

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
(ระยะดำเนินการ) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566

โครงการ The Room BTS Wongwian Yai  
ตั้งอยู่ 44/1 ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร  
บริหารจัดการโดย  
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะรูม บีทีเอส วงเวียนใหญ่



จัดทำโดย

บริษัท แปซิฟิค แล็บอราตอรี จำกัด

เลขที่ 14/5358 หมู่ที่ 14 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110  
โทรศัพท์ 0-2045-2446-7 โทรสาร 0-2045-3991 E-mail pacificlabb07@gmail.com





หนังสือรับรองรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567


หนังสือรับรองฉบับนี้ ขอรับรองว่า บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ The Room BTS Wongwian Yai ตั้งอยู่เลขที่ 44/1 ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะรูม บีทีเอสวงเวียนใหญ่ ฉบับประจำเดือน

(....) มกราคม – มิถุนายน พ.ศ. 2566

(✓) กรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2566

(....) อื่นๆ (ระบุ).....

โดยมีผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาววีระนันท์ ครอบอยู่		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
2. นางสาวแพรววนิต ทิพย์สุวรรณ		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
3. นางสาวสุพัฒตรา เอี่ยมนอก		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
4. นางสาวไอลดา มาราวี		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
5. นางสาวปิยะตรา บุคดี		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ

  
กรรมการผู้จัดการ

การเสนอรายงาน

- ( ) เจ้าของโครงการได้มอบให้ บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงานดังหนังสือมอบอำนาจ
- ( ✓ ) เจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
ฉบับที่ 2/2566 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม**

**ชื่อโครงการ** The Room BTS Wongwian Yai

**ที่ตั้งโครงการ** เลขที่ 44/1 ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

**เจ้าของโครงการ** บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

**บริหารจัดการโดย** นิติบุคคลอาคารชุด เดอะรูม บีทีเอส วงเวียนใหญ่  
เลขที่ 44/1 ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

**ผู้จัดทำรายงาน** บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด  
เลขที่ 14/5358 หมู่ 14 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

**รายละเอียดการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

- จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร  
การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน (คชก.) ในการประชุมครั้งที่ 61/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555  
ตามหนังสือที่ เลขที่ ทส 1009.5/9558 ลงวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2555

**รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา** วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

**รายละเอียดและสถานะการดำเนินโครงการ** แสดงในบทที่ 1

**การเสนอรายงานฯ** [ ] เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด  
เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดังหนังสือมอบอำนาจที่แนบ

[✓] เจ้าของโครงการมิได้มอบอำนาจแต่อย่างใด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

## สารบัญ

สารบัญ	ก
สารบัญรูป	ง
สารบัญตาราง	ฉ
บทที่	หน้า
1    บทนำ	1-1
1.1    ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน	1-1
1.2    วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน	1-2
1.3    ขอบเขตการดำเนินงาน	1-2
1.4    แผนการดำเนินงานของโครงการ	1-2
1.4.1    แผนการดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-2
1.4.2    แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-2
1.5    รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	1-6
1.5.1    ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ปัจจุบันบริเวณโครงการ	1-6
1.5.2    การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ	1-6
1.5.3    ประเภท และขนาดของโครงการ	1-8
1.5.4    การใช้น้ำ	1-10
1.5.5    การบำบัดน้ำเสีย	1-10
1.5.6    การระบายน้ำ	1-10
1.5.7    การใช้ไฟฟ้า	1-11
2    ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
3	ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.1	คุณภาพน้ำทิ้ง	3-9
3.2	คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-32
4	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	4-1
4-1	สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.2	สรุปผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1



## สารบัญ (ต่อ)

### ภาคผนวกที่

- 1 ใบอนุญาตต่างๆ
  - 1-1 หนังสือเห็นชอบจาก สผ. เลขที่ ทส 1009.1/9584 ลงวันที่ 26 กันยายน 2555
  - 1-2 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
  - 1-3 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)
  - 1-4 เอกสารการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.12)
  - 1-5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)
- 2 เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ
  - 2-1 เอกสารตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย
  - 2-2 แบบบันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.1)
  - 2-3 รายงานการสรุปการทำงานระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2)
  - 2-4 ใบเสร็จสุบสิ่งปฏิกูล
  - 2-5 เอกสารบันทึกการตรวจสอบระบบเส้นท่อประปา
  - 2-6 บันทึกการตรวจสอบการทำความสะอาดห้องน้ำ
  - 2-7 ใบเสร็จค่าเก็บขนมูลฝอย
  - 2-8 เอกสารตรวจสอบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง
  - 2-9 เอกสารซ่อมบำรุงเครื่องปรับอากาศ
  - 2-10 เอกสารตรวจสอบระบบไฟฟ้าภายในอาคาร
  - 2-11 เอกสารตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
  - 2-12 แผนผังแสดงรายละเอียดอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัย
  - 2-13 แผนระงับและป้องกันอัคคีภัย
  - 2-14 รายงานการฝึกอบรมดับเพลิงและซ้อมอพยพหนีไฟ ปี 2566
  - 2-15 เอกสารการตรวจสอบอุปกรณ์ระบายอากาศ
  - 2-16 คู่มือพักอาศัย เดอะรุม บีทีเอส วงเวียนใหญ่
- 3 ใบรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม
  - 3-1 ใบรายงานผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง
  - 3-2 ใบรายงานผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ
- 4 เอกสารสอบเทียบเครื่องมือตรวจวัด
- 5 เอกสารรับรองห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
- 6 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
1.5-1	เส้นทางที่ใช้เดินทางเข้า-ออกโครงการ	1-8
1.5-2	สถานภาพปัจจุบันของโครงการ	1-12
2-1	แนวรั้วรอบเขตพื้นที่โครงการ	2-33
2-2	พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	2-33
2-3	ป้ายจำกัดความเร็ว 20 กม./ชม.	2-34
2-4	สัญญาณความเร็ว	2-34
2-5	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	2-34
2-6	การทำความสะอาดถนนภายในโครงการ	2-34
2-7	ช่องระบายอากาศและพื้นที่จอดรถของโครงการ	2-34
2-8	ป้ายเตือนกรูณาดับเครื่องยนต์บริเวณพื้นที่จอดรถ	2-35
2-9	สัญลักษณ์จราจรบนพื้นเส้นทางเดินรถ และติดป้ายสัญลักษณ์จราจรต่างๆ	2-35
2-10	ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	2-36
2-11	การสูบน้ำจากระบบบำบัดน้ำเสีย	2-36
2-12	ตู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย	2-36
2-13	ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	2-36
2-14	การทำความสะอาดถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	2-36
2-15	ปั๊มสูบน้ำ	2-36
2-16	สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ	2-37
2-17	การติดป้ายรณรงค์ใช้น้ำอย่างประหยัด	2-37
2-18	พนักงานใช้ภาชนะสำหรับรองน้ำในการทำความสะอาดโครงการ	2-37
2-19	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบปั๊มน้ำและระบบการจ่ายน้ำของโครงการ	2-38
2-20	บ่อหน่วงน้ำ	2-38
2-21	รางระบายน้ำของชั้นใต้ดิน	2-38
2-22	ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวม	2-38
2-23	การทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวม	2-39
2-24	ป้ายรณรงค์การคัดแยกขยะ	2-39
2-25	รถเก็บขนมูลฝอย	2-39
2-26	จัดเก็บมูลฝอยในถุงดำชนิดหนา	2-39
2-27	ภาชนะรองรับมูลฝอยอันตราย	2-40
2-28	ท่อรวมน้ำจากการล้างห้องพักมูลฝอย	2-40
2-29	เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator)	2-40
2-30	ปล่องระบายไอเสียจากห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	2-40
2-31	วัสดุป้องกันเสียงจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	2-40
2-32	ป้ายรณรงค์ใช้บันไดแทนการใช้ลิฟต์	2-40
2-33	การล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ	2-40



## สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
2-34 แยกสวิตช์ควบคุมไฟฟ้า	2-41
2-35 หลอดไฟแบบประหยัดพลังงาน	2-41
2-36 ป้ายแสดงเลขชั้น	2-41
2-37 เครื่องปรับอากาศแบบประหยัดพลังงาน	2-41
2-38 ระบบป้องกันอัคคีภัย	2-41
2-39 ระบบเตือนภัย	2-43
2-40 จุดรวมพล	2-43
2-41 แผนผังเส้นทางหนีไฟ	2-43
2-42 ป้ายบอกทางหนีไฟ	2-44
2-43 การฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟ	2-44
2-44 อุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้น	2-44
2-45 ไฟส่องสว่างทางเข้าออกโครงการ	2-44
2-46 ป้ายแสดงค่าตรวจวัดความเข้มข้นของคลอรีน และความเป็นกรด-ด่างประจำวัน	2-45
2-47 เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดสระว่ายน้ำ	2-45
2-48 ป้ายข้อปฏิบัติการใช้สระว่ายน้ำ	2-45
2-49 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพสระว่ายน้ำของโครงการ	2-45
2-50 อุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ	2-45
2-51 การทำลายแหล่งเพาะพันธุ์สัตว์และกำจัดพาหะนำโรค	2-45
2-52 รางระบายน้ำ	2-46
2-53 พนักงานทำความสะอาดบริเวณทางเดินภายในอาคาร	2-46
2-54 อาคารที่มีลักษณะเปิดโล่งและระบายอากาศได้ดี	2-46
2-55 ป้ายรณรงค์ล้างมืออย่างถูกวิธี	2-46
2-56 ป้ายประชาสัมพันธ์การป้องกันการติดเชื้อโรค	2-46
2-57 เจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่สีเขียว	2-46
2-58 อาคารโถนสีอ่อน	2-47
2-59 สำนักงานนิติบุคคล	2-47
3.1-1 แสดงตำแหน่งจุดตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-11
3.1-2 แสดงการเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทิ้ง	3-12
3.1-3 กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-22
3.2-1 แสดงการเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-33
3.2-2 กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-44

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.4-1	แผนการดำเนินงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2566
3-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2566
3-2	รายละเอียดวิธีการเก็บตัวอย่างและวิธีการวิเคราะห์
3.1-1	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง
3.1-2	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง
3.2-1	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ
3.2-2	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ

บทที่ 1  
บทนำ

# บทนำ

## 1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน

บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มอบหมายให้บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ The Room BTS Wongwian Yai ตั้งอยู่เลขที่ 44/1 ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เนื่องจากโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป

โครงการ The Room BTS Wongwian Yai ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านที่พักอาศัย ในการประชุมครั้งที่ 61/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 ตามหนังสือที่ เลขที่ ทส 1009.5/9558 ลงวันที่ 26 กันยายน 2555 (**เอกสาร 1-1 ในภาคผนวกที่ 1**) และมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด โดยโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้อาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 142/2557 (**เอกสาร 1-2 ในภาคผนวกที่ 1**) โดยได้จดทะเบียนอาคารชุด เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2557 ชื่ออาคารชุด เดอะรูม บีทีเอส วงเวียนใหญ่ (อ.ช.10) (**เอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1**) แต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล (อ.ช. 12) (**เอกสาร 1-4 ในภาคผนวกที่ 1**) และได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ภายใต้ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุด “เดอะรูม บีทีเอส วงเวียนใหญ่” เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 (อ.ช.13) (**เอกสาร 1-5 ในภาคผนวกที่ 1**)

ในระยะดำเนินการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566 โครงการได้มอบหมายให้บริษัทแปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการเพื่อเสนอต่อหน่วยงานของรัฐซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายให้ดำเนินโครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561

## 1.2 วัตถุประสงค์การจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบ
- 2) เพื่อรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ The Room BTS Wongwian Yai บริหารจัดการโดยนิติบุคคล อาคารชุด เดอะรูม บีทีเอส วงเวียนใหญ่
- 3) เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งเปรียบเทียบผลการตรวจวัดในช่วงที่ผ่านมา กับค่ามาตรฐาน และนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการดำเนินงาน

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Room BTS Wongwian Yai ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/9558 ลงวันที่ 26 กันยายน 2555 รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ

## 1.4 แผนการดำเนินการของโครงการ

### 1.4.1 แผนการดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท แปซิฟิค แลборาตอรี จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ ในระยะดำเนินการระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 พร้อมทั้ง รายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไข และติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเสนอปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติตามตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป แสดงดังตารางที่ 1.4-1

### 1.4.2 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทที่ปรึกษาได้ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติตามติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ ในระยะดำเนินการระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทราบทุก 6 เดือน แสดงดังตารางที่ 1.4-1

ตารางที่ 1.4-1 แผนการดำเนินงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดมาตรการ	ระยะเวลา (ปี พ.ศ. 2566)											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
<b>1. ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม</b>												
<b>ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ</b>												
- สภาพภูมิประเทศ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- คุณภาพอากาศ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- คุณภาพเสียง	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- คุณภาพน้ำ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
<b>ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ</b>												
- นิเวศวิทยาทางบก	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- นิเวศวิทยาทางน้ำ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
<b>คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์</b>												
- การใช้น้ำ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- การบำบัดน้ำเสีย	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- การระบายน้ำ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- การจัดการขยะมูลฝอย	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- การใช้ไฟฟ้า	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- การอนุรักษ์พลังงาน	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- การป้องกันอัคคีภัย	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- การจราจร	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→

หมายเหตุ : ←→ แผนการดำเนินงาน

←→ การดำเนินงาน

ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ) แผนการดำเนินงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดมาตรการ	ระยะเวลา (ปี พ.ศ. 2566)											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
<b>1. ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ต่อ)</b>												
<b>คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ (ต่อ)</b>												
- การป้องกันอัคคีภัย	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- การจราจร	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
<b>คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต</b>												
- ผลกระทบทางสังคม	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- สภาพเศรษฐกิจ	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- สาธารณสุข	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- สุขภาพ	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- ทัศนียภาพ	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- การดูดกลืนคลื่นสัญญาณวิทยุและบดบังคลื่นสัญญาณโทรศัพท์	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
<b>2. ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม</b>												
- มาตรการด้านการจัดการคุณภาพน้ำ	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- มาตรการด้านการจัดการคุณภาพน้ำใช้	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
- มาตรการด้านการจัดการมูลฝอย	←	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

หมายเหตุ : ← → แผนการดำเนินงาน

← → การดำเนินงาน



## ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ) แผนการดำเนินงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดมาตรการ	ระยะเวลา (ปี พ.ศ. 2566)											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
<b>2. ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)</b>												
- มาตรการด้านการจัดการระบบป้องกันอัคคีภัย	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- มาตรการด้านการจัดการระบบระบายอากาศ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- มาตรการด้านคุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- มาตรการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
- มาตรการด้านสุขภาพและการสาธารณสุข	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→	←→
ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ				←→	←→					←→	←→	
การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ						←→	←→					←→

หมายเหตุ ←→ แผนการดำเนินงาน

←→ การดำเนินงาน

## 1.5 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

### 1.5.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด The Room BTS Wongwian Yai บริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะรูม บีทีเอส วงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ถนนธนบุรี เขตบางลำภูกลาง แขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1.5.1 ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องชุดทั้งสิ้น 201 ห้อง ดำเนินการบนโฉนดที่ดินที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 2 โฉนด มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2-0-53.2 ไร่ หรือ 3,412.8 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 2674 เลขที่ดิน 1078 มีขนาดพื้นที่ 0-022.5 ไร่ หรือ 90 ตารางเมตร
- โฉนดที่ดินเลขที่ 2675 เลขที่ดิน 1079 มีขนาดพื้นที่ 2-0-30.7 ไร่ หรือ 3,322.8 ตารางเมตร

### 1.5.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางได้สะดวกโดยการเดินทางด้วยรถยนต์ และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS)

1) การเดินทางด้วยรถยนต์ การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้โดยสะดวก โดยใช้ถนนกรุงธนบุรี เป็นเส้นทางสายหลัก พื้นที่โครงการจะมีทางเข้าออกเชื่อมต่อกับกรุงธนบุรี มีรายละเอียด ดังนี้

#### (1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 มาตามเส้นทางถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ทิศทางจากวงเวียนใหญ่มุ่งหน้าแยกตากสินเลี้ยวซ้ายที่แยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกเจริญนคร (ใช้ทางขวาน) ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครเหนือ เข้าถนนเจริญนคร (ทิศมุ่งใต้) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครใต้เข้าถนนกรุงธนบุรี ไปตามเส้นทางถนนกรุงธนบุรี (ใช้ทางขวาน) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ใกล้กับทางขึ้น - ลง สถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่)

เส้นทางที่ 2 มาตามเส้นทางถนนราชพฤกษ์ มุ่งหน้าแยกตากสิน ตรงผ่านแยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกเจริญนคร (ใช้ทางขวาน) ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครเหนือเข้าถนนเจริญนคร (ทิศมุ่งใต้) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครใต้เข้าถนนกรุงธนบุรีไปตามเส้นทางถนนกรุงธนบุรี (ใช้ทางขวาน) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ใกล้ทางขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่)

เส้นทางที่ 3 มาตามเส้นทางถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ทิศทางจากแยกมไหศวรรย์ มุ่งหน้าแยกตากสิน เลี้ยวขวาที่แยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกเจริญนคร (ใช้ทางขวาน) ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครเหนือ เข้าถนนเจริญนคร (ทิศมุ่งใต้) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครใต้เข้าถนนกรุงธนบุรี ไปตามเส้นทางถนนกรุงธนบุรี (ใช้ทางขวาน) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ใกล้ทางขึ้น - ลงสถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่)

เส้นทางที่ 4 มาตามเส้นทางถนนเจริญนคร ทิศทางจากแยกบุคโค มุ่งหน้าแยกเจริญนคร จากแยกบุคโคระยะทางประมาณ 2.8 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนกรุงธนบุรีที่แยกเจริญนครใต้ไปตามเส้นทางถนนกรุงธนบุรี (ใช้ทางขวาน) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ใกล้ทางขึ้น - ลง สถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่)

เส้นทางที่ 5 มาตามเส้นทางสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน ทิศทางจากแยกสาทร - สุรศักดิ์ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เข้าถนนกรุงธนบุรี เบี่ยงซ้ายเข้าทางขนาน มุ่งหน้าไปทางแยกตากสินตามเส้นทางถนนกรุงธนบุรี (ใช้ทางขนาน) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ใกล้ทางขึ้น - ลงสถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่)

เส้นทางที่ 6 มาตามเส้นทางถนนเจริญนคร ทิศทางจากแยกคลองสาน มุ่งหน้าแยกเจริญนคร ตรงผ่านแยกเจริญนครเหนือ ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครใต้ เข้าถนนกรุงธนบุรี ไปตามเส้นทางถนนกรุงธนบุรี (ใช้ทางขนาน) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ใกล้ทางขึ้น - ลงสถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่)

## (2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกทางขนานของถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกตากสิน ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกตากสิน ออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินไปยังวงเวียนใหญ่ซึ่งเป็นแหล่งค้าขาย ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์

เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกทางขนานของถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกตากสิน ระยะทางประมาณ 400 เมตร ตรงผ่านแยกตากสิน ออกถนนราชพฤกษ์ไปยังแยกรัชดา-สวนพลูซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนราชพฤกษ์ ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระราม 3 ได้อย่างสะดวก

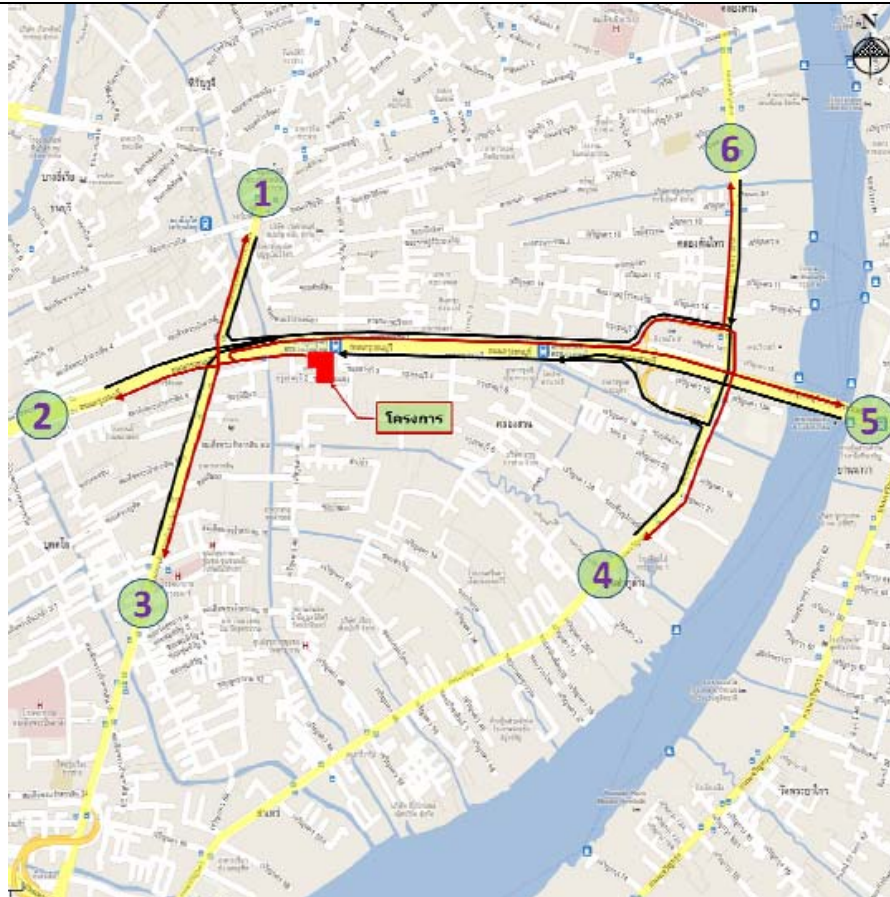
เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกทางขนานของถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกตากสิน ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกตากสิน ออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินไปยังแยกมไหศวรรย์ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนพระราม 3 ได้อย่างสะดวก

เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกทางขนานของถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกตากสิน ระยะทางประมาณ 350 เมตร กลับรถได้สะพานข้ามแยกตากสิน ออกถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกเจริญนคร (ใช้ทางขนาน) ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกเจริญนครเหนือ ออกถนนเจริญนคร มุ่งหน้าแยกบुकคโล ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนเจริญนครได้อย่างสะดวก

เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกทางขนานของถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกตากสิน ระยะทางประมาณ 350 เมตร กลับรถได้สะพานข้ามแยกตากสิน ออกถนนกรุงธนบุรี (ใช้ทางหลัก) ข้ามสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน ออกแยกสาทร-สุรศักดิ์ ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทรได้อย่างสะดวก

เส้นทางที่ 6 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกทางขนานของถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกตากสิน ระยะทางประมาณ 350 เมตร กลับรถได้สะพานข้ามแยกตากสิน ออกถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าแยกเจริญนคร (ใช้ทางขนาน) ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญนครเหนือ ออกถนนเจริญนคร มุ่งหน้าแยกคลองสาน ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนเจริญนครได้อย่างสะดวก

**2) การเดินทางโดยรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) การเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการ** สามารถใช้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) สถานีวงเวียนใหญ่ โดยสถานีดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งมีตำแหน่งทางขึ้น - ลงสถานี ห่างจากทางเข้า - ออกโครงการประมาณ 15 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากยิ่งขึ้น



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รายงานฉบับสมบูรณ์) ,2560

รูปที่ 1.5-1 เส้นทางที่ใช้เดินทางเข้า-ออกโครงการ

### 1.5.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ The Room BTS Wongwian Yai เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย สูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 89.25 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 201 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 26,622.4 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 26,194.1 ตารางเมตร แสดงดังรูปที่ 1.5-2 โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

**ชั้นใต้ดิน** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 33 คัน) โถงลิฟต์ดับเพลิงโถงลิฟต์โดยสาร ห้องเครื่องปั๊ม ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 1** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 25 คัน) โถงต้อนรับ ห้องประชุม ห้องโถง ห้องติดต่อ สำนักงานนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องซักritz ห้องเก็บของ ห้องเครื่องดูดอากาศ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องแม่บ้าน ห้องเครื่อง โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 2** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 24 คัน) โถงลิฟต์โดยสารโถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องเก็บของ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 3** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 25 คัน) โถงลิฟต์โดยสารโถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 4** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 31 คัน) โถงลิฟต์โดยสารโถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องเก็บของ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 5** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 32 คัน) ห้องเครื่องปั๊มโถงลิฟต์ โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง SURGE TANK ห้องเก็บของ ลิฟต์ บันไดและทางเดิน

**ชั้นที่ 6** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง (ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง) สระว่ายน้ำพื้นที่จัดสวน ระเบียงไม้ ห้องอ่านหนังสือ ห้องซาวน่า บ่อน้ำ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องไฟฟ้า ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 7** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 5 ห้อง (ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) ห้องออกกำลังกาย ห้องอ่านหนังสือ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 8-11** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 13 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง/ชั้น และห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรมูลฝอย ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 12** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 13 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพัก ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง) ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 13-16** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 11 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรมูลฝอย ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 17-20** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 9 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรมูลฝอย ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 21-23** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 7 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น และห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรมูลฝอย ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 24-25** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 6 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น และห้องพัก ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรมูลฝอย ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 26** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 5 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 2 ห้อง) ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน พื้นที่สีเขียว

**ชั้นที่ 27** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 5 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 2 ห้อง) ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 28** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวม 4 ห้อง โดยเป็นห้องพักขนาด 2 ห้องนอนทั้งหมด ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นหลังคา** เป็นห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องอัดอากาศ พื้นที่จัดสวน พื้นที่หนีไฟทางอากาศทางเดิน และบันไดหนีไฟ สระว่ายน้ำที่โครงการจัดไว้บริเวณชั้นที่ 6 จะใช้ระบบโอโซนในการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำ โดยติดตั้งเครื่องผลิตโอโซนเข้ากับระบบ เพื่อควบคุมคุณภาพของน้ำในสระว่ายน้ำให้มีคุณภาพได้มาตรฐานนอกจากนี้ โครงการจัดให้มีห้องพักรวมลอยรวมตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ โดยห้องพักรวมลอยรวม มีขนาดชั้นเดียว ความกว้าง 2.2 เมตร ความยาว 3.3 เมตร ความสูง 2.5 เมตร โดยภายในแบ่งเป็นพื้นที่วางมูฟอยแห้งและเปียก อย่างชัดเจน โดยห้องพักรวมลอยแห้ง มีขนาดพื้นที่ 3.74 ตารางเมตร และห้องพักรวมลอยเปียกมีขนาดพื้นที่ 3.52 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารเท่ากับ 7.3 ตารางเมตร และมีพื้นที่ปกคลุมดิน 7.3 ตารางเมตร

#### 1.5.4 การใช้น้ำ

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทากสิน โดยจะต่อท่อประปามาขนาด 4 นิ้ว รับน้ำประปาจากท่อประปาริมถนนกรุงธนบุรี ของการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร

#### 1.5.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge) จำนวน 1 ชุด ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 171 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในแต่ละห้องพักจะไหลเข้าสู่ถังดักไขมัน จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังแยกกากตะกอน เพื่อแยกกากตะกอนออกจากน้ำเสีย และไหลเข้าสู่ถังปรับสภาพ เพื่อปรับอัตราการไหลของน้ำเสียให้สม่ำเสมอ และจะถูกสูบเข้าสู่ถังเติมอากาศ เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำด้วยจุลินทรีย์แบบใช้ออกซิเจน จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอนเพื่อแยกตะกอน จุลินทรีย์จากถังเติมอากาศ ให้ส่วนน้ำใสและตะกอนจุลินทรีย์ออกจากกัน โดยตะกอนบางส่วนจะถูกสูบกลับไปยังส่วนเติมอากาศ และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังถังเก็บตะกอน สำหรับน้ำใสจะไหลเข้าสู่ถังพักน้ำใส-สูบน้ำออก เพื่อสูบน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว โดยน้ำที่บางส่วนจะถูกนำมาใช้รดน้ำต้นไม้ ส่วนที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้ จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนกรุงธนบุรีต่อไป

#### 1.5.6 การระบายน้ำ

##### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 และ 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นหลังคาของอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการต่อไป

##### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3, 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียในส่วนต่าง ๆ ของอาคารเข้าสู่ถังแยกกากตะกอน ภายในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4, 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคารเข้าสู่ถังแยกกากตะกอน ภายในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4, 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่ถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

(1) **ระบบระบายน้ำฝน** ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1:200 โดยมีบ่อพักการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการ เข้าสู่บ่อหนึ่งก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีบ่อหนึ่งน้ำ จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ใต้บริเวณทางวิ่งรถยนต์ ความกว้าง 2.5 เมตร ความยาว 8 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1 เมตรความจุ 20 ลูกบาศก์เมตร เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งบ่อหนึ่งน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ การระบายน้ำออกจากบ่อหนึ่งน้ำจะถูกจำกัดการระบายด้วยเครื่องสูบน้ำที่ติดตั้งไว้ภายในบ่อหนึ่งน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.033 ลูกบาศก์เมตร/วินาที เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนาโครงการ

สำหรับการระบายน้ำใต้ดินนั้น โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำ ความกว้าง 0.3 เมตร รวบรวมน้ำฝนที่อาจไหลลงมายังชั้นใต้ดินเข้าสู่บ่อสูบน้ำ ซึ่งมีจำนวน 3 บ่อ โดยเป็นบ่อสูบ ความกว้าง 1 เมตร ความยาว 1.8 เมตร ความลึก 1.5 เมตร จำนวน 2 บ่อ และบ่อสูบน้ำความกว้าง 0.9 เมตร ความยาว 1.8 เมตร ความลึก 1.5 เมตร จำนวน 1 บ่อ ภายในแต่ละบ่อติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 6 เมตร

(2) **ระบบระบายน้ำทิ้ง** น้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะถูกสูบน้ำตามท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว จากนั้นจะไหลผ่านบ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนกรุงเทพมหานครต่อไปเช่นกัน

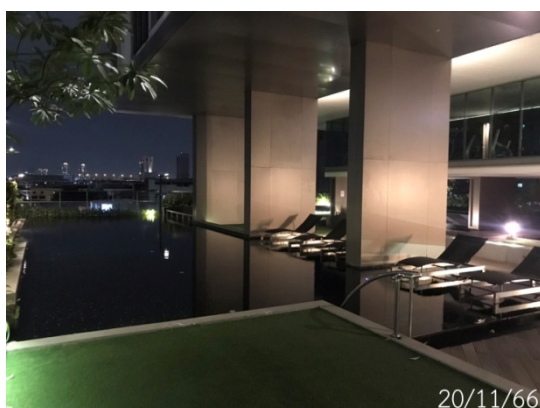
#### 1.5.7 การใช้ไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 1,400 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง รายละเอียดดังนี้

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Dry Type ขนาด 2,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** กรณีไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรอง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 200 KVA จำนวน 1 ชุด สำรองไฟฟ้าได้นาน 8 ชั่วโมง





รูปที่ 1.5-2 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ