

บทที่ 1

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL) เดิมชื่อ โครงการ The Atrium Project ดำเนินการ โดยบริษัท พร้อม เรียลเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ที่ [REDACTED] ได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคารการจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 41/2556 เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2556 ตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานฯ ที่ ทส 1009.5/12748 ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2556 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วย อาคารขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง ขนาดพื้นที่ดินโครงการ 2-1-0 ไร่ (3,600 ตารางเมตร) (แสดงในภาคผนวก ก)

ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน อาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ ขคค. 141/2557 ออกให้ ณ วันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ.2557 ออกโดยสำนักงานเขตดินแดง (แสดงในภาคผนวก ข-1) อนุญาตให้ บริษัท พร้อม เรียลเอสเตท จำกัด เจ้าของอาคารทำการก่อสร้างอาคาร ขอยนาทอง 7 (รัชดาภิเษก 7) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] เป็นอาคาร

(1) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ภัตตาคาร, สำนักงาน, พาณิชยกรรม, พักอาศัยรวม พื้นที่/ความยาว 7,616.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน 64 คัน พื้นที่ 288.00 ตารางเมตร

(2) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พักอาศัยรวม, อาคารจอดรถยนต์ พื้นที่/ความยาว 4,430.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน 77 คัน พื้นที่ 4,357.00 ตารางเมตร

ต่อมาในปี พ.ศ.2558 บริษัท พร้อม เรียลเอสเตท จำกัด ได้โอนซื้อบริษัทและกรรมการผู้มีอำนาจ ลงนามจากบริษัท พร้อม เรียลเอสเตท จำกัด โดย [REDACTED] เป็นบริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด โดย [REDACTED] และได้ขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร โดยใช้ชื่อบริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด นับตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นมา

ในปี พ.ศ.2561 บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด ได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารฯ และได้รับอนุญาต ดัดแปลงอาคารจากกรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ ขคค. 235/2561 ออกให้ ณ วันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ.2561 ออกโดยสำนักงานเขตดินแดง (แสดงในภาคผนวก ข-1) อนุญาตให้ บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด เจ้าของอาคาร ทำการดัดแปลงอาคาร ขอยนาทอง 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] เป็นอาคาร

(1) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ภัตตาคาร, สำนักงาน, พาณิชยกรรม, อยู่อาศัยรวม พื้นที่/ความยาว 7,616.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน 64 คัน พื้นที่ 288.00 ตารางเมตร

(2) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อยู่อาศัยรวม, อาคารจอดรถยนต์ พื้นที่/ความยาว 4,430.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 77 คัน พื้นที่ 3,357.00 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ.2562 บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ จาก กรุงเทพมหานคร ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ ขคค. 2/2562 ออกให้ ณ วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ.2562 ออกโดยสำนักงานเขตดินแดง (แสดงในภาคผนวก ข-2) โดยใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด เจ้าของอาคาร ได้ทำการดัดแปลงอาคารเป็นไป โดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต แบบ อ.1 เลขที่ ขคค.235/2561 ลงวันที่ 11 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรอง ให้ดังต่อไปนี้

(1) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อยู่อาศัยรวม, อาคารจอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่/ความยาว 4,430.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 77 คัน พื้นที่ 3,357.00 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ.2563 บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด ได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารฯ และได้รับอนุญาต ดัดแปลงอาคารจากกรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ ขคค. 68/2563 ออกให้ ณ วันที่ 29 เมษายน พ.ศ.2563 ออกโดยสำนักงานเขตดินแดง (แสดงในภาคผนวก ข-1) อนุญาตให้ บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด เจ้าของอาคาร ทำการดัดแปลงอาคาร ขอยนาทอง 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] เป็นอาคาร

(1) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ภัตตาคาร, สำนักงาน, พาณิชย, อยู่อาศัยรวม พื้นที่/ความยาว 7,616.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 64 คัน พื้นที่ 288.00 ตารางเมตร

(2) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อยู่อาศัยรวม, อาคารจอดรถยนต์ พื้นที่/ความยาว 4,430.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 77 คัน พื้นที่ 3,357.00 ตารางเมตร

และในปี พ.ศ.2563 บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ จาก กรุงเทพมหานคร ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ ขคค. 4/2563 ออกให้ ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ.2563 ออกโดยสำนักงานเขตดินแดง (แสดงในภาคผนวก ข-2) โดยใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด เจ้าของอาคาร ได้ทำการดัดแปลงอาคารเป็นไป โดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต แบบ อ.1 เลขที่ ขคค.68/2563 ลงวันที่ 29 เดือนเมษายน พ.ศ. 2563 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

(1) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น (A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ภัตตาคาร, สำนักงาน, พาณิชย, อยู่อาศัยรวม โดยมีพื้นที่/ความยาว 7,616.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 64 คัน พื้นที่ 288.00 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ.2566 บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด ได้ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่ อาศัยรวม เป็นอาคารโรงแรม โดยได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร จากกรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาต เปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.4) เลขที่ พ.15/2566 ออกให้ ณ วันที่ 19 กันยายน พ.ศ.2566 ออกโดยสำนักการ โยธา (แสดงในภาคผนวก ข-3) อนุญาตให้ บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลดิ้ง จำกัด เจ้าของอาคาร เปลี่ยนการใช้

อาคาร ซอยนาทอง 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร โดยมี บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ดังนี้

(1) ชนิด ตึก 8 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ภัตตาคาร สำนักงาน พาณิชยกรรม โรงแรม (180 ห้อง) โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน 64 คัน

(2) ชนิด ตึก 8 ชั้น (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม (96 ห้อง) จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน 77 คัน

ในปี พ.ศ.2566 บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด ได้รับอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตามใบอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 1355 ใบอนุญาตเลขที่ 182/2566 ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า โรงแรมพร้อม ชื่อภาษาต่างประเทศ PROM HOTEL เป็นโรงแรมประเภท 3 จำนวนห้องพัก 276 ห้อง ออกให้ ณ วันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (แสดงในภาคผนวก ข-4)

จากการดำเนินการที่กล่าวมาข้างต้น พบว่า รายละเอียด ประเภทโครงการ ชื่อโครงการ และชื่อบริษัท ผู้พัฒนาโครงการ ไม่ตรงตามรายละเอียดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบ ตามหนังสือเลขที่ ทส.1009.5/12747 ลงวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ทั้งนี้ เพื่อให้การนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีความถูกต้องและเชื่อมโยงกับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด ผู้พัฒนาโครงการในปัจจุบัน จึงได้แจ้งเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ชื่อผู้พัฒนาโครงการ รายละเอียดและประเภทของโครงการ จากเดิมชื่อ “โครงการ The Atrium Project เป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องพักทั้งหมด 309 ห้อง ประกอบด้วย อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 213 ห้อง และอาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวน 96 ห้อง พัฒนาโครงการโดย บริษัท พร้อม เรียลเอสเตท จำกัด” เปลี่ยนเป็นชื่อโครงการ “ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL) เป็นโครงการประเภทโรงแรม จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องพักทั้งหมด 276 ห้อง ประกอบด้วย อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 180 ห้อง และอาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวน 96 ห้อง พัฒนาโครงการโดย บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด โดยบริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด ทำหนังสือแจ้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อขอเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ชื่อผู้พัฒนาโครงการ รายละเอียดและประเภทของโครงการ ดังแสดงในภาคผนวก ค

ทั้งนี้ จากรายละเอียดที่ระบุในหนังสือเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส. 1009.5/12748 ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2556 ได้ระบุไว้ว่า “โดยให้โครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด และเมื่อเริ่มดำเนินโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม” เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงในช่วงดำเนินการ บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ิง จำกัด ภายใต้โครงการ “โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL)” จึงมอบหมายให้ บริษัท ไฮโดรซิสเต็มส์ จำกัด เป็นผู้ประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ



แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ “โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL)” ระยะดำเนินการเพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม 2567 นี้จะเป็นการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการในระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อนำเสนอรายละเอียดของโครงการ
- 2) เพื่อนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการ ทั้งทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากโครงการ ทั้งระหว่างการก่อสร้างและระหว่างการดำเนินโครงการ
- 4) เพื่อนำเสนอมาตรการป้องกัน ข้อคิดเห็น และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจมีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม หรือคุณค่าต่างๆ
- 5) เพื่อนำเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

## 1.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยนาทอง 7 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1-1) พัฒนาโครงการโดย บริษัท มิลเลียนแนร์ บิลด์ดิ้ง จำกัด ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 276 ห้อง พัฒนาโครงการบนที่ดินจำนวน 4 แปลง ขนาดพื้นที่ดินโครงการรวม 2-1-0 ไร่ (3,600 ตารางเมตร)





รูปที่ 1-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



#### 1.4 อาณาเขตโดยรอบพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL) ตั้งอยู่ที่ [REDACTED] สำหรับกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

##### 1.4.1 กรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ

โครงการดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 4 แปลง ของ [REDACTED] มีพื้นที่รวม 2 ไร่ 1 งาน 0 ตารางวา หรือ 3,600 ตารางเมตร มีรายละเอียดของโฉนดที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ดังตารางที่ 1-1 และรูปที่ 1-2 และแสดงในภาคผนวก ง

ตารางที่ 1-1 โฉนดที่ดินสำหรับดำเนินโครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL)

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ (ตร.ม.)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
1			0-1-78	721	
2			0-1-79.5	718	
3			0-2-62.5	1,050	
4			0-2-80	1,120	
รวม			2-1-0	3,600	

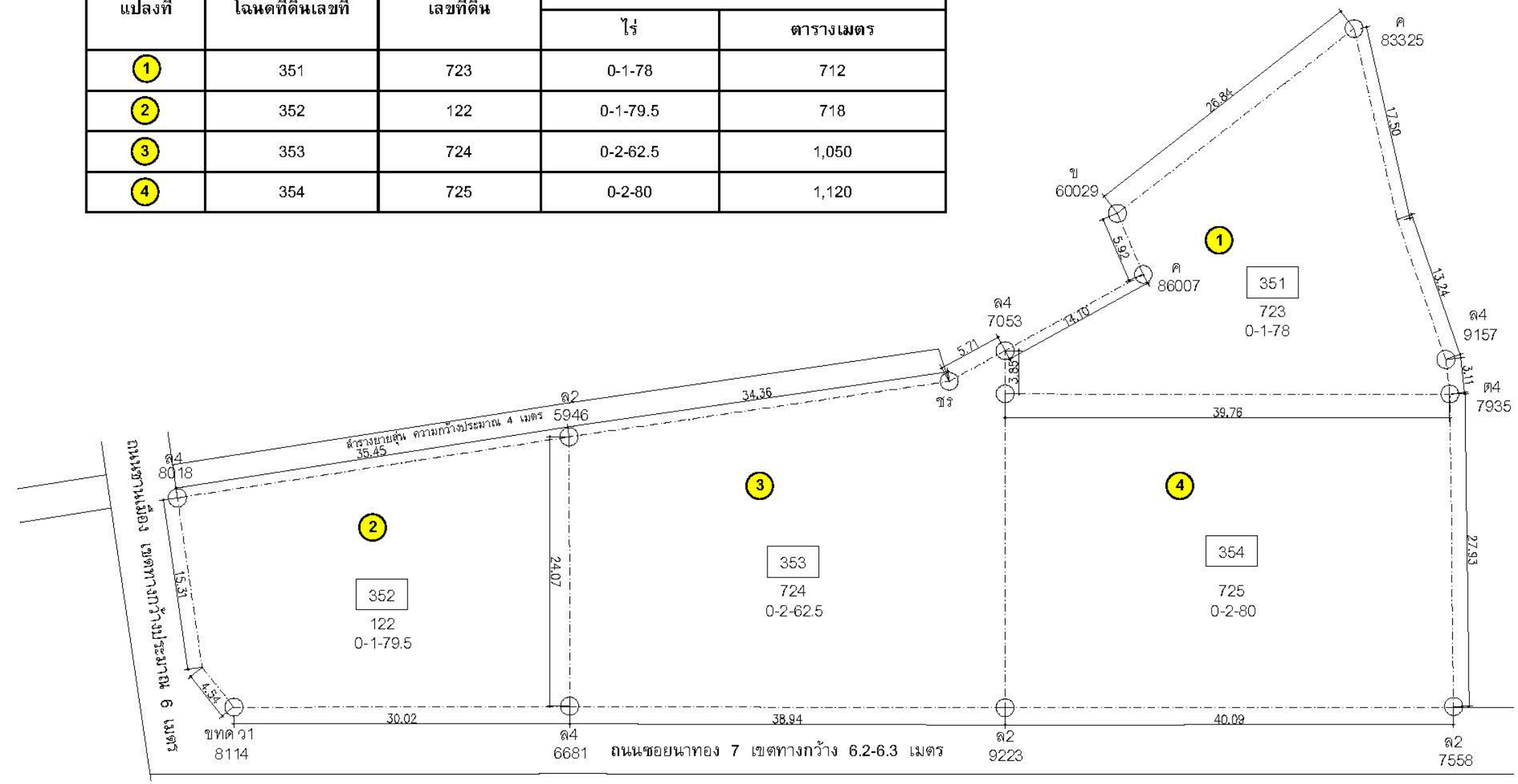
##### 1.4.2 อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารอยู่อาศัยรวม สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบัน มีดังนี้ (แสดงดังรูปที่ 1-3)

ทิศเหนือ	อาคารพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง และร้านสะดวกซื้อ ขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นถนนสาธารณะเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร
ทิศตะวันออก	ถนนซอยนาทอง 7 เขตทางกว้าง 6.2-6.3 เมตร* ถัดไปเป็นห้างสรรพสินค้า (บิ๊กซี รัชดา) ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	ถนนซอยขานเมืองเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	ลำรางยายสุ่น ความกว้างประมาณ 4 เมตร และอาคารศรีวิราแมนชั่น 1 และ 2 ขนาดความสูง 20 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ถัดไปเป็นกลุ่มร้านค้าขนาดชั้นเดียว และถนนซอยขานเมือง 11 เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ตามลำดับ



แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่ดินตามโฉนด	
			ไร่	ตารางเมตร
1	351	723	0-1-78	712
2	352	122	0-1-79.5	718
3	353	724	0-2-62.5	1,050
4	354	725	0-2-80	1,120



บริษัท พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

PROJECT NAME

THE ATRIUM PROJECT

LOCATION

DRAWING TITLE

DRAWING NO.

EIA.-2.2

PROJECT NO. CCONDO\_5509

DRAWN BY :

CHECKED BY :

DATE :

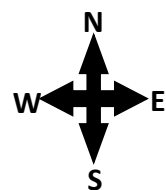
THE DESIGN IN THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF MAAR CO., LTD.  
BE COPIED OR REPRODUCED WITHOUT WRITTEN PERMISSION FROM  
MAAR CO., LTD.

NOTE : ห้ามใช้แบบแปลนนี้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต  
Do NOT SCALE DRAWINGS. ALL MEASUREMENTS

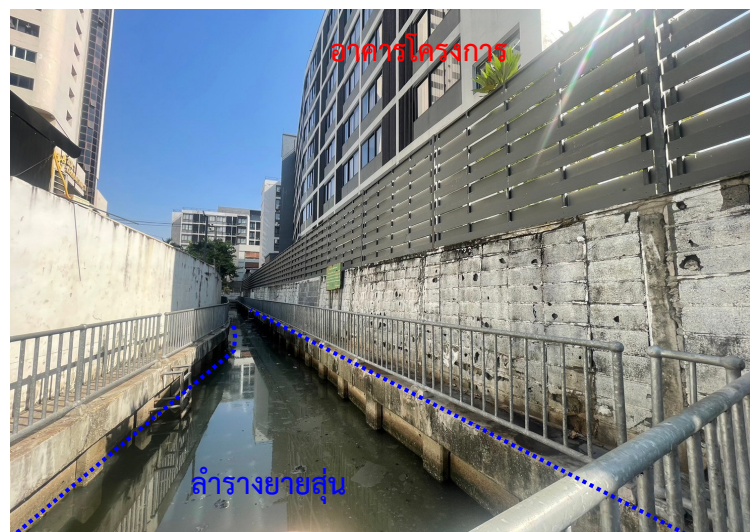


รูปที่ 1-2 แสดงผังต่อโฉนดของพื้นที่โครงการ





ทิศเหนือ ติดกับ อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร  
บ้านพักอาศัย ขนาด 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง และร้านสะดวกซื้อ  
ขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



ทิศตะวันตก ติดกับ ลำรางยายสุ่น กว้าง 4 เมตร  
อาคารศรีรามแมนชั่น 1 และ 2 สูง 20 ชั้น จำนวน 2 อาคาร  
ถัดไปเป็นกลุ่มร้านค้าขนาดชั้นเดียว



ทิศตะวันออก ติดกับ ซอยนาทอง 7 ถัดไปเป็น  
ห้างสรรพสินค้า (บิ๊กซี รัชดา) ขนาด 3 ชั้น



ทิศใต้ ติดกับ ซอยขานเมือง

รูปที่ 1-3 แสดงสภาพพื้นที่โดยรอบของโครงการ



## 1.5 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL) เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 276 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) มีจำนวนห้องพักอาศัย 180 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 7,904 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 11 คัน) ร้านค้า ห้องพักผ่อน ครัว ห้องสำนักงาน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเครื่องไฟฟ้า บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 2	เป็นพื้นที่สำนักงาน ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่อง บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 3-8	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 30 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 180 ห้อง) ห้องไฟฟ้า บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นหลังคา	เป็นชั้นห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำ

2) อาคาร B เป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) มีจำนวนห้องพักอาศัย 96 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 8,787 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 31 คัน) ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 2	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 33 คัน) บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 3	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 33 คัน) บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 4	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 33 คัน) บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 5	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 21 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง พื้นที่จัดสวน บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 6-8	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 25 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 75 ห้อง) บันได ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นหลังคา	เป็นชั้นห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั้มน้ำ และถังเก็บน้ำ

## 1.6 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันภายในบริเวณโครงการ ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 8 ชั้น มีห้องพัก จำนวน 180 ห้อง และอาคาร B สูง 8 ชั้น มีห้องพัก จำนวน 96 ห้อง มีห้องพักรวม จำนวน 276 ห้อง ปัจจุบันมีการเปิดดำเนินการทุกระบบแล้ว (ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 1355 ใบอนุญาตเลขที่ 182/2566 ออกให้ ณ วันที่ 20 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2566 ดังแสดงในภาคผนวก ข-4) **โครงการมีการเปิดใช้งานอาคารเมื่อเดือนตุลาคม 2566**

## 1.7 กิจกรรมในระยะดำเนินการ

### 1.7.1 การจัดการพื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมประมาณ 987 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้ (รูปที่ 1-4 และรูปที่ 1-5)

- 1) บริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ต้นไทรเกาหลี ต้นโมก ต้นจัน และหญ้านวลน้อย เป็นต้น
- 2) บริเวณชั้นที่ 5 ของอาคาร B ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ต้นไทรเกาหลี และหญ้านวลน้อย เป็นต้น



OWNER  
 บริษัท พรหม อีเอ็มเคที จำกัด  
 PROJECT NAME  
 THE ATRUM PROJECT

LOCATION  


DRAWING TITLE

ผู้แสดงระยะของอาคาร

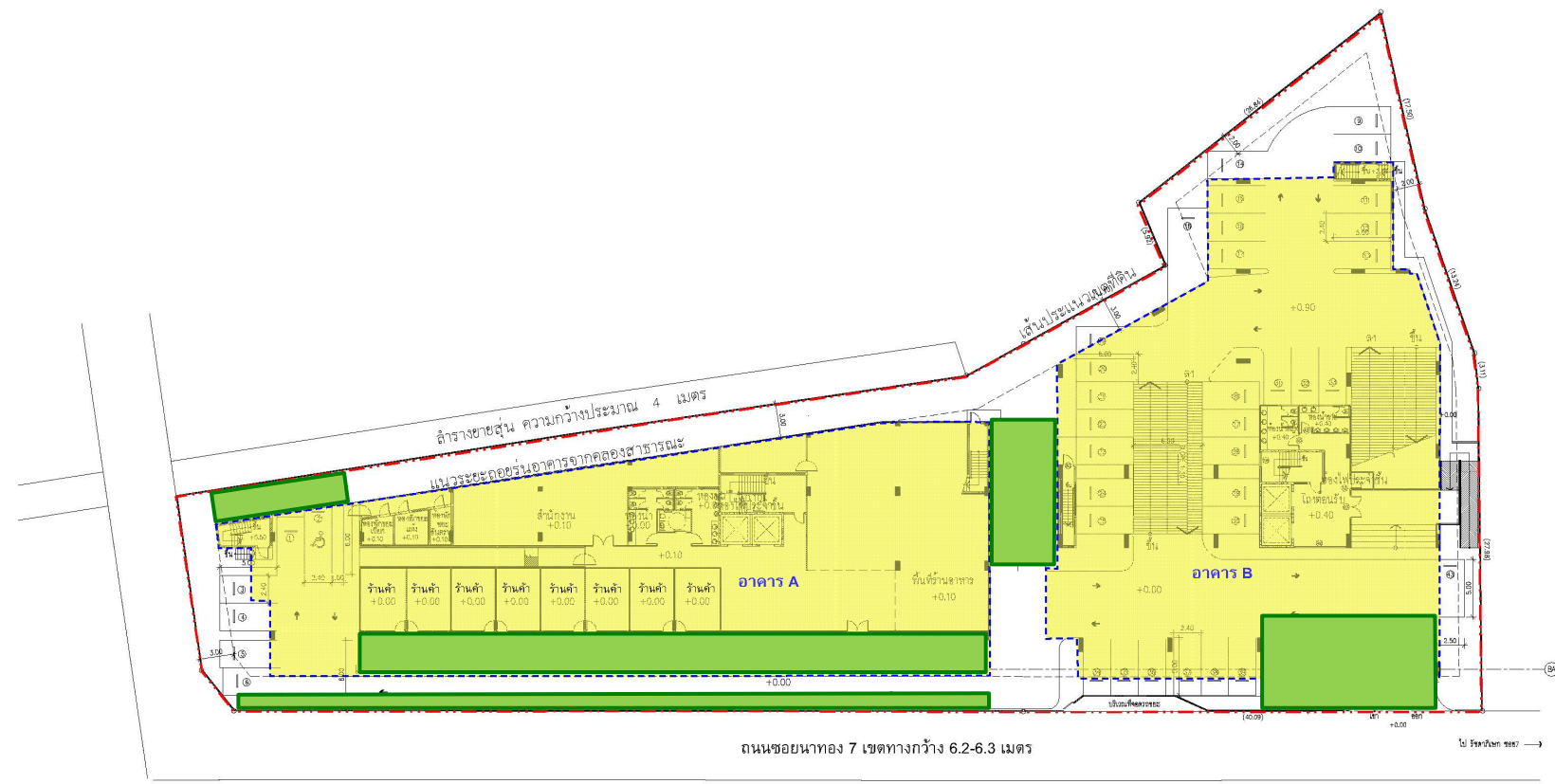
DRAWING NO.

EIA.-2.7


PROJECT NO. CONDO\_5609  
 DRAWN BY  
 CHECKED BY  
 DATE

THE SCALE IS NOT INDICATED IN THE DRAWING. MAAR CO., LTD.  
 IS NOT RESPONSIBLE FOR THE SCALE OF THE DRAWING.

NOTE : 1. ข้อมูลและแผนที่ที่ใช้ในการจัดทำเอกสาร  
 2. ข้อมูลนี้เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น  
 3. NOT SCALE DRAWING. ALL DIMENSIONS  
 MUST BE CHECKED AT THE SITE BY THE CONSULTANT.



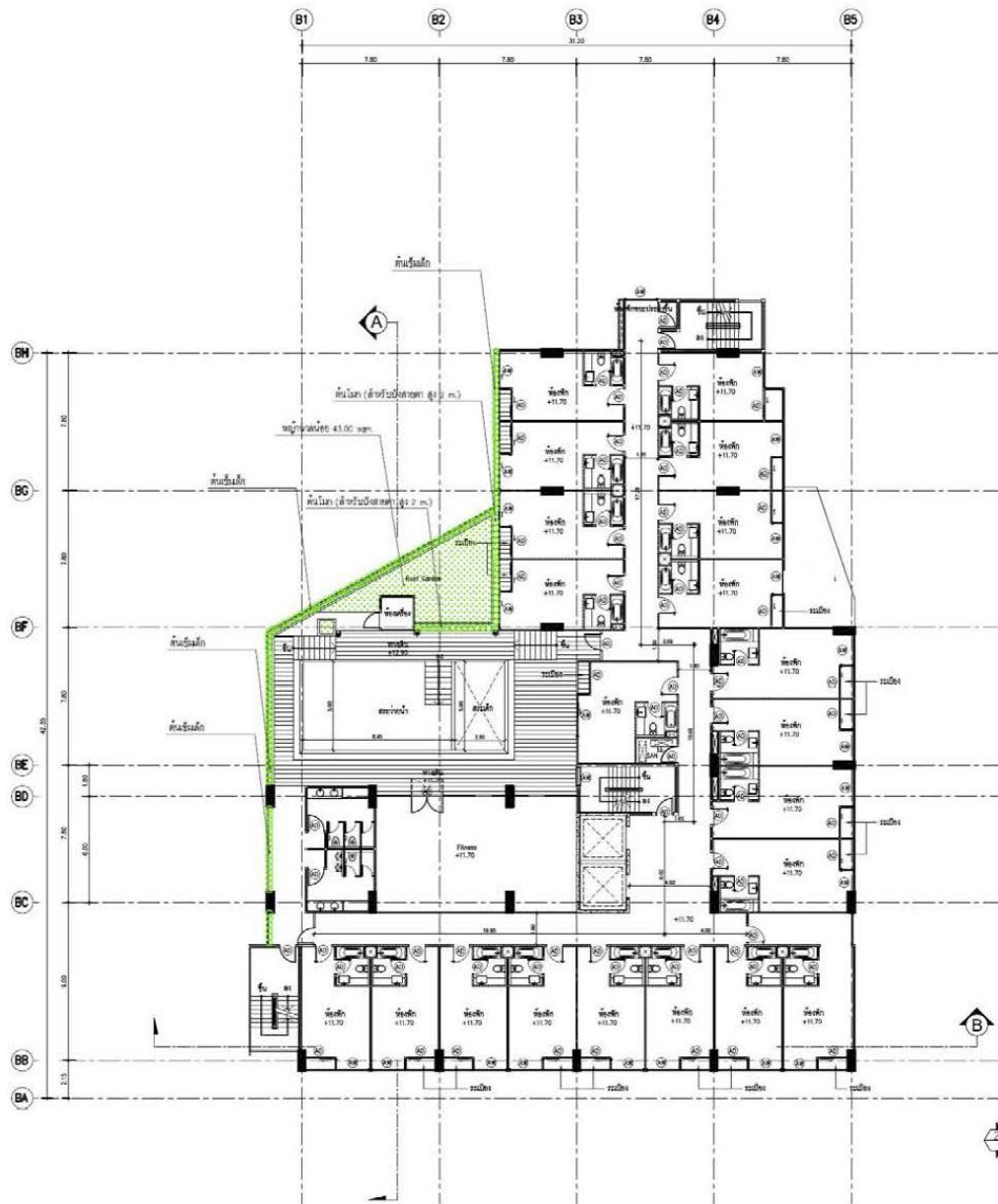
- สัญลักษณ์**
- แนวเขตที่ดินโครงการ
  - แนวอาคารโครงการ
  - พื้นที่สีเขียวของโครงการ


 ผู้แสดงระยะของอาคาร  
 1 : 400



รูปที่ 1-4 แสดงพื้นที่สีเขียวของโครงการ ชั้น 1





ผังแสดงพื้นที่สีเขียวของโครงการ ชั้นที่ 5  
 1/2565  
 Sungrasun 200



**MAAR**  
 MAAR CO., LTD.  
 101 PLOU 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10  
 101 PLOU 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10  
 101 PLOU 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10, PHU THAI 10

OWNER  
 บริษัท พอร์ม อิมเมอเรียล จำกัด

PROJECT NAME  
 THE ATRIUM PROJECT

LOCATION  
 [Redacted]

DRAWING TITLE  
 ผังแสดงพื้นที่สีเขียว/ติด B ชั้นที่ 5

DRAWING NO.  
 EIA - 2.26

PROJECT NO.  
 CONCO\_5005

DRAWN BY  
 [Redacted]

CHECKED BY  
 [Redacted]

DATE  
 1/2565

WE HEREBY CERTIFY THAT THE CONTENTS OF THIS DRAWING ARE TRUE AND CORRECT AND HAVE BEEN PREPARED BY MAAR CO., LTD.

NOTE - This drawing is not to be used for any other purpose without the written consent of MAAR CO., LTD.

รูปที่ 1-5 แสดงพื้นที่สีเขียวของโครงการ ชั้น 5

## 1.7.2 ระบบน้ำใช้

### (1) ปริมาณการใช้น้ำ

โครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL) “จากการคาดการณ์ความต้องการใช้น้ำรวมของโครงการ พบว่า โครงการมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 199 ลูกบาศก์เมตร/วัน” จากปริมาณการใช้น้ำจริงในช่วงเดือนมกราคม - เดือนมิถุนายน 2567 พบว่าโครงการมีการใช้น้ำประมาณ 35.57-45.39 ลบ.ม./วัน มีปริมาณการใช้น้ำสูงสุดในเดือนมกราคม 2567 ประมาณ 45.39 ลบ.ม./วัน แสดงรายละเอียดการใช้น้ำ และค่าใช้จ่ายน้ำประปา แสดงดังตารางที่ 1-2

ตารางที่ 1-2 แสดงค่าใช้จ่ายน้ำประปาของโครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL)

เดือน/ พ.ศ. 2567	ยอดค่าใช้จ่ายน้ำประปา (บาท)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม.) /วัน
มกราคม	23,454.95	45.39
กุมภาพันธ์	20,944.61	43.45
มีนาคม	21,730.16	42.13
เมษายน	17,648.71	35.57
พฤษภาคม	19,988.28	38.83
มิถุนายน	22,276.63	44.60
เฉลี่ย	21,007.22	41.66

ที่มา : ค่าบริการน้ำประปาของโครงการเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567, ข้อมูลจากโครงการ

หมายเหตุ : คำนวณคิดค่าใช้จ่ายตามการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท

### (2) การสำรองน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยอาคาร A จะต่อท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร และอาคาร B จะต่อท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร จากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร จากนั้นจะสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของแต่ละอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำของแต่ละอาคาร ดังนี้

#### (1) อาคาร A

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง โดยแต่ละถังมีขนาดพื้นที่ 45 ตารางเมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.2 เมตร ความจุ 99 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 198 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานพร้อมกัน) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 25 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 38 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

- ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา เป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูป จำนวน 4 ถัง แต่ละถังมีความจุ 10 ลูกบาศก์เมตร รวม 4 ถัง มีความจุ 40 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน Booster Pump จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 40 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 25 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร A ต่อไป

#### (2) อาคาร B

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง โดยแต่ละถังมีขนาดพื้นที่ 35 ตารางเมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.2 เมตร ความจุ 77 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 154 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการ

อุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานพร้อมกัน) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 15 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 38 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

- ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา เป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูป จำนวน 3 ถัง แต่ละถังมีความจุ 10 ลูกบาศก์เมตร รวม 3 ถัง มีความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน Booster Pump จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 34 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 25 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร B ต่อไป

ซึ่งมีปริมาณการสำรองน้ำใช้ทั้งหมด 422 ลบ.ม. โดยแบ่งออกเป็นการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค สำหรับอาคาร A ปริมาณ 238 ลบ.ม. และสำหรับอาคาร B ปริมาณ 184 ลบ.ม. (รูปที่ 1-6)



ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร A



ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร B



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน อาคาร A



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน อาคาร B

รูปที่ 1-6 ถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของโครงการ

### 1.7.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

จากการคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียเมื่อโครงการเปิดดำเนินการโครงการ (ตามรายงาน EIA) คาดว่า “โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้นประมาณ 159 ลูกบาศก์เมตร/วัน” แต่จากการใช้น้ำจริงของโครงการตามตารางที่ 1-2 พบว่าโครงการมีปริมาณน้ำเสียที่ต้องรวบรวมไปบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสีย ประมาณ 33.33 ลบ.ม./วัน (คิดที่ 80% ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยต่อวันของเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน 2567 มีปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย เท่ากับ 41.66 ลบ.ม./วัน)

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank) จำนวน 2 ชุด (1 ชุด/อาคาร) รายละเอียดดังนี้ (แสดงดังรูปที่ 1-7 และรูปที่ 1-8)

(1) อาคาร A จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียจากอาคาร A ปริมาณ 109.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) อาคาร B จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียจากอาคาร B ปริมาณ 49.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแต่ละชุดดังนี้

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร A

1.1 ถังดักไขมันสำเร็จรูป จำนวน 1 ถัง ความจุ 3.1 ลูกบาศก์เมตร เพื่อดักไขมันจากการประกอบอาหารก่อนจะไหลเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสีย โดยจะติดตั้งถังดักไขมันสำเร็จรูป บริเวณเดียวกับที่ตั้งถังบำบัดน้ำเสียของอาคาร ทั้งนี้ ในการกำจัดไขมันโครงการจะจัดให้มีพนักงานดักไขมันออกจากถังดักไขมันทุกๆ 2-3 วัน และจดบันทึกรายงานผลทุกครั้ง โดยนำกากไขมันใส่ในกระถางที่มีกระดาษทิชชูรองที่ก้นกระถางเพื่อให้ส่วนที่เป็นน้ำซึมออกจากกากไขมันและทิ้งไว้จนแห้งเป็นก้อนก่อนนำไปใส่ถุงดำ จากนั้นนำไปทิ้งรวมกับมูลฝอยทั่วไปที่ห้องพัสดุของโครงการเพื่อนำไปกำจัดต่อไป

1.2 ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป มีส่วนประกอบและหลักการทำงาน ดังนี้

- ส่วนแยกกากและตกตะกอนขั้นต้น ความจุ 33.62 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อแยกตะกอนหนักและตะกอนเบา และเกิดการย่อยสลายสารอินทรีย์หรือสิ่งสกปรกเบื้องต้น กากตะกอนส่วนหนึ่งซึ่งเป็นสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลายไป ส่วนที่เหลือจะถูกสะสมไว้ที่ก้นถัง และมีบางส่วนลอยตัวขึ้นมาบนผิวน้ำ สิ่งสกปรกในน้ำเสียที่ถูกกักอยู่ในส่วนแยกกากและตกตะกอนขั้นต้นจากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ส่วนกรองไร้อากาศต่อไป

- ส่วนกรองไร้อากาศ ความจุ 22.39 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่บำบัดน้ำเสียด้วยจุลินทรีย์ที่ไม่ต้องใช้ออกซิเจน ซึ่งจุลินทรีย์เหล่านั้นเกาะอยู่บนตัวกรองและลอยปะปนอยู่ในน้ำเสีย ภายในถังจะบรรจุตัวกลางพลาสติก (Media) มีพื้นที่ผิว 110 ตารางเมตร/ลูกบาศก์เมตร ปริมาตร 10.02 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ส่วนเติมอากาศต่อไป

- ส่วนเติมอากาศ ความจุ 38.91 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียที่มาจากส่วนกรองไร้อากาศ โดยอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดต้องการออกซิเจน ซึ่งถูกเลี้ยงบนผิวดังกล่าวสังเคราะห์ซึ่งทำการเลี้ยงตะกอนแบบชนิดติดในที่ (Fixed Film) และชนิดแขวนลอยในน้ำ (Suspension) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบก่อนระบายเข้าส่วนตกตะกอน โดยภายในถังจะบรรจุตัวกลางพลาสติก (Media) มีพื้นที่ผิว

110 ตารางเมตร/ลูกบาศก์เมตร ปริมาตร 17.9 ลูกบาศก์เมตร และติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ซึ่งมีอัตราการจ่ายอากาศ 1.8 กิโลกรัมออกซิเจน/ชั่วโมง จำนวน 1 เครื่อง จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศ จะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอนต่อไป

- ส่วนตกตะกอน ความจุ 17.1 ลูกบาศก์เมตร พื้นที่ผิวตกตะกอน 6.26 ตารางเมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้น้ำใส ซึ่งตะกอนแบคทีเรียจะตกตะกอนอยู่ก้นบ่อ และถูกสูบไปยังส่วนแยกกากและตกตะกอนขั้นต้นด้วยเครื่องสูบตะกอนจำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบตะกอน 0.14 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 5.3 เมตร เพื่อรอให้รูดสิ่งปนเปื้อนจากสำนักงานเขตดินแดงมารับไปกำจัดต่อไป และส่วนที่เหลือจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 1 (ดินแดง) ต่อไป

## (2) ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร B

### 2.1 ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป มีส่วนประกอบและหลักการทำงาน ดังนี้

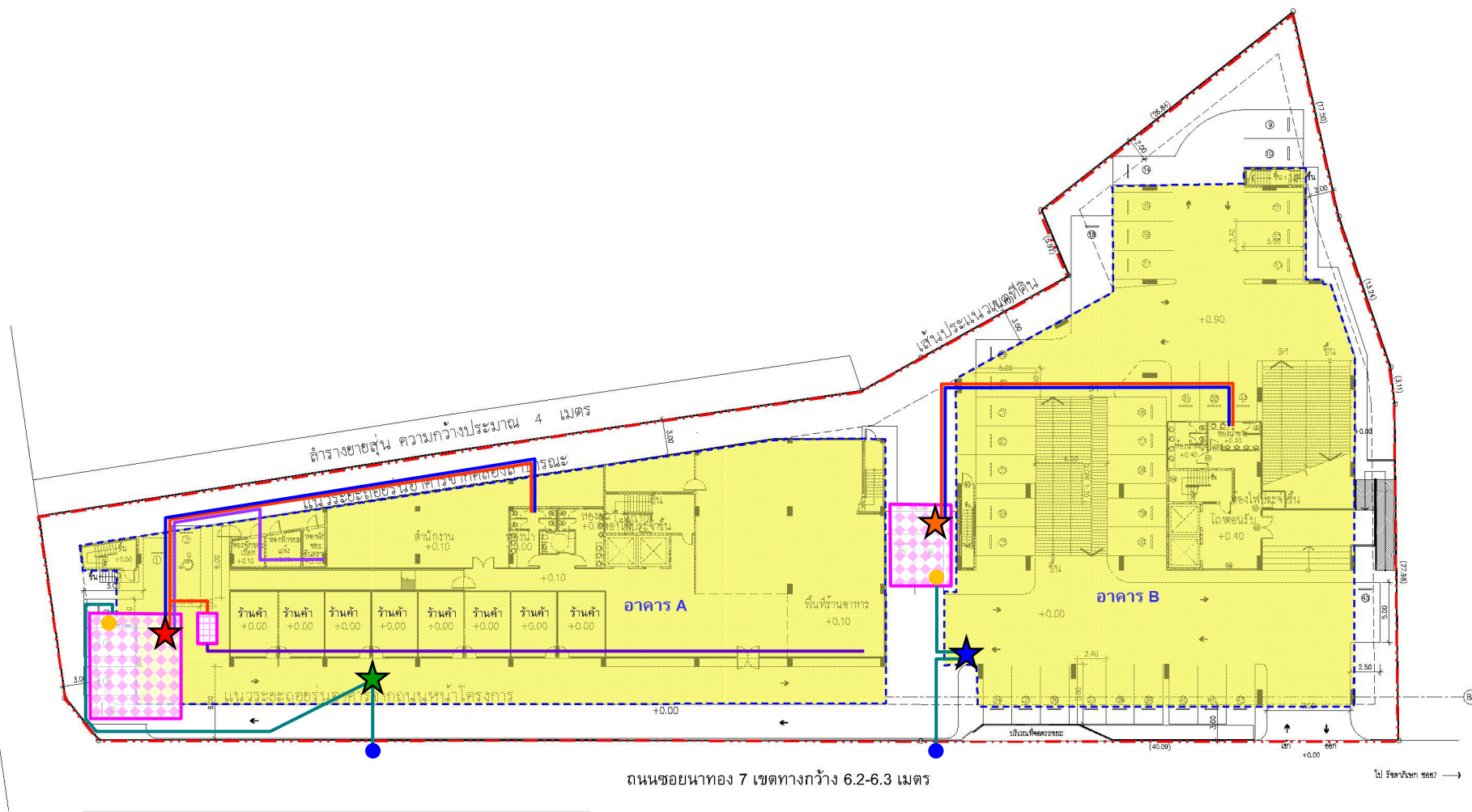
- ส่วนแยกกากและตกตะกอนขั้นต้น ความจุ 15.83 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อแยกตะกอนหนักและตะกอนเบา และเกิดการย่อยสลายสารอินทรีย์หรือสิ่งสกปรกเบื้องต้น กากตะกอนส่วนหนึ่งซึ่งเป็นสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลายไป ส่วนที่เหลือจะถูกสะสมไว้ที่ก้นถัง และมีบางส่วนลอยตัวขึ้นมาบนผิวน้ำ สิ่งสกปรกในน้ำเสียที่ถูกกักอยู่ในส่วนแยกกากและตกตะกอนขั้นต้นจากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ส่วนกรองไร้อากาศต่อไป

- ส่วนกรองไร้อากาศ ความจุ 10.99 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่บำบัดน้ำเสีย ด้วยจุลินทรีย์ที่ไม่ต้องใช้ออกซิเจน ซึ่งจุลินทรีย์เหล่านั้นเกาะอยู่บนตัวกรองและลอยปะปนอยู่ในน้ำเสีย ภายในถังจะบรรจุตัวกลางพลาสติก (Media) มีพื้นที่ผิว 110 ตารางเมตร/ลูกบาศก์เมตร ปริมาตร 5.49 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ส่วนเติมอากาศต่อไป

- ส่วนเติมอากาศ ความจุ 18.91 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียที่มาจากส่วนกรองไร้อากาศ โดยอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดต้องการออกซิเจน ซึ่งถูกเลี้ยงบนผิวตัวกลางสังเคราะห์ ซึ่งทำการเลี้ยงตะกอนแบบชนิดติดในที่ (Fixed Film) และชนิดแขวนลอยในน้ำ (Suspension) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบก่อนระบายเข้าสู่ส่วนตกตะกอน โดยภายในถังจะบรรจุตัวกลางพลาสติก (Media) มีพื้นที่ผิว 110 ตารางเมตร/ลูกบาศก์เมตร ปริมาตร 8.59 ลูกบาศก์เมตร โดยภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ซึ่งมีอัตราการจ่ายอากาศ 0.88 กิโลกรัมออกซิเจน/ชั่วโมง จำนวน 1 เครื่อง จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอนต่อไป

- ส่วนตกตะกอน ความจุ 7.9 ลูกบาศก์เมตร พื้นที่ผิวตกตะกอน 4 ตารางเมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้น้ำใส ซึ่งตะกอนแบคทีเรียจะตกตะกอนอยู่ก้นบ่อ และถูกสูบไปยังส่วนแยกกากและตกตะกอนขั้นต้นด้วยเครื่องสูบตะกอนจำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบตะกอน 0.14 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 5.3 เมตร เพื่อรอให้รูดสิ่งปนเปื้อนจากสำนักงานเขตดินแดงมารับไปกำจัดต่อไป และส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยนาทอง 7 ซึ่งจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 1 (ดินแดง) ต่อไป





### อาคาร A

- ★ จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- ★ จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทั้งก่อนระบายออกจากโครงการ

### อาคาร B

- ★ จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- ★ จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทั้งก่อนระบายออกจากโครงการ

รูปที่ 1-7 แสดงตำแหน่งติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ



จุดที่ 1 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำเสีย  
ก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม อาคาร A

จุดที่ 2 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง  
ก่อนระบายออกจากโครงการ อาคาร A



จุดที่ 1 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำเสีย  
ก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม อาคาร B

จุดที่ 2 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง  
ก่อนระบายออกจากโครงการ อาคาร B



รูปที่ 1-8 แสดงตำแหน่งจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำเสียและน้ำทิ้งของโครงการ



#### 1.7.4 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว ความกว้าง 0.6 เมตร ความลึก 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1 : 400 บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งจุดท้ายสุดของร่องระบายน้ำชั่วคราวจะมีบ่อดักขยะและดักตะกอน เพื่อให้ตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด หินทรายที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอนก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยนาทอง 7 บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

#### 1.7.5 การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด มาจัดเก็บมูลฝอยภายในห้องพักและจากจุดอื่นๆ ภายในโครงการไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวม โดยในการขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักและจุดอื่นๆ จะให้พนักงานขนไปทิ้งถังโดยใช้ลิฟต์ เพื่อป้องกันการเกิดฝุ่นภายในถังขยะและอาจมีน้ำชะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น ซึ่งโครงการจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ที่เป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด และเมื่อนำถึงมูลฝอยมายังห้องพักมูลฝอยรวมแล้ว ให้ดำเนินการคัดแยกมูลฝอยดังนี้

(1) มูลฝอยเปียก ให้พนักงานนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยเปียก มารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยเปียก มัดปากถุงดำให้แน่นติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตดินแดงมารับไปกำจัดต่อไป

(2) มูลฝอยแห้ง ให้พนักงานนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยแห้งมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยแห้ง โดยมัดปากถุงดำให้แน่นติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย โดยจัดให้มีพนักงานคัดแยกมูลฝอย ดังนี้

(2.1) มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น เศษผง กระดาษทิชชู รวบรวมใส่ถุงดำมัดปากให้แน่น และตั้งไว้ภายในห้องพักมูลฝอยแห้งแยกจากมูลฝอยประเภทอื่นให้ชัดเจนเพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตดินแดงมารับไปกำจัดต่อไป

(2.2) มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น กระดาษ แก้ว ขวดพลาสติกหนัง ยาง เศษผ้า เหล็ก ขวดน้ำมันพืช และโลหะอื่นๆ จัดให้พนักงานคัดแยกใส่ถุงใส มัดปากถุงให้แน่นและวางไว้ในห้องพักมูลฝอยแห้งให้เป็นระเบียบ แยกจากมูลฝอยที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เพื่อให้ร้านรับซื้อของเก่ามาเก็บขนต่อไป

(3) มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระจกยาฆ่าแมลง เป็นต้น โครงการจะจัดให้มีถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยอันตราย ซึ่งจะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้มซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย และเป็นถุงพลาสติกแบบเดียวกับถุงดำที่ใช้สำหรับใส่มูลฝอยทั่วไป แต่จะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “มูลฝอยอันตราย” ซึ่งโครงการจะประสานไปยังสำนักงานเขตดินแดงให้มาจัดเก็บมูลฝอยอันตรายไปกำจัดต่อไป

อนึ่ง โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ด้านทิศใต้ของอาคาร A โดยภายในแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ห้องพักมูลฝอยเปียก และมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องดังนี้ (รูปที่ 1-9)

- ห้องพักมูลฝอยแห้ง ขนาดพื้นที่ 48.64 ตารางเมตร ความจุ 12.96 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้ง ได้แก่ มูลฝอยทั่วไป และมูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้ ปริมาณรวม 1.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 7.8 เท่า โดยภายในห้องพักมูลฝอยแห้งจะตั้งถังรองรับมูลฝอยแห้งขนาด 240 ลิตร จำนวน 12 ถัง และถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 2 ถัง เพื่อรองรับมูลฝอยอีกชั้นหนึ่ง ป้องกันการกระจายกระจายของมูลฝอยกรณีถุงบรรจุมูลฝอยฉีกขาด

- ห้องพักมูลฝอยเปียก ขนาดพื้นที่ 6.75 ตารางเมตร ความจุ 10.13 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเปียก ได้แก่ มูลฝอยย่อยสลายได้ 1.70 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอประมาณ 6 เท่า โดยภายในห้องพักมูลฝอยเปียกจะตั้งถังรองรับมูลฝอยเปียกขนาด 240 ลิตร จำนวน 11 ถัง เพื่อรองรับมูลฝอยอีกชั้นหนึ่ง ป้องกันการกระจายกระจายของมูลฝอยกรณีถูกรังจุ่มมูลฝอยฉีกขาด

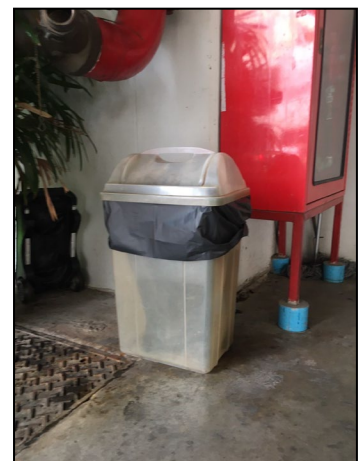
- ห้องพักมูลฝอยอันตราย ขนาดพื้นที่ 5.74 ตารางเมตร ความจุ 8.61 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยอันตรายได้ 0.33 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอประมาณ 26 เท่า โดยภายในจะตั้งถังมูลฝอยอันตรายขนาด 240 ลิตร จำนวน 8 ถัง ซึ่งภายในถังจะรองด้วยถุงสีส้มอีกชั้นหนึ่ง

ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวม จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร A ต่อไป

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยให้กับโครงการนั้น โครงการได้จัดทำทางเบี่ยงริมถนนซอยนาทอง 7 เข้ามาในพื้นที่โครงการ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยสามารถเบี่ยงเข้าจอดและจัดเก็บมูลฝอยจากโครงการได้อย่างสะดวก ซึ่งจากการประสานไปยังสำนักงานเขตดินแดงถึงช่วงเวลาในการจัดเก็บมูลฝอยได้รับแจ้งว่า รถเก็บขนมูลฝอยจะมาถึงโครงการในช่วงเวลาประมาณ 23.00 น. ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพนักงานของโครงการขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ มายังจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอย ซึ่งในช่วงที่มีการเก็บขนมูลฝอยโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย ตลอดจนรถของผู้พักอาศัยภายในโครงการให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ โครงการจะควบคุมไม่ให้พนักงานนำมูลฝอยมากองไว้ เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขตฯ เนื่องจากการกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพ และอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ ตลอดจนผู้พักอาศัยข้างเคียงได้



ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ



จุดวางถังขยะภายในโครงการ

รูปที่ 1-9 แสดงตำแหน่งที่พักมูลฝอยรวม และภาชนะรองรับมูลฝอยภายในโครงการ

## 1.7.6 ระบบการจราจร

### (1) ถนนและที่จอดรถของโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า - ออกรถยนต์ จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 7 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยนาทอง 7 ด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ สำหรับการจราจรภายในโครงการจะมีถนนความกว้าง 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบสองทิศทางสวนกัน (Two Way) โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถนั้นโครงการจะจัดเตรียมไว้รวมทั้งสิ้น 141 คัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (รูปที่ 1-10)

1) ที่จอดรถภายนอกอาคาร A จำนวน 11 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถบุคคลทั่วไป 10 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 1 คัน)

2) ที่จอดรถภายในอาคาร B จำนวนรวม 130 คัน ประกอบด้วย

- ชั้นที่ 1 จำนวน 31 คัน
- ชั้นที่ 2-4 จำนวน 99 คัน (33 คัน/ชั้น)

ทั้งนี้ โครงการจัดที่จอดรถคันที่ 2 เป็นช่องจอดรถคนพิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชรา มีความกว้าง 2.4 เมตร ความยาว 6 เมตร และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถดังกล่าวกว้าง 1 เมตร ซึ่งสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ข้อ 14 ซึ่งระบุ “ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราต้องเป็นพื้นที่ที่เสถียรพื้นผิวกว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มิลลิเมตร และจัดให้มีที่ว่าง ข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ”

นอกจากนี้ จัดให้มีทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ไว้ที่ชั้นที่ 1 ของอาคาร A มีความลาดชัน 1:12 (ประมาณ 5 องศา) และมีความยาว 1.2 เมตร รวมทั้ง ได้เปรียบเทียบลักษณะของทางลาดตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548

### (2) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 7 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยนาทอง 7 ด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ ซึ่งมีรายละเอียดการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกรัชดา-พระราม 9 ผ่านแยกเทียมร่วมมิตรระยะทางประมาณ 320 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 (ถนนซอยนาทอง) ระยะทางประมาณ 120 เมตร และเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 380 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากรัชโยธิน ผ่านแยกรัชดา-ห้วยขวาง กลับรถที่แยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษก ทิศมุ่งแยกรัชดา-ห้วยขวาง ระยะทางประมาณ 320 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 (ถนนซอยนาทอง) ระยะทางประมาณ 120 เมตร และเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 380 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนประชาอุทิศ ทิศทางจากถนนประดิษฐ์มนูธรรม ผ่านถนนประชากราษฎร์บำเพ็ญ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษกมุ่งไปแยกรัชดา-ห้วยขวาง กลับรถที่แยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งแยกรัชดา-ห้วยขวาง ระยะทางประมาณ 320 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก

7 (ถนนซอยนาทอง) ระยะทางประมาณ 120 เมตร และเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 380 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนมิตรไมตรี ทิศทางจากถนนวิภาวดีรังสิตเลี้ยวเข้าถนนดินแดง ผ่านถนนซอยประชาสงเคราะห์ 14 (ถนนซอยพร้อมพรรณ) เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยชานเมือง ระยะทางประมาณ 200 เมตร และเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ จำนวน 4 เส้นทาง คือ

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 380 เมตร และเลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 (ถนนซอยนาทอง) ระยะทางประมาณ 120 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เพื่อมุ่งหน้าไปยังรัชโยธินต่อไป

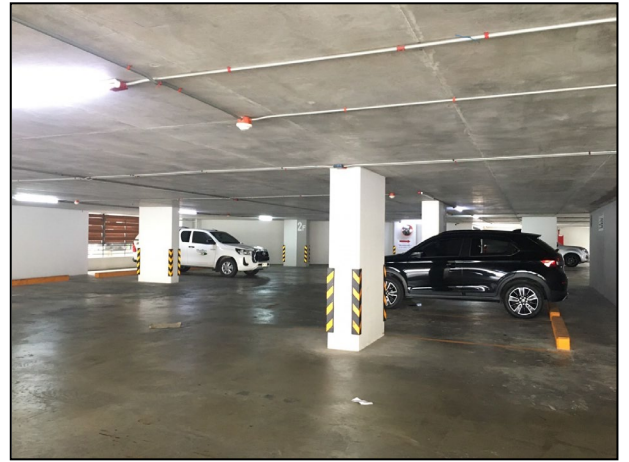
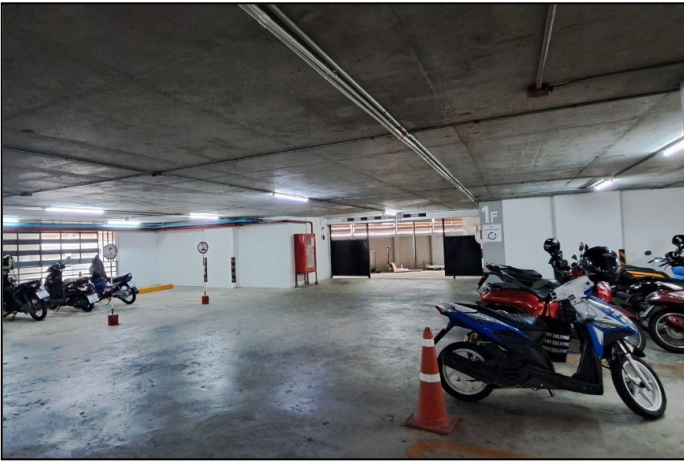
2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 380 เมตร และเลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 (ถนนซอยนาทอง) ระยะทางประมาณ 120 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 620 เมตร กลับรถเพื่อมุ่งหน้าไปยังโอศกต่อไป

2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 380 เมตร และเลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 (ถนนซอยนาทอง) ระยะทางประมาณ 120 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกรัชดา-ห้วยขวาง ออกถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญและถนนประชาอุทิศ เพื่อเลี้ยวซ้ายออกถนนประดิษฐ์มนูธรรมต่อไป

2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยนาทอง 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาออกถนนซอยชานเมือง จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยประชาสงเคราะห์ 14 (ถนนซอยพร้อมพรรณ) ผ่านไปยังถนนมิตรไมตรี เลี้ยวซ้ายออกถนนวิภาวดีรังสิตต่อไป

นอกจากนี้ ในการเดินทางของประชาชนสามารถใช้ระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆ เช่น รถโดยสารประจำทาง และจักรยานยนต์รับจ้าง เป็นต้น ไปยังสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ใกล้มากที่สุด ได้แก่ สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งมีระยะห่างประมาณ 230 เมตร





ที่จอดรถภายในโครงการ



ป้ายจำกัดความเร็ว 30 กม./ชม.



ป้ายให้ดับเครื่องยนต์ขณะจอดรถ



ลูกศรบอกทิศทางการจราจร



ป้ายเตือน/ระงับการจราจร

### 1.7.7 ระบบการป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (รูปที่ 1-11 และรูปที่ 1-12)

#### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) แต่ละอาคารจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 2 ท่อ/อาคาร โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงห้วยขวาง ซึ่งโครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อยืนนี้ และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีการเชื่อมต่อถังเก็บน้ำชั้นหลังคาเข้ากับท่อยืนน้ำดับเพลิงสำหรับของแต่ละอาคาร ซึ่งเป็นท่อแห่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 2 ท่อ/อาคาร เพื่อให้ท่อยืนดังกล่าวมีน้ำหล่อเลี้ยงในเส้นท่อตลอดเวลา ซึ่งในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เมื่อระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงห้วยขวาง ซึ่งเป็นหน่วยงานดับเพลิงที่รับผิดชอบบริเวณโครงการจ่ายน้ำเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 65x 65x 150 มิลลิเมตร พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด/อาคารที่ติดตั้งไว้บริเวณด้านข้างของแต่ละอาคารจะสามารถสูบน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีน้ำหล่อเลี้ยงอยู่ภายในท่อยืนน้ำดับเพลิงแล้ว

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารขนาด 65x 65x 150 มิลลิเมตร จำนวน 1 ชุด/อาคาร พร้อม Check Valve บริเวณด้านข้างของแต่ละอาคาร ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงห้วยขวาง

(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร

(2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- ถังดับเพลิงมือถือ ขนาด 10 ปอนด์แต่ละอาคารจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ภายในอาคารบริเวณโถงบันได จำนวน 2 ตู้/ชั้น

#### 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบและหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งโครงการ

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณห้องพักอาศัย โถงต้อนรับ บันได ร้านอาคาร ร้านค้าสำนักงาน ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ห้องเครื่องห้องไฟฟ้า ห้องออกกำลังกาย ห้องเก็บถังน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในโครงการ และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องครัว พื้นที่จอดรถยนต์

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยซึ่งจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงบริเวณทางเดิน บันได และโถงลิฟต์ของอาคาร

(5) กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm Bell) จะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง

### 3) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่ใช้หนีไฟภายในอาคาร จำนวน 3 แห่ง/อาคาร รายละเอียดดังนี้

#### 3.1) อาคาร A

(1) บันได A-1 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.9 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.17 เมตร มีชานพักกว้าง 1.02 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(2) บันได A-2 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นหลังคา ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.17-0.18 เมตร มีชานพักกว้าง 1.5 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(3) บันได A-3 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.17-0.18 เมตร มีชานพักกว้าง 1.30 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

#### 3.2) อาคาร B

(1) บันได B-1 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2-1.5 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.17-0.18 เมตร มีชานพักกว้าง 1.3 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(2) บันได B-2 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นหลังคา ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.16-0.18 เมตร มีชานพักกว้าง 1.5 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(3) บันได B-3 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.9-1.2 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.17-0.18 เมตร มีชานพักกว้าง 1.30 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

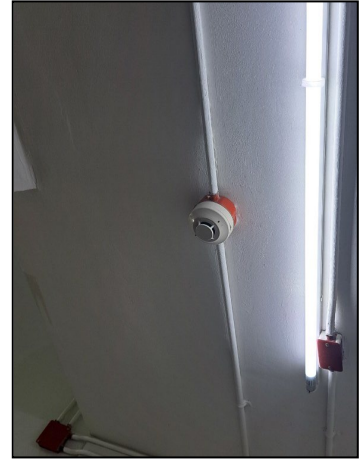




ตู้ FHC



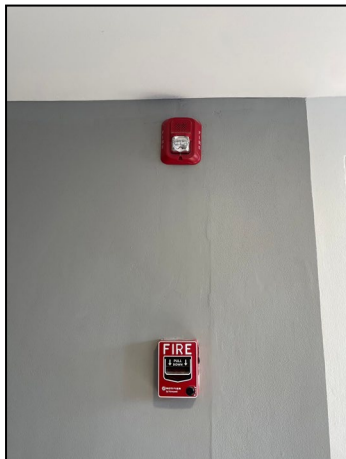
ป้ายแสดงเส้นทางหนีไฟ



เครื่องตรวจจับควัน



ถังดับเพลิงมือถือ



สัญญาณแจ้งเตือนไฟไหม้



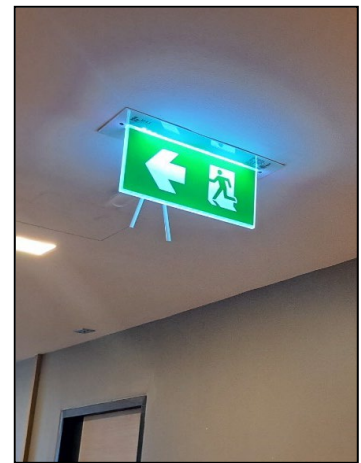
แนะนำการใช้บันไดหนีไฟ

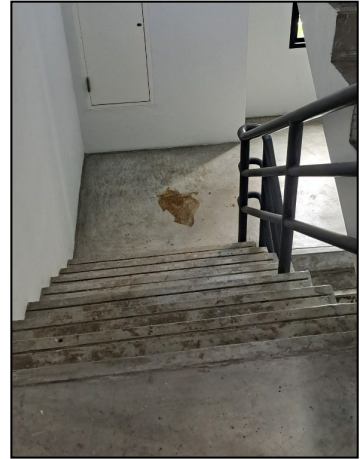
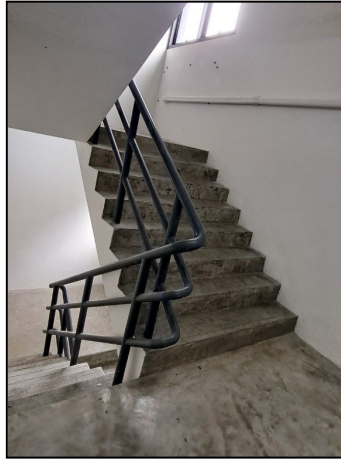


ประตูหนีไฟ



ป้ายบอกทางหนีไฟ





บันไดหนีไฟภายในอาคาร



จุดรวมพล



ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



หัวรับน้ำดับเพลิง

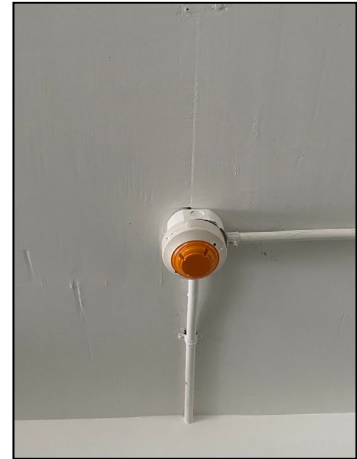




ตู้ FHC



ป้ายแสดงเส้นทางหนีไฟ



เครื่องตรวจจับควัน



ถังดับเพลิงมือถือ



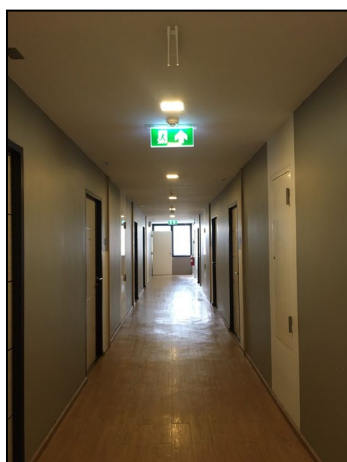
สัญญาณแจ้งเตือนไฟไหม้



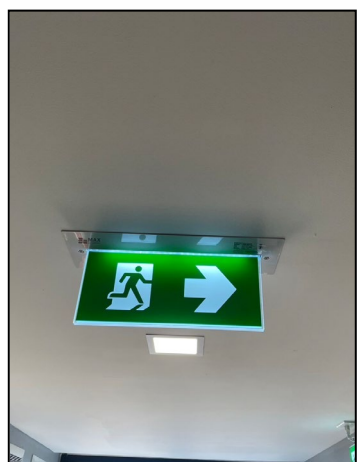
แนวทางการใช้บันไดหนีไฟ

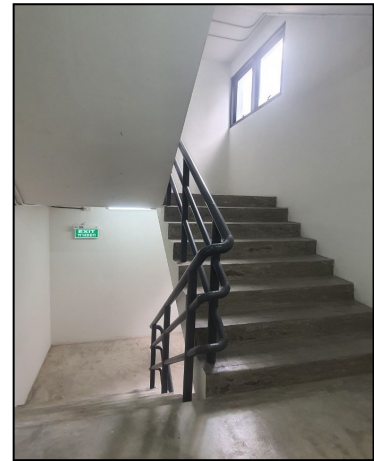


ประตูหนีไฟ



ป้ายบอกทางหนีไฟ





บันไดหนีไฟภายในอาคาร



จุดรวมพล



ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



หัวรับน้ำดับเพลิง

### 1.7.8 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง มีรายละเอียดระบบไฟฟ้าดังนี้

1) อาคาร A

- ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง ชนิด Oil Type (น้ำมัน) ขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 1,352 KVA โดยจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้อง ขนาดห้องละ 20 แอมแปร์

- ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ซึ่งสามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง ได้แก่ ติดตั้ง Battery ขนาด 12 V จำนวน 1 ชุด

2) อาคาร B

- ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง ชนิด Oil Type (น้ำมัน) ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 832 KVA โดยจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้อง ขนาดห้องละ 20 แอมแปร์

- ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ซึ่งสามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง ได้แก่ ติดตั้ง Battery ขนาด 12 V จำนวน 1 ชุด

แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายระบบไฟฟ้าของโครงการในตารางที่ 1-3

ตารางที่ 1-3 แสดงค่าใช้จ่ายไฟฟ้าของโครงการ โรงแรมพร้อม (PROM HOTEL)

เดือน/ พ.ศ. 2567	ยอดค่าใช้จ่ายไฟฟ้า (บาท)	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (หน่วย)
มกราคม	283,439.08	68,000
กุมภาพันธ์	301,800.96	73,000
มีนาคม	291,775.85	71,000
เมษายน	331,562.59	80,000
พฤษภาคม	323,405.41	79,000
มิถุนายน	321,303.90	79,000
เฉลี่ย	308,881.29	75,000

ที่มา : ค่าบริการไฟฟ้าของโครงการเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567, ข้อมูลจากโครงการ

หมายเหตุ : ค่าไฟฟ้าคิดค่าใช้จ่ายตามการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน