

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1 รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท ของบริษัท ริชชี เซ็นเตอร์ แอนด์ ชัฟฟลาย จำกัด ปัจจุบันดำเนินงานโดยบริษัท เดลมอน สยาม จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 189 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 1 หลัง สูง 31 ชั้น จำนวนห้องพัก 350 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-97 ไร่ หรือ 5,188 ตารางเมตร

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

ดังนั้น บริษัท เดลมอน สยาม จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ทรูจิวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	: โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท
สถานที่ตั้งโครงการ	: เลขที่ 189 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้ (ภาพที่ 1.2-1)
ทิศเหนือ ติดกับ	โรงแรมไมอามี 4 ชั้น
ทิศตะวันออก ติดกับ	โรงแรมไฮแอทรีเจนซีกรุงเทพสุขุมวิท
ทิศใต้ ติดกับ	สวนสาธารณะซูวิทย์
ทิศตะวันตก ติดกับ	โรงแรมร่วมจิตต์
เจ้าของโครงการ	: นิติบุคคลอาคารชุด (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	: เลขที่ 189 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	: [REDACTED]
อีเมล	: [REDACTED]
จัดทำรายงานโดย	: บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	: ทส 1009/5202 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2547
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ	: มกราคม 2568
ประเภทโครงการ	: โครงการประเภทอาคารโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 1 หลัง สูง 31 ชั้น จำนวนห้องพัก 350 ห้อง
สภาพปัจจุบัน	: โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	: 3-0-97 ไร่ หรือ 5,188 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1

สถานที่ตั้งโครงการ



1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

PODIUM

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

ส่วนพื้นที่จอดรถ

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

Tower

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

1.3.2 ระบบน้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 2

1.3.3 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

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

1.3.4 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ระบบระบายน้ำฝนในอาคาร ฝนที่ตกในชั้นดาดฟ้าและพื้นที่ส่วนเปิดโล่งรับน้ำฝนในชั้นต่างๆ จะระบายผ่านหัวระบายน้ำฝนเข้าสู่ท่อระบายน้ำฝนในอาคาร (Rain Leader) เพื่อระบายน้ำฝนที่รวบรวมได้เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำที่ชั้นใต้ดิน ก่อนระบายออกสู่ท่อสาธารณะ

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

3. บ่อหน่วงน้ำ และการควบคุมการระบายน้ำ โครงการได้จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำสำหรับกักเก็บน้ำฝนที่ตกลงมาในบริเวณพื้นที่โครงการ รวมถึงน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกสู่ท่อสาธารณะ โดยบ่อหน่วงน้ำได้ถูกออกแบบเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กสี่เหลี่ยมผืนผ้า ความจุ 235 ลูกบาศก์เมตร การระบายน้ำที่กักเก็บไว้จะใช้เครื่องสูบน้ำสูบน้ำผ่านท่อผ่านทางรางระบายน้ำด้านทิศเหนือของโครงการออกสู่ท่อสาธารณะริมถนนสุขุมวิท ด้านหน้าโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการระบายน้ำฝนที่ตกลงในพื้นที่โครงการ โดยจะรวบรวมน้ำฝนผ่านท่อจากดาดฟ้า แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคาร ไปพักไว้ยังบ่อหน่วงน้ำที่ชั้นใต้ดิน และทำการสูบน้ำออกสู่ท่อสาธารณะริมถนนสุขุมวิทด้านหน้าโครงการต่อไป รวมถึงจัดให้เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดรางระบายน้ำและภายในบ่อพักน้ำเป็นประจำทุกเดือน เพื่อป้องกันสิ่งอุดตันหรือกีดขวางทางไหลของน้ำในรางระบายน้ำและภายในบ่อพักน้ำ

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

1.3.5 การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

1.3.6 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ระบบไฟฟ้าหลัก

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

2. ระบบไฟฟ้าสำรอง

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

1.3.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

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

2. ระบบดับเพลิง ประกอบด้วย ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่ออื่น (Standpipe System) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 และ เอกสารแนบ 3

1.3.8 ระบบระบายอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วย ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ วิธีกล และระบบปรับอากาศ ดังนี้

1. ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ได้ออกแบบใช้กับพื้นที่จอดรถทุกชั้น เนื่องจากลักษณะโครงสร้างอาคารของชั้นที่ 1 มีพื้นที่เปิดโล่งด้านข้าง 70 ตารางเมตร มากกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ และชั้นที่ L1-L9 มีพื้นที่เปิดโล่งด้านข้าง 230 ตารางเมตร มากกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ ซึ่งเป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้พื้นที่ช่องเปิดต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น ๆ

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 และ เอกสารแนบ 3

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย การตรวจติดตามคุณภาพน้ำ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำทิ้ง												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การจัดส่งรายงาน												

หมายเหตุ :

- การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 1 เดือน/ครั้ง
- การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง
- การเสนอรายงานฉบับมกราคม - มิถุนายน
- การเสนอรายงานฉบับกรกฎาคม - ธันวาคม