

บทที่

บทนำ

1

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)  
โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร)  
ประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน 2567

## 1.1 บทนำ

### 1.1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

ภายหลังจากได้รับความเห็นชอบตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานที่ ทส 1010.5/7475 ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 (ดังภาคผนวก 1-1) โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) ของบริษัท บีทู โฮเทล จำกัด ซึ่งได้กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ และต้องส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการเสนอให้กับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบให้ บริษัท กรีนีโอ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ของโครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) ในระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2567 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

### 1.1.2 วัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร)
- 2) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร)
- 3) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐาน ที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดการระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่โดยรอบ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบต่อโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 1.1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) ที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และเอกสารข้อกำหนดสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่า การดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

### 1.1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ สิ่งแวดล้อมโครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) ได้จัดทำตามแนวทางการเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดดังนี้

■ นำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทที่ปรึกษาจะตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการปฏิบัติเปรียบเทียบกับที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นอย่างละเอียด โดยการดำเนินการดังนี้

- 1) จัดทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น
- 2) เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามได้อย่างครบถ้วน

3) เสนอรายละเอียดของโครงการในปัจจุบัน ที่เปลี่ยนแปลงจากรายละเอียดที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

4) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น พร้อมทั้งให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

■ นำเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โดยตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งประเมินผลการตรวจสอบสภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นอย่างละเอียด โดยมีข้อมูลของการนำเสนอ ดังนี้

- 1) แสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 2) แสดงดัชนีในการตรวจวัดวิเคราะห์ วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างที่กำหนดในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- 3) สรุปผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม วิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- 4) แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพถ่ายเครื่องมือขณะตรวจวัด โดยการถ่ายภาพจะเป็นการแสดงให้เห็นว่าเป็นการตรวจวัดตามสถานที่ที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

#### 1.1.5 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

■ แผนการติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากการดำเนินงานของโครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ จึงได้จัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติในการดำเนินงานของโครงการในระยะดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการเกิดผลกระทบน้อยที่สุด ดังนี้

- 1) แผนปฏิบัติการด้านสภาพภูมิประเทศ
- 2) แผนปฏิบัติการด้านทรัพยากรดิน
- 3) แผนปฏิบัติการด้านคุณภาพอากาศ
- 4) แผนปฏิบัติการด้านเสียง
- 5) แผนปฏิบัติการด้านทรัพยากรน้ำ



- 6) แผนปฏิบัติการด้านทรัพยากรสิ่งมีชีวิตบนบก
- 7) แผนปฏิบัติการด้านทรัพยากรชีวภาพในแหล่งน้ำ
- 8) แผนปฏิบัติการด้านการใช้น้ำ
- 9) แผนปฏิบัติการด้านการบำบัดน้ำเสีย
- 10) แผนปฏิบัติการด้านการระบายน้ำ
- 11) แผนปฏิบัติการด้านการกำจัดมูลฝอย
- 12) แผนปฏิบัติการด้านไฟฟ้า
- 13) แผนปฏิบัติการด้านการคมนาคมขนส่ง
- 14) แผนปฏิบัติการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 15) แผนปฏิบัติการด้านการป้องกันอัคคีภัย
- 16) แผนปฏิบัติการด้านการระบายอากาศ
- 17) แผนปฏิบัติการด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคม
- 18) แผนปฏิบัติการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- 19) แผนปฏิบัติการด้านสาธารณสุขและสุขภาพ
- 20) แผนปฏิบัติการด้านสุนทรียภาพและทัศนียภาพ

■ **แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

สำหรับแผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ โดยโครงการได้เริ่มดำเนินการตามแผนดังกล่าว เพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ดังตารางที่ 1.1.5-1 ถึงตารางที่ 1.1.5-2)

ตารางที่ 1.1.5-1 แสดงสรุปแผนการดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

มาตรการติดตามตรวจสอบ คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลาและความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจวัด (ปี พ.ศ. 2567)											
			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. คุณภาพอากาศ  - ภายในพื้นที่โครงการด้านทิศใต้	- TSP  - PM <sub>10</sub>	- ปีละ 2 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ							●					●
2. การใช้น้ำ  - ถังเก็บน้ำใต้ดิน  - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	- คลอรีนอิสระคงเหลือ	- ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ						●					●	
3. การบำบัดน้ำเสีย  - น้ำเสียก่อน-หลัง การบำบัด แต่ละชุด  - บ่อพักน้ำทิ้งก่อนปล่อยออก สู่ภายนอกโครงการ	- ความเป็นกรดและด่าง (pH) - บีโอดี (BOD)  - สารแขวนลอย (Suspended Solids) - สารที่ละลายได้ทั้งหมด (TDS) - ตะกอนหนัก (Settleable Solids) - ทีเคเอ็น (TKN) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - น้ำมันและไขมัน (Fat Oil and Grease) - โคลิฟอร์มแบคทีเรียทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)	- เดือนละ 1 ครั้ง (สลับชุด) ตลอดระยะเวลาดำเนินการ  - เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

ตารางที่ 1.1.5-2 แสดงมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการ	ระยะเวลาและความถี่	ผู้รับผิดชอบ
1. สภาพภูมิประเทศ	- พื้นที่สีเขียวโครงการ	- สภาพพื้นที่สีเขียว	- ดูแลรักษาดินไม่ให้เจริญงอกงามอยู่เสมอและปลูกต้นไม้ทดแทน กรณีต้นไม้ตายหรือไม่เจริญเติบโตในพื้นที่สีเขียว	- ทุก 1 สัปดาห์ ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
2. คุณภาพอากาศ	- พื้นที่สีเขียวโครงการ	- สภาพพื้นที่สีเขียว	- ดูแลรักษาดินไม่ให้เจริญงอกงามอยู่เสมอและปลูกต้นไม้ทดแทน กรณีต้นไม้ตายหรือไม่เจริญเติบโตในพื้นที่สีเขียว	- ทุก 1 สัปดาห์ ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
	- ถนน ทางเดิน และป้ายจราจรภายในโครงการ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่ลื่น	- ตรวจสอบ	- ทุก 1 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	
	- ภายในพื้นที่โครงการด้านทิศใต้	- TSP - PM <sub>10</sub>	- ติดตั้งเครื่องตรวจวัดฝุ่นละออง	- ปีละ 2 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	
3. การใช้น้ำ	- เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	- ตรวจสอบ	- ทุก 1 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
	- ถังเก็บน้ำใต้ดิน - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	- ความสะอาดของถังสำรองน้ำใช้ - คลอรีนอิสระคงเหลือ	- ตรวจสอบและล้างทำความสะอาด - ตรวจวัดคุณภาพน้ำใช้	- ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	
4. การบำบัดน้ำเสีย	- น้ำเสียก่อน-หลังการบำบัดแต่ละชุด	- ความเป็นกรดและด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - สารแขวนลอย (Suspended Solids) - สารที่ละลายได้ทั้งหมด (TDS) - ตะกอนหนัก (Settleable Solids) - ทีเคเอ็น (TKN) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - น้ำมันและไขมัน (Fat Oil and Grease)	- ตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง โดยเก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐานการวิเคราะห์น้ำเสียใน Standard Method for Examination of Water and Wastewater	- เดือน ละ 1 ครั้ง (สลับ ชุด) ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการ	ระยะเวลาและความถี่	ผู้รับผิดชอบ
		- โคลิฟอร์มแบคทีเรียทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)			
	- บ่อพักน้ำทิ้งก่อนปล่อยออกสู่ภายนอกโครงการ	- ความเป็นกรดและด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - สารแขวนลอย (Suspended Solids) - สารที่ละลายได้ทั้งหมด (TDS) - ตะกอนหนัก (Settleable Solids) - ทีเคเอ็น (TKN) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - น้ำมัน และไขมัน (Fat Oil and Grease) - โคลิฟอร์มแบคทีเรียทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)	- ตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง โดยเก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐานการวิเคราะห์น้ำเสียใน Standard Method for Examination of Water and Wastewater	- เดือน ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลา ดำเนินการ	
5. ระบบระบายน้ำ	- บริเวณบ่อพัก ท่อระบายน้ำ และบ่อดักมูลฝอยภายในโครงการ	- เศษมูลฝอยตกค้างในบ่อพักน้ำ และบ่อดักมูลฝอยภายในโครงการ	- ตรวจสอบบ่อน้ำและบ่อดักมูลฝอยภายในโครงการไม่ให้มีเศษมูลฝอยตกค้าง	- ทุก 6 เดือน ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู ไฮเทล จำกัด [REDACTED])
	- ระบบระบายน้ำภายในโครงการ	- สภาพท่อระบายน้ำ	- ตรวจสอบ บำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบระบายน้ำ	- ปีละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	
6. การจัดการมูลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยรวม - ถังรองรับมูลฝอยภายในโครงการ	- สภาพพร้อมใช้งาน - ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	- ตรวจสอบ	- ทุก วัน ต ล อ ด ระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู ไฮเทล จำกัด [REDACTED])
7. การใช้ไฟฟ้า	- ระบบไฟฟ้า และอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในโครงการ	- การทำงานของระบบไฟฟ้า และอุปกรณ์ไฟฟ้า	- ตรวจสอบ	- ทุก 1 เดือน ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู ไฮเทล จำกัด [REDACTED])
	- เครื่องปรับอากาศภายในโครงการ	- ความสะอาด	- ตรวจสอบ และ จัดทำ ความ สะอาด เครื่องปรับอากาศ	- ทุก 6 เดือน ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการ	ระยะเวลาและความถี่	ผู้รับผิดชอบ
8. การคมนาคมขนส่ง	- ภายในพื้นที่โครงการ	- สภาพพร้อมใช้งานของถนนทางเดินรถและป้ายสัญลักษณ์จราจรต่างๆ - ลูกศรทางวิ่งรถอยู่ในสภาพดี	- ตรวจสอบ	- ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
9. ระบบป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบตามชนิดอุปกรณ์	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
	- อุปกรณ์ดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบอุปกรณ์ดับเพลิง	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	
	- ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟและแผนผังเส้นทางการหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่ลบเลือน	- ตรวจสอบ	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	
	- บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น	- พร้อมใช้งานและไม่มีสิ่งกีดขวาง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	
10. การระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- ตรวจสอบช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตูไม่ให้มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- ทุก 1 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
11. เศรษฐกิจและสังคม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- การรับฟังความคิดเห็นและเรื่องร้องเรียน	- ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
12. สาธารณสุขและสุขภาพ	- ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	- น้ำเสียอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน	- ตรวจสอบตราดูและระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพ	- ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])
	- ถังรองรับมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยรวม	- สภาพพร้อมใช้งาน - ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	- ตรวจสอบ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการ	ระยะเวลาและความถี่	ผู้รับผิดชอบ
	- เครื่องปรับอากาศภายในโครงการ	- ความสะอาด	- ตรวจสอบ และจัดทำ ความสะอาด เครื่องปรับอากาศ	- ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	
13. คุณภาพและทัศนียภาพ	- พื้นที่สีเขียวโครงการ	- สภาพพื้นที่สีเขียว	- ดูแลรักษาด้านไม้ให้เจริญงอกงามอยู่เสมอ และปลูกต้นไม้ทดแทน กรณีต้นไม้ตายหรือไม่เจริญเติบโตในพื้นที่สีเขียว	- ทุก 1 สัปดาห์ ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	เจ้าของโครงการ (บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด [REDACTED])



## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ : โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร)

ที่ตั้งโครงการ : ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

เจ้าของโครงการ : บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด

สถานที่ติดต่อ :

จัดทำโดย : บริษัท กรีนีโอ จำกัด

โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

: เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/7475

โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย

: ประจำเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2566

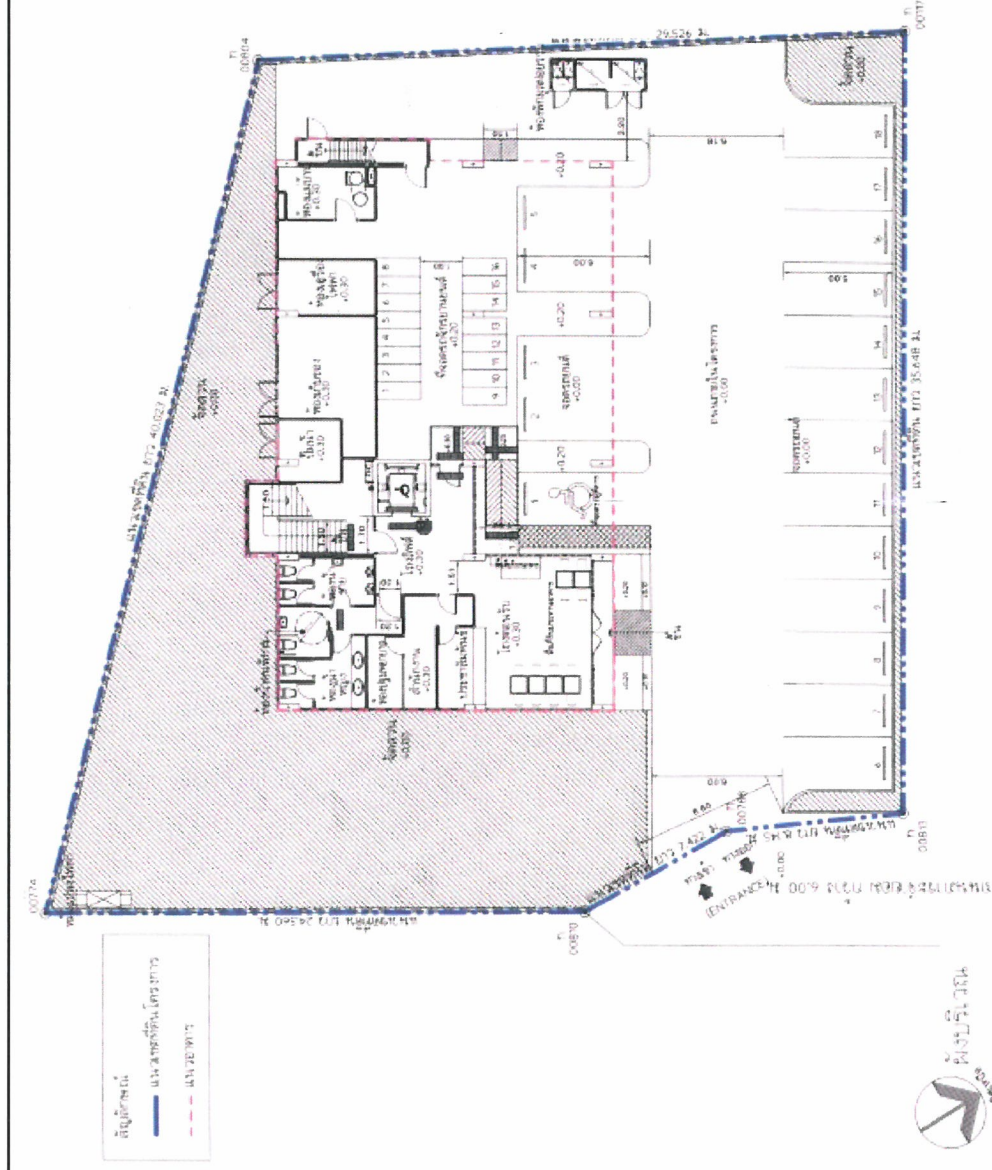
### 1.2.2 รายละเอียดโครงการ

#### ■ รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

##### 1) ลักษณะ/ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) ดำเนินการโดย บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด ตั้งอยู่บริเวณถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ดังรูปที่ 1.2.2-1 และรูปที่ 1.2.2-2) เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 70 ห้อง พื้นที่อาคารรวมทั้งโครงการ 3,163.96 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่โครงการ 0-3-26 ไร่ คิดเป็น 1,304.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารโรงแรมขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักผ่อนรวม 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ที่จอดรถยนต์ 18 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 16 คัน ถูกสร้างขึ้นบนที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท บีทู โฮเทล จำกัด จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED]





รูปที่ 1.2.2-2 แสดงผังบริเวณโครงการ



## 2) ระบบสาธารณูปโภค

### 2.1 น้ำใช้

#### • แหล่งน้ำใช้

ใช้บริการจากการประปาส่วนภูมิภาค ในการเชื่อมต่อน้ำประปาจากท่อส่งน้ำใช้ภายในโครงการ ได้รับการจ่ายมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) โดยโครงการน้ำของการประปาส่วนภูมิภาค ซึ่งมีความพร้อมที่จะให้บริการจ่ายน้ำประปาแก่โครงการ

#### • ปริมาณการใช้น้ำ

จากการประเมินตามจำนวนผู้ใช้น้ำและกิจกรรมการใช้น้ำภายในโครงการ พบว่า จะมีปริมาณความต้องการใช้น้ำประมาณ 55.65 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ปริมาณน้ำใช้เดิม 43.92 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพิ่มขึ้น 11.73 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

## 3) การบำบัดน้ำเสีย

### 3.1 ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่นๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำใช้จากการล้างห้องพัสดุฝอยรวมซึ่งน้ำเสียจะเกิดขึ้น 100% ของปริมาณน้ำใช้ น้ำใช้รดน้ำต้นไม้จะไม่เกิดน้ำเสีย

### 3.2 ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

#### (1) ระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียจากห้องพักและส่วนอื่นๆ ของอาคาร จะถูกรวบรวมโดยท่อระบายน้ำแนวดิ่งซึ่งประกอบด้วย ท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม ท่อระบายน้ำเสีย (ท่อ W) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม จากนั้นจะถูกรวบรวมมายังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ สำหรับน้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยรวมจะเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดกรองไร้อากาศ (Septic-Anaerobic Filter Tank) เพื่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้นก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป (ดังรูปที่ 1.2.2-3)

ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นสำหรับห้องพัสดุฝอยรวม เป็นถังบำบัดน้ำเสียชนิดกรองไร้อากาศ (Septic- Anaerobic Filter Tank) ขนาด 0.85 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียได้ 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วัน เป็นการบำบัดน้ำเสียด้วยจุลินทรีย์ที่ไม่ต้องการอากาศ โดยจุลินทรีย์ที่เกาะอยู่บนตัวกลางและที่ลอยปะปนอยู่ในน้ำเสีย ตัวกลางที่ใช้เป็นตัวกลางสังเคราะห์ชีวภาพที่มีความสามารถในการรับ BOD ของตัวกรอง 0.6 กก.BOD/ลบ.ม-วัน ระบบถูกออกแบบให้รองรับค่าบีโอดี (BOD) ของน้ำเสียเข้าระบบ เท่ากับ 3,000.00 มิลลิกรัม/ลิตร ภายในถังกรองจะบรรจุสื่อชีวภาพเป็น Polyethylene ทรงกระบอกมีเส้นผ่านศูนย์กลาง 90 มิลลิเมตร สูง 90 มิลลิเมตร พื้นที่ผิว 105 ตารางเมตร/ลูกบาศก์เมตร

Void ร้อยละ 95 จำนวน 300 ลิตร มีประสิทธิภาพในการบำบัดบีโอดี ร้อยละ 60-95 จึงทำให้น้ำทิ้งหลังผ่าน การบำบัดเบื้องต้น มีค่าบีโอดี 250.00 มิลลิกรัม/ลิตร

สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป แบบชนิดเกราะ-กรองเติมอากาศ (Septic-Aerobic Filter Tank) จำนวน 2 ชุด แบ่งเป็น ขนาด 30.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด และขนาด 15.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสีย ที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดี 20.00 มิลลิกรัม/ลิตร มีประสิทธิภาพ การกำจัดบีโอดีรวมทั้งหมดร้อยละ 92

## (2) รายละเอียดการบำบัดน้ำเสีย

ขั้นตอนในการบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด มีรายละเอียด ดังนี้

1. ชุดที่ 1 ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเกราะ-กรองเติมอากาศ (Septic-Aerobic Filter Tank) ขนาด 15.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียจากส่วนห้องพัก 20 ห้อง ปริมาตร 12.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน ส่วนพนักงาน 1.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำทิ้งจากห้องพักมูลฝอยรวมที่ผ่าน การบำบัดขั้นต้น 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วัน รวมเป็นปริมาณน้ำเสียเข้าระบบทั้งสิ้น 13.14 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีรายละเอียดดังนี้

### • ส่วนแยกกากตะกอน (Separation Chamber)

ทำหน้าที่แยกกากตะกอนหนัก-เบาออกจากน้ำเสีย มีปริมาตร 5.00 ลูกบาศก์เมตร มีระยะเวลาเก็บกัก 8 ชั่วโมง ค่าบีโอดีที่เข้าระบบ 250.00 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพ การบำบัดร้อยละ 30 ค่าบีโอดีออก 175.00 มิลลิกรัม/ลิตร น้ำเสียจากส่วนนี้จะไหลเข้าสู่ส่วนเติมอากาศต่อไป

### • ส่วนบำบัดแบบเติมอากาศ (Contact Aeration Chamber)

ส่วนเติมอากาศ มีปริมาตร 3.80 ลูกบาศก์เมตร ออกแบบให้รองรับ บีโอดีเข้าส่วนเติมอากาศ 200 มิลลิกรัม/ลิตร MLSS เท่ากับ 4,000 มิลลิกรัม/ลิตร ค่า F/M ratio เท่ากับ 0.25 Organic Loading ของ Plastic Media 0.011 กิโลกรัม BOD/ตารางเมตร/วัน ระยะเวลาเก็บกัก ของส่วนเติมอากาศ 6.08 ชั่วโมง ปริมาณออกซิเจนที่ต้องการ 6.135 กิโลกรัม O<sub>2</sub>/วัน ปริมาณอากาศที่ต้องการ 315 ลิตร/นาที่ บีโอดีที่ออกจากระบบมีค่า 20.00 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพในการกำจัดบีโอดีร้อยละ 90 น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดในส่วนนี้จะไหลไปส่วนตกตะกอน

### • ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber)

ส่วนตกตะกอนทำหน้าที่แยกตะกอนแขวนลอยออกก่อนปล่อยน้ำทิ้ง ออกจากระบบเพื่อให้ค่า SS ของน้ำทิ้งลดลงจนสามารถปล่อยสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียริมถนนด้านหน้าโครงการ ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป โดยภายในถังตกตะกอน แบบที่เรียกว่าตกตะกอนลงสู่ก้นถัง โดยอาศัยหลักการตกตะกอนด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ทั้งนี้ ตะกอนที่ตกอยู่ก้นถังนั้นเป็นจุลินทรีย์เข้มข้น ซึ่งสามารถใช้บำบัดน้ำเสียได้ จุลินทรีย์ดังกล่าวจะถูกหมุนเวียนไปยังส่วนแยกกากอีกครั้ง เพื่อรักษาปริมาณ ตะกอนในระบบบำบัดด้วยการสูบน้ำตะกอน ปริมาตรส่วนตกตะกอนที่ใช้งานจริง 1.25 ลูกบาศก์เมตร อัตราการไหลเฉลี่ย 0.625 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ระยะเวลาตกตะกอน 2-4 ชั่วโมง สำหรับตะกอนส่วนเกิน

ที่ต้องถ่ายทิ้งออกจากระบบมีปริมาณ 0.0014 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยต้องมีการสูบน้ำออกส่วนเกินนี้ออกจากระบบ 9 เดือน/ครั้ง

**2. ชุดที่ 2 ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบชนิดเกรอะ-กรองเติมอากาศ (Septic-Aerobic Filter Tank)** ขนาด 30.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียจากห้องพัก 50 ห้อง เป็นปริมาณน้ำเสียเข้าระบบ 30.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีรายละเอียดดังนี้

- **ส่วนแยกกากตะกอน (Separation Chamber)**

ทำหน้าที่แยกกากตะกอนหนัก-เบาออกจากน้ำเสีย มีปริมาตร 5.00 ลูกบาศก์เมตร มีระยะเวลาเก็บกัก 8.8 ชั่วโมง ค่าบีโอดีที่เข้าระบบ 250.00 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพการบำบัดร้อยละ 20 ค่าบีโอดีออก 200.00 มิลลิกรัม/ลิตร น้ำเสียจากส่วนนี้จะเข้าสู่ส่วนเติมอากาศต่อไป

- **ส่วนบำบัดแบบเติมอากาศ (Contact Aeration Chamber)**

ส่วนเติมอากาศ มีปริมาตร 9.00 ลูกบาศก์เมตร MLSS เท่ากับ 4,000 มิลลิกรัม/ลิตร ค่า F/M ratio เท่ากับ 0.25 Organic Loading ของ Plastic Media 0.012 กิโลกรัม BOD/ตารางเมตร/วัน ระยะเวลาเก็บกักของส่วนเติมอากาศ 7.2 ชั่วโมง ปริมาณออกซิเจนที่ต้องการ 10.8 กิโลกรัม  $O_2$ /วัน ปริมาณอากาศที่ต้องการ 510 ลิตร/นาที บีโอดีที่ออกจากระบบมีค่า 20.00 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพในการกำจัด บีโอดีร้อยละ 90 น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดในส่วนนี้จะไหลไปส่วนตกตะกอน

- **ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber)**

ส่วนตกตะกอนทำหน้าที่แยกตะกอนแขวนลอยออกก่อนปล่อยน้ำทิ้งออกจากระบบเพื่อให้ค่า SS ของน้ำทิ้งลดลงจนสามารถปล่อยสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียริมถนนด้านหน้าโครงการ ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป โดยภายในถังตกตะกอน แบบที่เรียตกตะกอนลงสู่ก้นถัง โดยอาศัยหลักการตกตะกอนด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ทั้งนี้ตะกอนที่ตกอยู่ก้นถังนั้นเป็นจุลินทรีย์เข้มข้นซึ่งสามารถใช้บำบัดน้ำเสียได้ จุลินทรีย์ดังกล่าวจะถูกหมุนเวียนไปยังส่วนแยกกากอีกครั้ง เพื่อรักษาปริมาณตะกอนในระบบบำบัดด้วยการสูบน้ำออก ปริมาตรส่วนตกตะกอนที่ใช้งานจริง 2.95 ลูกบาศก์เมตร อัตราการไหลเฉลี่ย 1.25 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ระยะเวลาตกตะกอน 2-4 ชั่วโมง สำหรับตะกอนส่วนเกินที่ต้องถ่ายทิ้งออกจากระบบมีปริมาณ 0.0028 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยต้องมีการสูบน้ำออกส่วนเกินนี้ออกจากระบบ 4 เดือน/ครั้ง

### 3.3 การจัดการก๊าซมีเทนและละอองลอย

#### (1) การจัดการก๊าซมีเทน

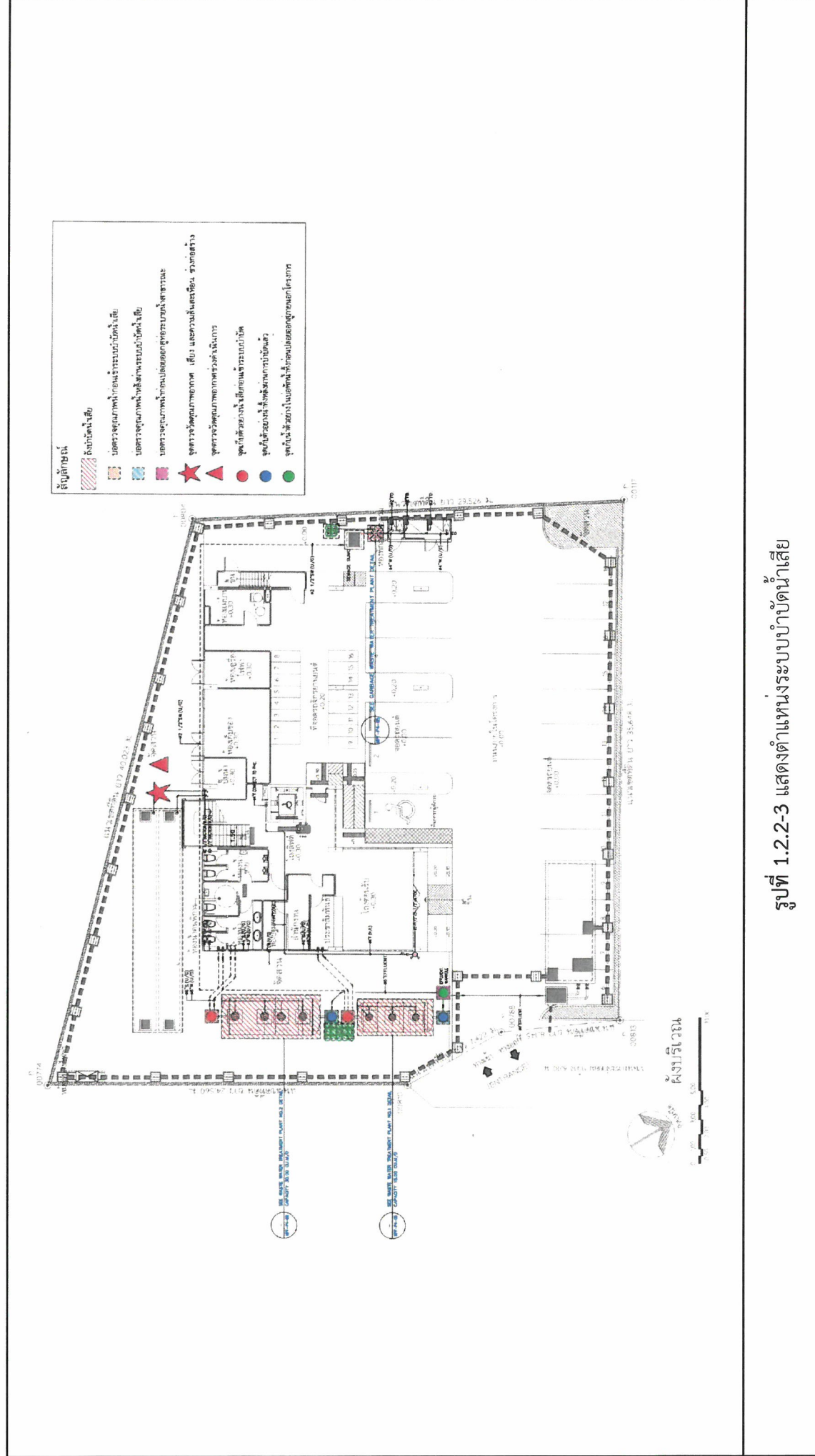
ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นชนิดกรองไร้อากาศที่รองรับน้ำเสียจากห้องพัก มูลฝอยรวมของโครงการ จะมีปริมาณก๊าซมีเทนเกิดขึ้น 0.028 ลูกบาศก์เมตร/วัน และระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ จะมีปริมาณก๊าซมีเทนเกิดขึ้น 1.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการจัดให้มีระบบกำจัดก๊าซมีเทน ( $CH_4$ ) ที่เกิดขึ้น โดยต่อท่อระบายอากาศเพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนจากถังบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นชนิดกรองไร้อากาศไปยังบ่อดินบำบัดก๊าซมีเทน และต่อท่อระบายอากาศเพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนจากส่วนแยกกากตะกอนของ



ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ไปยังบ่อดินบำบัดก๊าซมีเทนด้วยวิธี Biological Oxidation โดยแบคทีเรียกลุ่มเมทาโนโทรฟ (Methanotroph Bacteria) ซึ่งเป็นแบคทีเรียประเภทใช้อากาศในการออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนเพื่อใช้เป็นอาหารและผลิตก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ขึ้นมาแทน โดยโครงการเลือกใช้บ่อกอกเป็นตัวกลางที่สามารถกำจัดก๊าซมีเทนได้ 2,400 ลิตร/ตารางเมตร/วัน ดังนั้น โครงการได้จัดเตรียมบ่อดินขนาด 0.6 x 0.6 เมตร ลึก 1.5 เมตร จำนวน 1 บ่อ บริเวณด้านข้างถังบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นสำหรับห้องพักมูลฝอยรวมและบ่อดินขนาด 1.00 x 1.00 เมตร หรือ 1.00 ตารางเมตร ความลึก 1.50 เมตร จำนวน 1 บ่อ บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันออกของโครงการ เพื่อรองรับปริมาณมีเทนได้อย่างเพียงพอ

## (2) การจัดการละอองลอย (Aerosol)

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ จะมีปริมาณละอองลอย (Aerosol) 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โครงการได้จัดให้มีการกำจัดละอองลอยโดยต่อท่อระบายอากาศจากบ่อเติมอากาศของระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ให้ระเหยผ่านชั้นดิน ไปยังบ่อดินบำบัดละอองลอย อาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดจากละอองน้ำเสียด้วยกระบวนการทางชีวภาพเพื่อควบคุมไม่ให้ละอองน้ำเสียส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้เข้าพัก ซึ่งต้องการระยะเวลาสัมผัสกับดินอย่างน้อย 25 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการกำจัดเชื้อโรคจากละอองลอยของน้ำเสีย ดังนั้น โครงการได้จัดเตรียมบ่อดินขนาด 1.00 x 1.00 เมตร หรือ 1.00 ตารางเมตร ความลึก 1.50 เมตร จำนวน 1 บ่อ มากกว่าพื้นที่ที่ต้องการสำหรับกำจัดละอองลอย (0.5 ตารางเมตร) บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันออกของโครงการ เพื่อรองรับปริมาณละอองน้ำเสียได้อย่างเพียงพอ



#### 4) ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

##### 4.1 การระบายน้ำภายในโครงการ

โครงการได้ออกแบบท่อระบายน้ำภายในโครงการเป็นระบบท่อแยก คือ แยกท่อน้ำฝน และท่อน้ำเสีย และจัดระบบท่อน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการในบ่อท่อน้ำ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อนข้างเคียง โดยการระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนของโครงการ จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมด้านหน้าโครงการ ซึ่งเชื่อมต่อไปยังท่อรวบรวมน้ำเสียริมถนน พัทธยาใต้ และเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทธยา ซอยวัดหนองใหญ่ต่อไป รายละเอียดการระบายน้ำภายในโครงการ สรุปได้ดังนี้

- **ท่อระบายน้ำเสีย**

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากห้องพัก และพื้นที่อื่นๆ ของโครงการจะระบายผ่านท่อสุขาภิบาล แนวตั้ง น้ำโสโครกจากห้องส้วมจะระบายผ่านท่อน้ำโสโครก (S) น้ำเสียจากห้องน้ำที่เกิดจากการชำระล้าง จะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสีย (W) โดยน้ำโสโครกและน้ำเสียจากห้องพักจำนวน 50 ห้อง จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดชนิดเกรอะ-กรองเติมอากาศ (Septic-Aerobic Filter Tank) ขนาด 30.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับน้ำโสโครกและน้ำเสียจากห้องพักจำนวน 20 ห้อง ห้องน้ำบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และน้ำทิ้งจากห้องพักมูลฝอยรวมที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากถังบำบัดน้ำเสียชนิดกรองไร้อากาศ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดชนิดเกรอะ-กรองเติมอากาศ (Septic-Aerobic Filter Tank) ขนาด 15.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียจะเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่มีตะแกรงดักมูลฝอย ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมด้านหน้าโครงการ

- **ท่อระบายน้ำฝน**

น้ำฝนจากบริเวณหลังคา ชั้นดาดฟ้า และระเบียงห้องพักจะระบายลงสู่พื้นที่ภายนอกอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงผ่านท่อระบายน้ำฝนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว จากนั้นจะระบายเข้าสู่บ่อพักน้ำภายนอกอาคาร โดยน้ำฝนภายนอกอาคารจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำฝน ซึ่งเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กที่วางอยู่บริเวณโดยรอบโครงการขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร ความลาดเอียง 1:200 พร้อมทั้งจัดให้มีบ่อพักน้ำเป็นระยะๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำ และให้น้ำฝนไหลเข้าท่อระบายน้ำฝน และบ่อท่อน้ำ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมด้านหน้าโครงการต่อไป

##### 4.2 การป้องกันน้ำท่วม

ภายในพื้นที่โครงการ มีการท่อน้ำฝนส่วนเกินจากการพัฒนาโครงการ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำ พร้อมบ่อพักน้ำที่มีฝาปิด และบ่อท่อน้ำขนาด 24.00 ลูกบาศก์เมตร เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งสามารถท่อน้ำฝนส่วนเกินจากการพัฒนาโครงการได้ 24.00 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำฝนที่ต้องท่อน้ำไว้ในพื้นที่ของโครงการในช่วงที่เกิดฝนตก จากการคำนวณมีปริมาณน้ำฝนที่ต้องการท่อน้ำประมาณ 17.11 ลูกบาศก์เมตร โดยขณะฝนตกโครงการ

จะควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนพัฒนาโครงการด้วยการสูบน้ำออกจากบ่อหนองน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำที่มีอัตราการสูบ 70.2 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง หรือ 0.0195 ลูกบาศก์เมตร/วินาที แรงดัน (TDH) 4 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (สลับทำงาน) เพื่อระบายน้ำส่วนที่ค้างอยู่ในบ่อหนองน้ำ และป้องกันไม่ให้น้ำที่ค้างในบ่อหนองน้ำเกิดการเน่าเสียได้ โดยระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะจ่ายอม ด้านหน้าโครงการต่อไป

## 5) การจัดการมูลฝอย

### 5.1 ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในโครงการ

จากการคาดการณ์ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในโครงการ โดยคาดว่าจะมีปริมาณขยะที่เกิดขึ้นในโครงการประมาณ 0.97 ลบ.ม./วัน

### 5.2 การรวบรวมมูลฝอยที่เกิดขึ้นในโครงการ

#### • การรวบรวมมูลฝอย

1) ห้องพักแขก ในแต่ละห้องจะจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 10 ลิตร จำนวน 4 ถัง โดยแยกประเภทและกำหนดสีตามเกณฑ์กรมควบคุมมลพิษ ได้แก่ ถังมูลฝอยย่อยสลาย (ถังสีเขียว) ถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) ถังมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ (ถังสีเหลือง) และถังมูลฝอยอันตราย (ถังสีแดง) ภายในห้องพัก และห้องน้ำ โดยแม่บ้านจะเป็นผู้คัดแยกประเภทมูลฝอย เมื่อทำความสะอาดห้องพัก และรวบรวมก่อนนำไปพักเก็บไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวม

2) บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงต้อนรับ พื้นที่สีเขียว และพื้นที่จอดรถ เป็นต้น โครงการจะวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 30 ลิตร จุกละ 4 ถัง โดยมีการติดตั้งป้ายข้างถังแต่ละถังว่า “ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป” “ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลาย” “ถังรองรับมูลฝอยอันตราย” และ “ถังรองรับมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่” ซึ่งจะรองรับมูลฝอยจากผู้พักอาศัยภายในโครงการที่เข้ามาใช้บริการในบริเวณดังกล่าว

ทุกวันพนักงานโรงแรมจะทำหน้าที่ทำความสะอาดห้องพักแขกภายหลังผู้เข้ามาพักแจ้งคืนห้องพัก และพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ โถงต้อนรับ พื้นที่สีเขียว พื้นที่จอดรถ เป็นต้น พร้อมรวบรวมมูลฝอยใส่ถุงจำแนกตามประเภท มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ มูลฝอยย่อยสลาย และมูลฝอยอันตราย และมัดปากถุงให้แน่น จากนั้นจะบรรจุใส่ภาชนะรองรับมูลฝอย เพื่อป้องกันการปนเปื้อนหรือการรั่วไหลของน้ำชะมูลฝอย โดยมีรถเข็นสำหรับขนย้ายมูลฝอยผ่านลิฟต์โดยสารไปยังห้องพักมูลฝอยรวม นอกจากนี้ กำหนดให้ทำความสะอาดถังรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทที่ใช้ภายในโครงการสัปดาห์ละ 1 ครั้ง



- **ห้องพักมูลฝอยรวม**

ห้องพักมูลฝอยรวม สร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 1.40 x 4.30 เมตร ภายใน  
กันแบ่งพื้นที่ดังนี้

(1) ห้องพักมูลฝอยย่อยสลาย-มูลฝอยทั่วไป-มูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ขนาดพื้นที่  
3.90 ตารางเมตร ภายในจัดแบ่งเป็น

- พื้นที่รองรับมูลฝอยย่อยสลาย ขนาดพื้นที่ 1.95 ตารางเมตร
- พื้นที่รองรับมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ (เป็นพื้นที่สำหรับวางถุงรองรับมูลฝอย  
นำกลับมาใช้ใหม่ 1.31 ตารางเมตร) และวางถังรองรับมูลฝอยทั่วไปขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง (เป็นพื้นที่  
0.65 ตารางเมตร) มีขนาดรวมพื้นที่ 1.95 ตารางเมตร

(2) ห้องพักมูลฝอยอันตราย ขนาดพื้นที่ 1.30 ตารางเมตร โดยห้องพักมูลฝอย  
อันตรายมีการวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง

ดังนั้น ขนาดพื้นที่สุทธิที่สามารถวางมูลฝอยและถังรองรับมูลฝอยได้รวม 5.20  
ตารางเมตร โดยปกติโครงการจะกองมูลฝอยสูงไม่เกิน 1.00 เมตร จึงทำให้ห้องพักมูลฝอยรวมรองรับมูลฝอย  
ได้มากกว่า 3 วัน โดยโครงการจัดห้องพักมูลฝอยรวมไว้อย่างเพียงพอ ตั้งอยู่นอกอาคารทางด้านทิศเหนือ  
ของอาคารติดกับทางเดินรถภายในโครงการ

นอกจากนี้ โครงการได้ออกแบบห้องพักมูลฝอยรวมมีประตูปิด-เปิดอย่างมิดชิด  
เพื่อป้องกันการชะล้างของฝน มีการระบายอากาศด้วยบล็อกช่องลมพร้อมตะแกรงกันแมลง

- **การคัดแยกมูลฝอยและการจัดการ**

โครงการจะจัดให้พนักงานจัดเก็บและคัดแยกมูลฝอย เพื่อง่ายต่อการเก็บขน  
และกำจัด รวมทั้งยังช่วยลดปริมาณมูลฝอยที่จะต้องกำจัดอีกด้วย สำหรับการคัดแยกมูลฝอยพนักงานจะคัดแยก  
ภายในห้องพักมูลฝอยรวมเท่านั้น โดยพนักงานจะใส่ผ้าปิดจมูก ถุงมือยาง รองเท้าบูท และใช้ที่คีบมูลฝอย  
ในการคัดแยก เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค มีรายละเอียดการคัดแยก ดังนี้

1. **มูลฝอยทั่วไป** เป็นมูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยที่ย่อยสลายได้  
ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก ซึ่งมูลฝอยทั่วไป พนักงานจะนำรวบรวมใส่ถุงดำ มัดปากถุงให้แน่น  
และนำไปวางไว้ในห้องพักมูลฝอยทั่วไป (ห้องพักมูลฝอยรวม) เพื่อให้พนักงานจัดเก็บมูลฝอยของเมืองพัทยา  
มาจัดเก็บเพื่อนำไปกำจัดตามหลักวิชาการต่อไป

2. **มูลฝอยย่อยสลาย** โครงการจะให้พนักงานนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยย่อยสลาย  
มายังห้องพักมูลฝอยรวม โดยการรวบรวมมูลฝอยลงถุงดำ มัดปากถุงให้แน่น และนำไปวางไว้ในห้องพัก  
มูลฝอยย่อยสลาย (ห้องพักมูลฝอยรวม) เพื่อให้พนักงานจัดเก็บมูลฝอยของเมืองพัทยา มาจัดเก็บเพื่อนำไปกำจัด  
ตามหลักวิชาการต่อไป

3. **มูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่** มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น กระดาษ  
แก้ว ขวดพลาสติก กระบองอลูมิเนียม เป็นต้น จะจัดให้พนักงานคัดแยกใส่ถุง มัดปากถุงให้แน่น ติดป้ายบอกว่า  
เป็นมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ แล้วนำไปวางไว้ในห้องพักมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ (ห้องพักมูลฝอยรวม)

เพื่อรอขายให้ร้านรับซื้อของเก่า โดยโครงการจะเป็นผู้ติดต่อให้เข้ามารับซื้อเมื่อมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่มีปริมาณมากพอ

**4. มูลฝอยอันตราย** มูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในโครงการ ได้แก่ มูลฝอยในส่วนของการผลิตไฟฟ้าฟลูออเรสเซนต์ หลอดไฟฟ้านีออนที่แตกหรือเสื่อมสภาพ ภาชนะบรรจุยาฆ่าแมลง น้ำยาทำความสะอาดสุขภัณฑ์ กระบองสเปรย์ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ที่เสื่อมสภาพ และยา โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ถังสีส้ม) มีฝาปิดมิดชิด ติดป้ายข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” สำหรับการจัดการมูลฝอยอันตรายโครงการจะประสานไปยังเมืองพัทยา เพื่อมารับไปกำจัดอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการต่อไป

## 6) ระบบไฟฟ้า โทรทัศน์ โทรศัพท์ และป้องกันฟ้าผ่า

### • ระบบไฟฟ้า

โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาเข้าสู่โครงการเพื่อให้กระแสไฟฟ้าไปยังส่วนต่างๆ ภายในโครงการ ซึ่งระบบไฟฟ้าโครงการนี้จะประกอบด้วยส่วนต่างๆ ไล่ลำดับจากสายเมนไฟฟ้าแรงสูงที่รับบริการจากการไฟฟ้า หนึ่งในกรออกแบบระบบไฟฟ้าจะยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อกำหนดของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคและยึดตามมาตรฐานการติดตั้งงานระบบไฟฟ้าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ตลอดจนมาตรฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) โครงการได้รับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยามายังหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ

2) หม้อแปลงไฟฟ้าที่ใช้สำหรับโครงการ เป็นหม้อแปลงชนิด Oil Immersed ขนาด 500 KVA 22kV เข้ามายังแผงเมนสวิตช์ (Main Distribution Board; MDB) ซึ่งติดตั้งอยู่ในห้องควบคุมระบบไฟฟ้าบริเวณชั้น 2 สำหรับความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าของโครงการ 426.49 KVA ซึ่งโครงการได้รับการรับรองจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ว่าระบบไฟฟ้าแรงสูงสามารถรองรับกำลังไฟฟ้าของโครงการได้

ทั้งนี้ ตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการอยู่บริเวณใกล้กับแนวรั้วโครงการด้านทิศตะวันออก มีระยะห่างจากแนวอาคาร 8 ชั้น ของโรงแรมเบสตัน ประมาณ 3.7 เมตร แนวอาคารโครงการ ประมาณ 10.6 เมตร

3) แผงเมนสวิตช์ของอาคาร ติดตั้งอยู่ในห้องไฟฟ้าภายในอาคาร ทำหน้าที่รับสายเมนแรงต่ำจากหม้อแปลงไฟฟ้า มาแยกเป็นสายป้อนสำหรับระบบไฟฟ้าแต่ละชั้นไปยังตู้โหลดเซ็นเตอร์ของแต่ละชั้น และเดินสายป้อนแต่ละวงจรนั้นมาเข้าที่แผงมิเตอร์ไฟฟ้าของแต่ละชั้น จากแผงมิเตอร์ไฟฟ้าก็จะเดินสายไฟฟ้าไปยังแผงจ่ายไฟย่อยของแต่ละห้องพักต่อไป

4) ห้องพักแต่ละห้องจะประกอบด้วยโหลดไฟฟ้าแสงสว่าง เตารับ และระบบปรับอากาศ นอกจากนี้ยังมีโหลดไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้าแสงสว่าง เตารับ และระบบปรับอากาศของสำนักงานโครงการ ไฟฟ้าแสงสว่างทางเดิน ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน และไฟฟ้าทางออกของแต่ละชั้น รวมทั้งไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้าสำหรับลิฟต์ บิมน้ำดีและบิมน้ำเสีย



- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และระบบการต่อลงดิน (Grounding System) ซึ่งการติดตั้งจะยึดตามมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ระบบล่อฟ้า จะติดตั้งไว้บนชั้นดาดฟ้าประกอบด้วย ตัวล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดิน

- ระบบโทรศัพท์นํวจรวมและระบบโทรศัพท์

ระบบโทรศัพท์นํวจรวมประกอบด้วยเสาอากาศที่วิงจรวม (CCTV) ระบบกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ โดยติดตั้งระบบเคเบิลทีวีด้วยเสาอากาศ

ระบบโทรศัพท์เริ่มจากสายเมนขององค์การโทรศัพท์ เดินใต้ดินเข้ามายังตู้ Main Distribution Frame จากนั้นทำการกระจายสายสัญญาณไปยังจุดต่างๆ ต่อไป ที่แต่ละชั้นจะมีตู้ PABX ติดตั้งในห้องเครื่องไฟฟ้า เพื่อรับสายเมนและกระจายสายสัญญาณไปยังแต่ละห้องพัก

## 7) ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนภัย ได้ออกแบบให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปรายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 7.1 ระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย ประกอบด้วย

(1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่างๆ โดยมีแผงควบคุมย่อยเพื่อทำหน้าที่รับส่งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผงควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้หลังเคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์บริเวณชั้น 1 เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ

(2) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือติง (Fire Alarm Manual Station: FP) และกระดิ่งสัญญาณ (Fire Alarm Bell: B) เป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่งสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง โดยติดตั้งบริเวณหน้าบันไดหลักและบันไดหนีไฟ ชั้นละ 2 จุด

(3) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: S) จะทำงานเมื่อมีการบังหรือหักเหแสง เนื่องจากอนุภาคควันเข้าไปถูกลำแสง โดยโครงการติดตั้งไว้บริเวณโถงต้อนรับ สำนักงาน ที่จอดรถ ห้องเก็บของ ห้องพัก ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน ทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

### 7.2 ระบบป้องกันเพลิงไหม้

(1) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ติดตั้งให้มีระยะเข้าถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 45 เมตร แต่ละจุดติดตั้งใกล้ท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe) อุปกรณ์ภายในตู้ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 40 เมตร หัวต่อแบบสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาคอและไขว่ย จำนวน 1 ชุด

และถังดับเพลิงแบบมือถือเป็นแบบผงเคมี ABC ขนาด 4 กิโลกรัม จำนวน 1 ถัง/ตู้ สามารถใช้ได้อย่างสะดวกเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยติดตั้งบริเวณหน้าบันไดหลักของแต่ละชั้น

(2) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Stand Pipe System) เป็นแบบท่อเปียก มีลักษณะเป็นโลหะผิวเรียบขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร (4 นิ้ว) ติดตั้ง 1 ท่อ โดยครอบคลุมการทำงานทั้งอาคาร โดยอาคารโรงแรมจะติดตั้งจากชั้นล่างสุดไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคารเชื่อมกับท่อเมนส่งน้ำ

(3) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) มีหัวรับน้ำ 2 ทาง เป็นชนิดสวมเร็ว พร้อมฝาครอบ และโซ่คล้อง หัวรับน้ำดับเพลิงมีขนาด 65 มิลลิเมตร มีวาล์วกันกลับ ติดตั้งสูงจากพื้น 0.15 เมตร (ตามมาตรฐาน NFPA 14 Standard for the Installation of standpipe and Hose Systems ระบุให้ติดตั้งสูงจากพื้นไม่มากกว่า 1.20 เมตร) ทำหน้าที่รับน้ำดับเพลิงจากแหล่งน้ำภายนอก โดยต่อผ่านสายส่งน้ำของพนักงานดับเพลิง เพื่อส่งน้ำเข้าไปในระบบดับเพลิงของอาคาร โดยจะติดตั้งบริเวณด้านทิศตะวันออกอาคารใกล้ทางเดินรถ

### 7.3 ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง ประกอบด้วย

(1) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Light) เป็นป้ายพลาสติกเรืองแสง มีตัวอักษรขนาด 10 เซนติเมตร ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนบอกให้เห็นชัดเจนเมื่อไฟดับ ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันไดหลักและบันไดหนีไฟทุกชั้น และบริเวณทางออกนอกอาคารชั้นที่ 1

(2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) เพื่อสำรองไฟใช้ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าภายในอาคารเกิดการขัดข้องสำหรับให้แสงสว่างเวลาวิ่งหนีไฟ แยกเป็นอิสระจากระบบอื่นสามารถทำงานด้วยระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ โถงบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทางเดิน และที่จอดรถใต้อาคาร

### 7.4 ทางหนีไฟ ประกอบด้วย

ทางหนีไฟภายในอาคารโรงแรม จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 1 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

- บันไดหนีไฟ (ST2) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากพื้นดินหรือชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้าได้ในเวลาปกติ โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 0.90 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.225 เมตร ลูกตั้งสูง 0.1875 เมตร ชานพักกว้าง 1.30 เมตร เป็นบันไดหนีไฟภายในอาคาร มีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ

### 7.5 จุติรวมพล

โครงการจัดให้มีพื้นที่จุติรวมพลไว้ 1 จุด ได้แก่ บริเวณพื้นที่สีเขียวทางด้านทิศตะวันออกของอาคาร ติดกับทางเข้า-ออกโครงการ มีพื้นที่ 108.00 ตารางเมตร (ไม่คิดพื้นที่ลำต้นของต้นไม้) รองรับผู้เข้าพัก จำนวน 140 คน และพนักงาน 20 คน รวมทั้งสิ้น 160 คน คิดเป็น 0.68 ตารางเมตร/คน ซึ่งเพียงพอต่อการรวมพล เพื่อตรวจนับจำนวนคนก่อนอพยพออกสู่ภายนอกโครงการ โดยไม่กีดขวางการเข้ามาช่วยดับเพลิงของรถดับเพลิงและการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

## 8) ระบบจราจร

โครงการมีทางเข้าออก 1 แห่ง ขนาดกว้าง 6.60 เมตร (ทางเข้าและทางออกอยู่ห่างจากปากซอยที่เชื่อมถนนพญาไทเป็นระยะประมาณ 163 เมตร) เชื่อมต่อกับถนนการะจำยอมที่เชื่อมกับถนนพญาไท

สำหรับถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีต เชื่อมต่อจากถนนการะจำยอมเข้าสู่ที่จอดรถบริเวณชั้น 1 ผิวจราจรกว้าง 6.00-6.18 เมตร มีการเดินรถยนต์แบบสองทิศทาง (Two Way Traffic) มีลูกศรบอกทิศทาง ป้ายสัญลักษณ์บอกการจราจรอย่างชัดเจน พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจสอบการเข้า-ออก และอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยตลอด 24 ชั่วโมง

### • ที่จอดรถยนต์ของโครงการ

โครงการได้มีการจัดที่จอดรถยนต์ของโครงการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และแก้ไขตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จากการประเมินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ พบว่า โครงการจะต้องจัดที่จอดรถไว้ไม่น้อยกว่า 13 คัน โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 18 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 1 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 16 คัน ภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งเพียงพอกับความต้องการที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และแก้ไขตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 9) พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

- **พื้นที่สีเขียวปกคลุมดิน** มีขนาดพื้นที่ 259.96 ตารางเมตร (โครงการต้องการพื้นที่สีเขียวทั้งสิ้น 160.00 ตารางเมตร) แบ่งเป็น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นทั้งสิ้น 162.05 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน 97.91 ตารางเมตร ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้เข้าพัก 1 คน โดยจัดให้อยู่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องการ และต้องเป็นพื้นที่ไม้ยืนต้นถาวร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวปกคลุมดินชั้นล่าง ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ต้นไทรย้อยใบแหลม ต้นลีลาวดี และต้นปาล์มหางหมาป่า

- **พื้นที่สีเขียวยั่งยืน** ได้แก่ ต้นไทรย้อยใบแหลม จำนวน 3 ต้น ต้นลีลาวดี จำนวน 8 ต้น และต้นปาล์มหางหมาป่า จำนวน 28 ต้น ไม้ยืนต้นในพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 39 ต้น ซึ่งรายละเอียดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน โครงการได้ดำเนินการปลูกต้นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ว่างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ 7/2550 เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2550 และคณะรัฐมนตรีมีมติรับทราบ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2550



## 10) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

การระบายอากาศจะทำให้ภาวะอากาศภายในอาคารมีความเหมาะสม เป็นการหมุนเวียนและแลกเปลี่ยนอากาศระหว่างพื้นที่ภายในอาคารและบรรยากาศภายนอก ซึ่งระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบปรับอากาศ โครงการจะทำการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักทุกห้อง โดยเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ประกอบด้วยชุดคอยล์เย็น (Fan Coil Unit) และคอยล์ร้อน (Condensing Unit) ซึ่งคอยล์เย็นจะแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้องและควบคุมอุณหภูมิภายในห้องให้คงที่ และสามารถปรับระดับอุณหภูมิภายในห้องด้วยการปรับ Mode การทำงานของเครื่องได้ที่ชุดควบคุมระยะไกลอัตโนมัติ (Remote Control) เมื่อคอยล์เย็นแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้องแล้ว จะนำความร้อนเหล่านั้นไปถ่ายเทที่คอนเดนซึ่งอยู่ภายนอกอาคาร และในพื้นที่ส่วนบริการต่างๆ จะเลือกใช้ระบบปรับอากาศส่วนกลาง โดยในการติดตั้งเครื่องปรับอากาศโครงการจะคำนึงถึงเรื่องเสียงเป็นสำคัญ เนื่องจากเมื่อติดตั้งเครื่องปรับอากาศจะต้องไม่เกิดเสียงดังไปรบกวนผู้อาศัยใกล้เคียง

2) ระบบระบายอากาศ โครงการใช้การระบายอากาศโดยการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ (Ventilation Fan) ภายในห้องพักทุกห้องระบายอากาศภายในอาคารสู่ภายนอกและดูดอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกเข้ามาเพิ่มความรู้สึกโล่งสบายให้แก่ผู้เข้าพัก และติดตั้งพัดลมดูดอากาศ (Exhaust Fan) ระบายอากาศภายในห้องต่างๆ ออกสู่ภายนอก เช่น ห้องน้ำ ห้องเครื่อง เป็นต้น เพื่อช่วยในการระบายอากาศโดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย

### 1.2.3 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

โครงการ บีทู วอล์กিং สตรีท (B2 Walking Street) (เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) ดำเนินการโดย บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด ตั้งอยู่บริเวณถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 70 ห้อง ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ที่จอดรถยนต์ 18 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 16 คัน (ดังรูปที่ 1.2.3-1 และผังภาคผนวก 1-2)



รูปที่ 1.2.3-1 แสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบัน (เดือนมิถุนายน 2567)