

บทที่ 1
บทนำ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ Holiday Inn Express Sukhumvit 11

ประจำปี เดือน มกราคม – มิถุนายน 2569

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน

โครงการ Holiday Inn Express Sukhumvit 11 ดำเนินงานโดยบริษัท เบตริก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการตั้งอยู่ เลขที่ 30 ถนนซอยสุขุมวิท 11 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 พื้นที่โครงการ 0-2-82 ไร่ ประกอบด้วยอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 160 ห้อง

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1. เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ Holiday Inn Express Sukhumvit 11 ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569
2. เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ Holiday Inn Express Sukhumvit 11 ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569
3. เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางสำหรับการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมภายในโครงการต่อไป
4. เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.3 ขอบเขตการดำเนินงาน

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ Holiday Inn Express Sukhumvit 11 ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2554 ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 วิธีการศึกษาและทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Holiday Inn Express Sukhumvit 11 ได้ทำตามแนวทางการเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังนี้

- ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ทางโครงการได้ทำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมนั้นทางบริษัทที่จัดทำรายงานจะตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการของโครงการเปรียบเทียบกับมาตรการที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังนี้

1. จะทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
 2. เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างครบถ้วน
 3. เสนอรายละเอียดของโครงการในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงจากรายละเอียดที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้อ้างอิงไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยทำการตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมประเมินผลการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนี้
1. แสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อมได้แก่ จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย
 2. แสดงดัชนีในการตรวจวิเคราะห์วิธีการเก็บตัวอย่างวิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
 3. สรุปผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม วิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย

1.5 แผนการดำเนินของโครงการ

1. แผนดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการได้มอบหมายให้ บริษัท เอชวีอี จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ในระยะดำเนินการ ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569 พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน แก้ไข และ ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2. แผนดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทที่จัดทำรายงานได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของทางโครงการตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ ในระยะดำเนินการ ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569

ตารางที่ 1.5-1 แผนการดำเนินการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กิจกรรม	ระยะเวลา (ปี พ.ศ. 2569)											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
- ลักษณะภูมิประเทศ												
- คุณภาพอากาศ												
- เสียง												
- คุณภาพน้ำ												
- นิเวศวิทยาทางบก												
- นิเวศวิทยาทางน้ำ												
- การใช้น้ำ												
- การบำบัดน้ำเสีย												
- การระบายน้ำ												
- การจัดการมูลฝอย												
- การใช้ไฟฟ้า												
- การอนุรักษ์พลังงาน												
- การป้องกันอัคคีภัย												
- ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ												
- การจราจร												
- ด้านสุขภาพกาย												
- ด้านสุขภาพจิต												
- ทัศนียภาพ												
- การบดบังสัญญาณวิทยุ/โทรทัศน์												

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงานประจำปี
 การดำเนินงานประจำเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569

ตารางที่ 1.5-2 แผนการดำเนินการตรวจติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจวัด	ดัชนีที่ตรวจวัด	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
1. คุณภาพน้ำ 1.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด	- บ่อปรับสภาพน้ำเสีย	- pH - BOD - SS - Settleable Solids - TDS - Sulfide - TKN - Fat, Oil & Grease	- เดือนละ 1 ครั้ง	บริษัท เบตร็อก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
1.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- บ่อสูบน้ำทิ้ง	- pH - BOD - SS - Settleable Solids - TDS - Sulfide - TKN - Fat, Oil & Grease	- เดือนละ 1 ครั้ง	บริษัท เบตร็อก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจวัด	ดัชนีที่ตรวจวัด	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	- เดือนละ 1 ครั้ง	บริษัท เบดริออสีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
3. มูลฝอย	- บริเวณห้องพักมูลฝอยมูลฝอยรวม และพื้นที่ตั้งถังรองรับมูลฝอยภายในโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	- ทุกวัน	บริษัท เบดริออสีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง	บริษัท เบดริออสีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
	2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองตลอดเวลา และมีสภาพพร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง	บริษัท เบดริออสีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
	3) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่เปลี่ยนแปลง	- 3 เดือน/ครั้ง	บริษัท เบดริออสีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจวัด	ดัชนีที่ตรวจวัด	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
	4) อุปกรณ์ดับเพลิง - เครื่องดับเพลิงแบบหัวฉีด	- สภาพพร้อมใช้งาน - อายุการใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	- 3 เดือน/ครั้ง	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้ เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
	- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
	5) บันไดหนีไฟและเส้นทางใน การหนีไฟ	- สภาพพร้อมใช้งาน - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	- เดือนละ 1 ครั้ง	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด
5. ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	- ไม่มีวัสดุหรือสิ่งกีดขวาง	- เดือนละ 1 ครั้ง	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ส์ จำกัด

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจวัด	ดัชนีที่ตรวจวัด	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
6. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่มาใช้บริการ	- ผู้อยู่มาใช้บริการ	- ประเมินเรื่องร้องทุกข์ข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นของผู้อยู่มาใช้บริการ	- เดือนละ 1 ครั้งตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
7. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) ภายในพื้นที่โครงการ 1.1) ห้องพักมูลฝอยรวมและพื้นที่ตั้งถังรองรับมูลฝอย	- ไม่มีมูลฝอยตกค้าง	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	1.2) น้ำทิ้ง	- pH - BOD - SS - Settleable Solids - TDS - Sulfide - TKN - Fat, Oil & Grease	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียง	- ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- ทุกวันตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	บริษัท เบดริออก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1.6 รายละเอียดของโครงการ

1.6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการ Holiday Inn Express Sukhumvit 11
ประเภทโครงการ	อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้นจำนวน 160 ห้อง
เจ้าของโครงการ	บริษัท เบดรีก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	บริษัท เบดรีก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
สถานที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 30 ซอยสุขุมวิท 11 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
ขนาดพื้นที่โครงการ	ขนาดพื้นที่ 0-2-82 ไร่ ประกอบด้วยอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีจำนวนห้องพัก 160 ห้อง
โครงการได้รับอนุญาต	เลขที่หนังสือเห็นชอบ ทส 1009.5/6074 ลงวันที่ 5 ก.ค. 2554

1.6.2 ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่ เลขที่ 30 ซอยสุขุมวิท 11 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 พื้นที่โครงการ 0-2-82 ไร่ ประกอบด้วยอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร



รูปที่ 1.6.2-1 แสดงที่ตั้งโครงการปัจจุบัน

การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

1. **เส้นทางที่ 1** จากถนนสุขุมวิทขาออกเมือง เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 550 เมตร จนถึงแยกหัวมุมถนน จากนั้นเลี้ยวขวาจะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านขวามือ
2. **เส้นทางที่ 2** จากถนนสุขุมวิทขาเข้าเมือง เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 550 เมตร จนถึงแยกหัวมุมถนน จากนั้นเลี้ยวขวาจะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านขวามือ
3. **เส้นทางที่ 3** จากถนนซอยสุขุมวิท 3 (ถนนซอยนานา) ในทิศมุ่งใต้ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 430 เมตร ตรงผ่านแยกหัวมุมถนนจะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านขวามือ
4. **เส้นทางที่ 4** จากถนนอโศก เลี้ยวเข้าถนนซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 ตรงไประยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวากลับถนนซอยสุขุมวิท 15 ตรงไประยะทางประมาณ 450 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 13 ตรงไประยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

การเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทางหลัก ดังนี้

1. **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 550 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ขาออกเมืองได้
2. **เส้นทางที่ 2** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 80 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 13 ตรงไปผ่านถนนซอยสุขุมวิท 15 เพื่อออกไปยังถนนซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 และถนนอโศกได้
3. **เส้นทางที่ 3** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 430 เมตร ออกถนนซอยสุขุมวิท 3 (ถนนซอยนานา) และตรงไปอีกระยะทางประมาณ 400 เมตร จะถึงแยกนานาซึ่งสามารถเลี้ยวขวาออกถนนสุขุมวิท ขาเข้าเมืองได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ยังสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งมีสถานีที่ใกล้พื้นที่ โครงการมากที่สุด คือ สถานีนานา ตั้งอยู่บริเวณปากทางถนนซอยสุขุมวิท 7 มีระยะห่างจากพื้นที่ โครงการประมาณ 700 เมตร และสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน) ซึ่งมีสถานีที่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีสุขุมวิท ตั้งอยู่บริเวณปากทางถนนซอยสุขุมวิท 21 โดยมีระยะห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.2 กิโลเมตร ทั้งนี้ ผู้มาใช้บริการสามารถใช้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้าง หรือรถยนต์รับจ้างสาธารณะ (Taxi) เพื่อไปยังสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) และสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน) ดังกล่าวได้อย่างสะดวก

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 11 เขตทางกว้างประมาณ 9 เมตร (จากการสำรวจภาคสนามของผู้ออกแบบ) ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยรวมขนาดความสูง 4 ชั้น (ใจดี แมนชั่น)
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่จัดสวนภายในร้านสปา (Coran Boutique Spa) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ร้านอาหาร Koreana Restaurant (ปิดกิจการ) ถัดไปเป็นสถาบันบันเทิง Bed Supperclub
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 11 เขตทางกว้างประมาณ 11.7 เมตร (จากการสำรวจภาคสนามของผู้ออกแบบ) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น

โครงการตั้งอยู่ภายในถนนซอยสุขุมวิท 11 บริเวณห้วมุมถนนซอยที่เชื่อมต่อไปยังถนนซอยสุขุมวิท 13 และถนนซอยสุขุมวิท 3 (ถนนซอยนานา) โดยสภาพการใช้พื้นที่ตามแนวถนนซอยสุขุมวิท 11 จากปากทางถนนซอยที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทจนถึงบริเวณโครงการ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น (ประกอบธุรกิจร้านค้า และร้านอาหาร) กลุ่มอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 3-17 ชั้น (ได้แก่ โรงแรมแอมบาสซาเดอร์กลุ่มโรงแรมแกรนด์เพรสซิเดนซ์ และโรงแรมเฟเดอรัล เป็นต้น) อาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 4-6 ชั้น (ได้แก่ สำนักงานสรรพากรพื้นที่เขต 14 และอาคารเล็กซิคอน) อาคารพักอาศัยรวม ขนาดความสูง 7-17 ชั้น (ได้แก่ อาคารเจ เจ แมนชั่น และอาคารเพรสซิเดนซ์ พาเลส) ร้านอาหาร อาคารธนาคารทหารไทย สาขาสุขุมวิท 11 อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 30 ชั้น (โครงการ The Prime 11) อาคารโรงแรมขนาดความสูง 31 ชั้น และสถาบันบันเทิง เป็นต้น

ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 160 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 6,741 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 6,381 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 2	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 17 คัน โดยเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 2 คัน และที่จอดรถทั่วไป จำนวน 15 คัน) ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้าห้องเก็บของทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นใต้ดิน 1	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 28 คัน โดยเป็นที่จอดรถที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยระบบเครื่องจักรกลทั้งหมด ซึ่งสามารถจอดรถได้ 2 คัน/ช่องจอดรวม 14 ช่อง) ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บผ้าห้องพักผ่อนงาน ห้องครัว ห้องสำนักงาน ห้องไอที ห้องน้ำพนักงานชาย-หญิงทางเดิน บันได และลิฟต์

ชั้นล่าง	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 3 คัน โดยทั้งหมดเป็นที่จอดรถปกติ) ห้องเครื่อง กำเนิดไฟฟ้า ห้องเก็บกระเป่า ห้องรักษาความปลอดภัย ห้องสำนักงานห้องครัว ห้องอาหาร ห้องอาหาร/ห้องประชุม ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำรวมชาย-หญิงห้องพักผ่อนรวม ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 2	เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 18 ห้อง (ในจำนวนนี้เป็นห้องพักสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 ห้อง) ทางเดินบันได และลิฟต์
ชั้นที่ 3	เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 24 ห้อง (ในจำนวนนี้เป็นห้องพักสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 ห้อง) ทางเดินบันไดและลิฟต์
ชั้นที่ 4 -7	เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 24 ห้อง/ชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 8	เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 22 ห้อง ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บ น้ำสำหรับสละว่ายน้ำ (Surge Tank) ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	เป็นพื้นที่สระน้ำ ระเบียงสละว่ายน้ำ ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่อง ทางเดิน บันได และลิฟต์

จำนวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ

โครงการใช้การกำหนดการเข้าพักโรงแรมทั่วไปที่ให้เข้าพัก 2 คน/ห้อง (สำหรับห้องมาตรฐาน) ส่วนห้องพักที่มีห้องนอนมากกว่า 1 ห้อง จะใช้เกณฑ์เข้าพัก 2 คน/ห้อง ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการซึ่งมีจำนวนพักรวมทั้งสิ้น 160 ห้อง โดยเป็นห้องพักมาตรฐาน 1 ห้องนอนทั้งหมด ดังนั้น คาดว่ามีผู้มาใช้บริการรวมทั้งสิ้นจำนวน 320 คน ($160 \times 2 = 320$)

1.7 ระบบสาธารณูปโภค

1.7.1 ระบบน้ำใช้

1. แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุโขวิท โดยจะต่อท่อ ประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียด ของถังเก็บน้ำของโครงการ ดังนี้

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง เชื่อมต่อกันฝังอยู่ใต้อาคาร มีพื้นที่หน้าตัดรวม 109 ตารางเมตร ความลึกประสิทธิผล 1.95 เมตร ความจุรวม 2 ถัง เท่ากับ 212 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ดังนี้
 - 1) น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ปริมาณ 98 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 0.2 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 40 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ปริมาณ 114 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ

- 2) **ดับเพลิง (Fire Pump)** ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 2.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 80 เมตร ทำงาน ร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.117 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ TDH 65 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
- **ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า** จำนวน 1 ถัง มีขนาดพื้นที่หน้าตัด 20.7 ตารางเมตร ความลึก ประสิทธิภาพ 4.35 เมตร ความจุประมาณ 90 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค และน้ำ สำรองเพื่อการดับเพลิง ดังนี้
 - 1) **น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค** ปริมาณ 30 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้ง Booster Pump อัตราการสูบ 0.67 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 25 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) โดยทำงานร่วมกับ Pressure Diaphragm Tank เพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำมายังชั้นต่างๆ ของอาคาร
 - 2) **น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง** ปริมาณ 60 ลูกบาศก์เมตร โดยในการการจ่ายน้ำ เพื่อการดับเพลิงกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้จะจ่ายน้ำตามแรงโน้มถ่วงของโลก

2. ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำ ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “อาคารโรงแรมยึดตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน แต่ทั้งนี้ ถ้ามีกิจกรรมอื่นประกอบให้ชี้แจงรายละเอียดและประเมินน้ำใช้ตามกิจกรรมนั้นๆ ด้วย” ทั้งนี้ ในการประเมินบริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวน ห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้เข้าพัก 2 คน อัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน หากพบว่า เมื่อประเมินแล้วปริมาณน้ำใช้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะใช้ค่าตามที่กำหนดแทนนั้นคือ ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละห้องพักต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการมีความต้องการใช้น้ำปริมาณ 126 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

3. ระบบน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ถังเก็บน้ำทั้งหมดที่โครงการจัดเตรียมไว้ สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอ โดยปัจจุบันโครงการได้ยื่นหนังสือไปยังสำนักงานประปา สาขาสุขุมวิท เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการออกหนังสือรับรองความสามารถในการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการ

1.7.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

■ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม และน้ำเสียจากการอาบน้ำอ่างอื่นๆ โดยเมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเดิมสระว่ายน้ำ ประมาณ 0.3 ลูกบาศก์เมตร) ดังนั้น “โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมประมาณ 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

■ รายละเอียดและขั้นตอนบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด ฝังอยู่ใต้อาคารโครงการ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Aeration Activated Sludge Process) ออกแบบรองรับน้ำเสียได้ปริมาณ 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน

โครงการจะนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ โดยใช้วิธีการวางท่อรดน้ำต้นไม้แบบซึมดินเพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ไปสัมผัสน้ำทิ้ง โดยรายละเอียดการวิเคราะห์ประสิทธิภาพของการซึมน้ำลงดินที่สอดคล้องกับความเป็นจริงนั้น จะพิจารณาถึงความสามารถในการอุ้มน้ำของดินแต่ละชนิด

1.7.3 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

1. ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

2. ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

- 1) **ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)** ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 200 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่บ่อแยกกากตะกอนหนักภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป
- 2) **ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe)** ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 200 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคารเข้าสู่บ่อแยกกากตะกอนหนักภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป
- 3) **ท่อระบายน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Pipe)** ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของห้องครัว เข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

3. ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

- 1) **ระบบระบายน้ำฝน** ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อดักการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งจะทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลง พื้นที่

โครงการเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำ จากนั้นจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ ซึ่งมีจำนวน 2 บ่อ โดยภายในแต่ละบ่อจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตรา การสูบน้ำเครื่องละ 0.005 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ อัตราการระบายน้ำรวมเท่ากับ 0.01 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ซึ่งมีอัตราการระบายน้ำที่ไม่เกินก่อนพัฒนาโครงการ เพื่อสูบน้ำออกจากบ่อพักสุดท้ายสูบน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 11 บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป โดยมีค่าไฟฟ้าในการใช้เครื่องสูบน้ำออกจากบ่อพักสุดท้ายประมาณ 90 ลูกบาศก์เมตร/วัน (เฉพาะวันที่ฝนตก)

- 2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะไหลมาตามท่อระบายน้ำ ขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร ออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 11 ทางด้านทิศเหนือ

ปัจจุบันสำนักงานเขตวัฒนาได้ออกหนังสือตอบข้อหารือ เรื่อง การออกหนังสือรับ หลักการอนุญาตให้ เชื่อมท่อระบายน้ำกับถนนซอยสุขุมวิท 11 ให้กับโครงการแล้ว

1.7.4 การจัดการมูลฝอย

1. ปริมาณมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ ผสมอาหาร มูลฝอยทิ้ง ได้แก่ กระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยประมาณ 1.3 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2. การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด ขนาด 8-10 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ภายในห้องพัก และห้องน้ำในแต่ละห้องพัก โดยในแต่ละวันจะมีพนักงานเข้าไปทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอย แล้วไปเก็บรวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ สำหรับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย ขนาด 20-100 ลิตร พร้อมฝาปิดตั้งอยู่ทั่วไปภายในพื้นที่โรงแรม

โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการ ทุกวัน โดยจะคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงดำมัดปากถุงให้แน่น และติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอย นั้น ๆ ก่อนนำไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมซึ่งตั้งอยู่ที่ชั้นล่าง โดยพนักงานจะรวบรวมมูลฝอยในแต่ละชั้น และใช้บันไดหนีไฟที่อยู่ทางด้านทิศตะวันออกเป็นเส้นทางขนย้ายมูลฝอยจากชั้นที่ 8 ลงมายังชั้นที่ 1 เพื่อไปยัง ห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งจะไม่รบกวนผู้มาใช้บริการ โดยจะให้พนักงานดำเนินการทำความสะอาดห้องพักให้ ช่วงเวลา 10.00 - 12.00 น. หรือทันทีที่ผู้มาใช้บริการเช็คเอาท์ออกจากห้องพัก สำหรับรายละเอียดการคัดแยก มูลฝอยมีดังนี้

1) มูลฝอยเปียก ประกอบด้วย

- ของเสียที่เหลือจากการปรุงอาหาร เช่น ผักและเปลือกผลไม้ จะคัดแยกใส่ถุงดำและนำไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยเปียกโครงการ
- เศษอาหาร แผนกครัวของโรงแรม จะแยกเศษอาหารที่เหลือจากการประกอบการรวบรวมใส่ถุงดำและติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอย และนำมาไว้ภายในห้องพักมูลฝอยเปียกของ โครงการ

2) มูลฝอยแห้ง คัดแยกมูลฝอยใส่ถุงดำ และติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอย จากนั้นนำมาไว้ภายในห้องพักมูลฝอยแห้งของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น เศษผง กระดาษเช็ดมือ
- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้อีกโดยตรง หรือต้องผ่านกรรมวิธีใด ๆ ก็ตาม จะให้พนักงานคัดแยกมูลฝอยที่มีค่าออกเป็นประเภท
- มูลฝอยมีค่าที่สามารถขายได้

มูลฝอยเปียก และมูลฝอยแห้งที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก จะเก็บรวบรวมไว้ในห้องพักมูลฝอยแต่ละประเภท เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนา มาจัดเก็บ และนำไปกำจัด สำหรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้อีกและมูลฝอยมีค่าที่สามารถขายได้ โครงการจะติดต่อ ให้ร้านรับซื้อของเก่ามารับซื้อต่อไป

- 3) **มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste)** เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา เป็นต้น จะมีปริมาณน้อยมากในแต่ละวัน โดยส่วนใหญ่จะเกิดจากฝ่ายช่างซ่อมบำรุงอาคาร โดยการจัดการ มูลฝอยอันตรายดังกล่าว โครงการจะจัดให้มีถังมูลฝอยอันตรายขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ใน ห้องพักมูลฝอยแห้ง โดยจัดให้พนักงานฝ่ายช่างซึ่งเป็นผู้ที่จะเกี่ยวข้องกับมูลฝอยอันตราย นำมูลฝอยอันตรายไป ไว้ถังถังมูลฝอยในห้องพักมูลฝอยดังกล่าว นอกจากนี้ หากพนักงานที่จัดเก็บมูลฝอยจากถังมูลฝอยภายใน โครงการพบว่า มีมูลฝอยอันตราย จะให้คัดแยกใส่ถุงพลาสติกสีส้มแล้วนำไปรวมไว้ถังถังมูลฝอยอันตรายภายใน ห้องพักมูลฝอยแห้งเช่นกัน โดยการปฏิบัติงานจะกำหนดให้พนักงานสวมถุงมือทุกครั้งเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งโครงการจะประสานไปยังสำนักงานเขตวัฒนาให้มาจัดเก็บมูลฝอยอันตรายไปกำจัดต่อไป

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ภายในอาคารบริเวณชั้นล่าง โดยสามารถรองรับมูลฝอยแห้งและมูลฝอยเปียก สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยให้กับโครงการนั้น รถจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนาจะจอดบริเวณด้านหน้าอาคาร และจัดให้มีพนักงานขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยรวมมายังจุดจอดรถขนมูลฝอยดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกในการจัดเก็บมูลฝอยให้กับสำนักงานเขตวัฒนา ซึ่งจากการประสานกับสำนักงานเขตวัฒนาในการกำหนดช่วงเวลาที่จะเก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการ ได้รับแจ้งว่ารถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนา จะเดินทางมาถึงโครงการในช่วงเวลาประมาณ 22.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการจราจรเบาบาง ประกอบกับการเข้าจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนาจะใช้เวลาในการจัดเก็บไม่นาน (ไม่เกิน 5 นาที) ดังนั้น จึงคาดว่าจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจราจรบนถนนซอยสุขุมวิท 11 บริเวณด้านหน้าโครงการมากนัก ซึ่งในช่วงที่มีการเก็บขนมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย ตลอดจนรถของผู้มาใช้บริการให้ สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกและปลอดภัย นอกจากนี้ โครงการจะควบคุมไม่ให้พนักงานนำมูลฝอยมากองไว้ เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขต เนื่องจาก การกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพ และอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ตลอดจนผู้พักอาศัยข้างเคียงได้ สำหรับการดูแลความสะอาด ของห้องพักมูลฝอยโครงการจะกำหนดให้พนักงานล้างห้องพักมูลฝอย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

1.7.5 การใช้ไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 842 KVA. โดยสามารถจำแนกเป็นพลังงาน ที่ใช้ใน แต่ละกิจกรรมของโครงการได้ดังนี้

- กิจกรรมการให้แสงสว่าง มีการใช้ไฟฟ้า 160 KVA. คิดเป็นร้อยละ 19 ของปริมาณการใช้ ไฟฟ้าทั้งหมด
- การติดตั้งเครื่องสูบน้ำสำหรับระบบบำบัดน้ำเสีย มีการใช้ไฟฟ้า 23 KVA. คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณ การใช้ไฟฟ้าทั้งหมด
- การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ มีการใช้ไฟฟ้า 300 KVA. คิดเป็นร้อยละ 35 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด
- การเดินระบบลิฟต์ภายในอาคาร มีการใช้ไฟฟ้า 57 KVA. คิดเป็นร้อยละ 7 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้า ทั้งหมด
- การติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า มีการใช้ไฟฟ้า 302 KVA. คิดเป็นร้อยละ 36 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด

ทั้งนี้ ในการรับกระแสไฟฟ้าโครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งเป็น ระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ด แรงสูงชนิด ติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านคร หลวง ขนาด 12/24 KV. ผ่าน Transformer ชนิด Dry Type ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟให้ เป็น 416/240 V. เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ
2. **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** กรณีไฟฟ้าปกติขัดข้องโครงการมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรอง ได้แก่ เครื่องกำเนิด ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 300 KVA. จำนวน 2 ชุด (ใช้งานจริง 1 ชุด สำรอง 1 ชุด) สำรองไฟฟ้า ได้นาน 4 ชั่วโมง และ Battery ขนาด 12 V. สำหรับจ่ายบอกทางหนีไฟและไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน สำรอง ไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง

อนึ่ง ปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ได้ออกหนังสือตอบข้อหารือ เรื่อง รับรอง อยู่ในเขตบริการ จ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการแล้ว

1.7.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **ระบบป้องกันอัคคีภัย** มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบท่อยืน

โครงการจะจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ และขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ โดยรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งสำรองน้ำดับเพลิงปริมาณ 114 ลูกบาศก์เมตร โดยภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 2.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 80 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันในระบบท่อให้ คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.117 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 65 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วน ต่าง ๆ ของอาคาร ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC)

โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 150 x 65 x 65 มิลลิเมตร พร้อม Check Valve จำนวน 2 ชุด จ่ายเข้าสู่ระบบท่อเย็น จำนวน 1 ชุด และสำหรับถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ชุด โดยตำแหน่งการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารดังกล่าวอยู่บริเวณทิศเหนือด้านหน้าอาคารใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงคลองเตย เพื่อส่งน้ำไปตามท่อเย็นและจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร, หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย, ถังดับเพลิงแบบมือถือ ขนาด 15 ปอนด์ ทั้งนี้ โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้บริเวณโถงบันได 1 และโถงทางเดิน จำนวนรวม 21 ตู้ โดยแต่ละคู่มิระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 27 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

4) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีที่เกิดเพลิงไหม้ โดยเมื่อบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีอุณหภูมิสูงกว่าที่กำหนด หัวกระจายน้ำดับเพลิงจะแตกออกและฉีดน้ำครอบคลุมบริเวณที่เกิดเหตุ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร จุดเพื่อดับเพลิงก่อนที่เปลวเพลิงจะลุกลามไปยังบริเวณอื่น โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วยบริเวณที่จอดรถ ห้องเก็บของห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องครัว ห้องเก็บของพนักงาน ห้องน้ำพนักงานชาย-หญิง ห้องน้ำรวม ห้องเก็บกระเป๋ ห้องครัว โถงต้อนรับ ห้องสำนักงาน ร้านอาหาร ห้องพัก และทางเดินทั่วทั้งอาคาร

5) ถังดับเพลิงมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (Co2)

ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 12 ถัง ติดตั้งบริเวณห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องครัว ห้องเก็บของพนักงาน ห้องสำนักงาน ห้องอาหาร

2. ระบบเตือนอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเก็บของ พนักงาน ห้องน้ำรวม ห้องเก็บกระเป๋า ห้องอาหาร ห้องสำนักงาน ห้องพัก และทางเดินทั่วทั้งอาคาร จำนวน รวม 246 จุด

- 3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ ภายในโครงการ และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนบริเวณห้องครัว ที่จอดรถและทางวิ่ง จำนวนรวม 42 จุด
- 4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึงบริเวณโถงบันไดและโถงลิฟต์ จำนวนรวม 41 จุด
- 5) กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Speaker with Strobe Light) เป็นกริ่งสัญญาณเตือนภัย ติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station และบริเวณโถงทางเดิน จำนวนรวม 126 จุด
- 6) ลำโพงระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Phone Jack) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย ติดตั้งอยู่บริเวณโถงบันไดและโถงทางเดิน จำนวนรวม 27 จุด ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดของอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการได้สำหรับตัวอย่างตำแหน่งการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัยของอาคารโครงการ

3. การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองน้ำ เพื่อดับเพลิงปริมาณรวม 114 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงได้นานประมาณ 40 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2527

4. ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีบันไดหนีไฟที่ใช้เพื่อการหนีไฟได้ จำนวน 2 แห่ง รายละเอียดดังนี้

- 1) บันได 1 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นดาดฟ้า-ชั้นใต้ดิน 2 บันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร ลูกตั้งสูง 0.146 - 0.155 เมตร มีชานพัก กว้าง 1.57 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร
- 2) บันได 2 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นดาดฟ้า-ชั้นใต้ดิน 2 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.25 เมตร ลูกลูกนอนกว้าง 0.22 เมตร ลูกตั้งสูง 0.189 - 0.207 เมตร มีชานพัก กว้าง 1.25 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟ ที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้าง 0.9 เมตร ความสูง 2 เมตร โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือ รูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้ สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณ ทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของอาคาร

นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ที่บริเวณหน้าโถงลิฟต์ ทุกชั้นซึ่งเป็น

ตำแหน่งที่เห็นชัดเจน และจะเก็บแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นไว้ภายในห้องรักษาความปลอดภัย (อยู่ที่ชั้นล่าง) เพื่อให้สามารถตรวจสอบตำแหน่งต่างๆ

5. แผนการหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีการซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงคอยเผยแพร่ม้ากอบรมให้เป็นประจำ โดยเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ทุกคนจะไปรวมตัวกันที่จุดรวมคนเบื้องต้น ภายในโครงการโดยโครงการจะจัดทำแผนผังเส้นทางของการอพยพหนีไฟจากจุดต่าง ๆ ไปยังจุดรวมคนเบื้องต้นไว้ภายในห้องพักและบริเวณทางเดิน เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในโครงการ สามารถหนีไฟไปยังจุดรวมคนได้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบประจำในแต่ละชั้น ซึ่งเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้จะต้องเข้าประจำในชั้นรับผิดชอบ เพื่อแจ้งเหตุการณ์ให้ผู้มาใช้บริการในชั้นต่างๆ ทราบและควบคุมไม่ให้ ดันตะหนักร จากนั้นจะนำทางผู้ประสบภัยลงบันได 1 และ 2 มายังจุดรวมคนเบื้องต้นที่กำหนดไว้

6. การกำหนดจุดรวมคน

ในการซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันทั่วทั้งที่ ซึ่งโครงการจะกำหนดให้มีจุดรวมคนเบื้องต้นของโครงการได้กำหนดตำแหน่งจุดรวมพลเป็นบริเวณอาคารลานจอดรถชั้น G1 และลานจอดรถทิศตะวันตก 1 เนื่องจากหากเกิดกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้จริง พื้นที่ดังกล่าวจะมีศักยภาพในการรองรับผู้คนและสะดวกในการอพยพจำนวนคน

1.7.7 ระบบจราจร

1. การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบก โดยรถยนต์ ซึ่งทางเข้า-ออกโครงการจะเชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 11 โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

- **เส้นทางที่ 1** จากถนนสุขุมวิทขาออกเมือง เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 550 เมตร จนถึงแยกหัวมุมถนน จากนั้นเลี้ยวขวาจะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านขวา
- **เส้นทางที่ 2** จากถนนสุขุมวิทขาเข้าเมือง เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 550 เมตร จนถึงแยกหัวมุมถนน จากนั้นเลี้ยวขวาจะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านขวามือ
- **เส้นทางที่ 3** จากถนนซอยสุขุมวิท 3 (ถนนซอยนานา) ในทิศมุ่งใต้ เลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทางประมาณ 430 เมตร ตรงผ่านแยกหัวมุมถนนจะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านขวามือ
- **เส้นทางที่ 4** จากถนนอโศก เลี้ยวเข้าถนนซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 ตรงไป ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวาลงถนนซอยสุขุมวิท 15 ตรงไประยะทางประมาณ 450 เมตร เลี้ยวขวาเข้า ถนน

ซอยสุขุมวิท 13 ตรงไประยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทาง ประมาณ 180 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทางหลัก ดังนี้

- **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทาง ประมาณ 550 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ขาออกเมืองได้
- **เส้นทางที่ 2** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทาง ประมาณ 80 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 13 ตรงไปผ่านถนนซอยสุขุมวิท 15 เพื่อออกไปยังถนนซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 และถนนนอไศกได
- **เส้นทางที่ 3** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 11 ตรงไประยะทาง ประมาณ 430 เมตร ออกถนนซอยสุขุมวิท 3 (ถนนซอยนานา) ได้ และตรงไปอีกระยะทางประมาณ 400 เมตร จะถึงแยกนานาซึ่งสามารถเลี้ยวขวาออกสู่ถนนสุขุมวิท ขาเข้าเมืองได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ยังสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งมีสถานีที่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีนานา ตั้งอยู่บริเวณปากทางถนนซอย สุขุมวิท 7 มีระยะห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 700 เมตร และสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสาย-เฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน) ซึ่งมีสถานีที่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีสุขุมวิท ตั้งอยู่บริเวณปากทาง ถนนซอยสุขุมวิท 21 โดยมีระยะห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.2 กิโลเมตร ทั้งนี้ ผู้มาใช้บริการสามารถใช้ บริการรถจักรยานยนต์รับจ้าง หรือรถยนต์รับจ้างสาธารณะ (Taxi) เพื่อไปยังสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) และสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน) ดังกล่าวได้อย่างสะดวก

2. ถนนและที่จอดรถภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอย สุขุมวิท 11 ทางด้านทิศเหนือของโครงการ สำหรับการจราจรบริเวณทางลาดลงสู่ชั้นใต้ดิน 1 และบริเวณทางวิ่ง ชั้นใต้ดิน 1-2 มีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบสองทิศทาง (Two Way) โดยมีลูกศรบอก ทิศทางการจราจร อย่างชัดเจนเช่นกัน

สำหรับจำนวนที่จอดรถ โครงการจะจัดให้มีจำนวน 48 คัน (เป็นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 46 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 2 คัน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ชั้นใต้ดิน 2** จำนวนที่จอดรถ 17 คัน โดยเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 15 คัน และที่จอด รถสำหรับผู้พิการ ฯ จำนวน 2 คัน
- **ชั้นใต้ดิน 1** จำนวนที่จอดรถ 28 คัน (เป็นที่จอดรถที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ซึ่งสามารถจอดรถได้ 2 คัน/ช่องจอด รวม 14 ช่อง สามารถจอดรถได้รวม 28 คัน)
- **ชั้นที่ 1** จำนวนที่จอดรถ 3 คัน

ทั้งนี้ ปัจจุบันสำนักงานเขตวัฒนา ได้ออกหนังสือตอบข้อหารือ เรื่อง การออกหนังสือรับ หลักการอนุญาต ให้เชื่อมทางเข้า-ออก กับถนนซอยสุขุมวิท 11 ให้กับโครงการแล้ว

3. รายละเอียดการบริหารจัดการที่จอดรถระบบไฮโดรลิคและลิฟต์กาล (Car Lift)

1) ที่จอดรถระบบไฮโดรลิค

ติดตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน 1 ของอาคารโครงการ เป็นแบบ ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ขนาด 2 ชั้น โดยในการจัดที่จอดรถนั้นหากที่จอดรถโดยยังไม่มีรถเข้าระบบที่จอดรถก็จะจัดให้รถที่เข้ามาจอดเป็นอันแรกให้อยู่ชั้นที่ 2 ก่อนเสมอ โดยเมื่อมีรถเข้าจอดในที่จอด รถแล้วระบบก็จะยัดขึ้น ทำให้รถที่จอดที่อยู่ด้านล่าง (ชั้นที่ 1) ว่างและสามารถรองรับรถที่เข้ามาจอดได้อีก 1 คัน (ยกเว้นในบางช่องจอดรถ เมื่อมีผู้มาจอดแล้ว และแจ้งความประสงค์ที่จะใช้เวลาในการจอดรถเพียงช่วงเวลาสั้นๆ ประกอบกับในขณะนั้นยังมีที่จอดรถอื่นว่างอยู่ ก็อาจไม่ต้องเปิดระบบเคลื่อนย้ายรถคันดังกล่าวขึ้นไปจอดชั้นที่ 2 ก็ได้) ดังนั้น ในการกำหนดการจัดการบริเวณที่จอดรถนั้น โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ช่วย ในการอำนวยความสะดวกมีการสอบถามถึงระยะเวลาที่คาดว่าผู้ใช้บริการที่จะมาจอดรถว่าจะจอดนานหรือไม่ และ จะเดินทางออกประมาณช่วงเวลาได้ เพื่อที่จะจัดให้เข้าจอดในพื้นที่ที่สมควร และพิจารณาว่าควรจะให้เข้าที่จอดรถ ชั้นที่ 1 หรือชั้นที่ 2 โดยหากเป็นผู้ที่เดินทางเข้ามาทำกิจกรรมของโครงการในช่วงระยะเวลาสั้นมากๆ ก็จะทำให้ จอดในชั้นที่ 1 และในกรณีที่มาจอดเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ เช่น การพักค้างคืน ก็จะจัดให้จอดในชั้นที่ 2 ซึ่งการ ดำเนินการจัดการที่จอดรถดังกล่าว จะสามารถทำให้ระบบการเข้า-ออกที่จอดรถสามารถทำได้อย่างเป็นระบบ และ มีความสะดวกปลอดภัย โดยรูปแบบที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลขนาด 2 ชั้นโดยมีขั้นตอนระบบการทำงานของลิฟต์ยกถยนต์ดังนี้

- รถยนต์คันแรกเข้าไปจอดบนที่จอดรถระบบไฮโดรลิค
- เจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก หรือเจ้าของรถ กดปุ่มสวิตซ์ให้รถยกขึ้น เมื่อรถยกขึ้นถึง ระดับจะหยุด
- รถยนต์คันที่ 2 จะเข้าจอดรถด้านล่าง แทนคันแรก

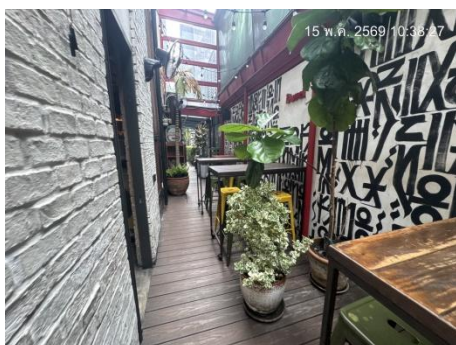
สำหรับระบบป้องกันความปลอดภัยของลิฟต์ยกถยนต์นั้น ได้แก่ มีปุ่มสวิตซ์หยุดฉุกเฉิน มีอุปกรณ์ล็อกกันที่จอดรถเลื่อนลง มีลิ้มิตสวิตซ์หยุดการทำงานโดยอัตโนมัติ เมื่อขึ้นถึงระดับสูงสุดและลงต่ำสุดตามกำหนด มีระบบวงจรควบคุม ที่จอดข้างบนจะไม่ทำงานเมื่อมีรถคันล่างจอดอยู่ และในกรณีเกิดไฟดับหรือระบบไฟฟ้าขัดข้อง เจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก หรือเจ้าของรถก็สามารถเลื่อนรถลงจากชั้น 2 โดยใส่มือจับลงที่มอเตอร์ แล้วหมุนเลื่อนแท่นรองรับรถจากชั้นบนลงมายังพื้นล่าง

2) ลิฟต์ยกถยนต์ (Car Lift)

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน 2 ถึงชั้นที่ 1 ซึ่งในการนำรถไปจอดบริเวณชั้นดังกล่าวนี้ต้องใช้ Cat Lift ในการเคลื่อนย้ายรถไปยังที่จอดรถชั้นบน โดยโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกในการนำรถไปจอดบริเวณชั้นบน ซึ่งจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลบริเวณที่จอดรถในแต่ละชั้น เพื่อประสานงานมายังเจ้าหน้าที่ที่อยู่บริเวณชั้นล่างว่าในชั้น ดังกล่าวมีที่จอดรถว่าง สามารถให้ผู้มาใช้บริการนำรถมาจอดบริเวณชั้นนั้นได้

1.7.8 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

โครงการตั้งอยู่ เลขที่ 30 ซอยสุขุมวิท 11 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 พื้นที่โครงการ 0-2-82 ไร่ ประกอบด้วยอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร



รูปที่ 1.7.8-1 แสดงสถานะโครงการในปัจจุบัน