



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Regal Condo (ระยะดำเนินการ)
(ชื่อเดิม โครงการ HELENBERGH SATHON-NARADHIWAS)
ฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568

(ฉบับปกปิดข้อมูลที่มีกฎหมายคุ้มครอง)

เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด รีเกิล คอนโด

เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่ง

มหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160

โทรศัพท์ : [REDACTED]

จัดทำรายงานโดย : บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เลขที่ 59 ริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ

เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ [REDACTED]

กรกฎาคม 2568



ใบรับรองการรับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ
ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เลขรับรายงาน : 4ก079/68-1 วันที่รับรายงาน : 16 กรกฎาคม 2568
ชื่อโครงการ : Regal Condo (ชื่อเดิม HELENBERGH SATHON-NARADHIWAS)
เจ้าของโครงการ : บริษัท ไฮไลน์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่หนังสือเห็นชอบ : ทส 1010.5/11435 วันที่เห็นชอบ : 31 สิงหาคม 2561
ช่วงเดือน : มกราคม-มิถุนายน 2568 เขต : สาทร
ระยะโครงการ : เปิดดำเนินการ ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม
สถานะการรายงาน : ส่งภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จัดทำรายงาน : บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ส่ง : [REDACTED] เบอร์โทรผู้ส่ง : [REDACTED]

รายละเอียดเพิ่มเติม :

ลงชื่อ.....[REDACTED].....ผู้รับรายงาน

นักวิชาการสิ่งแวดล้อมปฏิบัติการ
สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร

วันที่ 22 ก.ค. 2568

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการตามผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Regal Condo (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568

เรียน ผู้อำนวยการเขตสาทร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Regal Condo (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568 จำนวน 1 ชุด
2. ไฟล์อิเล็กทรอนิกส์บันทึกลงแผ่นซีดี จำนวน 1 แผ่น

ตามที่โครงการ Regal Condo ตั้งอยู่เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160 ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และผ่านความเห็นชอบตามหนังสือที่ ทส 1010.5/11435 ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ทั้งนี้ โครงการฯ จะต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องปีละ 2 ครั้ง นั้น

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด รีเกิล คอนโด ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Regal Condo (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568 เสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังสิ่งที่แนบมาด้วย 1 และ 2 จึงใคร่ขอส่งรายงานดังกล่าวให้หน่วยงานของท่านพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

นิติบุคคลอาคารชุด รีเกิล คอนโด

22 ก.ค. 2568

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Regal Condo

วันที่ 15 ก.ค. 2568

หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่า บริษัท หัซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม
มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ โครงการ
Regal Condo (ระยะดำเนินการ) ตั้งอยู่เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10160 ของนิติบุคคลอาคารชุด รีเกิล คอนโด ฉบับประจำเดือน

(✓) มกราคม - มิถุนายน 2568

() กรกฎาคม - ธันวาคม 2568

() อื่น ๆ (ระบุ).....

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
1. [Redacted]	[Redacted]	วิศวกร
2. [Redacted]	[Redacted]	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
3. [Redacted]	[Redacted]	ผู้ช่วยนักวิชาการสิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ

[Redacted Signature]

กรรมการบริหาร
บริษัท หัซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบ
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Regal Condo (ระยะดำเนินการ)**

1. ชื่อโครงการ : Regal Condo (ชื่อเดิม HELENBERGH SATHON-NARADHIWAS)
2. สถานที่ตั้ง : เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160
3. เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด รีเกิล คอนโด
4. สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 49 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10160
5. จัดทำโดย : บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
6. ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
: ทส 1010.5/11435 ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย : มกราคม 2568
8. รายละเอียดโครงการ

- ประเภทโครงการ : อาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารสูง 28 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 262 ห้อง ร้านค้า จำนวน 2 ห้อง มีพื้นที่จอดรถ จำนวน 126 คัน ขนาดพื้นที่โครงการ 1-2-77.9 ไร่ หรือ 2,711.6 ตารางเมตร

- กิจกรรมในโครงการ (โดยสรุป)

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

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

- ระบบระบายน้ำ : โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นแบบท่อแยก คือ ระบบระบายน้ำเสีย ซึ่งทั้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสีย จะไหลตามท่อเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง พร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ต่อไป และระบบระบายน้ำฝน โดยระบบระบายน้ำฝนโดยรอบโครงการจะรวบรวม น้ำฝนที่ตกในพื้นที่อาคารลงยังบ่อพักน้ำฝน (Manhole) เป็นระยะ ส่วนน้ำฝนที่ตกในพื้นที่จอดรถ ถนน พื้นที่สีเขียวรอบ ๆ อาคาร จะไหลลงสู่บ่อพักด้วยเช่นกัน จากนั้นระบายจากท่อระบายน้ำฝนจะไหลรวมกันเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ จากนั้นระบายน้ำฝนออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ต่อไป ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลระบบระบายน้ำ ตรวจสอบเศษตะกอนดิน และมูลฝอย ที่อาจทำให้เกิดการกีดขวางทางระบายน้ำ รวมถึงจัดให้มีการทำความสะอาดและขุดลอกรางระบายน้ำ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกเดือน

- การจัดการมูลฝอย : โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นที่มีประตูปิดมิดชิด โดยจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยที่รองด้วยถุงดำ จำนวน 2 ถัง แยกเป็นถังมูลฝอยทั่วไป (ถังมูลฝอยแห้ง) และถังมูลฝอยเปียก รวมถึงมีห้องพักมูลฝอยรวมที่มีประตูปิดมิดชิด อยู่บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ จัดให้มีการประสานงานไปยังสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาดำเนินการเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอวันเว้นวัน เพื่อป้องกันไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างภายในโครงการ นอกจากนี้ยังจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดทำหน้าที่ขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางตามจุดต่าง ๆ รวบรวมไปยังห้องพักมูลฝอยรวม เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอวันละ 2 ครั้ง (รอบเช้าและบ่าย) รวมถึงจัดให้มีการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และจุดวางถังรองรับมูลฝอยทุกจุด ทุกครั้งหลังการเก็บขนมูลฝอยแล้วเสร็จ อีกทั้งยังมีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม และถังมูลฝอยภายในโครงการ ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรค เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์

- ระบบไฟฟ้า : โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง โดยจะรับกระแสไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ภายในโครงการ และจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) เพื่อจ่ายไฟฟ้าไปยังห้องเครื่องต่าง ๆ และพื้นที่ส่วนกลาง กรณีไฟฟ้าปกติไม่สามารถใช้งานได้ รวมถึงจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันไฟฟ้ารั่ว และระบบป้องกันฟ้าผ่า บริเวณพื้นที่ติดตั้งฟ้าของโครงการ ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพพร้อมสำหรับการใช้งาน อยู่เสมอเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) เป็นประจำทุกสัปดาห์ อีกทั้งยังจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 3 เดือน

สารบัญ

สารบัญ

	หน้า
สารบัญ	ก
สารบัญตาราง	ค
สารบัญภาพ	ง
บทที่ 1 รายละเอียดโครงการ	
1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน	1-1
1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	1-2
1.3 รายละเอียดโครงการ	1-4
1.3.1 ขนาดและประเภทโครงการ	1-4
1.3.2 ระบบน้ำใช้	1-5
1.3.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย	1-5
1.3.4 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	1-6
1.3.5 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	1-7
1.3.6 ระบบไฟฟ้า	1-8
1.3.7 การระบายอากาศ	1-9
1.3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย	1-9
1.3.9 การจราจรและพื้นที่จอดรถภายในโครงการ	1-11
1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-12
1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-12
บทที่ 2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
2.1 การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-2
บทที่ 3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.2 วัตถุประสงค์	3-1
3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-2
3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-2

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-11
3.5.1 ขอบเขตการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-11
3.5.2 วิธีการตรวจวัดและวิธีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-12
3.5.3 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-13
3.5.4 อภิปรายผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-14
3.5.5 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-22
3.5.6 อภิปรายผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-23
3.5.7 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา	3-29
บทที่ 4 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
4.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	สำเนาหนังสือเห็นชอบ
เอกสารแนบ 2	หนังสืออนุญาตจากหน่วยงานราชการ
เอกสารแนบ 3	เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
เอกสารแนบ 4	เอกสารผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม
เอกสารแนบ 5	หนังสือรับรองห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
เอกสารแนบ 6	เอกสารสอบเทียบเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.5-1	แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน	1-12
2.2-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ Regal Condo ระยะดำเนินการ	2-3
3.4-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ Regal Condo ระยะดำเนินการ	3-3
3.5-1	วิธีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-12
3.5-2	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-15
3.5-3	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-16
3.5-4	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-24
3.5-5	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-25
4.1-1	มาตรการที่ทางโครงการ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	4-1
4.1-2	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มี ประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-2
4.1-3	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มี ประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-10

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.2-1	สถานที่ตั้งโครงการ
2.2-1	สภาพแวดล้อมรอบโครงการ
2.2-2	พื้นที่สีเขียว
2.2-3	ป้ายจราจรและพื้นที่จอดรถ
2.2-4	ระบบระบายอากาศ
2.2-5	ระบบบำบัดน้ำเสีย
2.2-6	ระบบน้ำใช้
2.2-7	สุขภัณฑ์ที่ใช้ภายในโครงการ
2.2-8	ระบบระบายน้ำ
2.2-9	การจัดการมูลฝอย
2.2-10	ระบบไฟฟ้า
2.2-11	ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย
2.2-12	ระบบรักษาความปลอดภัย
2.2-13	พื้นที่สระว่ายน้ำ
2.2-14	การประชาสัมพันธ์
3.5-1	การเก็บตัวอย่างภายในโครงการ
3.5-2	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง