

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ibis Styles Bangkok Silom เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/4534 ลงวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2559 ภาคผนวก ก-1 โครงการ ibis Styles Bangkok Silom ของบริษัท ปิยะสมบัติ สิลม จำกัด ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 (บริษัทได้ทำการเปลี่ยนชื่อจากเดิมคือชื่อ บริษัท โรงแรมสิลม จำกัด เป็นบริษัท ปิยะสมบัติ สิลม จำกัด เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ที่ผ่านมารายละเอียดดังภาคผนวก ก-3 นอกจากนี้โครงการได้ทำการเปลี่ยนชื่อโครงการเดิมคือ โครงการ WELL HOTEL SILOM เป็นโครงการ ibis Styles Bangkok Silom รายละเอียดดังภาคผนวก ก-9) ตั้งอยู่เลขที่ 289 ถนนสิลม แขวงสิลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีห้องพักทั้งสิ้น 259 ห้อง ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาด ความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม 9,993 ตารางเมตร หรือขนาดพื้นที่โครงการ 1-1-68 ไร่ และโครงการได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร.๒) ภาคผนวก ก-4

ในปี 2564 โครงการ ibis Styles Bangkok Silom เป็นโครงการประเภทโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรง ต่อธุรกิจการบริหารและการท่องเที่ยวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อ Covid-19 ซึ่งโครงการจำเป็นต้อง ปิดการดำเนินการชั่วคราวในช่วงเดือนกันยายน พ.ศ. 2564 - เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับ มาตรการการควบคุมโรคระบาดจากประกาศทางราชการ โครงการจำเป็นต้องบริหารจัดการทรัพยากรและ ควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างเข้มงวดในการดำเนินการกิจกรรมต่างๆ ของโครงการ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อน รายละเอียดดังภาคผนวก ก-5

ทั้งนี้โครงการ ibis Styles Bangkok Silom ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงาน อุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ภาคผนวก ก-6 เป็นหน่วยงานกลาง Third party ในการตรวจวัดและ วิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานตามที่กำหนดในมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ibis Styles Bangkok Silom ในระยะดำเนินการ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อนำเสนอรายงาน

ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อหน่วยงานอนุญาตอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2567 ต่อหน่วยงานอนุญาต สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 รวมทั้งได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-7

## 1.2 รายละเอียดของโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ibis Styles Bangkok Silom ของบริษัท ปิยะสมบัติ สิลม จำกัด เป็นโครงการอาคารโรงแรมความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 289 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งโครงการและเส้นทางการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ แสดงดังรูปที่ 1-1 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

#### การเดินทางโดยรถยนต์เข้าสู่พื้นที่โครงการ

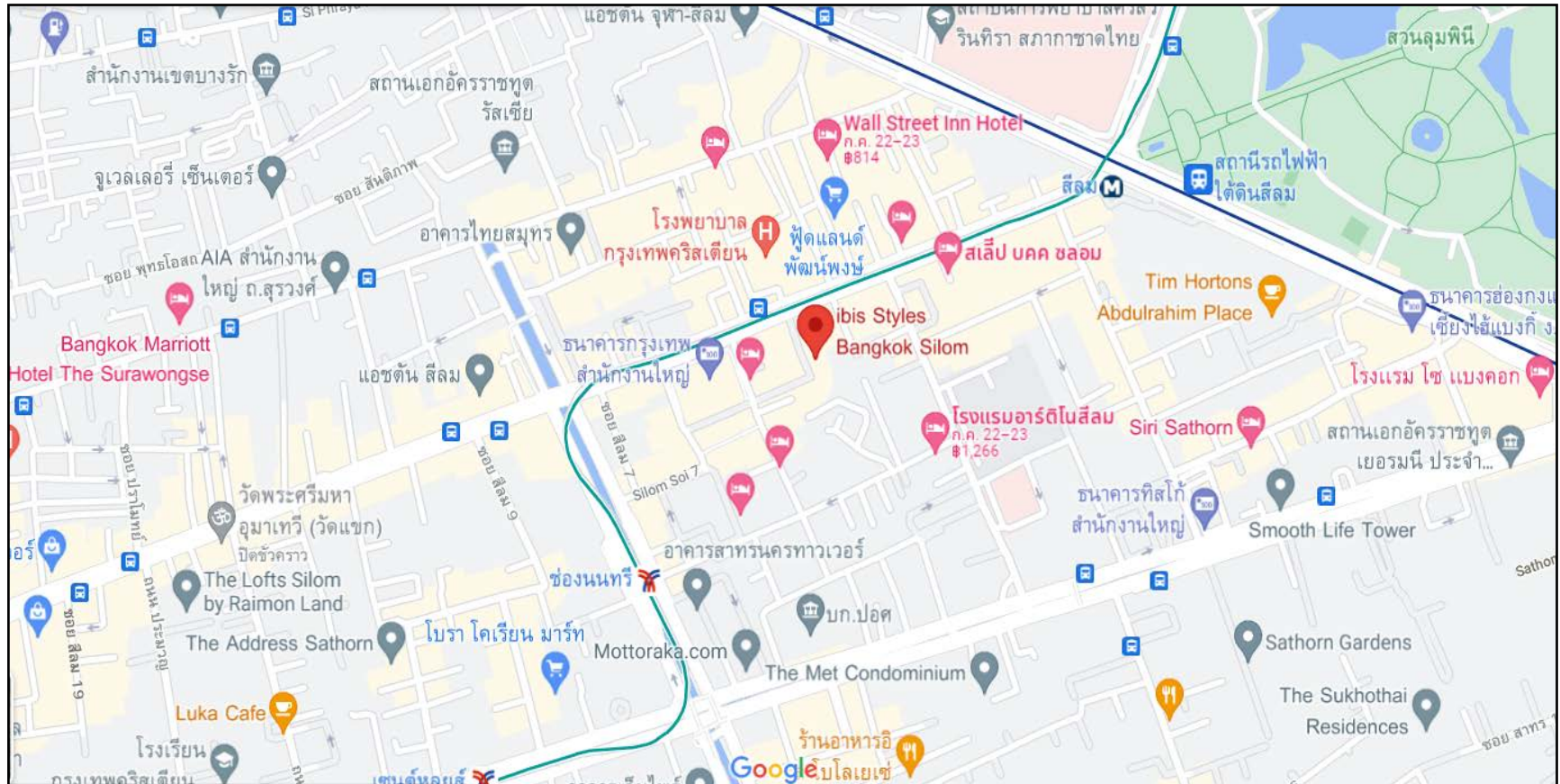
หากเดินทางจากถนนพระรามที่ 4 เริ่มต้นจากบริเวณฝั่งตรงข้ามสวนลุมพินี ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสีลม ขับรถตรงไปประมาณ 600 เมตร จะเห็นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

หากเดินทางจากถนนสาทรเหนือ เริ่มต้นจากบริเวณแยกสาทร-นราธิวาส (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนพระราม 4) ให้ขับรถตรงไปประมาณ 550 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนคอนเวนต์ จากนั้นตรงไปประมาณ 550 เมตร จะพบถนนสีลม ให้เลี้ยวซ้ายแล้วขับรถตรงไปอีกประมาณ 170 เมตร จะเห็นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ระยะเดินทางจากแยกสาทร-นราธิวาส (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนพระราม 4) จนถึงโครงการ ประมาณ 1.27 กิโลเมตร)

#### การเดินทางโดยรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) เพื่อเข้าถึงพื้นที่โครงการ

หากเดินทางโดยรถไฟฟ้า BTS ผู้เดินทางต้องใช้เส้นทางรถไฟฟ้า BTS สายสีลม แล้วลงที่สถานีรถไฟฟ้าสาละแดง (BTS สาละแดง) โดยใช้ทางออกที่ 2 แล้วเดินตามทางเท้าริมถนนสีลมเป็นระยะทางประมาณ 260 เมตร จะเห็นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (การเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้าสาละแดงมายังโครงการใช้เวลาประมาณ 3 นาที)

หากเดินทางโดยรถไฟฟ้า MRT ผู้เดินทางต้องใช้เส้นทางรถไฟฟ้า MRT แล้วลงที่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสีลม (MRT สีลม) โดยใช้ทางออกที่ 2 แล้วเดินตามทางเท้าริมถนนสีลมเป็นระยะทางประมาณ 550 เมตร จะเห็นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (การเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสีลมมายังโครงการใช้เวลาประมาณ 7 นาที)



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ ibis Styles Bangkok Silom

### 1.2.2 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้โครงการได้ขออนุญาตเปิดใช้อาคาร และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-8 โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารมลสุโกศล สูง 17 ชั้น (การใช้ประโยชน์หลักเป็นอาคารสำนักงานและที่จอดรถภายในอาคาร)
	ติดกับ	ถนนสีลม ซึ่งมีความกว้าง 30.98 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ	ลำกระโคงสาธารณะประโยชน์ แต่สภาพปัจจุบันเป็นบ้านไม้สูง 1-2 ชั้น และทางเดิน
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารของบริษัท อากเนย์ ประกันภัยสูง 7 ชั้น (การใช้ประโยชน์หลักเป็นอาคารสำนักงานและ ที่จอดรถภายในอาคาร)
	ติดกับ	ที่จอดรถจักรยานยนต์ของบริษัท อากเนย์ ประกันภัย
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารยูไนเต็ด เซ็นเตอร์ สูง 50 ชั้น (การใช้ประโยชน์หลักเป็นอาคารสำนักงาน ร้านค้า และที่จอดรถภายใน อาคาร)

### 1.2.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพัก 259 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมเท่ากับ 9,993 ตารางเมตร

## 1.3 การใช้น้ำ

### 1.3.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการได้รับการบริการจ่ายน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยโครงการขอเชื่อมต่อท่อจ่ายน้ำประปาหลักของโครงการเข้ากับท่อจ่ายน้ำของการประปานครหลวงที่มีอยู่ตามแนวถนนสีลม เพื่อรับน้ำผ่านมาตรวัดน้ำของการประปานครหลวงเข้าสู่ท่อจ่ายน้ำประปาภายในพื้นที่โครงการ

### 1.3.2 การสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองสำหรับการอุปโภค ประกอบด้วยถังเก็บน้ำใต้ดิน (Underground Water Tank) จำนวน 2 ถัง นอกจากนี้จัดให้มีถังเก็บน้ำดับเพลิง จำนวน 2 ถัง

### 1.3.3 ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

โครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) อยู่ริมถนนบริเวณด้านหน้าอาคารของโครงการจำนวน 2 ชุด

- หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) ชุดที่ 1 (2 หัว) จะเชื่อมต่อกับท่อขึ้น 2 ท่อขึ้น เพื่อให้สามารถจ่ายน้ำเข้าสู่สายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) และหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ภายในอาคารได้โดยตรงจากระดับเพลิง

- หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) ชุดที่ 2 (2 หัว) จะเชื่อมต่อกับท่อรับน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำดับเพลิงซึ่งอยู่ใต้พื้นที่ชั้นใต้ดิน 1 โดยมีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงอัตราการสูบ 2.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (750 GPM) ระยะสูบส่ง 75 เมตร ในการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำดับเพลิงซึ่งมีปริมาตรเก็บกักรวม 185.25 ลูกบาศก์เมตร (การกักเก็บน้ำแยกจากถังเก็บน้ำสำรองสำหรับการอุปโภค) เพื่อจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ภายในอาคาร

นอกจากนี้ โครงการสามารถใช้จากสระว่ายน้ำซึ่งอยู่บนชั้นที่ 8 ของอาคารเป็นแหล่งน้ำสำรองเพื่อดับเพลิงในกรณีฉุกเฉิน โดยมีปริมาตรสำรองน้ำดับเพลิงประมาณ 42 ลูกบาศก์เมตร เชื่อมต่อกับท่อขึ้นเพื่อจ่ายน้ำเข้าสู่สายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) และหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ภายในโครงการ

## 1.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อรองรับน้ำเสียจากทุกกิจกรรมภายในพื้นที่โครงการที่ก่อให้เกิดน้ำเสีย โดยน้ำเสียจากครัว ซึ่งมีไขมันปนเปื้อนจะถูกรวบรวมไหลเข้าสู่ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ จะถูกรวบรวมไหลเข้าสู่ถังแยกกาก (Solid Separation Tank) จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ถังปรับสภาพ (Equalization Tank) ก่อนที่จะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) เพื่อบำบัดให้ได้มาตรฐานต่อไป

น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะไหลเข้าสู่ถังพักน้ำผ่านการบำบัด (Effluent Tank) เพื่อนำมาใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่โครงการ ก่อนปล่อยส่วนที่เหลือออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนด้านหน้าพื้นที่โครงการต่อไป

## 1.5 การใช้ไฟฟ้า

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการได้รับการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง โดยโครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 kVA เพื่อทำการแปลงเป็นไฟฟ้าแรงต่ำ และจ่ายไฟฟ้าให้กับอุปกรณ์ไฟฟ้าส่วนต่างๆ ผ่านตู้ควบคุมไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board : MDB) ซึ่งโครงการมีความต้องการไฟฟ้ารวมประมาณ 1,853 kVA

## 1.6 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีมาตรการรองรับสำหรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสมตั้งแต่การเก็บรวบรวมและการกำจัด เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการอยู่อาศัย โดยมีถังขยะรับมูลฝอย และห้องพักมูลฝอยภายในอาคาร และมีเจ้าหน้าที่ดูแลและรักษาความสะอาดบริเวณพื้นที่ทิ้งมูลฝอย พร้อมทั้งประสานงานกับสำนักงานเขตบางรักเข้าเก็บขนและนำไปกำจัด โดยได้ปฏิบัติตามระเบียบของสำนักงานเขตบางรัก เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการให้บริการ

## 1.7 การป้องกันและระงับอัคคีภัย

### 1.7.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้กระจายอยู่ตามจุดต่างๆภายในโครงการ ดังนี้

(1) **แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel : FCP)** โครงการติดตั้งแผงควบคุมรวมอยู่ที่ชั้น 1 ภายในห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย เมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับความร้อน, เครื่องตรวจจับควัน ระบบแจ้งเหตุด้วยมือ) เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แผงควบคุมรวมตัวใดตัวหนึ่งจะส่งสัญญาณไปที่แผงควบคุมและจะมีเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าจะปิดสวิทช์เพื่อตัดเสียง หากไม่มีเจ้าหน้าที่มาตัดเสียง ระบบจะส่งสัญญาณแจ้งไปยังโซนที่เกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) **เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector Combination of Fixed Temperature and Rate of Rise : H)** โครงการติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนไว้ตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ เมื่อเครื่องตรวจจับอุณหภูมิได้มากเกินกว่าที่กำหนด และจะส่งสัญญาณไปยังตู้ควบคุมโดยชั้นใต้ดิน 2

(3) **เครื่องตรวจจับความร้อนชนิดตรวจจับอุณหภูมิคงที่ (Heat Detector Fixed Temp 200 °F: F<sub>200</sub>)** โครงการได้ติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนชนิดตรวจจับอุณหภูมิคงที่ เมื่อตรวจจับอุณหภูมิได้มากเกินกว่าอุณหภูมิเริ่มต้นที่กำหนดไว้ที่ 200°F และจะส่งสัญญาณไปยังตู้ควบคุม

(4) **เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector : S)** โครงการได้ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันเมื่อตรวจจับควันที่เกิดขึ้นมากผิดปกติจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมรวม

(5) **ระบบแจ้งเหตุด้วยมือ (Fire Alarm Manual Station : F)** โครงการติดตั้งระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่จะทำงานเมื่อมีคนกดหรือดึงสวิทช์ฉุกเฉิน โดยสัญญาณจะส่งไปที่แผงควบคุม เครื่องจะส่งสัญญาณต่อไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณเตือน (Fire Alarm)

(6) **อุปกรณ์แจ้งสัญญาณเตือน (Fire Alarm Speaker : SF)** โครงการติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับระบบแจ้งเหตุด้วยมือ เมื่อได้รับสัญญาณจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์ส่งสัญญาณจะทำหน้าที่ส่งเสียงสัญญาณเตือน

## 1.7.2 ระบบดับเพลิง

(1) ถังดับเพลิง ติดตั้งอยู่บริเวณต่างๆ ภายในอาคารของโครงการ

(2) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection : FDC) ประกอบด้วยหัวรับน้ำดับเพลิง จำนวน 2 ชุด (4 หัว) และท่อส่งน้ำดับเพลิง รับน้ำจากกรดดับเพลิงเพื่อจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำดับเพลิงและอีก 1 ชุด (2 หัว) รับน้ำจากกรดดับเพลิงเพื่อจ่ายน้ำไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) และหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ภายในอาคาร โดยตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการจะอยู่ริมถนนภายในโครงการบริเวณด้านหน้าอาคารของโครงการ

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

(4) หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) โครงการติดตั้งกระจายตามพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร (ยกเว้นบริเวณ ห้องที่ติดตั้งระบบไฟฟ้าที่มีความสำคัญต่อการจ่ายไฟและควบคุมระบบแจ้งเหตุ เป็นต้น)