
สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมิน
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ)

ที่ ทส 1009/11131



สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
60/1 ซอยพิบูลวัฒนา 7 ถนนพระรามที่ 6
กรุงเทพฯ 10400

29 ธันวาคม 2549

เรื่อง การพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อันดามัน เฟลส

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท ไชยยศ แลนด์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009/8331
ลงวันที่ 28 กันยายน 2549

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. เงื่อนไขที่โครงการ อันดามัน เฟลส ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
2. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อันดามัน เฟลส ของ บริษัท ไชยยศ แลนด์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 11 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่โครงการ 1-2-73.6 ไร่ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3799 และพื้นที่ 296 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3956 บางส่วน ประกอบด้วยอาคารสูง 33 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 119 ห้อง จัดทำรายงานฯ โดยบริษัท ไท - ไท วิศวกร จำกัด ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 9/2549 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2549 มีมติไม่เห็นชอบรายงานฯ โดยให้แก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดให้ครบถ้วนสมบูรณ์ ต่อมาโครงการได้เสนอรายงานฯ เพิ่มเติม ให้สำนักงานฯ ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ นั้น

2/สำนักงาน...

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณารายงานฉบับเพิ่มเติมดังกล่าว และนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการบริการชุมชน ครั้งที่ 16/2549 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2549 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อันดามัน เฟลส ของ บริษัท ไชยยศ แลนด์ จำกัด โดยให้โครงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่โครงการ อันดามัน เฟลส ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และโครงการต้องนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2 โดยโครงการจะต้องประสานให้บริษัทที่ปรึกษารวบรวมรายละเอียดทั้งหมดตามลำดับการพิจารณาของคณะกรรมการฯ จัดทำเป็นรายงานฉบับสมบูรณ์และแผ่นบันทึกข้อมูล (CD - ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat เสนอต่อสำนักงานฯ ภายในเวลา 1 เดือน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทรศัพท์ 0-2265-6500 ต่อ 6810-6815
โทรสาร 0-2265-6616

ตารางที่ 1 (ต่อ 8)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2. ช่วงเปิดดำเนินการ 2.1 ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม ทางกายภาพ 2.1.1 สภาพภูมิประเทศ 2.1.2 คุณภาพอากาศ 1) ผู้ละออง	เนื่องจากโครงการมีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร และ ขยายจำนวนห้องพัก จากอาคารพักอาศัยรวม จำนวนห้องพัก 49 ห้อง เป็นโรงแรมจำนวน 119 ห้อง โดยสถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ได้ก่อสร้างโครงสร้างอาคารแล้วเสร็จ 100% อยู่ในขั้นตอนที่จะทำ งานระบบ ตลอดจนแบ่งกันห้องพักภายในอาคาร รวมถึงการปรับปรุง ตกแต่งอาคารทั้งภายในและภายนอกอาคาร จึงไม่ทำให้เกิดการ เปลี่ยนแปลงลักษณะภูมิประเทศ แต่จะเป็นการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ ในการเป็นที่พักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะ ส่งผลในด้านบวกต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้น จึงคาดว่า เปิดดำเนินการของโครงการ จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพภูมิประเทศ ลักษณะโครงการเป็นโรงแรม ผู้ละอองที่เกิดขึ้นจะเกิดจากจราจร เข้า-ออกโครงการ โดยเฉพาะช่วงเวลาที่มีการจราจรหนาแน่น	1. ควบคุมความเร็วของรถภายในโครงการ เช่น ป้ายจำกัดความเร็ว สัญญาณความเร็ว เพื่อ ไม่ให้เกิดการพุ่งกระชากของผู้คนใน บริเวณ 2. หมั่นดูแลรักษาความสะอาดบริเวณถนน โดยฉีดล้างถนน เป็นครั้งคราว	

ตารางที่ 1 (ต่อ 9)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2) มลพิษทางอากาศ	ผลกระทบต่อคุณภาพอากาศส่วนใหญ่ จะเกิดจากยานพาหนะที่แล่น เข้า-ออกพื้นที่โครงการ โดยจะมีการปล่อยก๊าซต่าง ๆ ได้แก่ คาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) สารไฮโดรคาร์บอน (HC) ออกไซด์ของ ไนโตรเจน (NO_x) และฝุ่นละออง แต่ผลกระทบที่เกิดขึ้นจะอยู่ใน ระดับต่ำ เนื่องจากปริมาณมลพิษต่าง ๆ เกิดขึ้นในปริมาณที่น้อยมาก และมีค่าไม่เกินมาตรฐานคุณภาพในบรรยากาศ ดังนั้น จึงคาดว่า ผลกระทบจากมลพิษอากาศจะอยู่ในระดับต่ำ	1. จัดตั้งป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้ ภายในบริเวณลานจอดรถ ให้สามารถเห็นได้อย่างชัดเจนและทั่วถึง 2. จัดระบบการจราจรภายในโครงการ ให้ชัดเจน รวมถึงการควบคุม ปฏิบัติตามของผู้พักอาศัย 3. จัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรบริเวณทาง เข้า - ออกโครงการ 4. จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 1,205 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้มาใช้บริการและ และพนักงาน 2.79 ตร.ม./คน ซึ่งจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณ ชั้นล่าง 233.58 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 144.5 ตร.ม. ซึ่งต้นไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ พิกุล, ยี่โถ, เวอร์บีนา, ชบา และ หญ้านวลน้อย นอกจากนี้ เพื่อความสะดวกร่มรื่นให้แก่โครงการ จึงจะ ยังคงต้นไม้เดิม ได้แก่ ต้นโพธิ์อินเดีย ไร่ ๗ ต้นแห่งเดิม ที่ บริเวณทางเข้า-ออกของโครงการ ทั้งนี้ ต้นไม้ที่โครงการเลือกใช้ จะสามารถดูดซับคาร์บอนมอนอกไซด์ที่เกิดจากโครงการ ได้หมด (ดูภาคผนวกที่ 1 ประกอบ)	

ตารางที่ 1 (ต่อ 10)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2.1.3 เสียงและ ความสั่นสะเทือน 2.1.4 คุณภาพน้ำ	เนื่องจาก โครงการเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากอาคารพักอาศัยรวม เป็น โรงแรม เสียงที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จึงเกิดจากยานพาหนะที่เข้า-ออกโครงการ ซึ่งเป็นระดับเสียงปกติที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวัน และเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น ดังนั้น จึงคาดว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นมีอยู่ในระดับต่ำ น้ำเสียจากโครงการจะมีประมาณ 100 ลบ.ม./วัน จะผ่านการบำบัดน้ำเสีย โดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เป็นระบบเติมอากาศแบบตะกอนแขวนลอย (Activated Sludge) โดยน้ำทิ้งบางส่วนจะถูกนำมารดน้ำต้นไม้และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือ จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 11 ด้านหน้าโครงการต่อไป ดังนั้น จะเห็นได้ว่าโครงการมิได้มีการระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรง จึงคาดว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นอยู่ในระดับต่ำ	ควบคุมความเร็วของการใช้รถในบริเวณพื้นที่โครงการ เช่น ติดป้ายจำกัดความเร็ว และทำสัญญาณ เพื่อลดความเร็ว และช่วยลดระดับเสียงที่เกิดจากการแล่นของรถยนต์ลงไปด้วย 1. จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด ซึ่งเป็นระบบเติมอากาศแบบตะกอนแขวนลอย (Activated Sludge) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 200 ลบ.ม./วัน ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 92 สามารถบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข และจะมีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มก./ล. 2. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ ความชำนาญ ดูแลรักษาและควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ 3. ประสานให้สำนักงานเขตวัฒนา มาตรวจควบคุมส่วนเกิน จากระบบบำบัดน้ำเสียไปกำจัดเป็นประจำวันเดือน 4. ทำการกำจัดไขมัน ออกจากถังดักไขมัน เป็นประจำทุกสัปดาห์ 5. จัดให้มีการนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วปริมาณ 23 ลบ.ม มาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ โดยติดตั้งก๊อกน้ำ และจัดทำป้าย "ใช้น้ำทิ้งรดน้ำต้นไม้" ให้เห็นอย่างชัดเจน	- จัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำก่อนและหลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสียทุก 1 เดือน โดยมีดัชนีที่ตรวจวัด ดังนี้ pH, BOD, SS, Oil & Grease, Total Coliform, Sulfide, TKN, Residual Chlorine ซึ่งจุดเก็บตัวอย่างน้ำคือ ตั้งแต่ยกจากและตะกอน และถังพักน้ำทิ้ง (รูปที่ 1 ประกอบ)

ตารางที่ 1 (ต่อ 11)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2.2 ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม ทางชีวภาพ 2.3 คุณค่าการใช้ประโยชน์ ของมนุษย์ 2.3.1 การใช้น้ำ	เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในเขตวัฒนา ซึ่งมีสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณโดยรอบส่วนใหญ่ ประกอบไปด้วย โรงแรม, สถานบันเทิง, อาคารพักอาศัย, อาคารสำนักงาน, อาคารพาณิชย์ และบ้านพักอาศัย เป็นต้น จึงไม่มีทรัพยากรทางชีวภาพที่สำคัญ หรือหายาก และควรค่าแก่การอนุรักษ์ เช่น ป่าสงวน หรือสัตว์ป่าสงวน ดังนั้น การดำเนินการในพื้นที่ดังกล่าว จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อทรัพยากรทางชีวภาพแต่อย่างใด โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำ 172 ลบ.ม./วัน โดยจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการน้ำประปาในเขตพื้นที่รับผิดชอบได้อย่างเพียงพอ ดังนั้น คาดว่าการดำเนินการของโครงการ จะส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำของชุมชนใกล้เคียงในระดับต่ำ	ดำเนินการตามมาตรการป้องกัน/ลดผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน และคุณภาพน้ำอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ 1. จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภค ไว้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 1 ถึง ความจุ 175 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำขึ้นหลังจากจำนวน 2 ถึง ความจุรวม 80.5 ลบ.ม. 2. จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลรักษาระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดี 3. รณรงค์ให้ผู้มาใช้บริการ และพนักงานใช้น้ำอย่างประหยัด	- ตรวจสอบเส้นท่อประปาและการทำงานของเครื่องสูบน้ำและวาล์วต่าง ๆ เดือนละ 1 ครั้ง

ตารางที่ 1 (ต่อ 12)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่องิ่วงแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2.3.2 การบำบัดน้ำเสีย	น้ำเสียจากโครงการจะมีประมาณ 100 ลบ.ม./วัน จะผ่านการบำบัดน้ำเสียโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เป็นระบบเดิมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) โดยน้ำทิ้งบางส่วนจะถูกนำมารดน้ำต้นไม้และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือ จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 11 ด้านหน้าโครงการต่อไป ดังนั้น จะเห็นได้ว่าโครงการได้มีการบำบัดน้ำเสียแล้วลงสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรง จึงคาดว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นอยู่ในระดับต่ำ	1. จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด ซึ่งเป็นระบบเดิมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 200 ลบ.ม./วัน ประสิทธิภาพรวมของระบบบำบัดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 92 สามารถบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข และจะมีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มก./ล. 2. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ ความชำนาญ ดูแลรักษาและควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงาน ได้อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ 3. ประสานให้สำนักงานเขตวัฒนา มาสุขตะกอนส่วนเกิน จากระบบบำบัดน้ำเสียไปกำจัดเป็นประจำวัน 4. ทำการกำจัดไขมัน ออกจากถังดักไขมัน เป็นประจำทุกสัปดาห์ 5. จัดให้มีการนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วปริมาณ 23 ลบ.ม มาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ โดยติดตั้งก๊อกน้ำ และจัดทำป้าย "ใช้น้ำทิ้งรดต้นไม้" ให้เห็นอย่างชัดเจน	จัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำก่อนและหลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสียทุก 1 เดือน โดยมีดัชนีที่ตรวจวัด ดังนี้ pH, BOD, SS, Oil & Grease, Total Coliform, Sulfide, TKN, Residual Chlorine ซึ่งจุดเก็บตัวอย่างน้ำคือ ถังแยกกากและตะกอน และถังพักน้ำทิ้ง (รูปที่ 1 ประกอบ)
2.3.3 การระบายน้ำ	การพัฒนาพื้นที่โครงการ จะมีผลทำให้อัตราการระบายน้ำออกจากโครงการเพิ่มขึ้นจากเดิม 0.023 ลบ.ม./วินาที เป็น 0.055 ลบ.ม./วินาที ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่องบระบายน้ำของชุมชนบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ ไม่ให้เพิ่มขึ้นจากอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ	1. จัดให้มีบ่อน้ำจมน้ำ จำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 40 ลบ.ม. ตั้งอยู่ใต้ดิน บริเวณทางวิ่งด้านทิศเหนือของโครงการ เพื่อรองรับน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งมีปริมาณ 30 ลบ.ม. และจะจำกัดอัตราการระบายน้ำออกจากรอบบ่อน้ำ ด้วยเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 0.023 ลบ.ม./วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ 2. หน่วยงานตรวจสอบดูแลอุปกรณ์ของระบบระบายน้ำ เพื่อป้องกันมิให้มีการสะสมของตะกอนดินในบ่อพัก ที่เป็นสาเหตุให้เกิดการอุดตัน ซึ่งเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ	

ตารางที่ 1 (ต่อ 13)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่องิ่วงแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2.3.4 การจัดการมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการจะมีประมาณ 2.9 ลบ.ม./วัน ซึ่งหากโครงการไม่มีการจัดการที่ดีพอ อาจก่อให้เกิดแหล่งเพาะตัวของเชื้อโรค และปัญหาหากเกินรบกวนได้ ดังนั้น โครงการจึงจะต้องกำหนดให้มีมาตรการ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบดังกล่าว	1. จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 8-10 ล. จำนวน 2 ถึง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ตั้งไว้ภายในห้องพัก และห้องน้ำในแต่ละห้องพัก สำหรับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 20-100 ล. พร้อมฝาปิดตั้งอยู่ทั่วไปภายในพื้นที่โครงการ 2. จัดให้มีพนักงานเข้าไปทำความสะอาดภายในห้องพักและเก็บรวบรวมมูลฝอย แล้วนำไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป 3. จัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการทุกวัน โดยจะคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอยและมีการติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้น ๆ ก่อนนำไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวม 4. การเก็บมูลฝอยในถุงจะไม่ให้มีปริมาณ หรือน้ำหนักมากเกินไป ซึ่งบรรจุปริมาณมูลฝอยประมาณ 3 ใน 4 ของถุง 5. ก่อนรวบรวมมูลฝอยจากจุดต่าง ๆ ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการจะมีคนปากถุงให้แน่น เพื่อป้องกันมูลฝอยกระจัดกระจายและสะดวกต่อการขนย้าย 6. จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการบริเวณชั้นล่าง ด้านทิศเหนือของโครงการ ซึ่งในการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนา สามารถนำมารวมอดด้านหน้าห้องพักมูลฝอยได้ โดยสะดวก เนื่องจากห้องพักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่ใกล้ที่จอดรถและทางวิ่งภายในโครงการ (รูปที่ 2 ประกอบ) โดยแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ความจุประมาณ 8 ลบ.ม. (คิตี ความสูงของมูลฝอย	ตรวจสอบบริเวณที่ตั้งถังมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง และดูแลความสะอาดเป็นประจำทุกวัน

ตารางที่ 1 (ต่อ 14)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆ	ผลกระทบต่องานสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2.3.5 การใช้ไฟฟ้า	โครงการอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการไฟฟ้าแก่ชุมชน และโครงการได้ อย่างเพียงพอจึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบแต่อย่างใด โดยโครงการจะมี ความต้องการใช้ไฟฟ้ารวม 2,629 KVA	1.5 ม.) ห้องพักมูลฝอยเปียก ความจุประมาณ 6 ลบ.ม. (เกิดที่ ความสูงของมูลฝอย 1.5 ม.) 7. จะมีการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการเพาะตัวของเชื้อโรค 8. ห้องพักมูลฝอยจะมีประตูปิดมิดชิด เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้มา ใช้บริการและชุมชนบริเวณใกล้เคียง โดยจะเปิดประตูเฉพาะ ช่วงที่มีการเก็บขนมูลฝอยเท่านั้น 9. จัดให้มีเมื่อบ้านคอยดูแลรักษาความสะอาด บริเวณห้องพักมูลฝอย รวม ของโครงการ 9. ติดตามประสานงานการจัดเก็บมูลฝอย ของสำนักงานเขตวัฒนา ให้มาเก็บมูลฝอยจากโครงการอย่างสม่ำเสมอ โดยไม่มีการตกค้าง 10. ประสานกับร้านซื้อของเก่าบริเวณใกล้เคียง ให้เข้ามารับซื้อ มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้อีกโดยตรง หรือต้องผ่าน กรรมวิธีใด ๆ ก็ตาม และมูลฝอยมีค่าที่สามารถขายได้ 1. ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Dry Type Cast Resin ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด 2. จัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) สำรองไฟฟ้าได้นาน 8 ชม. 3. รณรงค์ให้ผู้มาใช้บริการและพนักงาน ใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด	

ตารางที่ 1 (ต่อ 15)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆ	ผลกระทบต่องานสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2.3.6 การป้องกันอัคคีภัย	โครงการเป็นโรงแรมขนาด 33 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคาร 22,759.91 ตร.ม. ซึ่งโครงการจัดเป็นอาคารสูง และอาคาร ขนาดใหญ่พิเศษ และได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎ กระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ทุกประการ ดังนั้น จึงคาดว่าโครงการจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ในระดับต่ำ	1. จัดให้มีผืนดินโดยรอบอาคาร ที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าถึงได้โดยรอบอาคาร 2. จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้ ระบบป้องกันอัคคีภัย (1) ระบบท่อขึ้นและเครื่องสูบน้ำดับเพลิง แบ่งเป็น - พื้นที่ Low Zone (ชั้นที่ 19) ประกอบด้วยท่อขึ้น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ โดยจะรับ น้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 227 ลบ.ม./ชม. ที่ TDH 123 ม. จำนวน 1 เครื่อง และติดตั้งเครื่อง สูบน้ำช่วยดับเพลิง (Jockey Pump) อัตราการสูบ 4.6 ลบ.ม./ชม. ที่ TDH 123 ม. จำนวน 1 เครื่อง - พื้นที่ High Zone (ชั้นที่ 20-ชั้นหลังคา) ประกอบด้วยท่อขึ้น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ และ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ โดยจะรับน้ำดับเพลิง จากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 227 ลบ.ม./ชม. ที่ TDH 155 ม. จำนวน 1 เครื่อง และติดตั้งเครื่องสูบน้ำช่วยดับเพลิง (Jockey Pump) อัตราการสูบ 4.6 ลบ.ม./ชม. ที่ TDH 155 ม. จำนวน 1 เครื่อง (2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารขนาด 2½x2½x6 นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 2 ชุด (สำหรับพื้นที่ Low Zone 1 ชุด และพื้นที่ High Zone 1 ชุด) ติดตั้งไว้บริเวณด้านทิศตะวันออก	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันและ เตือนอัคคีภัยให้อยู่ในสภาพที่ พร้อมใช้งานเป็นประจำ ตาม ระยะเวลาและคุณสมบัติในการ ใช้งาน หากพบมีความเสียหาย หรือใช้การไม่ได้ ให้รีบดำเนินการ แก้ไขทันที

ตารางที่ 1 (ต่อ 16)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
		ใกล้ทางเข้า-ออกโครงการ (3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของอาคารจำนวนรวม 66 ตู้ (4) ถังดับเพลิงเคมีชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ ซึ่งจะติดตั้งไว้ภายในตู้ FHC ในแต่ละชั้น (5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) จะติดตั้งไว้ภายในห้องพัก และบริเวณต่างๆ ทั้งทั้งอาคาร (6) ถังดับเพลิง จำนวน 1 ชุด (7) บันไดหนีไฟ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ - บันได 1 ขึ้นจากชั้นใต้ดิน 2 - ชั้นที่ 33 ขนาดกว้าง 1.5 ม. - บันได 2 ขึ้นจากชั้นล่าง - ชั้นที่ 33 ขนาดกว้าง 0.9 ม. (8) จัดให้มีตำแหน่งติดตั้งรถช่วยชีวิต ไว้บริเวณชั้น 5, 30 และ 33 จำนวน 2 ตำแหน่ง/ชั้น รวมทั้งสิ้น 6 ตำแหน่ง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ในการเข้าช่วยเหลือผู้ประสบภัยที่อยู่ในชั้นสูง ระบบเตือนอัคคีภัย (1) Fire Alarm Control Panel : FCP เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณ เพื่อแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร (2) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Station) จะติดตั้งบริเวณบันได รวมทั้งสิ้น 186 จุด (3) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) จะติดตั้งบริเวณเดียวกับ Fire Alarm Station รวมทั้งสิ้น 186 จุด	

วันที่.....เดือน.....ปี.....
ลงชื่อ.....ผู้รับรอง

19

ตารางที่ 1 (ต่อ 17)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
		(4) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งบริเวณห้องพัก ภัตตาคาร ห้องครัวและห้องออกกำลังกาย ห้องโถง โถงลิฟต์ โถงบันได และทางเดินทั่วทั้งอาคาร จำนวน 706 ชุด 3. โครงการจะใช้ระยะเวลาในการอพยพหนีไฟประมาณ 14 นาที ซึ่งไม่เกินมาตรฐานที่กำหนด คือ 60 นาที 4. จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศที่ชั้นหลังคา ขนาดกว้าง 10 ม. ยาว 10 ม. 5. จัดให้มีจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ บริเวณพื้นที่ว่าง ด้านหน้าโครงการ ขนาดพื้นที่ประมาณ 120 ตร.ม. สามารถรองรับคนได้จำนวน 480 คน (1 คน ใช้พื้นที่อื่น 0.25 ตร.ม.) เพื่อพาคณะผู้มาใช้บริการ และพนักงานของโครงการ ซึ่งมีจำนวน 432 คน 6. จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่ามีกรณีเสียหาย หรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที 7. จัดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์แต่ละตัว ไว้บริเวณที่อุปกรณ์ติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ใกล้ที่เกิดเหตุสามารถใช้ได้ทันที 8. จัดอบรมและซ้อมการอพยพหนีไฟอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยติดต่อประสานกับสถานีดับเพลิงคลองเตย มาจัดอบรม และซักซ้อมแผนอพยพและป้องกันอัคคีภัยให้กับโครงการ	

วันที่.....เดือน.....ปี.....
ลงชื่อ.....ผู้รับรอง

20

ตารางที่ 1 (ต่อ 18)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2.3.7 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	ระบบปรับอากาศของโครงการ จะเป็นระบบรวมศูนย์ทำความเย็น ระบายความร้อนด้วยน้ำ โดยจะมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 700 ตัน ซึ่งอุณหภูมิที่เพิ่มขึ้นจากการถ่ายเทความร้อน จากระบบปรับอากาศของโครงการ จะมีค่าเท่ากับ 0.4 องศาเซลเซียส และอุณหภูมิที่เพิ่มขึ้นจากการถ่ายเทความร้อน ผ่านพื้นผิววัสดุของอาคารโครงการ จะมีค่าเท่ากับ 0.02 องศาเซลเซียส ซึ่งเมื่อรวมอุณหภูมิที่เพิ่มขึ้นจากระบบปรับอากาศ และการถ่ายเทความร้อนของพื้นผิววัสดุโครงการ จะทำให้อุณหภูมิบริเวณพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้นเพียง 0.42 องศาเซลเซียส โดยจะทำให้ อุณหภูมิผสมของบรรยากาศบริเวณพื้นที่โครงการสูงขึ้นจากเดิม 29 องศาเซลเซียส เป็น 29.42 องศาเซลเซียส ซึ่งยังคงถือว่าเป็นอุณหภูมิปกติของบรรยากาศกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ภายในพื้นที่รวมประมาณ 1,205 ตร.ม. โดยการจัดภูมิสถาปัตย์ของโครงการ จะมีการปลูกไม้ยืนต้นและ ไม้พุ่ม ร่วมกับการปลูกหญ้า เพื่อให้พื้นที่ Hardscape ลดลง กันความร้อนและแสงสะท้อนที่จะเข้าสู่อาคาร ใกล้เคียง และช่วยลดความร้อนที่จะเข้าสู่อาคารใกล้เคียงได้ สำหรับการออกแบบ Cooling Tower นั้นผู้ออกแบบได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในประกาศกรมอนามัย เรื่อง ข้อปฏิบัติการควบคุมเชื้อลิจิโอนัลลา ในหอผึ่งเย็นของอาคารในประเทศไทย โดยน้ำที่ใช้ในการหล่อเย็น จะผ่านการปรับสีดอร์ และการเติมคลอรีนในระบบ	1. ดูแลตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ระบายอากาศ ให้สามารถใช้งานได้ อยู่เสมอ 2. ทำการตรวจสอบช่องเปิดต่าง ๆ มิให้มีสิ่งกีดขวางกั้นการระบายอากาศ 3. คิดคั้งป้ายห้ามติดเครื่องย่นคั้งไว้ภายในบริเวณลานจอดรถ ให้สามารถเห็นได้อย่างชัดเจนและทั่วถึง 4. จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 1,205 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้มาใช้บริการและพนักงานงาน 2.79 ตร.ม./คน ซึ่งจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณ ชั้นล่าง 233.58 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 144.5 ตร.ม. ซึ่งต้นไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ พิกุล, ยี่โถ, เวอร์บีนา, ขบา และ พญานวลน้อย นอกจากนี้ เพื่อคงความร่มรื่นให้แก่โครงการ จึงจะ ังคงต้นไม้เดิม ได้แก่ ต้นโพธิ์อินเดีย ไร่ ๗ ตำแหน่งเดิม คือ บริเวณทางเข้า-ออกของโครงการ ทั้งนี้ ต้นไม้ที่โครงการเลือกใช้ จะสามารถดูดซับคาร์บอนมอนอกไซด์ที่เกิดจากโครงการ ได้หมด (ดูภาคผนวกที่ 1 ประกอบ) 5. ปฏิบัติตามข้อกำหนดในประกาศกรมอนามัย เรื่อง ข้อปฏิบัติการ ควบคุมเชื้อลิจิโอนัลลาในหอผึ่งเย็นของอาคาร	- ตรวจสอบช่องระบายอากาศ เช่น หน้าต่าง ประตู มิให้มีวัตถุหรือ สิ่งกีดขวางเป็นประจา

วันที่ 21 เดือน 49 พ.ศ. 2563
ลงชื่อ..... 49.....
ตำแหน่ง.....

ตารางที่ 1 (ต่อ 19)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2.3.8 การจราจร	จากการประเมินปริมาณจราจรในช่วงเปิดดำเนินการ ซึ่งมีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง พบว่า ค่า V/C Ratio บนถนนสายต่าง ๆ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท, ถนนซอยสุขุมวิท 11 และถนนซอยสุขุมวิท 3 (ถนนซอยนานาชาติ) มีการเปลี่ยนแปลงจากสภาพปัจจุบัน ไม่มาก เกิดผลกระทบด้านการจราจร ในระดับต่ำ และ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาจราจรบริเวณโครงการ สำหรับผลกระทบต่อการจราจร บริเวณด้านหน้าโครงการ (ทางเข้า-ออกโครงการ) และบริเวณทางแยกทางัดไป ถนนซอยสุขุมวิท 3 (ถนนซอยนานาชาติ) จะเกิดผลกระทบในระดับต่ำ เนื่องจาก ทางแยกทางแยกยังคงสามารถรองรับได้ ทั้งในด้านปริมาณการจราจรที่ผ่านทางแยก และความล่าช้าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น สำหรับทิศทางที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินการโครงการจะเกิดจาก รถที่ต้องการเลี้ยวขวาดัดกระแสรถจราจร เข้า - ออกบริเวณปากถนนซอยสุขุมวิท 11 แคร่ดในทิศทางดังกล่าว จะสามารถแทรกเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 11 ได้อย่างปลอดภัย	1. จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ที่จะทำหน้าที่ การจราจร บริเวณปากทางเข้า-ออกโครงการ ให้มีความ เข้าใจในการควบคุมพาหนะที่เข้าสู่-ออกของโครงการ รวมถึง ชี้แจงให้ผู้มาใช้บริการปฏิบัติตามการจัดการจราจรภายในโครงการ พร้อมทั้งสามารถตอบคำถามถึงการจัดการเดินรถ ภายในโครงการได้อย่างคิ 2. จัดให้มีป้ายสัญญาณจราจรให้ชัดเจนทั้งบนพื้นทาง (แสดงทิศทาง การจราจร และการแบ่งช่องจราจร) และป้ายแนะนำการจัดการจราจรบริเวณโครงการ (ป้ายทางแยกทางเลี้ยว, ทางเดิน และบอก เนินชะลอความเร็ว) รวมทั้งให้มีการติดคั้งป้ายสัญญาณเตือน บริเวณจุดเสี่ยงอุบัติเหตุ เช่น บริเวณทางแยกหรือหัวมุมต่าง ๆ เพื่อช่วยลดอุบัติเหตุในการเดินรถ และ ไม่ก่อให้เกิดความสับสน ของผู้ขับขี่ ทำให้การเคลื่อนตัวของรถในโครงการและบริเวณ ทางเข้า-ออกโครงการสามารถทำได้อย่างคิและปลอดภัย 3. ติดคั้งป้ายชื่อโครงการ ลูกพรแสดงทิศทาง บริเวณทางเข้า - ออกโครงการ ที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และอยู่ในระยะทาง พอสมควรที่จะชะลอรถได้ทัน เพื่อเข้าสู่โครงการได้อย่าง ปลอดภัย และลดการเดินรถที่ใช้ความเร็วไม่เหมาะสม อันเป็น สาเหตุของปัญหาจราจรและอุบัติเหตุบนถนนซอยสุขุมวิท 11 ได้ 4. ติดคั้งไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณช่องทางเข้า - ออกโครงการ และ บริเวณด้านหน้าโครงการ ให้สามารถมองเห็นรถที่เข้าและออก โครงการได้อย่างชัดเจนในช่วงเวลากลางคืน	-

วันที่ 21 เดือน 49 พ.ศ. 2563
ลงชื่อ..... 49.....
ตำแหน่ง.....

ตารางที่ 1 (ต่อ 20)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2.3.9 การใช้ที่ดิน	สภาพการใช้ที่ดินส่วนใหญ่บริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ จะเป็น โรงแรม, สถานบันเทิง, อาคารพักอาศัย, อาคารสำนักงาน, อาคารพาณิชย์ และบ้านพักอาศัย เป็นต้น ซึ่งจากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมาย กระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ซึ่งเป็น กฎกระทรวง ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2549 เป็นต้นมา พบว่า โครงการตั้งอยู่ในเขตบริเวณที่ดินประเภท พ. 5-3 (สีแดง) ให้ใช้ ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ใน แต่ละบริเวณ การให้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่ เพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดินไม่เกิน 10:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 3 ดังนั้น โครงการซึ่งประสงค์ที่จะคิดแบ่งและเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยรวมเป็นโรงแรม จึงถือเป็นกิจกรรมหลัก ที่สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทนี้ โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อ พื้นที่ดิน 8.45 : 1 (ไม่เกิน 10:1) และมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ อาคารร้อยละ 7 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3) ดังนั้น การดำเนินการจึงมี	5. ห้ามไม่ให้มีการจอดรถบริเวณทางเข้า - ออกของโครงการ เพื่อ ให้เกิดความคล่องตัวในการเดินทาง และไม่กีดขวางการจราจร ของรถที่จะเข้าหรือออกจากโครงการ 6. จัดให้มีที่จอดรถจำนวน 156 คัน ซึ่งเพียงพอกับความต้องการ ที่จอดรถตามกฎหมาย (155 คัน)	

23

ตารางที่ 1 (ต่อ 21)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2.4 คุณค่าคุณภาพชีวิต 2.4.1 สภาพเศรษฐกิจ และสังคม	ความสอดคล้องกับกฎกระทรวงดังกล่าว ทั้งนี้ โครงการจะมีความ หนาแน่นของประชากรประมาณ 29 คน/ไร่ ซึ่งถือเป็นความหนาแน่น ปานกลาง และโครงการมีค่า FAR ที่ไม่เกินกำหนด ประกอบกับมีร้อยละ ของพื้นที่ว่างเทียบกับพื้นที่อาคารรวม และร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจาก สิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยบริการและ พนักงาน มีพื้นที่ว่างรวมสำหรับการพักผ่อนได้ในส่วนที่สูง และ เพียงพอต่อการพักอาศัยในโครงการได้อย่างไม่แออัด เนื่องจากบริเวณที่ตั้งโครงการมีลักษณะเป็นชุมชนเมือง ดังนั้น การ เกิดขึ้นของโครงการจึงมีความเหมาะสม และก่อให้เกิดผลดีต่อสภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพราะลักษณะของโครงการเป็นการใช้ประโยชน์ พื้นที่อย่างคุ้มค่า ขณะเดียวกันก็สามารถรองรับความต้องการด้านที่พัก ของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ นอกจากนี้ ยังก่อให้เกิดการ ขยายตัวทางเศรษฐกิจในพื้นที่อีกด้วย กล่าวคือ เมื่อมีผู้อยู่อาศัยบริการ โครงการแล้ว จะทำให้มีการจับจ่ายใช้สอย อันจะเป็นผลให้เกิดการ หมุนเวียนเงินตราเพิ่มขึ้นจากนี้ บริษัทที่ปรึกษาได้พิจารณาตาม คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 387/2528 เรื่องการปฏิบัติตามพระราช- บัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 ที่ว่า "สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ ราชการต่าง ๆ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรม ทางศาสนา สถานพยาบาลผู้ป่วย หรือโรงพยาบาลในรัศมี 100 เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่ที่มีความเหมาะสม สะดวกแก่การตรวจตรา ควบคุมของราชการ" ซึ่งจากการตรวจสอบพื้นที่บริเวณใกล้เคียงไม่พบ ว่ามีสถานที่ดังกล่าวอยู่ในรัศมี 100 เมตร โดยรอบโครงการ	ควบคุมดูแลพนักงานของโครงการและการเข้าพักของผู้อยู่อาศัยบริการ ไม่ให้ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้พักอาศัยข้างเคียง	

24

ตารางที่ 2 (ต่อ 1)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
1.3 คุณภาพน้ำที่เข้าและออกหอผึ่งเย็น	- เก็บตัวอย่างน้ำ ณ จุดที่น้ำไหล เข้ามาเติมซดเชยในระบบ ในอ่างรองรับและอ่างน้ำทิ้งจากหอผึ่งเย็น	- pH - Total Coliform - Residual Chlorine - เซ็นสิทีวเอนลลา	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐาน	- ตรวจวัดทุก ๆ 6 เดือน	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	-	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
3. มูลฝอย	- บริเวณที่คั่งค้างมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยคั่งค้าง - ความสะอาด	-	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
4.ระบบป้องกันอัคคีภัย	1. อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบตามชนิดของอุปกรณ์	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	2. ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลา และมีสภาพพร้อมใช้งาน	- ทดสอบอุปกรณ์	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	3. ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่ลบเลือน	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	4. อุปกรณ์ดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	- เครื่องดับเพลิงแบบหัวไว้ - หัวรับน้ำดับเพลิง	- อายุการใช้งาน - สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด

หน้า 27 ถึงหน้า 49 หน้า
ลงชื่อ.....ผู้รับรอง

ตารางที่ 2 (ต่อ 2)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
	- ดึงเก็บน้ำใช้, ดับเพลิง	- สภาพของถัง - ระดับน้ำในถัง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	- Sprinkle System	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	5. บันไดหนีไฟและเส้นทางในการหนีไฟ	- สภาพพร้อมใช้งาน - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
	5. ระบบระบายอากาศ	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
6. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของพนักงานและผู้มาใช้บริการ	- พนักงานและผู้มาใช้บริการ	- ประเมินเรื่องรางวัลทุกข์ข้อเสนอนะ และข้อคิดเห็นของพนักงาน และผู้มาใช้บริการ	- ติดตามประเมินจากการจัดส่วนรับเรื่องร้องเรียน และความคิดเห็น	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด
7. สุขภาพ	- พื้นที่สีเขียวของโครงการ	- ความสวยงามและความสมบูรณ์	- ตรวจสอบ	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- บริษัท ไซยอศ แลนด์ จำกัด

หน้า 29 ถึงหน้า 49 หน้า
ลงชื่อ.....ผู้รับรอง