

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ระยะดำเนินการ (ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568)
(ฉบับปกปิดข้อมูลที่มีกฎหมายคุ้มครอง)

ชื่อโครงการ โครงการ อาคาร รสา ทู
ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด
ที่ตั้งโครงการ ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี
 กรุงเทพมหานคร 10400



จัดทำโดย
บริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด
เลขที่ 122/7 ซอยนาครสุวรรณ ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2681-6669 โทรสาร 0-2-681-6662

กรกฎาคม 2568

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

วันที่ 25 กรกฎาคม 2568

หนังสือรับรองฉบับนี้ ขอรับรองว่าบริษัท โพร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ โครงการ อาคาร รสา หู ของบริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ฉบับประจำเดือน

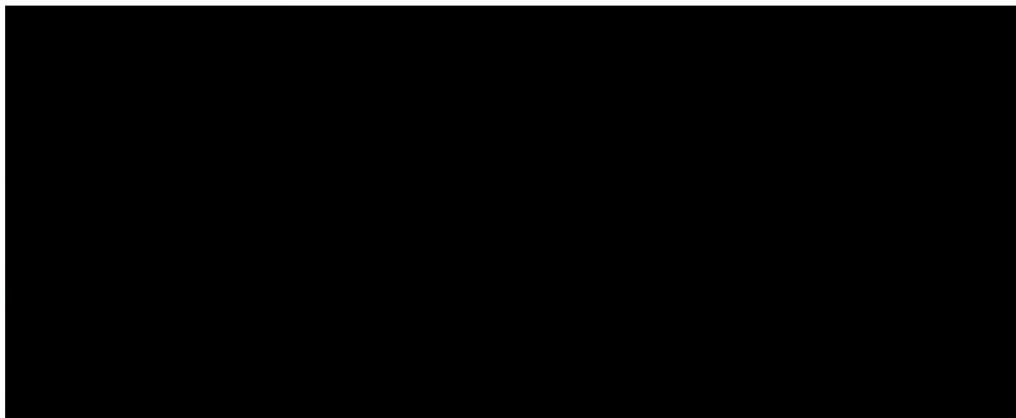
- (✓) มกราคม-มิถุนายน พ.ศ.2568.....
() กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ.
() อื่นๆ (ระบุ).....

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงานดังต่อไปนี้

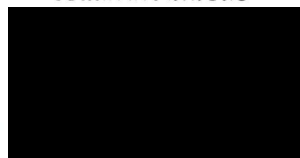
ผู้จัดทำรายงาน

ลายมือชื่อ

ตำแหน่ง



ขอแสดงความนับถือ



ผู้จัดการส่วนธุรกิจสิ่งแวดล้อม
บริษัท โพร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ รสา ทู

1. ชื่อโครงการ อาคาร รสา ทู
2. สถานที่ตั้ง ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
3. ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด
4. สถานที่ติดต่อ 1818 ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 02-204-5502
5. จัดทำโดย บริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด
6. โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561
เลขหนังสือที่ ทส 1010.5/13420
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้าย ระยะดำเนินการ
เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567
8. รายละเอียดโครงการ รายละเอียดทั้งหมดแสดงดังบทที่ 2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

สารบัญ

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
สารบัญ	ก-ข
สารบัญตาราง	ค
สารบัญรูป	ง-ฉ
สารบัญภาคผนวก	ช

บทที่ 1 บทนำ

1.1	ความเป็นมาและความจำเป็นในการดำเนินโครงการ.....	1-1
1.2	วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน.....	1-2
1.3	ขอบเขตการศึกษา.....	1-2
1.4	วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน.....	1-2
1.5	สถานภาพของโครงการปัจจุบัน.....	1-3

บทที่ 2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

2.1	ที่ตั้งและสภาพพื้นที่โครงการ.....	2-1
2.2	สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ.....	2-3
2.3	รายละเอียดโครงการ.....	2-5
2.3.1	กลุ่มเป้าหมาย/ประเภทและขนาดของโครงการ.....	2-5
2.3.2	การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ.....	2-5
2.3.3	การตรวจสอบโครงการกับข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	2-10
2.4	จำนวนประชากรในโครงการ.....	2-10
2.5	ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ.....	2-11
2.5.1	ระบบน้ำใช้.....	2-11
2.5.2	ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล.....	2-11
2.5.3	การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม.....	2-17
2.5.4	การจัดการมูลฝอย.....	2-17
2.5.5	ระบบไฟฟ้า.....	2-19
2.5.6	ระบบป้องกันอัคคีภัย.....	2-20
2.5.7	มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย.....	2-23

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

2.5.8 ระบบรักษาความปลอดภัย	2-29
2.5.9 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	2-29
2.5.10 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ.....	2-29
2.5.11 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	2-30
2.6 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว	2-30
2.7 รายละเอียดการบริหารจัดการอาคาร และสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ	2-31

บทที่ 3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
---	-----

บทที่ 4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4.1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม.....	4-1
4.3 วิธีการตรวจวิเคราะห์และติดตามตรวจสอบ	4-9
4.4 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-9
4.4.1 คุณภาพอากาศ	4-9
4.4.2 เสียง	4-9
4.4.3 การจราจร.....	4-10
4.4.4 การใช้น้ำ.....	4-10
4.4.5 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล.....	4-10
4.4.6 การบำบัดน้ำเสีย	4-10
4.4.7 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม.....	4-22
4.4.8 อาชีวอนามัยและความปลอดภัยการป้องกันอัคคีภัย.....	4-23
4.4.9 สุขภาพและการสาธารณสุข	4-24
4.4.10 สุนทรียภาพ.....	4-24
4.4.11 การบดบังแสงแดด ทิศทางลม และสัญญาณวิทยุโทรทัศน์	4-25

สารบัญตาราง

ตารางที่ 2.3-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารโครงการ	2-6
ตารางที่ 2.5-1 ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ	2-12
ตารางที่ 2.5-2 การคำนวณปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการ	2-18
ตารางที่ 2.5-3 ปริมาณขยะมูลฝอย จำแนกตามประเภทของขยะมูลฝอย	2-18
ตารางที่ 3.1-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคาร รสา หู ของบริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด ระยะดำเนินการ (ช่วงระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568)	3-2
ตารางที่ 4.2-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคาร รสา หู ของบริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด ระยะดำเนินการ (ช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568)	4-2
ตารางที่ 4.2-2 วิธีการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	4-9

สารบัญรูป

รูปที่ 1.5-1	สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน.....	1-5
รูปที่ 2.1-1	แผนที่แสดงที่ตั้งและการเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ.....	2-4
รูปที่ 2.5-1	ตำแหน่งที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่บำบัดมีเทน และถังบำบัดละอองลอย (Aerosol) ..	2-15
รูปที่ 2.5-2	ผังตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง จุดจอดรถดับเพลิง และเส้นทางเดินรถดับเพลิง	2-16
รูปที่ 2.5-3	ผังแสดงตำแหน่งจุดรวมพลและเส้นทางอพยพหนีไฟไปยังจุดรวมพล	2-25
รูปที่ 2.5-4	แปลนแสดงตำแหน่งบันไดหนีไฟในอาคารและลิฟต์ดับเพลิง.....	2-28
รูปที่ 2.5-5	แผนผังการแจ้งเหตุฉุกเฉิน.....	2-32
รูปที่ 2.5-5	ตัวอย่างแบบแปลนเส้นทางหนีไฟ ชั้น 10	2-26
รูปที่ 2.5-6	ตัวอย่างแบบแปลนเส้นทางหนีไฟ ชั้น 19	2-27
รูปที่ 2.5-7	แผนผังการแจ้งเหตุฉุกเฉิน.....	2-28
รูปที่ 3.1-1	รั้ว และพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ.....	3-39
รูปที่ 3.1-2	คูแล บำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวของโครงการ	3-40
รูปที่ 3.1-3	ติดตั้งป้ายเตือนต่าง ๆ.....	3-41
รูปที่ 3.1-4	ช่องเปิดของอาคาร	3-41
รูปที่ 3.1-5	คูแลรักษาสภาพถนนและทางเดินรถภายในโครงการ	3-41
รูปที่ 3.1-6	ถนนและทางเดินรถภายในโครงการ	3-42
รูปที่ 3.1-7	ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	3-42
รูปที่ 3.1-8	ติดตั้งตะแกรงดักมูลฝอยที่บ่อพักน้ำสุดท้าย	3-43
รูปที่ 3.1-9	แหล่งรับน้ำใช้หลักของโครงการ (น้ำประปา).....	3-43
รูปที่ 3.1-10	ที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์	3-43
รูปที่ 3.1-11	ติดตั้งป้ายห้ามจอดรถริมถนนเพชรบุรี.....	3-44
รูปที่ 3.1-12	จัดเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้รถยนต์ทั้งบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ.....	3-44
รูปที่ 3.1-13	เครื่องหมายจราจรบนพื้น และไหล่ทางบริเวณลานจอดรถ.....	3-44
รูปที่ 3.1-14	ติดตั้งกระจกโค้ง กระจกเว้า บริเวณทางแยก ทางโค้ง	3-45
รูปที่ 3.1-15	ที่จอดรถสาธารณะ.....	3-45
รูปที่ 3.1-16	ไฟส่องสว่างบริเวณโครงการ และริมถนนเพชรบุรี.....	3-46
รูปที่ 3.1-17	ประชาสัมพันธ์เส้นทางลัดรอบๆ พื้นที่โครงการ และการใช้รถสาธารณะ	3-46
รูปที่ 3.1-18	ถนนภายในให้มีการเชื่อมโยงกับถนนภายนอกโครงการ	3-47
รูปที่ 3.1-19	จัดทำทางเท้าขดเขยทางเท้าเดิม	3-47
รูปที่ 3.1-20	เครื่องสุขภัณฑ์สำหรับห้องน้ำ/ห้องส้วม	3-47
รูปที่ 3.1-21	ประชาสัมพันธ์ รณรงค์ ขอความร่วมมือประหยัดน้ำ.....	3-48
รูปที่ 3.1-22	ตรวจสอบรอยรั่วของท่อจ่ายน้ำ และท่อระบายน้ำ.....	3-48

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่ 3.1-23 ตำแหน่งจุดเชื่อมต่อกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และห้องควบคุมแรงดันไฟฟ้า	3-48
รูปที่ 3.1-24 หม้อแปลงไฟฟ้า และเครื่องสำรองไฟฟ้า	3-49
รูปที่ 3.1-25 หลอดไฟฟ้าชนิดประหยัดไฟแบบ LED	3-49
รูปที่ 3.1-26 พื้นที่เปิดโล่งรับแสงสว่างจากภายนอกอาคาร	3-49
รูปที่ 3.1-27 ตั้งเทอร์โมสแตทให้ควบคุมอุณหภูมิที่พอเหมาะกับความสบาย (25 องศาเซลเซียส)	3-50
รูปที่ 3.1-28 ประชาสัมพันธ์วิธีการอนุรักษ์พลังงาน	3-50
รูปที่ 3.1-29 สีอาคารบริเวณส่วนที่เป็นคอนกรีต	3-50
รูปที่ 3.1-30 ถังรองรับมูลฝอยแยกตามประเภท	3-51
รูปที่ 3.1-31 ถังรองรับมูลฝอยบริเวณต่าง ๆ ของโครงการ	3-51
รูปที่ 3.1-32 เจ้าหน้าที่รวบรวมมูลฝอย	3-51
รูปที่ 3.1-33 ห้องพักมูลฝอยรวม	3-52
รูปที่ 3.1-34 เจ้าหน้าที่จากสำนักงานเขตราชเทวีเข้ามาเก็บขนมูลฝอย	3-52
รูปที่ 3.1-35 รางระบายน้ำภายในห้องพักมูลฝอย	3-52
รูปที่ 3.1-36 ล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอย	3-52
รูปที่ 3.1-37 เจ้าหน้าที่ตรวจดูแลความสะอาด บริเวณห้องพักมูลฝอยรวม	3-53
รูปที่ 3.1-38 ตำแหน่งบ่อกำจัดแอมโมเนีย และบ่อกำจัดมีเทน	3-53
รูปที่ 3.1-39 รถสูบล้างสิ่งปฏิกูลเข้ามาสูบล้าง และกากไขมันออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย	3-53
รูปที่ 3.1-40 เจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านจราจรเวลาซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสีย	3-53
รูปที่ 3.1-41 ตำแหน่งบ่อหน่วงน้ำ	3-54
รูปที่ 3.1-42 ตรวจสอบท่อระบายน้ำและบ่อกักน้ำภายในโครงการ	3-54
รูปที่ 3.1-43 การล้างแผ่นกรองอากาศและเครื่องปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง	3-54
รูปที่ 3.1-44 จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำป้อม	3-55
รูปที่ 3.1-45 กล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณโดยรอบโครงการ	3-56
รูปที่ 3.1-46 คลินิกเวชกรรมเปาโล สาขา รสา หู	3-56
รูปที่ 3.1-47 ประชาสัมพันธ์ เรื่อง ผลกระทบจากการเกิดโรคระบบทางเดินหายใจ	3-56
รูปที่ 3.1-48 อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย และเส้นทางหนีไฟ	3-57
รูปที่ 3.1-49 ตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ	3-58
รูปที่ 3.1-50 ป้ายเตือนระวังอันตรายจากไฟฟ้า	3-58
รูปที่ 3.1-51 ติดป้าย ชื่อ สถานที่ติดต่อ หรือเบอร์โทรติดต่อ หน้าห้องเครื่องไฟฟ้า	3-58
รูปที่ 3.1-52 พื้นที่จัดรวมพลของโครงการ	3-59
รูปที่ 3.1-53 แนวรวกันตกบริเวณชั้นดาดฟ้าของโครงการ	3-59
รูปที่ 3.1-54 โครงการเลือกใช้กระจกตามมาตรฐาน	3-59

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่ 4.4-1	ตำแหน่งจุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง.....	4-12
รูปที่ 4.4-2	กราฟแสดงผลตรวจวัดความเป็นกรด-ด่าง (pH) ของน้ำทิ้ง.....	4-16
รูปที่ 4.4-3	กราฟแสดงผลตรวจวัดค่าบีโอดี (BOD) ของน้ำทิ้ง.....	4-16
รูปที่ 4.4-4	กราฟแสดงผลตรวจวัดปริมาณสารแขวนลอยทั้งหมดในน้ำทิ้ง.....	4-17
รูปที่ 4.4-5	กราฟแสดงผลตรวจวัดปริมาณซิลิเกตในน้ำทิ้ง.....	4-17
รูปที่ 4.4-6	กราฟแสดงผลตรวจวัดสารที่ละลายได้ทั้งหมดในน้ำทิ้ง.....	4-18
รูปที่ 4.4-7	กราฟแสดงผลตรวจวัดปริมาณตะกอนหนักในน้ำทิ้ง.....	4-18
รูปที่ 4.4-8	กราฟแสดงผลตรวจวัดปริมาณน้ำมันและไขมันในน้ำทิ้ง.....	4-19
รูปที่ 4.4-9	กราฟแสดงผลตรวจวัดปริมาณไนโตรเจน (TKN) ในน้ำทิ้ง.....	4-19
รูปที่ 4.4-10	การประชุมหารือเพื่อปรับปรุงแก้ไขระบบบำบัดน้ำเสีย.....	4-21

สารบัญภาคผนวก

ภาคผนวก ก.	สำเนาหนังสือเห็นชอบ
ภาคผนวก ก.1	หนังสือที่ ทส 1010.5/13420 ลงวันที่ 27 กันยายน 2561 ซึ่งออกโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ภาคผนวก ข.	หนังสืออนุญาตจากหน่วยงานราชการ
ภาคผนวก ข.1	สำเนาหนังสือแจ้งเปลี่ยนชื่อโครงการ
ภาคผนวก ข.2	ใบอนุญาตเปิดใช้อาคาร (แบบ อ.6)
ภาคผนวก ค.	เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ภาคผนวก ค.1	คู่มือการใช้อาคารสำหรับผู้เช่าอาคาร รสา หู
ภาคผนวก ค.2	รายการคำนวณรองรับแผ่นดินไหว
ภาคผนวก ค.3	คู่มือรายละเอียดวิธีการใช้งานที่จอดรถอัตโนมัติ
ภาคผนวก ค.4	Preventive Maintenance Checklist for Sanitary Shaft
ภาคผนวก ค.5	เอกสารส่งมอบงานล้างทำความสะอาดบ่อเก็บน้ำประปา ชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า
ภาคผนวก ค.6	Preventive Maintenance Checklist for HV.Switchgear
ภาคผนวก ค.7	ใบเสร็จค่ากำจัดขยะมูลฝอยจากสำนักงานเขตราชเทวี
ภาคผนวก ค.8	เอกสารส่งมอบงานสุขสิ่งปฏิกูลบำบัดน้ำเสีย และใบเสร็จค่าสุขสิ่งปฏิกูล
ภาคผนวก ค.9	สถิติปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่ใช้เดินระบบบำบัดน้ำเสีย
ภาคผนวก ค.10	ประชาสัมพันธ์ล่วงหน้าก่อนการดำเนินการซ่อมบำรุงอาคาร
ภาคผนวก ค.11	ผลตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568
ภาคผนวก ค.12	หนังสือมอบอำนาจ และเอกสาร ทส.1 และ ทส. 2
ภาคผนวก ค.13	แผนฉุกเฉินเผื่อระงับภัยน้ำท่วม
ภาคผนวก ค.14	Preventive Maintenance Checklist for CCTV System (Digital Type)
ภาคผนวก ค.15	แผนงานดูแลรักษาสุขาภิบาล ประจำปี 2568
ภาคผนวก ค.16	Preventive Maintenance Checklist for Transfer Pump
ภาคผนวก ค.17	Preventive Maintenance Checklist for Fan Coil Unit
ภาคผนวก ค.18	Preventive Maintenance Checklist for Air Handling Unit
ภาคผนวก ค.19	คู่มือการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ ประจำปี 2567
ภาคผนวก ค.20	การฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี 2567
ภาคผนวก ค.21	รายชื่อเจ้าหน้าที่ทีมปฏิบัติการฉุกเฉินของโครงการ
ภาคผนวก ค.22	การฝึกอบรมการใช้ถังดับเพลิงเบื้องต้น 2568
ภาคผนวก ค.23	แผนปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุไฟไหม้
ภาคผนวก ค.24	รายงานบำรุงรักษาระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ประจำปี 2568 ครั้งที่ 1/2
ภาคผนวก ค.25	งานบริการตรวจเช็ค ทดสอบและบำรุงรักษาระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง
ภาคผนวก ค.26	Preventive Maintenance Checklist for Power Transformer (Dry Type)
ภาคผนวก ค.27	การตรวจสอบระบบไฟฟ้าสำรองของโครงการ