

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการราชดำริเรสซิเดนซ์ (St. Regis Hotel & Residences, Bangkok) ของบริษัท ราชดำริเรสซิเดนซ์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท โรงแรมราชดำริ จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา และในปี พ.ศ. 2543 บริษัท โรงแรมราชดำริ จำกัด ได้ ก่อตั้งบริษัท แหลมสิงห์ บีช รีสอร์ท จำกัด โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100 ต่อมาในปี 2548 บริษัท แหลมสิงห์ บีช รีสอร์ท จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ราชดำริเรสซิเดนซ์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจด้านอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประกอบด้วย โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ห้องชุดพักอาศัย บนที่ดินซึ่งได้ทำสัญญาเช่าจาก สำนักงานพระคลังข้างที่ ในการนี้ทางโครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการราชดำริเรสซิเดนซ์ (St. Regis Hotel & Residences, Bangkok) นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และกรุงเทพมหานคร ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการ

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการได้รับอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2550 และทางโครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2550 เป็นต้นมา โดยทางโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการในช่วงของการเปิดดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ฉบับที่ 1 จนถึงฉบับนี้เป็นซึ่งเป็นฉบับที่ 30 ระหว่างเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568

โดยข้อมูลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของโครงการ ได้มาจากการสอบถามและเก็บข้อมูลกับทางบริษัท นันทวัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง และจากการดำเนินการเพิ่มเติมตามจดหมายจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2550

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ลักษณะ ประเภทโครงการ

โครงการราชดำริเรสซิเดนซ์ (St. Regis Hotel & Residences, Bangkok) เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 47 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพักโรงแรม 203 ห้อง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 23 ห้อง และคอนโดมิเนียม 53 ห้อง

1.2.2 ที่ตั้งโครงการ

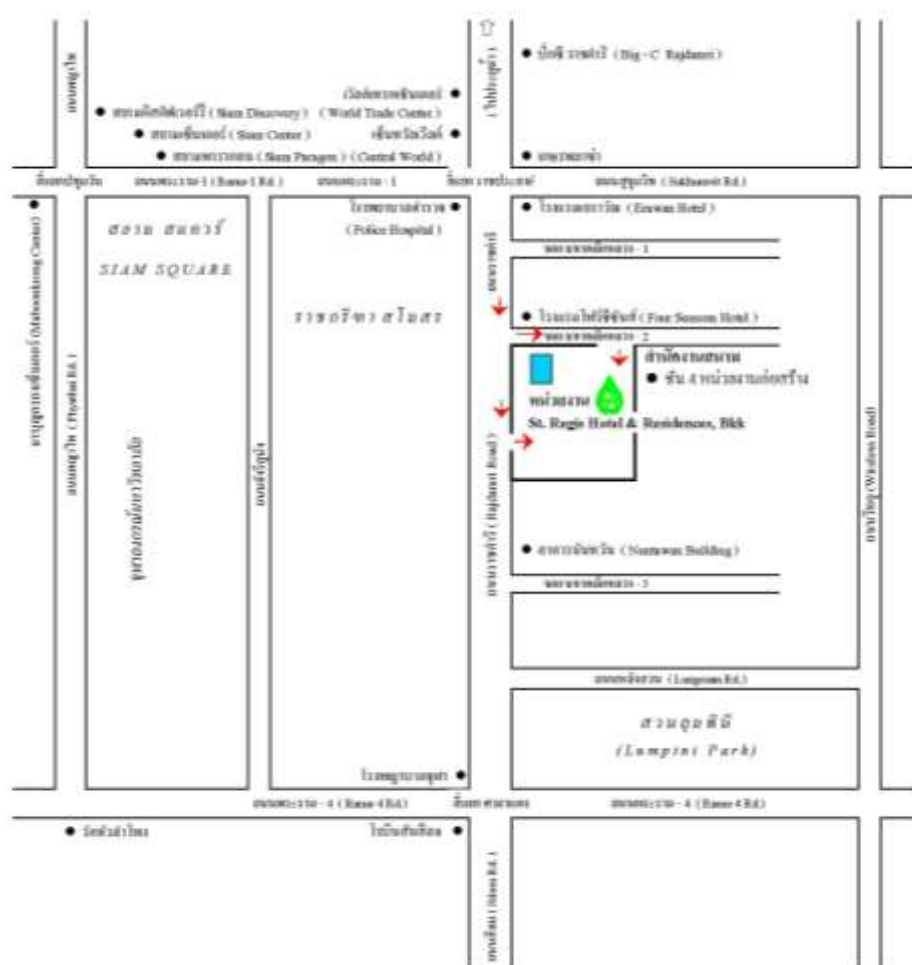
โครงการ The St.Regis Hotel and Residences, Bangkok ตั้งอยู่ที่ 159 ถนนราชดำริ มหาเดเล็ก หลวง ซอย 2 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 บนที่ดินโครงการขนาด 2 ไร่ 33 ตารางวา หรือ 3,332 ตารางเมตร (ภาพที่ 1.2.2-1แผนที่ตั้งโครงการ)

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ตารางที่ 1.2.2-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินของโครงการ

แปลงที่	โฉนดเลขที่	เลขที่	เนื้อที่			เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	หมายเหตุ
			ไร่	งาน	ตารางวา		
1	2220	159	2	0	33	3,332	
รวม			2	0	33	3,332	

ภาพที่ 1.2.2-1 แผนที่ตั้งโครงการ



1.2.3 ขนาดพื้นที่โครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 47 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพักโรงแรม 203 ห้อง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 23 ห้อง และคอนโดมิเนียม 53 ห้อง

1.2.4 การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้น

- ชั้นใต้ดิน ประกอบด้วย พื้นที่ Back of House ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องเก็บของ ห้องรักษาความปลอดภัยห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 3 ถัง
- ชั้นที่ G ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถ พื้นที่สาธารณะ โถงต้อนรับ ห้องครัว ห้องฝาก กระเป๋าน้ำ (แบ่งเป็นห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง และห้องน้ำสำหรับผู้พิการ)
- ชั้นที่ 2-10 ประกอบด้วย พื้นที่สาธารณะ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ
- ชั้น R ประกอบด้วย พื้นที่สาธารณะ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน สระว่ายน้ำ
- ชั้นที่ 11 ประกอบด้วย พื้นที่ Back of House ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- ชั้นที่ 12-15 ประกอบด้วย พื้นที่สาธารณะ Back of House
- ชั้นที่ 16 - 24 ประกอบด้วย พื้นที่โรงแรม ห้องพัก ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และ ทางเดิน
- ชั้นที่ 25 - 45 ประกอบด้วย พื้นที่อยู่อาศัยห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และ ทางเดิน
- ชั้นที่ 46 - 47 ประกอบด้วย พื้นที่จัดงานเลี้ยง พื้นที่ Back of House

1.3 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

1.3.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรี โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคาร แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ โดยมีรายละเอียดถังเก็บน้ำภายในโครงการดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน

- (1.1) ถังสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง มีความจุ 442.8 ลูกบาศก์เมตร และ มีความจุ 171.7 ลูกบาศก์เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาต่อไป
- (1.2) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง ความจุ 305.1 ลูกบาศก์เมตร สามารถดับเพลิงได้นาน 60 นาที เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆของอาคาร กรณีเกิดเพลิงไหม้

- (2) ถังเก็บน้ำชั้น 11 จำนวน 1 ถัง ความจุ 282.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้ 1 วัน ในกรณีที่การจ่ายน้ำของ กปน.มีปัญหาขัดข้อง

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวันสามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “ อาคารโรงแรม คิตตามที่ เกิดขึ้นจริง แต่ต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน” ทั้งนี้กิจกรรมอื่นๆที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจาก แหล่งข้อมูลต่างๆ ซึ่งจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้เข้าพักจำนวน 2 คน โดยจะมีอัตราการใช้น้ำ 376 ลิตร/คน/วัน จากการประเมินพบว่า โครงการมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 210 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำ ชั้นหลังคา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) การสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค

ถังเก็บน้ำใต้ดิน สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค	=	614.5 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค	=	282.2 ลูกบาศก์เมตร
รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค	=	897.0 ลูกบาศก์เมตร

- (2) การสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงถึงถังเก็บน้ำใต้ดิน สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง = 305.1 ลูกบาศก์เมตร

1.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นชนิด Extended Aeration with Biomedia Activated Sludge ที่ออกแบบให้รับน้ำเสียได้ 420 ลบ.ม./วัน น้ำทิ้งที่ออกจากระบบบำบัดจะมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. ซึ่งได้ตามมาตรฐานควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. น้ำทิ้งจากโครงการจะระบายเข้าสู่ท่อระบายน้ำริมถนนราชดำริ โดยบริษัทผู้รับเหมา (บริษัทกรีนวอเตอร์ทรีท) เข้ามาควบคุมดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้ระบบทำงานอย่างมีประสิทธิภาพตามที่ได้ออกแบบไว้

1.3.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ จัดให้มีบ่อพักน้ำจำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 110 ลบ.ซม. เพื่อชะลอน้ำ เป็นการชั่วคราว ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนราชดำริ

1.3.4 การจัดการมูลฝอย

1) การจัดการมูลฝอย

มีการแยกขยะที่แหล่งกำเนิดโดยจัดถังขยะแยกตามชนิดของขยะ เช่น ขยะแห้ง ขยะเปียก ขยะ Recycle และขยะอันตราย วางไว้ตามจุดต่างๆ เช่น ห้องครัว ห้องพักขยะในแต่ละชั้นของห้องเช่าพักอาศัยระยะยาว เป็นต้น

(1) มูลฝอยเปียก ประกอบด้วย

- (1.1) ของเสียที่เหลือจากการปรุงอาหาร เช่น ผักและเปลือกผลไม้ จะคัดแยกใส่ถุงดำ และนำไปไว้ยังห้องพัก มูลฝอยเปียกโครงการ
- (1.2) เศษอาหาร แขนกครัวของโรงแรม จะแยกเศษอาหารที่เหลือจากการประกอบการรวบรวมใส่ถุงดำและ ตีฉลากบอกประเภทของมูลฝอย และนำมาไว้ในห้องพัก มูลฝอยเปียกของโครงการ

(2) มูลฝอยแห้ง คัดแยกมูลฝอยใส่ถุงดำ และตีฉลากบอกประเภทของมูลฝอย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (2.1) มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น เศษผง กระดาษเช็ดมือ
- (2.2) มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้อีกโดยตรง หรือต้องผ่านกรรมวิธีใดๆ ก็ตาม จะให้พนักงานคัดแยกมูล ฝอยที่มีค่าออกเป็นประเภทดังนี้
 - (2.2.1) ขวดแก้ว
 - สีขาวใส ขวดเหล้า ขวดไวน์ และขวดเครื่องดื่มต่างๆ
 - สีเขียวขุ่น ขวดเหล้า ขวดไวน์
 - สีแดงน้ำตาล ขวดเหล้า ขวดไวน์ ขวดเบียร์ น้ำปลา และซอสต่างๆ

(2.2.2) กระดาษต่างๆ

- กระดาษแข็ง (ลังกระดาษ)
- กระดาษหนังสือพิมพ์
- กระดาษนิตยสารต่างๆ
- เศษกระดาษที่ย่อยแล้ว

(2.2.3) ภาชนะประเภทโลหะ

- ปีกสังกะสี กระป๋องสังกะสี กระป๋องสเปรย์ต่างๆ
- กระป๋องอลูมิเนียม (กระป๋องเครื่องดื่ม)
- สแตนเลส เศษเหล็ก

(2.2.4) พลาสติก

- ขวดพลาสติกอย่างบาง (ใส)
- แกลลอนพลาสติกอย่างหนา (ขุ่น)
- เศษพลาสติกต่าง

มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยากระป๋องฆ่าแมลง เป็นต้น จะมีปริมาณน้อยมากในแต่ละวัน โดยส่วนใหญ่จะเกิดจากฝ่ายช่างซ่อมบำรุงอาคาร โดยการจัดการมูลฝอยอันตรายดังกล่าว โครงการจะให้พนักงานฝ่ายช่างซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับมูลฝอยอันตราย นำมูลฝอยอันตรายไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยอันตราย นอกจากนี้หากพนักงานที่จัดเก็บมูลฝอยจากถังมูลฝอยภายในโครงการพบว่ามีมูลฝอยอันตรายจะให้คัดแยกใส่ถุงพลาสติกสีส้มแล้วนำไปรวมไว้ยังห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยการทำงานจะกำหนดให้พนักงานสวมถุงมือทุกครั้งเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวมที่แยกระหว่างห้องพักขยะเปียกและแห้ง ที่ชั้นใต้ดิน ขนาดพื้นที่ห้องละ 45 ตร.ม. ซึ่งแต่ละห้องจะมีประตูปิดมิดชิดและติดตั้งเครื่องปรับอากาศ และรักษาอุณหภูมิที่ 40°F ในห้องพักขยะเปียกเพื่อชะลอการย่อยสลายของขยะที่จะก่อให้เกิดกลิ่น ภายในห้องพักขยะเปียกจัดให้มีถังขยะรองรับถุงขยะเปียกส่วนภายในห้องพัก ขยะแห้ง จัดให้มีพื้นที่สำหรับขยะแห้ง ขยะ Recycle และขยะอันตรายแยกเป็นสัดส่วน ทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยทุกครั้งหลังการเก็บขนมูลฝอยของรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขต เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้ที่เข้ามาพักอาศัยและป้องกันการเผยแพร่กระจายของแมลงวันและแมลงสาบรวมไปถึงหนูด้วย

สำหรับจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตปทุมวัน ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับรถเก็บขยะของสำนักงานเขต ที่เข้ามารับขยะมูลฝอยไปกำจัดทุกวัน

1.3.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,500 kVA จำนวน 2 ชุด และ ขนาด 2,000 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะ ปกติ
- 2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย ขัดข้อง โครงการจะจัดเตรียม เครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 2,500 kVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟให้กับระบบต่างๆได้ เช่น ลิฟต์ทั้งหมด พัฒลมแรงดันทั้งหมด เครื่องทำความเย็น (ชุดเต็ม 1 เครื่อง และเครื่องปรับอากาศ ทุกห้องฝั่งโรงแรมเท่านั้น) ปั๊มน้ำ หมายเลข 1, 2, 3, 4 ชุดควบคุมปั๊มจ็อกกี้และปั๊มดับเพลิง หมายเลข 1, 2 และ ระบบไฟส่องสว่างห้องพัก 100%

1.3.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง ปีนอาคารชุดพักอาศัย สูง 47 ชั้น โดยมีรายละเอียดระบบ ป้องกัน และเตือนอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

- (1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อน ด้วยเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 2 เครื่อง โดยที่เครื่องที่ 1 อัตราการสูบ 230 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 156 เมตร และเครื่องที่ 2 อัตราการสูบ 230 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 240 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำใน ระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิง จากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังส่วนต่างๆของอาคาร กรณีเกิด เหตุเพลิงไหม้
- (2) หัวรับดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการจะติดตั้ง หัวรับน้ำ ดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 2-1/2 x 2-1/2 x 4 นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 3 ชุด บริเวณด้านหน้าอาคารโครงการ ซึ่งตำแหน่ง ดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิง สำหรับเติมน้ำไปยัง ถังเก็บน้ำใต้ดิน

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

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝา

(4) ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ จะติดตั้งไว้ในตู้ FHC ทุกตู้ และจะติดตั้งถังดับเพลิงมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) ขนาด 10 ปอนด์ เพิ่มเติมไว้ในแต่ละชั้นของอาคาร

(5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร บริเวณที่จอดรถ โถงต้อนรับ ห้องอาหาร ห้องครัว ห้อง สำนักงาน ห้องเก็บของ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องพัก ห้องน้ำ ห้องปฐมพยาบาล ห้องออกกำลังกาย และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) ควบคุม (FireAlarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับโดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหาก เป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่ง สัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่ง สัญญาณไปยังแผงควบคุม โดยจะติดตั้งไว้ในห้องครัว และห้องซักรีด

(4) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยลำโพงเสียงประกาศกับแสงไฟแฟลชกระพริบ (Speaker With Strobe Lamp) โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องครัว ห้องอาหาร โถงต้อนรับ บันได 1 และ 2 ห้องสำนักงาน และ ทางเดิน

(5) โทรศัพท์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fireman Telephone Outlet) โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโถงลิฟต์ ดับเพลิง ห้องครัว ห้องอาหาร โถงต้อนรับ บันได 1 และ 2 ห้องสำนักงาน และทางเดิน

(6) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจะจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงที่ชั้นใต้ดิน และชั้น 11-46 จำนวน 2 ชุด และที่ชั้น 1-10 จำนวน 3 ชุด

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

สำรองดับเพลิง มีการสำรองน้ำดับเพลิงที่ถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดินปริมาณ 305.1 ลบ.ม. สามารถดับเพลิงได้นาน 60 นาที

4) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟมีจำนวน 3 บันได สำหรับชั้น 1-24 ส่วนชั้น R-46 มีจำนวน 2 บันได ทั้งนี้ทางออกสู่บันได ทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟ ที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้าง 0.9 เมตร ความสูง 2.0 เมตร สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้ เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันได ทุกๆ ชั้นของอาคาร

5) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการจะต้องจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อความปลอดภัยในการอยู่อาศัยป้องกันและระงับอัคคีภัยประกอบด้วย การตรวจตรา การอบรม การณรงค์ป้องกันอัคคีภัย การดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การ บรรเทาทุกข์ และการปฏิบัติฟื้นฟู องค์กรประกอบของแผนดังกล่าวจะดำเนินการในภาวะต่างกัันคือ ก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ ขณะเกิด เหตุเพลิงไหม้ และหลังจากเพลิงสงบแล้ว รายละเอียดแยกได้ดังนี้

- (1) ก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ เป็นการออกแบบระบบป้องกันต่างๆ ซึ่งจะประกอบด้วยแผนป้องกันอัคคีภัยต่างๆ ได้แก่ แผนการอบรม แผนป้องกันอัคคีภัย และแผนการตรวจตรา
- (2) ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งจะประกอบด้วย แผนเกี่ยวกับการดับเพลิง และลดความสูญเสีย ประกอบด้วย แผนต่างๆ ได้แก่ แผนการดับเพลิง แผนการอพยพหนีไฟ และแผนบรรเทาทุกข์ สำหรับแผนบรรเทาทุกข์จะเป็นแผนที่มีการปฏิบัติ ต่อเนื่องไปจนถึงหลังเหตุเพลิงไหม้สงบลงแล้วด้วย
- (3) หลังเหตุเพลิงไหม้สงบลงแล้ว จะประกอบด้วยแผนที่จะดำเนินการเมื่อเหตุเพลิงไหม้สงบแล้ว ได้แก่ แผนการ บรรเทาทุกข์ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องจากภาวะเกิดเหตุเพลิงไหม้ และแผนปฏิบัติฟื้นฟู

ทั้งนี้ เพื่อให้ชีวิตและทรัพย์สินทั้งหมดมีความปลอดภัยจากอัคคีภัย โครงการต้องกำหนดมาตรการป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังนี้

1. จัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ทั้งด้านการจัดอุปกรณ์ดับเพลิง การป้องกันฟ้าผ่า การติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ การจัดทำทางหนีไฟ

2. จัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ทั้งในด้านการตรวจตรา การอบรม การรณรงค์ ป้องกันอัคคีภัย การ ดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การบรรเทาทุกข์ และการปฏิรูปพื้นที่ เมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้นแล้ว
3. จัดให้มีช่องทางผ่านสู่ทางออกตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
4. จัดให้มีทางออกจากพื้นที่ใดๆ อย่างน้อยสองทาง ที่สามารถอพยพผู้มาใช้บริการทั้งหมด ออกจากพื้นที่ โดย ออกสู่ทางออกสุดท้ายได้อย่างปลอดภัย
5. ทางออกสุดท้าย ซึ่งเป็นทางที่ไปสู่บริเวณที่ปลอดภัย เช่น ถนน สนาม ฯลฯ
6. ประตูที่ใช้ในเส้นทางหนีไฟได้ติดตั้งในจุดที่เห็นชัดเจนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
7. ประตูที่ใช้ในเส้นทางหนีไฟเป็นชนิดที่เปิดเข้าออกได้ ทั้งนี้ ชนิดหนึ่งด้านและสองด้าน (Re-Entry) ได้จากทุก 5 ชั้น และต้องระบุตำแหน่งชั้นที่สามารถเปิดย้อนกลับได้ ให้เห็นอย่างชัดเจน
8. ประตูที่ใช้ในเส้นทางหนีไฟเป็นประตูที่เปิดออกภายนอก โดยไม่มีการผูกปิดหรือล่ามโซ่ ในขณะปฏิบัติงาน
9. จัดให้มีเส้นทางหนีไฟที่ปราศจากสิ่งกีดขวางไปสู่สถานที่ปลอดภัย
10. จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และมีทาง นำไปสู่บันไดที่ใช้หนีไฟได้สะดวก
11. จัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบมือถือ และระบบน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ประกอบ
12. จัดเตรียมน้ำสำรองไว้ใช้ในการดับเพลิง โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง สำรองน้ำดับเพลิง
13. ข้อต่อสายส่งน้ำดับเพลิงเข้าอาคาร และภายในอาคารเป็นแบบเดียวกัน หรือขนาด เท่ากันกับที่ใช้ในสถานีดับเพลิง
14. สายส่งน้ำดับเพลิงมีความยาว หรือต่อกันได้ความยาวที่เพียงพอจะควบคุมบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ได้
15. ระบบการส่งน้ำ ที่เก็บกักน้ำ ปั๊มน้ำ และการติดตั้ง ได้รับการตรวจสอบและรับรองจาก วิศวกร และมีการ ป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายเมื่อเกิดเพลิงไหม้
16. จัดให้มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือที่ใช้สารเคมีดับเพลิงชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ หรือผงเคมี แห้ง หรือสารเคมี ดับเพลิงที่สามารถดับเพลิงประเภท เอ บี ซี
17. มีการซ่อมบำรุง และตรวจตราให้มีสารเคมีที่ใช้ในการดับเพลิงตามปริมาณที่กำหนดตาม ชนิดของเครื่อง ดับเพลิงแบบมือถือ
18. จัดให้มีการตรวจสอบสภาพของเครื่องดับเพลิงไม่น้อยกว่า 6 เดือน/ครั้ง
19. จัดให้มีการตรวจสอบการติดตั้งให้อยู่ในสภาพที่ดียู่เสมอ
20. ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงในที่เห็นได้ชัดเจน และสามารถหยิบใช้งานได้สะดวกโดยไม่มี สิ่งกีดขวาง

21. จัดให้มีการดูแลรักษาอุปกรณ์ดับเพลิง และการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ดีอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามระยะเวลาที่ผู้ผลิตอุปกรณ์นั้นกำหนด
22. จัดให้เจ้าหน้าที่เข้ารับการฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้นจากหน่วยงานที่ทางราชการกำหนดหรือยอมรับ
23. จัดให้เจ้าหน้าที่ทำหน้าที่ดับเพลิงโดยเฉพาะอยู่ตลอดเวลาภายในโครงการ
24. จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลที่ใช้ในการดับเพลิง และการฝึกซ้อมดับเพลิง โดยเฉพาะ เช่น เสื้อผ้า รองเท้า ถุงมือ หมวก หน้ากากป้องกันความร้อนหรือควันพิษ เป็นต้น ไว้เพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องใช้งานการดับเพลิง
25. การป้องกันอัคคีภัยจากการทำงานที่เกิดการเสียดสีเสียดทานของเครื่องจักร เครื่องมือที่เกิดประกายไฟหรือ ความร้อนสูงที่อาจทำให้เกิดการลุกไหม้ เช่น การซ่อมบำรุง หรือหยุดพักการใช้งาน
26. จัดให้มีสายล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า
27. จัดให้มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ชนิดเปล่งเสียง ให้ผู้มาใช้บริการหรือคนในอาคารได้ยินทั่วถึง
28. มีการทดสอบประสิทธิภาพในการทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง
29. จัดให้มีการแบ่งกลุ่มในการทำหน้าที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย และมีผู้อำนวยการป้องกันและ ระงับอัคคีภัยเป็นผู้อำนวยการในการดำเนินงานทั้งระบบประจำอยู่ตลอดเวลา
30. จัดให้ผู้มีหน้าที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัยเข้ารับการฝึกอบรมเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย การใช้อุปกรณ์ต่างๆ ในการดับเพลิง การปฐมพยาบาล และการช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน
31. จัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพผู้มาใช้บริการออกจากอาคารไปตามเส้นทางหนีไฟ ทั้งที่ลงสู่ชั้นล่างและออกนอก อาคาร รวมถึงกรณีจำเป็นต้องอพยพหนีภัยไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ซึ่งต้องมีการประสานสถานดับเพลิง เพื่อขอความช่วยเหลือต่อไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กองบินตำรวจ หรือหน่วยงานสนับสนุนทางอากาศอื่นๆ เข้าให้ความช่วยเหลือ
32. จัดให้มีการฝึกซ้อมดับเพลิง และฝึกซ้อมหนีไฟอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้โครงการได้จัดทำเส้นทางอพยพหนีไฟ และจุดรวมคนติดไว้บริเวณโถงลิฟต์ และโถงทางเดินทุกชั้น เมื่อเกิด เหตุเพลิงไหม้ให้ผู้มาใช้บริการภายในโครงการเห็นได้อย่างชัดเจน

โครงการได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติตนในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เพื่อให้ผู้มาใช้บริการเข้าใจในการอพยพหนีไฟ หรือ แนวทางการปฏิบัติกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยคู่มือดังกล่าวจะต้องมีความสอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับแผนอพยพหนีไฟ ของโครงการ ซึ่งจะต้องมีการประสานให้สถานดับเพลิงที่ดูแลรับผิดชอบบริเวณพื้นที่โครงการ ซึ่งได้แก่ สถานดับเพลิงคลองเตยมาดำเนินการซักซ้อมการอพยพหนีไฟให้กับโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

6) การกำหนดจุดรวมพล

โครงการจัดให้มีจุดรวมพล 1 จุด ขนาดพื้นที่ 295 ตร.ม. อยู่บริเวณด้านข้างของอาคาร

1.3.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นระบบ Chiller โดยที่จะแยกเป็นแบบ FCU/AHU/PAU ทั้งอาคาร ส่วนแผนก IT จะเป็นแบบ FCU/CDU

2) ระบบระบายอากาศ

ระบบส่วนกลางสำหรับโรงแรมและคอนโดเนียม (ตั้งแต่ชั้น 15 ถึงชั้น 45) และมีระบบแยกสำหรับ BFL ถึงชั้น 14 และมีระบบระบายควันและระบบอัดอากาศ

1.3.8 การจราจร

1) การคมนาคมเข้า-ออกโครงการ

เส้นทางการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกเส้นทางการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มี จัดการจราจรแบบเดินรถทางเดียว จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการทั้งทางด้านถนนราชดำริ และซอยมหาดเล็กหลวง 2 และเตรียมพื้นที่รองรับแถวคอยในระหว่างรอรับบัตรจอดรถเนื่องจากหากจัดเตรียมไว้ไม่เพียงพอ หรือกำหนดตำแหน่งไว้ใกล้ปากทางเข้าโครงการ อาจก่อให้เกิดแถวยาวออกนอกเขตพื้นที่โครงการ ส่งผลต่อการจราจรภายนอกได้

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการรวม 587 คัน และจัดการจราจรแบบเดินรถทางเดียว

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The St.Regis Hotel & Residence, Bangkok ได้กำหนดให้มี มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินงาน ของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน /ติดตามตรวจสอบ มาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงาน ฉบับนี้ โดยมีระยะเวลาทบทวนมาตรการ ดัง ตารางที่ 1.4-1

ตารางที่ 1.4-1 แผนงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ 2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
การติดตามตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	2 ครั้ง/ปี						✓						✓