

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 19 ซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย) แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ไพร่ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2034/59 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันโครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences ได้เปิดดำเนินการภายใต้ชื่อ โรงแรม Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai (ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เลขที่ 140/2560 ออกให้ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560) ซึ่งโครงการได้เปิดดำเนินการอาคารโรงแรมและอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 7 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคารมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 202 ห้อง โดยแบ่งเป็นโรงแรมตั้งแต่ชั้นที่ 2-3 มีจำนวนห้องพักรวม 50 ห้อง มีพื้นที่ประมาณ 1,142.0 ตารางเมตร (มีห้องพักผู้พิการและทุพพลภาพ 1 ห้อง) และ ที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ตั้งแต่ชั้นที่ 4-7 มีจำนวนห้องพักรวม 152 ห้อง มีพื้นที่ประมาณ 3,224.0 ตารางเมตร โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) อยู่ใกล้กับโรงพยาบาลกรุงเทพ ซึ่งมีผู้ใช้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจำนวนมาก และมีความต้องการที่พักอาศัยระหว่างการดูแลรักษาในสถานพยาบาลดังกล่าว ตลอดจนบริเวณที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับแนวรถไฟฟ้า Airport Link สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยโครงการตั้งอยู่ที่ ซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งห่างจากสถานีรถไฟฟ้า Airport Link สถานีรามคำแหงประมาณ 1.7 กิโลเมตร จึงทำให้พื้นที่ในบริเวณนี้มีการก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการเจริญเติบโตตามแนวรถไฟฟ้า โดยกิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences เน้นการพักอาศัยและการพักผ่อนเป็นหลักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่มุ่งเน้นสำหรับการรองรับนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้มาติดต่อรักษาสถานพยาบาลบริเวณใกล้เคียง

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2552 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ. พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/14188 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 (สำเนาหนังสือเห็นชอบแสดงไว้ในภาคผนวกที่ 1)

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก สผ. บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไข แนบท้ายหนังสือเห็นชอบ และส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการให้ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำ ปีละ 2 ครั้ง ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและระยะดำเนินการ บริษัทฯ ไพร์ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด จึงได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวรอนเมนท์ รีเสิร์ช แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรม โรงงานอุตสาหกรรม เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานเพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยรายงานฉบับ นี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ (รายงานผลการดำเนินงานระหว่างเดือนมกราคม – มิถุนายน 2563)

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการโรงแรม และ อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) ระหว่าง เดือนมกราคม – มิถุนายน 2563
- 2) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการโรงแรม และ อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) ระหว่าง เดือนมกราคม – มิถุนายน 2563
- 3) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายใน โครงการและต่อพื้นที่โดยรอบ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการโครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) ของบริษัท ไพร์ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการ ปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตาม “แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน” ที่เสนอโดยฝ่ายติดตามตรวจสอบฯ กลุ่มพัฒนาระบบฯ สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดดังนี้

1.4.1 นำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทที่ปรึกษาจะตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการปฏิบัติเปรียบเทียบกับที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียด โดยการดำเนินการดังนี้

- 1) จัดทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 2) เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามได้อย่างครบถ้วน
- 3) เสนอรายละเอียดของโครงการในปัจจุบัน ที่เปลี่ยนแปลงจากรายละเอียดที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 4) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 นำเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยทำการตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งประเมินผลการตรวจสอบสภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียด โดยมีข้อมูลของการนำเสนอ ดังนี้

- 1) แสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ จุดตรวจวัดคุณภาพอากาศ คุณภาพน้ำใช้ และคุณภาพน้ำทิ้ง โดยใช้แผนที่ประกอบ
- 2) แสดงดัชนีในการตรวจวิเคราะห์, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- 3) สรุปผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม วิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- 4) แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพถ่ายเครื่องมือขณะตรวจวัด โดยการถ่ายภาพจะเป็นการแสดงให้เห็นว่าเป็นการตรวจวัดตามสถานที่ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.5 แผนการดำเนินการประจำปี พ.ศ. 2563

จากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) ของบริษัท ไพร์ม ลิฟวิง ศูนย์วิจัย จำกัด ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ จึงได้จัดทำแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1

แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai)

ของบริษัท ไพร้ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ประจำปี พ.ศ. 2563

คุณภาพสิ่งแวดล้อม/ตำแหน่งตรวจวัด	พารามิเตอร์	แผนการตรวจวัด ^{1/}												
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
- การตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม						☆ ✓							☆ -	
1. คุณภาพอากาศ - บริเวณลานจอดรถ ชั้นที่ 1 ของโครงการ	- TSP 24 ชม. 1 วันต่อเนื่อง - PM10 24 ชม. 1 วันต่อเนื่อง				☆ ✓						☆ -			
2. แหล่งน้ำใช้ - พื้นที่โครงการ	- ตรวจสอบการทำงานของระบบท่อส่งน้ำ และระบบจ่ายน้ำประปา - ตรวจสอบรอยแตกรั่วของถังเก็บน้ำใต้ดิน และตาดฟ้า - ลักษณะทางกายภาพ เช่น กลิ่น สี และความขุ่น - ปริมาณ E.Coli ในถังเก็บน้ำ	☆ ✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	☆ - ☆ - ☆ -
3. การใช้ไฟฟ้า - พื้นที่โครงการ	- ตรวจสอบการรั่วไหล/การลัดวงจรของหม้อแปลงไฟฟ้าให้มีสภาพดีอยู่เสมอ	☆ ✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	☆ -

หมายเหตุ: ☆ แผนการติดตามตรวจวัดตามมาตรการ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการ - ยังไม่ถึงการกำหนดตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ-1)

แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai)

ของบริษัท ไพร้ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ประจำปี พ.ศ. 2563

คุณภาพสิ่งแวดล้อม/ตำแหน่งตรวจวัด	พารามิเตอร์	แผนการตรวจวัด ^{1/}													
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.		
4. การจัดการขยะมูลฝอย - พื้นที่โครงการ	- ตรวจสอบถังขยะและห้องพักขยะรวมให้มีสภาพที่ตมูเสมอ ถ้ามีการผูกหรือหรือชำรุด ต้องดำเนินการแก้ไขทันที	☆ ✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	☆ -
	- ตรวจสอบปริมาณขยะตกค้างบริเวณที่พักมูลฝอยรวมและภาชนะรองรับมูลฝอย หากพบว่ามีขยะตกค้างต้องรีบดำเนินการแก้ไขทันที	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
5. การคมนาคม - พื้นที่โครงการ	- ตรวจสอบห้ามมิให้ประกอบกิจกรรมใดๆ รวมทั้งการก่อสร้างในบริเวณที่จัดไว้สำหรับเป็นพื้นที่จอดรถยนต์ อันจะทำให้พื้นที่จอดรถยนต์ลดลง	☆ ✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	☆ -
	- ตรวจสอบห้ามมิให้มีการจอดรถกีดขวางบริเวณริมถนนซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
6. การป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบระบบเตือนภัยและป้องกันอัคคีภัยให้ใช้การได้ดี ตามคู่มือแนะนำผลิตภัณฑ์	☆ ✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	☆ -

หมายเหตุ : ☆ แผนการติดตามตรวจวัดตามมาตรการ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการ - ยังไม่ถึงกำหนดตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ-2)

แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai)

ของบริษัท ไพร้ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ประจำปี พ.ศ. 2563

คุณภาพสิ่งแวดล้อม/ตำแหน่งตรวจวัด	พารามิเตอร์	แผนการตรวจวัด ^{1/}											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7. การระบายน้ำ - บ่อพัก ท่อระบายน้ำรอบโครงการ และบ่อดักขยะ	- ตรวจสอบบ่อพัก ท่อระบายน้ำรอบโครงการ และบ่อดักขยะบริเวณจุดเชื่อมต่อของโครงการกับท่อระบายน้ำบนถนนซอยเพชรบุรี 47 (ศูนย์วิจัย)						☆ ✓						☆ -
8. ระบบบำบัดน้ำเสียรวม - บ่อดักไขมัน - ถังเก็บตะกอน - บ่อตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง	- ตรวจสอบ ตักกากตะกอนไขมันและทำความสะอาดบ่อดักไขมัน - ตรวจสอบตะกอนในถังเก็บตะกอนพร้อมทั้งแจ้งหน่วยงานเข้ามาสูบกักกากตะกอน - pH, BOD - SS, Settleable Solids, TDS - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease	☆ ✓											☆ -
			✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	☆ -
				☆ ✓		☆ ✓	☆ ✓		☆ -		☆ -		☆ -
		☆ ✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	☆ -

หมายเหตุ: ☆ แผนการติดตามตรวจวัดตามมาตรการ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการ - ยังไม่ถึงกำหนดตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ-3)

แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai)

ของบริษัท ไพร่ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ประจำปี พ.ศ. 2563

คุณภาพสิ่งแวดล้อม/ตำแหน่งตรวจวัด	พารามิเตอร์	แผนการตรวจวัด ^{1/}												
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
8. ระบบบำบัดน้ำเสีรวม (ต่อ)		☆												☆
- ระบบบำบัดน้ำเสีรวม	- รายงานสถิติและข้อมูลที่เก็บได้จากการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีรวมของโครงการตามแบบทส.1 และ ทส.2 ของกรมควบคุมมลพิษตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติ และข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสี พ.ศ. 2555	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
- บ่อพัก และท่อระบายน้ำ	- ตรวจสอบบ่อพัก และท่อระบายน้ำรอบโครงการและบ่อดักขยะบริเวณจุดเชื่อมของโครงการกับท่อระบายน้ำบนถนนซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : ☆ แผนการติดตามตรวจวัดตามมาตรการ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการ - ยังไม่ถึงกำหนดตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ-4)

แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai)

ของบริษัท ไพร์ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ประจำปี พ.ศ. 2563

คุณภาพสิ่งแวดล้อม/ตำแหน่งตรวจวัด	พารามิเตอร์	แผนการตรวจวัด ^{1/}												
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
9. ทัศนียภาพ		☆												☆
- พื้นที่สีเขียวของโครงการ	- ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ หากพบว่า ต้นไม้เหี่ยวเฉาหรือตายให้บำรุง ดูแลและปลูกซ่อมแซมทันที	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
	- ความชุ่มชื้น ของพื้นดินในบริเวณสวน และรอบต้นไม้	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : ☆ แผนการติดตามตรวจวัดตามมาตรการ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการ - ยังไม่ถึงกำหนดตรวจวัด

บทที่ 2

**รายละเอียดของ
โครงการโดยสังเขป**

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

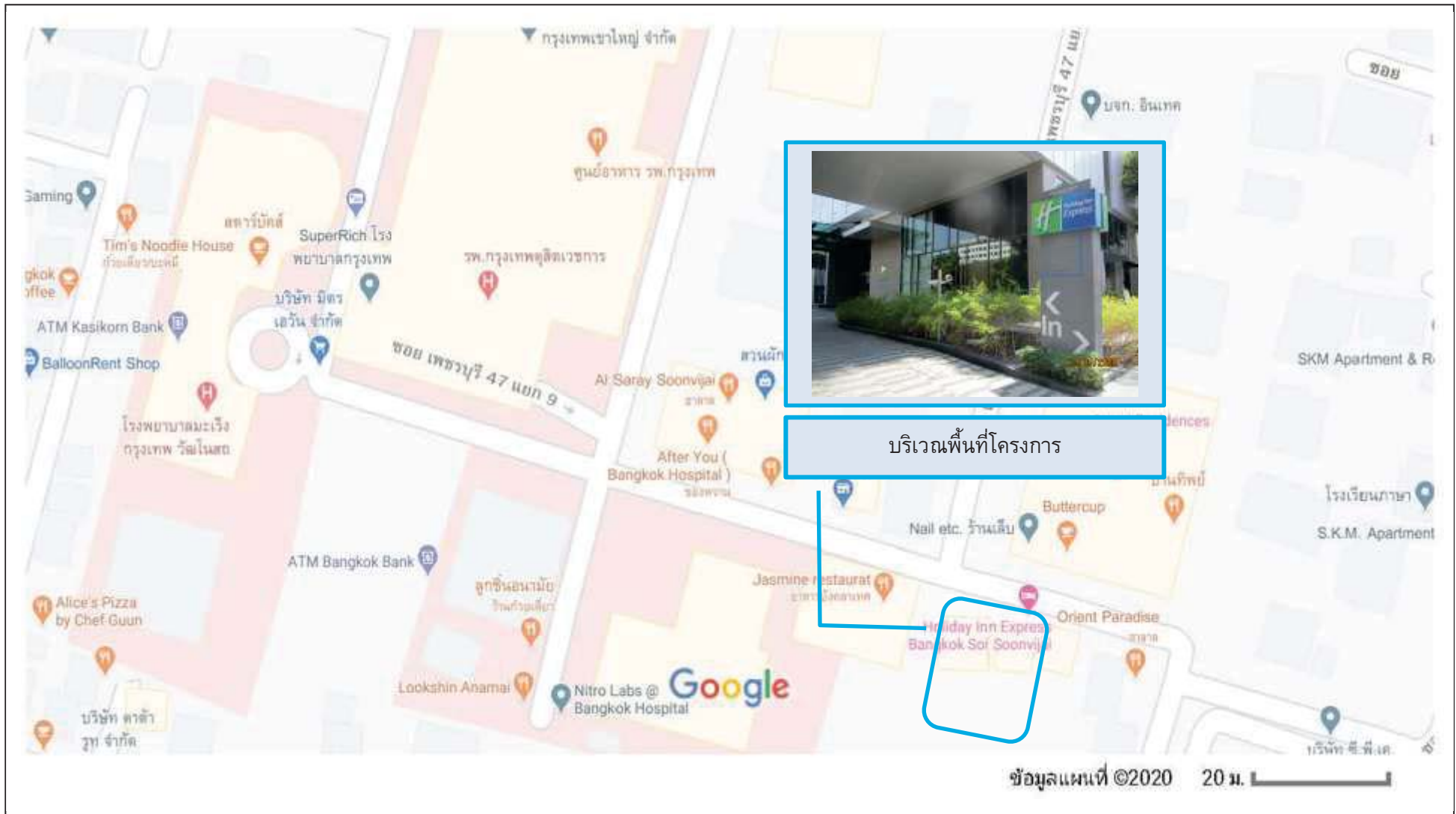
2.1 ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

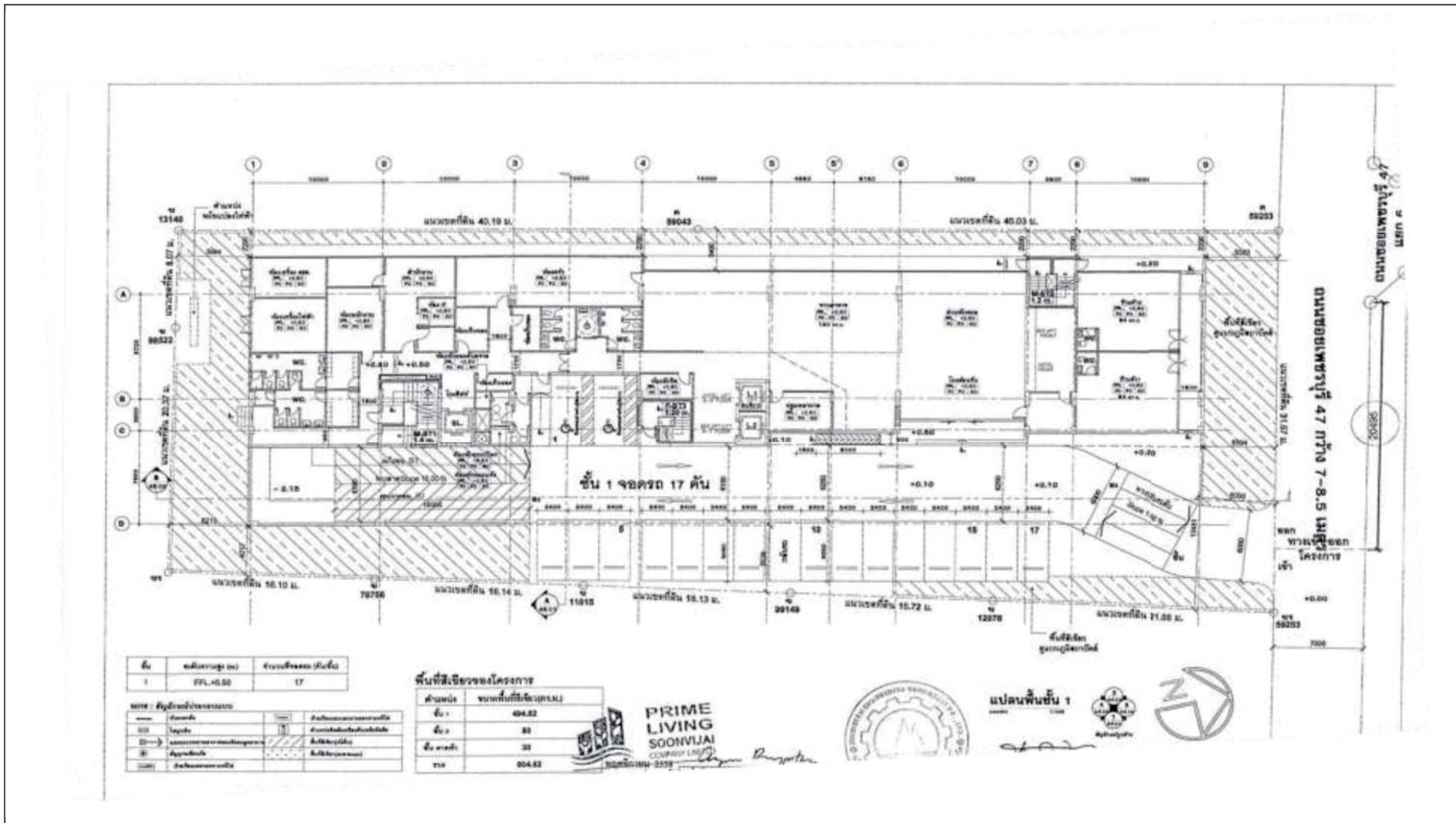
โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) ของบริษัท ไพร์ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ประจำปี พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยอาคารสูง 7 ชั้นและ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร ของบริษัท ไพร์ม ลิฟวิ่ง ศูนย์วิจัย จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย) แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (แสดงดังรูปที่ 2.1-1) บนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1-2-43 ไร่ หรือ 2,572.0 ตารางเมตร

โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนซอยเพชรบุรี 47 กว้างประมาณ 7.0 เมตร ถัดไปเป็นโรงแรม อมารี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ สูง 8 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	อาคารพักอาศัยสูง 3 ชั้น เลขที่ 5/14 และบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 5/3, 5/4, 5/9 และ 5/10 ถัดไปเป็นถนนซอยเพชรบุรี 47
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัยแบบทาวเฮ้าส์ สูง 2 ชั้น จำนวน 7 หลัง เลขที่ 9/1-9/7 ถัดไปเป็นถนนซอยเพชรบุรี 47 แยก 3
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อาคารอยู่อาศัยรวมโรจนะศิลป์ สูง 4 ชั้น เลขที่ 11 และอาคารอสังหาริมทรัพย์ แมนชั่น สูง 5 ชั้น เลขที่ 11/11 (ปัจจุบันพื้นที่เดิม อาคารอสังหาริมทรัพย์ แมนชั่น อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ถัดไปเป็นโรงพยาบาลหัวใจกรุงเทพ



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 2.1 -2 แผนผังบริเวณพื้นที่โครงการ

2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

ที่ตั้งโครงการดังกล่าวอยู่บริเวณถนนซอยเพชรบุรี 47 ห่างจากถนนเพชรบุรี ประมาณ 435 เมตร การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งการเดินทางด้วยรถยนต์ หรือ รถรับจ้างประจำทาง ดังนี้

- 1) การเดินทางด้วยรถยนต์ สามารถเดินทางมายังพื้นที่โครงการโดยอาศัยเส้นทางหลัก คือ ถนนเพชรบุรี ดังนี้
 - กรณีที่เดินทางมาจากถนนเพชรบุรี (มุ่งหน้าแยกคลองตัน) เลี้ยวซ้ายเข้าซอยเพชรบุรี 47 ตรงเข้ามาประมาณ 165 เมตร พบสามแยกเลี้ยวซ้าย จากนั้นตรงมา สักระยะจะพบสามแยกให้เลี้ยวขวา ตรงมาประมาณ 175 เมตร จากนั้นเดินรถตามเส้นทางเดินรถเมื่อพบทางโค้งให้โค้งซ้ายมาประมาณ 40 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ
 - กรณีที่เดินทางมาจากถนนเพชรบุรี (มุ่งหน้าแยกถนนเพชรบุรี) ให้รอสัญญาณไฟจราจรบริเวณแยกซอยเพชรบุรี 47 จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าซอยเพชรบุรี 47 ตรงเข้า มาประมาณ 165 เมตร พบสามแยกเลี้ยวซ้าย จากนั้นตรงมาสักระยะจะพบสามแยกให้เลี้ยวขวา ตรงมาประมาณ 175 เมตร จากนั้นเดินรถตามเส้นทางเดินรถ เมื่อพบทางโค้งให้โค้งซ้ายมาประมาณ 40 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ
 - กรณีที่เดินทางมาจากทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วน) ให้ลงบริเวณทางออกถนนรัชดาภิเษก (สี่แยกพระราม 9) เมื่อถึงสี่แยกพระราม 9 ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนเพชรบุรี ตรงมาประมาณประมาณ 450 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรบุรี ตรงมาประมาณ 1.8 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอยเพชรบุรี 47 ตรงเข้ามาประมาณ 165 เมตร พบสามแยกเลี้ยวซ้าย จากนั้นตรงมาสักระยะจะพบสามแยกให้ เลี้ยวขวา ตรงมาประมาณ 175 เมตร จากนั้นเดินรถตามเส้นทางเดินรถ เมื่อพบทางโค้งให้โค้งซ้ายมาประมาณ 40 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ

- 2) การเดินทางด้วยรถยนต์โดยสารประจำทางผู้ให้บริการสามารถใช้รถโดยสารประจำทาง ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีรถโดยสารประจำให้บริการ ซึ่งสามารถจอดรับ-ส่ง ได้บริเวณถนนเพชรบุรี ห่างจากทางเข้า – ออกโครงการประมาณ 435 เมตร

2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

2.2.1 ประเภทของโครงการ

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารสูง 7 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) มีห้องพักอาศัย รวมทั้งสิ้น 202 ห้อง แบ่งได้ดังนี้

- โรงแรม ตั้งแต่ชั้นที่ 2-3 มีจำนวนห้องพักรวม 50 ห้อง มีพื้นที่ประมาณ 1,142.0 ตารางเมตร (มีห้องพักผู้พิการและทุพพลภาพ 1 ห้อง)
- ที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ตั้งแต่ชั้นที่ 4-7 มีจำนวนห้องพักรวม 152 ห้อง มีพื้นที่ประมาณ 3,224.0 ตารางเมตร
- พื้นที่บริการ ได้แก่ พื้นที่จอดรถยนต์โถงต้อนรับ สำนักงาน ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย พื้นที่นันทนาการ และสวนหย่อม

2.2.2 ขนาดของโครงการ

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) เป็นอาคารขนาดใหญ่ จำนวน 1 อาคาร ห้องพักของโครงการมีหลายขนาด โดยมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 202 ห้อง แบ่งเป็น 2 แบบ มีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.2.2-1

ตารางที่ 2.2-1 สรุปจำนวนห้องพักของโครงการ

ชั้นที่	จำนวนห้องพัก (ห้อง)			รวม (ห้อง)
	1 Bedroom A	1 Bedroom B	1 Bedroom & Living	
ใต้ดิน	ที่จอดรถยนต์ 50 คัน, ห้องเก็บของ, ห้อง รมก. และห้องเครื่อง			-
1	ที่จอดรถยนต์ 17 คัน และส่วนบริการ			-
2	8	-	4	12
3	37	1	-	38
4	37	1	-	38
5	37	1	-	38
6	37	1	-	38
7	37	1	-	38
หลังคา	ห้องเครื่องและพื้นที่สีเขียว			-
รวม	193	5	4	202

2.2.3 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ เน้นการพักอาศัยและการพักผ่อนเป็นหลักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่มุ่งเน้นสำหรับการรองรับนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้มาติดต่อ-รักษาสุขภาพบริเวณใกล้เคียง มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งโครงการเท่ากับ 9,896 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ชั้นใต้ดิน: จัดเป็นทางเดินรถ และที่จอดรถยนต์ 50 คัน ห้องแม่บ้าน ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ห้องเก็บของ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องปั๊ม โถงลิฟท์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ 2 แห่ง
- ชั้นที่ 1 : จัดเป็นทางเดินรถ และที่จอดรถยนต์ 17 คัน (ที่จอดรถคนพิการ 2คัน) โถงต้อนรับ/ส่วนพักผ่อน จุดลงทะเบียนสำหรับผู้เข้าพักอาศัยและจุดลงทะเบียนสำหรับโรงแรม ห้องปฐมพยาบาล ห้องเก็บสัมภาระ ร้านค้าจำนวน 2 ร้าน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำส่วนบริการ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องน้ำสำหรับพนักงาน ห้องเครื่องสำรองไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องซักรีด ห้องเก็บของ สำนักงาน/ห้องพนักงาน ห้องพักขยะรวม โถงลิฟท์โดยสาร โถงลิฟท์บริการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง
- ชั้นที่ 2 : จัดเป็นส่วนโรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก 12 ห้อง ห้องประชุม ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ ห้องออกกำลังกาย โถงลิฟท์โดยสาร โถงลิฟท์บริการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง
- ชั้นที่ 3 : จัดเป็นส่วนโรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก 38 ห้อง (ห้องพักคนพิการ 1 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงลิฟท์โดยสาร โถงลิฟท์บริการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง
- ชั้นที่ 4-7 : จัดเป็นส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ประกอบด้วยห้องพัก 38 ห้อง/ชั้น (รวม 152 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงลิฟท์โดยสาร โถงลิฟท์บริการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง
- ชั้นหลังคา : จัดเป็นถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า พื้นที่สีเขียว และบันไดหลัก

2.2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

ทางโครงการ จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548

2.2.5 จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ

1) ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ : ห้องพักขนาดไม่เกิน 35.0 ตารางเมตร

- จำนวนห้องพัก 152 ห้อง
- จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง
- รวมจำนวนผู้พักอาศัย 456 คน

2) ส่วนโรงแรม :

- จำนวนห้องพัก 50 ห้อง
- จำนวนผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง
- รวมจำนวนผู้พักอาศัย = 100 คน

3) พนักงาน = 30 คน

รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการ 586 คน

2.3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

2.3.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

โครงการโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Bangkok Residences (Holiday Inn Express Bangkok Soi Soonvijai) เป็นอาคารขนาดใหญ่มีรูปแบบการให้บริการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ร้านค้า ห้องอาหาร พื้นที่สันทนาการ และพื้นที่สวน เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้พักอาศัยภายในโครงการ (สภาพปัจจุบันของโครงการแสดงดังรูปที่ 2.3-1)

โดยจัดให้มีแนวคิด และการออกแบบอาคารตาม พ.ร.บ. เพื่อการอนุรักษ์พลังงานพ.ศ.2552 โดยกำหนดให้การถ่ายเทความร้อนของอาคารเป็นไปตามกฎกระทรวง (พ.ศ.2552) ตามชนิดของผนังอาคาร และกระจกที่ใช้ภายในโครงการ



รูปที่ 2.3-1 สภาพปัจจุบันของโครงการ

2.4 ระบบสาธารณูปโภค

2.4.1 ระบบถนน การจราจร และลานจอดรถ

1) ผังระบบถนน และการจราจรของโครงการ

- (1) ทางเข้า – ออกโครงการ จำนวน 1 จุด ซึ่งมีผิวจราจร คสล. กว้างประมาณ 6.0 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร (Two way) เชื่อมกับถนนซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย)
- (2) ถนนภายในโครงการโดยรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางรถวิ่งกว้าง 6.0 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way)
- (3) จัดให้มีเครื่องหมายจราจรบนพื้นทาง แสดงทิศทางทางการเดินรถ แนวเส้นที่จอดรถยนต์อย่างชัดเจน เพื่อความสะดวก และปลอดภัย
- (4) ติดตั้งป้ายหยุด จำนวน 1 ป้าย บริเวณปากทางเข้าออกโครงการ เพื่อให้รถยนต์ที่ออกจากโครงการ ใช้ความระมัดระวังในการเข้าสู่ทางหลัก
- (5) ติดตั้งกระจกโค้ง ในบริเวณจุดอับ หรือบริเวณจุดที่มีความเสี่ยง เพื่อลดโอกาสในการเกิดอุบัติเหตุ

2) ที่จอดรถยนต์

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์แต่ละคันมีขนาดไม่น้อยกว่า 2.4 x 5.0 เมตร ภายในอาคาร และภายนอกอาคารรวมที่จอดรถยนต์ทั้งสิ้น 67 คัน (เพียงพอตามข้อกำหนดกฎหมายต้องไม่น้อยกว่า 66 คัน)



รูปที่ 2.4-1 ทางเข้า – ออกโครงการ



รูปที่ 2.4-2 ถนนภายในโครงการโดยรอบอาคาร



รูปที่ 2.4-3 จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคารโครงการ



2.4.2 น้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ที่จ่ายให้แก่โครงการ ได้แก่ น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยโครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของสำนักงานประปาสาขาพญาไท

2) ปริมาณการใช้น้ำ

คาดว่าโครงการจะมีปริมาณการใช้น้ำรวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 135.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 5.625 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดประมาณ 14.06 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 2.5 เท่าของปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ยปกติ)

3) ระบบจ่ายน้ำของโครงการ

3.1) การสำรองน้ำ

โครงการจะเชื่อมต่อประปาของโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.5 นิ้ว (เนื่องจากทางการประปานครหลวงจำกัดขนาดท่อในการเชื่อมต่อประปาเข้าสู่โครงการ ทั้งนี้ทางโครงการได้ทำการติดต่อขอมิเตอร์ประปาขนาด 3 นิ้ว กับการประปานครหลวง) จำนวน 1 จุด เข้ากับท่อน้ำประปาของการประปานครหลวงสำนักงานประปาพญาไท บริเวณด้านหน้าโครงการ นอกจากนี้ทางโครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใช้สำรองภายในอาคารมีความจุไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยมีถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดิน จำนวน 1 จุด แบ่งออกเป็น 2 ถัง โดยถังที่ 1 จะมีความจุ 260.0 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 จะมีความจุ 116.0 ลูกบาศก์เมตร ขนาดความจุรวมประมาณ 376.0 ลูกบาศก์เมตร

3.2) ระบบจ่ายน้ำใช้ทั่วไป

โครงการจะเชื่อมต่อท่อน้ำประปาของโครงการขนาด 1.5 นิ้ว (เนื่องจากทางการประปานครหลวงจำกัดขนาดท่อในการเชื่อมต่อประปาเข้าสู่โครงการ ทั้งนี้ทางโครงการได้ทำการติดต่อขอมิเตอร์ประปาขนาด 3 นิ้ว กับการประปานครหลวง) เข้ากับท่อของการประปานครหลวง บริเวณด้านหน้าโครงการ ติดถนนซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย) ผ่านมาตรวัดน้ำเพื่อจ่ายน้ำให้กับห้องพักอาศัยภายใน และจ่ายกับส่วนต่างๆ โดยเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินของโครงการ การจ่ายน้ำเพื่อใช้ทั่วไปจะถูกจ่ายผ่านถังเก็บน้ำใต้ดิน ที่ติดตั้งไว้บริเวณใต้ทางวิ่งลงของชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 1 โดยสูบส่งน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำประปาจำนวน 3 ชุดสลับการทำงาน จากนั้นน้ำจะถูกจ่ายออกจากถังเก็บน้ำไปยังห้องชุดพักอาศัยต่างๆ หรือส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยรักษาแรงดันในการจ่ายน้ำอย่างน้อย 1.5 บาร์ (ซึ่งมากกว่า 1.0 บาร์ ที่กำหนดในกฎกระทรวง) ความเร็วในการไหลน้ำไม่เกิน 1.2 เมตร/วินาที และในขณะเดียวกันชุดเครื่องสูบน้ำสามารถช่วยทำงานเสริมกันได้ในช่วงชั่วโมงที่มีการใช้น้ำสูงสุด ของชั้นที่มีแรงดันต่ำ



รูปที่ 2.4-4 ถังเก็บน้ำใต้ดิน

3.3) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

ระบบเก็บน้ำสำรองสำหรับระบบดับเพลิงถึงเก็บน้ำสำรองสำหรับระบบดับเพลิง มีปริมาตรในการดับเพลิงไม่น้อยกว่า 30 นาที

ระบบท่อเย็นดับเพลิง (STANDPIPE SYSTEM) จัดเตรียมตู้ดับเพลิง (FHC) สำหรับท่อ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ยาว 30 ม. และวาล์วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร สำหรับตำรวจดับเพลิง ใช้งาน ระบบท่อเย็นในอาคารจ่ายน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ชนิด Electric Fire Pump โดยมีแรงดันใช้งานในช่วง 4.5-4.9 บาร์ และท่อเย็นดังกล่าวจะต่อเข้ากับ FIRE DEPARTMENT CONNECTION ที่ผนังด้านหน้าโครงการ

ระบบสปริงเกอร์ รับน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิด Electric Fire Pump และแบ่งการใช้งานครอบคลุมเป็นโซน โดยแต่ละโซนจะมีพื้นที่ครอบคลุมโซนละไม่เกิน 4800 ตารางเมตร แรงดันที่หัวสปริงเกอร์แต่ละจุด มีแรงดันในช่วง 2-6 บาร์



รูปที่ 2.4-5 ระบบท่อเย็นดับเพลิง



รูปที่ 2.4-6 ระบบสปริงเกอร์

2.4.3 น้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

คาดว่าน้ำเสียที่เกิดมาจากกิจกรรมภายในโครงการซึ่งเป็นกิจกรรมจากการซักล้าง การอาบน้ำชำระ ห้องน้ำ และห้องครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียรวมประมาณ 35-40 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นร้อยละ 54 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย

2) ระบบรวบรวมน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ จะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบเติมอากาศ ขนาดรองรับน้ำเสีย 120.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการประกอบไปด้วย บ่อดักไขมัน บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ บ่อบดตะกอน บ่อกักตะกอน บ่อบำบัดน้ำเสีย และบ่อตรวจคุณภาพน้ำ

ในส่วนของละอองน้ำ และกลิ่นเหม็นจากการบำบัดจะส่งผลกระทบต่อในระดับน้อยมาก ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยจากการแพร่กระจายเชื้อโรคมายิ่งขึ้น ทั้งนี้โครงการอยู่ในระหว่างการจัดซื้อถึงสำเร็จรูประบบบำบัดอากาศเสียชนิดกรองแบบ Carbon Filter จำนวน 10 ถัง ขนาดความจุรวม 2 ลูกบาศก์เมตร

2.4.4 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1) การออกแบบโครงการเพื่อป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบให้ ยกพื้นถนนภายในโครงการบริเวณทางเข้า-ออก ให้สูงกว่าระดับถนนด้านหน้าโครงการ +0.10 เมตร จัดให้มีรั้วที่บสูงประมาณ 2 เมตร เพื่อป้องกันน้ำซึมผ่าน และมีเครื่องสูบน้ำอเนกประสงค์ขนาด 1,000 ลิตร/นาที จำนวน 1 ชุด สำหรับสูบน้ำออก กรณีน้ำท่วมในโครงการ

2) การออกแบบท่อระบายน้ำของโครงการ

สำหรับระบบระบายน้ำในโครงการเป็นระบบท่อระบายน้ำรวม คือ ร่องรับน้ำฝน และน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำรวมในท่อเดียวกัน ออกแบบเป็นท่อ คสล. ขนาด 0.30, 0.40 และ 0.60 เมตร มีความลาดเอียงของท่อระหว่าง 1:200 โดยรอบพื้นที่โครงการ ระบายน้ำตามแรงโน้มถ่วงของโลก ที่มีค่าระดับต้นท่อลึกเริ่มต้น -0.32 เมตร และปลายท่อที่ระดับ -1.20 เมตร ก่อนระบายออกผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ จำนวน 2 จุด ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนซอยเพชรบุรี 47 (ซอยศูนย์วิจัย) ด้านหน้าโครงการ และระบายน้ำออกนอกโครงการ จำนวน 2 จุด



รูปที่ 2.4-7 ระบบบำบัดน้ำเสีย



รูปที่ 2.4-8 บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง

2.4.5 การจัดการมูลฝอย

ขยะมูลฝอยภายในโครงการจะประกอบไปด้วย ขยะเปียก ขยะแห้ง และขยะอันตราย โดยคาดว่าปริมาณขยะทั่วไปที่เกิดขึ้นทั้งหมด 2.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยพื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตห้วยขวางเพื่อนำไปดำเนินการกำจัดด้วยวิธีฝังกลบ (Sanitary Landfill) สำหรับช่วงเวลาที่เข้ามาเก็บขนขยะบริเวณพื้นที่โครงการ และพื้นที่โดยรอบ จะใช้รถเก็บขนมูลฝอยแบบอัด ขนาด 5 ตัน เข้าจัดเก็บในช่วงเวลา ระหว่าง 04.00-06.00 น. โดยโครงการได้จัดให้แม่บ้านเก็บขนขยะไว้บริเวณด้านหน้าโครงการในวันที่รถขยะเข้ามาจัดเก็บ เพื่อให้สะดวกในการเก็บขน และจะทำให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานภายในโครงการ รวมถึงเจ้าหน้าที่ที่เข้ามาเก็บขนขยะ จึงคาดว่า การเข้ามาเก็บขนขยะของโครงการ จะสามารถจัดเก็บขยะได้อย่างสะดวก และไม่มีขยะตกค้างภายในโครงการ



รูปที่ 2.4-9 ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

2.4.6 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าทั่วไป

โครงการจะใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งอยู่ในพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งโครงการจะมีหม้อแปลงไฟฟ้าจำนวน 2 เครื่อง เครื่องละ 1,250 KVA. รวมมีกำลังส่งไฟฟ้า 2,500 KVA.

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ระบบไฟฟ้าสำรองจะเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด เป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ โดยติดตั้งภายในห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้นที่ 1 ทั้งนี้ได้จัดให้มีระบบป้องกันเสียงดัง และระบบกำจัดเขม่าควันจากการทำงานของเครื่องโดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิทช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้ากรณีไฟฟ้านครหลวงเกิดขัดข้อง

3) ระบบป้องกันฟ้าผ่าและป้องกันฟ้าผ่า

ทางโครงการยังได้จัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากฟ้าผ่าและกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบเสาหล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง นอกจากนี้ยังจัดให้มีสายสัญญาณโทรศัพท์สายนอก 1 จุด สายใน 1 จุด และสายสัญญาณโทรศัพท์อย่างน้อย 1 จุด ในทุกห้องพัก ส่วนหลอดไฟและอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ กำหนดใช้เป็นแบบประหยัดพลังงาน



รูปที่ 2.4-10 เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง



รูปที่ 2.4-11 ระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบเสาหล่อฟ้า

2.4.7 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศในโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 วิธี โดยภายในอาคารบริเวณที่ต้องการอากาศเพิ่ม มากขึ้น จะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ส่วนบริเวณอื่นๆจะใช้วิธีระบายอากาศแบบธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดที่เชื่อมกับอากาศ ภายนอก

2.4.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

- 1) มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วย แผงควบคุมสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งไว้ในห้องสำนักงานของอาคารที่เป็นศูนย์รับส่งสัญญาณตรวจจับ อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟแบบกริ่งและ Fire Phone Jack และอุปกรณ์แจ้งเหตุ โดยติดตั้ง 2 ประเภท ทั้งแจ้งเหตุอัตโนมัติและแบบมือกด
- 2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น หัวดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง
- 3) เครื่องดับเพลิงแบบมือ เป็นชนิด AB ขนาด 10 lbs. จำนวน 48 ถัง และถังดับเพลิงแบบมือถือ ชนิด CO₂ ขนาด 10 lbs. จำนวน 12 ถัง
- 4) บันไดหนีไฟ เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวนรวม 2 บันได
- 5) ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน เป็นโคมไฟฉุกเฉิน พร้อมแบตเตอรี่สำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง แยกอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้อัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน ห้องระบบไฟฟ้า บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และที่จอดรถยนต์
- 6) ป้ายบอกทางหนีไฟ เป็นกล่องป้ายที่มีตัวอักษร “Fire Exit ทางหนีไฟ”
- 7) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่ เป็นป้ายพลาสติกใสปิดหุ้มภาพแปลนของชั้นต่างๆ ในอาคาร มีรายละเอียด ตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟท์ ทางหนีไฟ เป็นต้น ติดไว้บริเวณห้องพักอาศัยทุกห้อง และบริเวณโถงหน้าลิฟท์ของทุกชั้น
- 8) ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ
- 9) จุดรวมพลโดยโครงการได้กำหนดให้มีจุดรวมพล จำนวน 2 แห่ง ซึ่งได้กำหนดไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันออก และทิศเหนือของอาคาร มีขนาดพื้นที่รวมประมาณ 152.47 ตารางเมตรคิดเป็นพื้นที่จุดรวมพลไม่น้อยกว่า 1 คนต่อพื้นที่ 0.25 ตารางเมตร เพื่อรองรับผู้พักอาศัยจากอาคาร (586 คน) คิดเป็นอัตราส่วนของผู้พักเท่ากับ 1 คน ต่อพื้นที่จุดรวมพล 0.26 ตารางเมตร (เป็นไปตามเกณฑ์ที่ สผ. กำหนดต้องมีไม่น้อยกว่า 1 คน : 0.25 ตารางเมตร)



รูปที่ 2.4-12 แผงควบคุมสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



รูปที่ 2.4-13 อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้



รูปที่ 2.4-14 ตู้หัวฉีดดับเพลิง



รูปที่ 2.4-15 ถังดับเพลิง



รูปที่ 2.4-16 บันไดหนีไฟ



รูปที่ 2.4-17 ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน



รูปที่ 2.4-18 ป้ายบอกทางหนีไฟ



รูปที่ 2.4-19 จุดรวมพล

2.4.9 พื้นที่นันทนาการและพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน ผ่อนคลาย ออกกำลังกาย บริเวณสวนหย่อม และต้นไม้บริเวณรอบๆ โครงการได้ ซึ่งในการออกแบบสวนของโครงการนั้น ทางโครงการได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกพรรณไม้ไม่ให้ซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ Reuse ระบบบำบัดน้ำเสีย และรั้วของโครงการ



รูปที่ 2.4-20 พื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ

2.4.10 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ภายในโครงการตลอดเวลา 24 ชั่วโมงเพื่อคอยอำนวยความสะดวกและตรวจสอบความสงบเรียบร้อยของผู้พักอาศัย พร้อมจัดให้มีประตูเปิด-ปิดบริเวณทางเข้าออกอาคารด้วยระบบ Key Card และระบบสัญญาณโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ติดตั้งไว้ทุกชั้นของโครงการ



รูปที่ 2.4-21 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย



รูปที่ 2.4-22 ระบบสัญญาณโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ภายในอาคาร