

# บทที่ 1

---

## รายละเอียดโครงการ

## บทที่ 1

### รายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ Regal Condo (ชื่อเดิม โครงการ HELENBERGH SATHON-NARADHIWAS) ของบริษัท ไฮโซน์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เฮเลนเบิร์ก เอสเตท กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด) ตั้งอยู่เลขที่ 49 ถนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160 ซึ่งโครงการเป็นประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารสูง 28 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 262 ห้อง ร้านค้า จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถ จำนวน 126 คัน โดยมีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 1-2-77.9 ไร่ หรือ 2,711.6 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ พิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/11435 ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด รีเกิล คอนโด ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Regal Condo (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	: Regal Condo (ชื่อเดิม HELENBERGH SATHON NARADHIWAS)
สถานที่ตั้งโครงการ	: เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160 (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้
ทิศเหนือ ติดกับ	ศูนย์บริการดูแลรักษารถยนต์ PART 2 บริษัท เอ็มบีเค เจแปน จำกัด ถัดไป เป็นบ้านพักอาศัย และบริษัท เอฟดับบลิว แอลโกบอล คอร์ป จำกัด
ทิศใต้ ติดกับ	ถนนซอยนางลิ้นจี่ 6 ถัดไปเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัย
ทิศตะวันออก ติดกับ	บ้านพักอาศัย
ทิศตะวันตก ติดกับ	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
เจ้าของโครงการ	: บริษัท ไฮโซน์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	: เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160
อีเมล	: [REDACTED]
จัดทำรายงานโดย	: บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
: ทส 1010.5/11435 ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561	
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ : มกราคม 2568	
ประเภทโครงการ	: อาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารสูง 28 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 262 ห้อง ร้านค้า จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถ จำนวน 126 คัน
สภาพปัจจุบัน	: โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	: 1-2-77.9 ไร่ หรือ 2,711.6 ตารางเมตร





### 1.3 รายละเอียดโครงการ

#### 1.3.1 ขนาดและประเภทโครงการ

##### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ Regal Condo (ชื่อเดิม โครงการ HELENBERGH SATHON-NARADHIWAS) ของบริษัท ไฮโซน์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เฮเลนเบิร์ก เอสเตท กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด) ซึ่งโครงการเป็นประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารสูง 28 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 262 ห้อง ร้านค้า จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถ จำนวน 126 คัน โดยสามารถสรุปรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการ ได้ดังนี้

พื้นที่ร้านค้า	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1
พื้นที่จอดรถ	ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน - ชั้นที่ 4
พื้นที่อยู่อาศัยรวม	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 5 - 28

##### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ Regal Condo เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160 ซึ่งโครงการเป็นประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารสูง 28 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 262 ห้อง ร้านค้า จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถ จำนวน 126 คัน โดยมีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 1-2-77.9 ไร่ หรือ 2,711.6 ตารางเมตร ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโครงการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารชุดพักอาศัยโดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงอาคาร หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (อ.5) เลขที่ 42/2564 เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2564 ซึ่งได้รับรองว่าอาคารดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างและดัดแปลง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (ยผ.4) เลขที่ 197/2561 ลงวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2561 รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2



### 1.3.2 ระบบน้ำใช้

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แหล่งน้ำใช้ของโครงการได้รับบริการจ่ายน้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยน้ำประปาจะถูกสูบผ่านระบบท่อน้ำหลักของโครงการ ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อน้ำประปาของการประปานครหลวง บริเวณริมถนนนราธิวาสราชนครินทร์เข้าสู่ถังเก็บน้ำบริเวณชั้นใต้ดิน และถังเก็บน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้รับบริการจ่ายน้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยน้ำประปาจะถูกสูบผ่านระบบท่อน้ำหลักของโครงการ โดยเชื่อมต่อกับระบบท่อน้ำประปาของการประปานครหลวง บริเวณริมถนนนราธิวาสราชนครินทร์เข้าสู่ถังเก็บน้ำบริเวณชั้นใต้ดิน และถังเก็บน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค – บริโภค ภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบเส้นท่อประปาให้มีประสิทธิภาพพร้อมสำหรับการใช้งานอยู่เสมอเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 3 เดือน รวมถึงจัดให้มีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำภายในโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี ทั้งนี้ จะแจ้งกำหนดการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำให้พนักงานและผู้พักอาศัยภายในโครงการ ทราบล่วงหน้าทุกครั้ง ผ่านทางบอร์ดประชาสัมพันธ์ และระบบออนไลน์ของโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมภายในโครงการ ในแต่ละพื้นที่ใช้ประโยชน์ เช่น กิจกรรมจากห้องน้ำ กิจกรรมจากห้องครัว กิจกรรมจากการอาบน้ำ/ซักล้าง คาดว่าจะมีปริมาณเกิดขึ้นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ต่อวัน น้ำเสียข้างต้นจะถูกรวบรวมผ่านระบบระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเร่ง (Aeration Activated System) ขนาดประมาณ 180 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพื่อบำบัดให้มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะของกรุงเทพมหานคร บริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กฝังอยู่ใต้ดิน มีส่วนประกอบหลัก ได้แก่ ถังดักไขมัน ถังแยกกากตะกอน ถังปรับสภาพสมดุล ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอนน้ำใส และถังเก็บน้ำทิ้ง

### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดตะกอนเร่ง (Activated Sludge Process) จำนวน 1 ชุด ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพพร้อมสำหรับการใช้งานอยู่เสมอเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 3 เดือน รวมถึงมีการจัดจ้างบริษัทเอกชนที่เชื่อถือได้ให้เข้ามาดำเนินการเก็บตัวอย่างน้ำทิ้ง ไปตรวจวิเคราะห์โดยห้องปฏิบัติการที่ได้มาตรฐาน พารามิเตอร์ตามมาตรการกำหนด เป็นประจำทุกเดือน เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย และควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-5 เอกสารแนบ 3 และเอกสารแนบ 4

#### **1.3.4 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม**

##### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### **1. ระบบระบายน้ำเสีย**

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล จะถูกนำไปใช้สำหรับรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียว สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะไหลตามท่อเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง พร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ต่อไป

##### **2. ระบบระบายน้ำฝน**

ระบบระบายน้ำฝนของโครงการเป็นระบบที่แยกจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยน้ำฝนที่ตกในพื้นที่อาคารจะถูกรวบรวมลงตามท่อเพื่อระบายลงบ่อพัก (Manhole) เป็นระยะส่วนน้ำฝนที่ตกในพื้นที่จอดรถ ถนน พื้นที่สีเขียวรอบ ๆ อาคาร จะไหลลงสู่บ่อพักด้วยเช่นกัน จากนั้นระบายจากท่อระบายน้ำฝนจะไหลรวมกันเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ จากนั้นระบายน้ำฝนออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ต่อไป

### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นแบบท่อแยก คือ ระบบระบายน้ำเสีย ซึ่งทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสีย จะไหลตามท่อเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง พร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ต่อไป และระบบระบายน้ำฝน โดยระบบระบายน้ำฝนโดยรอบโครงการจะรวบรวม น้ำฝนที่ตกในพื้นที่อาคารลงยังบ่อพักน้ำฝน (Manhole) เป็นระยะ ส่วนน้ำฝนที่ตกในพื้นที่จอดรถ ถนน พื้นที่สีเขียวรอบ ๆ อาคาร จะไหลลงสู่บ่อพักด้วยเช่นกัน จากนั้นระบายจากท่อระบายน้ำฝนจะไหลรวมกันเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ จากนั้นระบายน้ำฝนออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ต่อไป ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลระบบระบายน้ำ ตรวจสอบเศษ

ตะกอนดิน และมูลฝอย ที่อาจทำให้เกิดการกีดขวางทางระบายน้ำ รวมถึงจัดให้มีการทำความสะอาดและขุดลอก  
รางระบายน้ำ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกเดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการ  
ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่าง  
เทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.5 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ขยะมูลฝอยเกิดขึ้นภายในโครงการคาดว่าจะมีปริมาณเกิดขึ้นประมาณ 4.82 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ทาง  
โครงการได้จัดให้มีการจัดการ ดังนี้

#### 1. การรวบรวมมูลฝอยภายในโครงการ

โครงการมีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 5-28 และจัดวางภาชนะรองรับมูลฝอย แบ่ง  
ออกเป็น ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ และถังรองรับมูลฝอย  
อันตราย และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

#### 2. การกำจัดมูลฝอย

การเก็บรวบรวม เก็บขน และกำจัดมูลฝอย โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำหน้าที่เก็บรวบรวมขยะจาก  
ห้องพักขยะ ภาชนะมูลฝอยตามจุดต่าง ๆ ภายในพื้นที่โครงการ วันละ 1 ครั้ง ในช่วง 13:00 – 14:00 น. โดยจะถูก  
รวบรวมใส่ถุงดำ จำแนกประเภท ไปยังห้องพักขยะรวมของโครงการ

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นที่มีประตูปิดมิดชิด โดยจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยที่รองด้วยถุง  
ดำ จำนวน 2 ถัง แยกเป็นถังมูลฝอยทั่วไป (ถังมูลฝอยแห้ง) และถังมูลฝอยเปียก รวมถึงมีห้องพักมูลฝอยรวมที่มี  
ประตูปิดมิดชิด อยู่บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ จัดให้มี  
การประสานงานไปยังสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาดำเนินการเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการเป็นประจำอย่าง  
สม่ำเสมอวันเว้นวัน เพื่อป้องกันไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างภายในโครงการ นอกจากนี้ยังจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด  
ทำหน้าที่ขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางตามจุดต่าง ๆ รวบรวมไปยัง  
ห้องพักมูลฝอยรวม เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอวันละ 2 ครั้ง (รอบเช้าและบ่าย) รวมถึงจัดให้มีการทำความสะอาด  
ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และจัดวางถังรองรับมูลฝอยทุกจุด ทุกครั้งหลังการเก็บขนมูลฝอยแล้วเสร็จ อีกทั้งยัง  
มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม และถังมูลฝอยภายในโครงการ ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรค เป็นประจำอย่าง  
สม่ำเสมอทุกสัปดาห์

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการ  
ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น รวมถึงสอบถามข้อมูลจาก  
พนักงานรักษาความสะอาดและช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3



### 1.3.6 ระบบไฟฟ้า

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1. ระบบไฟฟ้าปกติ

ระบบไฟฟ้าหลักของโครงการเชื่อมต่อกับระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง Dry Type จากนั้นจะจ่ายไฟฟ้าไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ เพื่อกระจายไฟฟ้าไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารต่อไป

##### 2. ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการมีระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับจ่ายไฟฟ้าในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินซึ่งการไฟฟ้านครหลวงไม่สามารถจ่ายไฟให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้ โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) และแบบขยายเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ทั้งนี้ ระบบไฟฟ้าสำรองสามารถใช้อุปกรณ์ และระบบต่าง ๆ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ระบบสื่อสารและรักษาความปลอดภัย ระบบลิฟต์ ระบบน้ำใช้ และระบบป้องกันอัคคีภัย

##### 3. ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วและป้องกันฟ้าผ่า

โครงการได้จัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากการไฟฟ้ารั่ว กระแสไฟฟ้าลัดวงจร และป้องกันฟ้าผ่าแบบฟาราเดย์ เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้า

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง โดยจะรับกระแสไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ภายในโครงการ และจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) เพื่อจ่ายไฟฟ้าไปยังห้องเครื่องต่าง ๆ และพื้นที่ส่วนกลาง กรณีไฟฟ้าปกติไม่สามารถใช้งานได้ รวมถึงจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันไฟฟ้ารั่ว และระบบป้องกันฟ้าผ่า บริเวณพื้นที่ลาดฟ้าของโครงการ ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพพร้อมสำหรับการใช้งานอยู่เสมอเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) เป็นประจำทุกสัปดาห์ อีกทั้งยังจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 3 เดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.7 การระบายอากาศ

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1. ระบบปรับอากาศ

โครงการได้ดำเนินการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เพื่อควบคุมการไหลเวียนของอากาศ และ อุณหภูมิภายในอาคาร

##### 2. ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เพื่อเกิดการหมุนเวียน และแลกเปลี่ยนอากาศระหว่างพื้นที่ภายในอาคารกับบรรยากาศภายนอก

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบระบบระบายอากาศภายในโครงการ เป็นระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น และระบบระบายอากาศด้วยวิธีกล ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ และพัดลมดูดอากาศ ทั้งนี้ จัดให้มีการติดตั้งกระจกที่มีการสะท้อนแสงน้อยภายในอาคาร และห้องชุดพักอาศัย เพื่อเป็นช่องรับแสงธรรมชาติ และช่วยระบายอากาศ ซึ่งจะช่วยลดความร้อนที่จะเข้ามาในตัวอาคาร เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าจากการเปิดไฟเพื่อให้ความสว่าง และการใช้เครื่องปรับอากาศ รวมถึงจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด คอยตรวจสอบไม่ให้มีสิ่งกีดขวางประตู หน้าต่าง เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน

ทั้งนี้ จัดให้มีการเลือกใช้อุปกรณ์และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นแบบประหยัดไฟเบอร์ 5 และจัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการล้างทำความสะอาดแผ่นกรองอากาศเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกเดือน และจัดให้มีการล้างเครื่องปรับอากาศแบบเต็มระบบเป็นประจำทุก 6 เดือน อีกทั้งจัดให้มีการรณรงค์เรื่องการประหยัดพลังงานภายในโครงการ โดยการติดป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณบอร์ดประชาสัมพันธ์ พื้นที่ส่วนกลาง และระบบออนไลน์ของโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-4 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1. ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการเป็นระบบอัตโนมัติ ประกอบด้วย

1.1 แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่ง สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แล้วส่งผ่านสัญญาณไปยังระบบเตือนภัยบริเวณต่าง ๆ ภายในอาคาร

1.2 เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่ง

สัญญาณเสียงให้คนที่อยู่ในอาคารทราบหรือได้ยินอย่างทั่วถึง

1.3 เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นอุปกรณ์ที่ทำหน้าที่ตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นได้ด้วยตาเปล่า และควันชนิดที่ไม่สามารถมองเห็นได้ด้วยตาเปล่า ตามจุดต่าง ๆ ภายในอาคาร

1.4 เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวตรวจจับอุณหภูมิที่สูงผิดปกติ หรือ อัตราการเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิ

## 2. ระบบป้องกันเพลิงไหม้

2.1 ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet) ติดตั้งใกล้ท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe) อุปกรณ์ภายในตู้ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง หัวต่อแบบสวมเร็ว สามารถใช้ได้อย่างสะดวกเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ และถังดับเพลิงเคมีจำนวน 1 ถัง

2.2 ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) มีอยู่ 2 ชนิด คือ ชนิดผงเคมีแห้ง ABC (Dry Chemical) และชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) โดยที่แต่ละชั้นจะติดตั้งไว้ที่ตำแหน่งเดียวกัน เพื่อง่ายต่อการมองเห็น และสะดวกต่อการใช้งาน

2.3 ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Stand Pipe System) เป็นแบบท่อยืนเป็กรอบคลุมการทำงานทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งจากชั้นล่างสุดไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคารเชื่อมกับถังสำรองน้ำของโครงการ และหัวระแนดับเพลิงภายนอกอาคาร

2.4 หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler Head) เป็นระบบท่อเป็กรมีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา โดยติดตั้งจากชั้นใต้ดิน - ชั้นดาดฟ้า ทำงานได้โดยระบบอัตโนมัติ (Automatic) เมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถฉีดน้ำกระจายบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมอาคารทั้งหมด โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร

2.5 หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) มีหัวรับน้ำ 2 ทาง เป็นชนิดสวมเร็ว พร้อมฝาครอบ และโซ่คล้อง ทำหน้าที่เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากแหล่งน้ำภายนอกโดยต่อผ่านสายส่งน้ำของพนักงานดับเพลิง เพื่อส่งน้ำเข้าในระบบดับเพลิงของอาคาร จุดรับน้ำดับเพลิงของโครงการอยู่ภายนอกอาคาร เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย จำนวน 1 จุด

## 3. ป้ายบอกทางหนีไฟ

โดยจะติดตั้งป้ายบอกทางฉุกเฉินไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟ สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้ติดตั้งเครื่องหมาย “EXIT” และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลา ทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร

## 4. ทางหนีไฟ

ทางหนีไฟภายในอาคารจัดให้มีบันไดหนีไฟ (Stairwell) จำนวน 3 แห่ง คือ บันไดหลัก (ST-01) บันไดหนีไฟ (ST-02) และบันไดหนีไฟ (ST-03) ซึ่งสามารถให้บันไดหลักเป็นทางขึ้น - ลง ในช่วงเวลาปกติ และสามารถใช้ในการหนีไฟได้เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

## 5. จุดรวมพล

โครงการจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล บริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ (ใกล้กับทางเข้า - ออกโครงการ) มีพื้นที่รวม 320 ตารางเมตร ซึ่งเพียงพอต่อการรวมพล เพื่อตรวจนับจำนวนคนก่อนอพยพออกสู่ภายนอกโครงการ  
รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบและติดตั้งระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยภายในอาคาร โดยรายละเอียดเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมถึงจัดให้มี ประตูหนีไฟ บ้ายบอกทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และพื้นที่จุดรวมพล ใกล้ทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนอัคคีภัยภายในโครงการ ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกเดือน โดยหากพบว่ามี การชำรุดจะประสานงานไปยังบริษัทซัพพลายเออร์ให้เข้ามาดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที อีกทั้งยังจัดให้มีการประสานงานไปยังสถานีดับเพลิงทุ่งมหาเมฆ ซึ่งอยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ ให้เข้ามาดำเนินการอบรมการดับเพลิงและซ้อมอพยพหนีไฟ ให้แก่พนักงาน เจ้าหน้าที่ และผู้พักอาศัยภายในโครงการ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 เอกสารแนบ 2 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.9 การจราจรและพื้นที่จอดรถภายในโครงการ

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีทางเข้า - ออกโครงการ เชื่อมออกสู่ถนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยจัดระบบการจราจรบริเวณทางเข้า - ออกโครงการเป็นแบบเดินรถทางเดียว (One-way Traffic) โดยรอบอาคารของโครงการ จะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจร มีจุดรับ-ส่งผู้โดยสารแล้วสามารถวนรถออกนอกโครงการได้โดยสะดวก และไม่รบกวนการจราจรภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีพื้นที่จอดรถภายในโครงการ ทั้งหมด 126 คัน

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการจัดระบบจราจรบริเวณถนนโดยรอบโครงการเป็นการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One way) และบริเวณพื้นที่จอดรถจัดให้มีการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way) รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อจัดระบบการจราจรภายในโครงการให้เหมาะสมกับสภาพการจราจรภายนอกโครงการ ทั้งนี้ จัดให้มีพื้นที่จอดรถภายในโครงการ ทั้งหมด 126 คัน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-3

#### 1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Regal Condo ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

#### 1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย คุณภาพน้ำ ตรวจสอบระบบท่อน้ำประปาและถังสำรองน้ำใช้ มูลฝอย และสระว่ายน้ำ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำ												
1.2 ตรวจสอบระบบท่อน้ำประปาและถังสำรองน้ำใช้												
1.3 มูลฝอย												
1.4 สระว่ายน้ำ												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 2 ครั้ง/วัน

การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทุกวัน

การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทุกเดือน

การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง

การเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม

การเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม