

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ
ป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงการ อาศัย สาทร

ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม 2568

(ฉบับปกปิดที่มีกฎหมายคุ้มครอง)

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)



เจ้าของโครงการ : บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

สถานที่ติดต่อ : ถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-231-8999

จัดทำโดย

มกราคม 2569

บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

1048/2 ซอยสุขุมวิท 66/1 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ
มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ อาศัย สาทร

วันที่ 09 เดือน มกราคม พ.ศ. 2569

หนังสือรับรองฉบับนี้ ขอรับรองว่า บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม
มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย
สาทร ตั้งอยู่ที่ ถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ฉบับระหว่างเดือน

() มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568

(✓) กรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568

() อื่นๆ ระบุ

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
นางสาว ธัชกร ก้อนสินธุ์		วิศวกรสิ่งแวดล้อม
นางสาว ธัญญารัตน์ พลอยกระจำ		เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ประจำห้องปฏิบัติการ
นางสาว วริษา พงุฤทธิ์		เจ้าหน้าที่สิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ



กรรมการผู้จัดการ

บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ.....อาศัย สาทร.....

1. ชื่อโครงการ ..โครงการอาศัย สาทร.....
 ชื่อเดิมโครงการก่อนมีการเปลี่ยนแปลง (ถ้ามี)
 สถานที่ตั้ง ถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร.....
2. ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน).....
3. สถานที่ติดต่อ ถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร.....
4. จัดทำโดย บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด.....
5. โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา
 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ในการ
 ประชุมครั้งที่ 51/2561 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2561 และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
 ได้รับทราบการแจ้งมติ คชก. ดังกล่าว ตามหนังสือที่ ทส.1010.5/15310 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561.....
6. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้าย ในช่วงสิ้นสุดระยะก่อสร้าง ระหว่างเดือน
 มกราคม-เมษายน พ.ศ. 2566 ซึ่งจัดทำรายงานโดยบริษัท เอส.พี.เจ ไฮแอนติฟิค จำกัด.....
7. รายละเอียดโครงการ โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีต
 เสริมเหล็กความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดทั้งหมด 106 ห้อง ทั้งนี้ สามารถแสดง
 รายละเอียดทั้งหมดในบทที่ 1 บทนำ.....

สารบัญ

	หน้า
สารบัญ	I
สารบัญตาราง	III
สารบัญภาพถ่าย	IV
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน	1-1
1.2 วัตถุประสงค์ของรายงาน	1-1
1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป	1-2
1.4 ที่ตั้งโครงการ	1-2
1.5 ประเภทและขนาดของโครงการ	1-2
1.6 จำนวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ	1-3
1.7 พื้นที่สีเขียว	1-3
1.8 รายละเอียดภายในโครงการ	1-5
1.8.1 ระบบน้ำใช้	1-5
1.8.2 การบำบัดน้ำเสีย	1-7
1.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	1-10
1.8.4 การจัดการมูลฝอย	1-12
1.8.5 ระบบโทรทัศนังจรรวม	1-15
1.8.6 ระบบไฟฟ้า	1-15
1.8.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย	1-16
1.8.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ	1-20
1.8.9 การจราจร	1-20
1.9 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม	1-25
1.9.1 การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-25
1.9.2 การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-26
1.9.3 การจัดทำรายงาน	1-26
บทที่ 2 ผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
2.1 วิธีการดำเนินการ	2-1
2.2 ผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
3.1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-6
บทที่ 3 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	4-1
4.1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.2 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1

รายการเอกสารแนบ

เอกสารแนบที่ 1	หนังสือแจ้งผลการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร
เอกสารแนบที่ 2	รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ อาศัย สาทร
เอกสารแนบที่ 3	ใบเสร็จค่าจ้างสุบ่อสิ่งปฏิกูลและไขมัน
เอกสารแนบที่ 4	รายงานสรุปผลการจัดฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้น และการฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ ประจำปี พ.ศ. 2568
เอกสารแนบที่ 5	แบบฟอร์มตรวจสอบระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล และอื่นๆ ภายในห้องพัก
เอกสารแนบที่ 6	ขั้นตอนการดำเนินการล้างถังพักน้ำ
เอกสารแนบที่ 7	ผลการตรวจเชื้อ Legionella spp. ในถังพักน้ำ และน้ำในห้องพัก
เอกสารแนบที่ 8	ผลการตรวจวิเคราะห์น้ำเสีย ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	หนังสือขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด จากกรมโรงงานอุตสาหกรรม
ภาคผนวก ข	เอกสารการสอบเทียบเครื่องมือวิเคราะห์

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.2-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งกำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568	2-2
2.2-2	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568	2-5
3.1-1	มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำ โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ	3-1
3.2-1	ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568	3-7
3.2-2	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำเสียก่อนการบำบัด บริเวณถังปรับสมดุล โครงการ อาศัย สาทร ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568	3-19
3.2-3	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัด โครงการ อาศัย สาทร ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568	3-20
3.2-4	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โครงการ อาศัย สาทร ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568	3-21
4.2-1	สรุปผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568	4-2

สารบัญภาพถ่าย

ภาพถ่ายที่	หน้า
2.1-1	การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2.2-1	ต้นไม้ที่ปลูกภายในพื้นที่โครงการ
2.2-2	สัญญาณชะลอความเร็วก่อนขึ้นที่จอดรถ
2.2-3	แม่บ้านทำความสะอาดถนนด้านหน้าโครงการ
2.2-4	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
2.2-5	ที่จอดรถอัตโนมัติ
2.2-6	ลูกศรชี้เส้นทางจราจร
2.2-7	ป้ายขอความร่วมมือดับเครื่องยนต์
2.2-8	การสูบน้ำไปกำจัด
2.2-9	บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว
2.2-10	มิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับบันทึกปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย
2.2-11	ท่อระบายน้ำที่มีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย
2.2-12	ถังเก็บน้ำใช้สำหรับโครงการ
2.2-13	สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ
2.2-14	ป้ายรณรงค์การอนุรักษ์น้ำภายในห้องพัก
2.2-15	พนักงานทำความสะอาดและอุปกรณ์ที่ใช้
2.2-16	บ่อรวบรวมน้ำฝนบริเวณที่จอดรถ
2.2-17	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
2.2-18	ถังขยะบริเวณต่างๆ
2.2-19	ห้องพักมูลฝอย
2.2-20	สำนักงานเขตบางรักมารับมูลฝอยไปกำจัด
2.2-21	บ่อรวบรวมน้ำล้างพื้นบริเวณห้องพักมูลฝอย และเครื่องปรับอากาศ
2.2-22	เครื่องตรวจจับความร้อนบริเวณห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
2.2-23	เครื่องปรับอากาศประหยัดพลังงาน
2.2-24	การติดตั้งหลอดไฟส่องสว่างและการรณรงค์ประหยัดไฟ
2.2-25	สติ๊กเกอร์รณรงค์ลดการใช้ลิฟต์
2.2-26	การติดตั้งระบบ Soft Start สำหรับเครื่องสูบน้ำเพื่อช่วยลดพลังงาน
2.2-27	อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยต่างๆ
2.2-28	บันไดหนีไฟ
2.2-29	จุดรวมพล
2.2-30	ป้ายทางหนีไฟ

สารบัญภาพถ่าย (ต่อ)

ภาพถ่ายที่	หน้า
2.2-31	ช่องระบายอากาศ
2.2-32	ป้ายชื่อด้านหน้าโรงแรม
2.2-33	ไฟส่องสว่างบริเวณทางเข้าที่จอดรถ
2.2-34	ป้ายแนะนำการใช้ที่จอดรถอัตโนมัติ
2.2-35	กล่องโทรศัพท์ผนังจรปิดและห้องควบคุม

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ อาศัย สาทร์ ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 106 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายประเภทโครงการและขนาดของโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ทั้งนี้ คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) ด้านอาคาร จัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ได้มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ อาศัย สาทร์ ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในการประชุมครั้งที่ 51/2561 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2561 และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้รับทราบการแจ้งมติ คชก. ดังกล่าว ตามหนังสือที่ ทส 1010.5/15310 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561 (เอกสารแนบที่ 1) ทั้งนี้ โครงการ อาศัย สาทร์ ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จะต้องยึดถือปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าว เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตต่อไป

ทั้งนี้ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด ให้เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการ และจัดทำรายงานฯ สำหรับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ จะเป็นผลการดำเนินงานในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

1.2 วัตถุประสงค์ของรายงาน

(1) เพื่อติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึง ติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบแล้ว

(2) เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดส่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ อาศัย สาทร ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริม เหล็กความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดทั้งหมด 106 ห้อง

1.4 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ อาศัย สาทร ตั้งอยู่ที่ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (แบบให้เช่า) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพัก อาศัย 106 ห้อง โดยโครงการก่อสร้างโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 5411 เลขที่ดิน 627 โฉนดที่ดินเลขที่ 52057 เลขที่ดิน 652 ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เนื้อที่ดินรวม 0-2-3.8 ไร่ หรือ 815.2 ตารางเมตร

1.5 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 106 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 4,918.00 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 4,540.00 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 532.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่โครงการดังนี้

ชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 3 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 2 คันระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ทางเดินกว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง กรณีเกิดเหตุอัคคีภัย และบันไดซ่อมบำรุง

ชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 2 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 คัน ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ทางเดินกว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง กรณีเกิดเหตุอัคคีภัย และบันไดซ่อมบำรุง

ชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 1 เป็นพื้นที่ตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องกล ทางเดิน กว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงกรณีเกิดเหตุอัคคีภัย บันไดซ่อมบำรุง ถึงเก็บน้ำใช้ ถึงเก็บน้ำดับเพลิง ห้อง แม่บ้าน ห้องเก็บผ้า ซัก ห้องเครื่องสูบน้ำใช้ และน้ำดับเพลิง ห้องควบคุม ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน รถ บันได โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 คัน ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ทางเดินกว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง กรณีเกิดเหตุอัคคีภัย บันไดซ่อมบำรุง ทางวิ่งรถ ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ โถงทางเข้า ส่วนลงทะเบียน ห้องสำนักงาน ห้องปฐมพยาบาล ห้องเก็บของ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องน้ำ ชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ทางเดินรถ บันได โถงลิฟต์ ระเบียง และลิฟต์

ชั้นที่ 1.5 2.5 และ 3.5 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 คัน/ชั้น ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วย เครื่องจักรกล ทางเดิน กว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับ เจ้าหน้าที่ดับเพลิงกรณีเกิดเหตุอัคคีภัย และบันไดซ่อมบำรุง

ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 คัน ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ทางเดินกว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง กรณีเกิดเหตุอัคคีภัย บันไดซ่อมบำรุง ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องเครื่อง ไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 3 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 คัน ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วย เครื่องจักรกล ทางเดิน กว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับ เจ้าหน้าที่ดับเพลิงกรณีเกิดเหตุอัคคีภัย บันไดซ่อมบำรุง ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน จำนวน 14 ห้อง ห้องแม่บ้าน ทางเดินบันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 4 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 คัน ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วย เครื่องจักรกล ทางเดิน กว้าง 0.60 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับ เจ้าหน้าที่ดับเพลิงกรณีเกิดเหตุอัคคีภัย บันไดซ่อมบำรุง ห้องพักผ่อนจำนวน 16 ห้อง ห้องแม่บ้าน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 4.5 เป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 2 คัน ระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกล และบันไดซ่อมบำรุง

ชั้นที่ 5 เป็นพื้นที่ห้องเครื่องลิฟต์จอดรถ ห้องพักผ่อน จำนวน 16 ห้อง ห้องแม่บ้าน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 6-8 เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักผ่อน จำนวน 20 ห้อง/ชั้น (รวม 60 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องทำน้ำร้อน บันได และลิฟต์

1.6 จำนวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ

ในการคำนวณจำนวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้การกำหนดการเข้าพักโรงแรมทั่วไป ที่ให้เข้าพัก 2 คน/ห้อง (สำหรับห้องมาตรฐาน) ส่วนห้องที่มีมากกว่า 1 ห้องนอน จะใช้เกณฑ์ 2 คน/ห้อง ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการมีห้องพักทั้งหมด จำนวน 106 ห้อง เป็นห้องพักแบบ 1 ห้องนอน คาดว่าจะมีผู้มาใช้บริการจำนวนรวมทั้งสิ้น 212 คน และพนักงานจำนวน 20 คน”

1.7 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวม 243.79 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ปลูกพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร ขนาดพื้นที่ 23.10 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวได้แนวอาคารปกคลุมดิน ขนาดพื้นที่ 20.47 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวบนแนวท่อระบายน้ำ ขนาดพื้นที่ 43.16 ตารางเมตร) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **ชั้นที่ 1** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 124.70 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร 124.70 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 108.63 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดิน ภายนอกร่มเงาไม้ยืนต้น 16.07 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ต้นเสี้ยวดอกขาว ต้นชงโค ต้นแคนาใบเล็ก ต้นพญาคุ้มเมือง ต้นชิลเวอร์อ็อค ต้นกระพี้จั่น ต้นมะฮอกกานีใบใหญ่ ไทรเกาหลี รางจืด และหญ้ามะเลเชีย เป็นต้น

2) **ชั้นดาดฟ้า** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 119.09 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 27.98 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินภายนอกร่มเงาไม้ยืนต้น 91.11 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ต้นเสี้ยวดอกขาว ต้นพุทสามสี ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกแคระ รักแรกพบ และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

ทั้งนี้ สามารถเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 106 ห้อง คาดว่าจะมีผู้ใช้บริการภายในโครงการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 212 คน จะมีพนักงาน 20 คน รวมผู้มาใช้บริการและพนักงานภายในโครงการทั้งสิ้น 232 คน จึงต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 232 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 116 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 58 ตารางเมตร ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวไว้ทั้งหมดขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 243.79 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 232 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานประมาณ 1.05 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างภายนอก 124.70 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 116 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาดพื้นที่ประมาณ 108.63 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 58 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว

2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า “กำหนดสัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง”

ดังนั้น โครงการซึ่งมีพื้นที่ดินขนาด 2-0-3.8 ไร่ หรือ 815.2 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 81.52 ตารางเมตร (ร้อยละ 10 ของพื้นที่โครงการ) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารอย่างน้อย 40.76 ตารางเมตร (ร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างภายนอกอาคาร 108.63 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 40.76 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 133.26 (ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50) ของที่ว่างภายนอกอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว

3) ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ระบุว่า โครงการตั้งอยู่พื้นที่ดินประเภท พ.5-6 (สีแดง) ระบุว่า “จะต้องมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 3 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง”

ดังนั้น โครงการซึ่งเป็นอาคารโรงแรม มีพื้นที่อาคารรวม 4,540.00 ตารางเมตร ต้องมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม 136.20 ตารางเมตร (ร้อยละ 3 ของพื้นที่อาคารรวม) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านไม่น้อยกว่า 68.10 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างดังกล่าว) ดังนั้น โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ 147.80 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 68.10 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว

อนึ่ง ในการออกแบบผังพื้นที่สีเขียวสำหรับโครงการนั้น ภูมิสถาปนิกผู้ออกแบบได้คำนึงความเหมาะสมของพันธุ์ไม้ต่างๆ ที่จะนำมาปลูก และตำแหน่งการปลูกต้นไม้ในบริเวณต่างๆ เพื่อให้สามารถปลูกได้จริงโดยไม่กระทบต่อระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่ใต้ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดินภายในอาคาร ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้ใดๆ
- 2) ท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ แนวท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำจะอยู่ภายนอกโดยรอบอาคาร โดยพื้นที่สีเขียวที่อยู่บนบริเวณแนวท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ ผู้ออกแบบไม่ได้นับเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการแต่อย่างใด
- 3) บ่อหนองน้ำ ตั้งอยู่ใต้ถนนบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้แต่อย่างใด

นอกจากนี้ โครงการได้ออกแบบให้มีโครงสร้างลวดสลิงซึ่งไม่เลื้อย โดยเลือกปลูกต้นไม้จริง เพื่อปรับทัศนียภาพ และลดมลพิษจากการยนต์ บริเวณส่วนจอดรถยนต์ด้านทิศตะวันออก ทิศเหนือ และทิศใต้บางส่วน ซึ่งโครงการมิได้นำพื้นที่สีเขียวดังกล่าวมาคิดรวมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการแต่อย่างใด

1.8 รายละเอียดภายในโครงการ

1.8.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากสำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยจะต่อท่อประปาผ่านมิเตอร์ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว จากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 3 ถัง ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดินของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 2 ถัง ถังที่ 1 มีความจุ 48.45 ลูกบาศก์เมตร ถังที่ 2 มีความจุ 62.03 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุรวม 110.48 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบเครื่องละ 15 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 55 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

- ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง มีความจุ 96.3 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 1.89 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 155 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 ชุด มีอัตราการสูบ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 155 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 ชุด มีอัตราการสูบ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 155 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 2 ถัง แต่ละถังมีความจุ 11.68 และ 14.72 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ รวม 2 ถังมีความจุรวม 26.40 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง มีอัตราการสูบเครื่องละ 20 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 15 เมตร เพื่อรักษาแรงดันในการจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

สำหรับถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินซึ่งตั้งอยู่บนฐานรากของอาคาร และมีโครงสร้างเสาอยู่ภายในถังเก็บน้ำ ดังนั้นภายในถังเก็บน้ำดังกล่าว โครงการได้กำหนดมาตรการป้องกันการซึมของน้ำที่อาจก่อให้เกิดสนิม โดยจะทาเคลือบผิวคอนกรีตที่สัมผัสกับน้ำด้วยสาร NON-TOXIC (CHEMICRETE E)

ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำแต่ละถังเพื่อล้างตะกอน สนิม และคราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังสำรองน้ำ โดยในการทำความสะอาดถังเก็บน้ำของโครงการจะทำการกวาดตะกอน ขัดสนิม หรือคราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังน้ำที่ไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัดไม้ใช้น้ำยาล้างที่มีสารเคมีซึ่งอาจตกค้าง ทั้งนี้ ในการล้างทำความสะอาดจะดำเนินการครั้งละถัง โดยมีความถี่ในการทำความสะอาดปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน/1 ครั้ง) เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้มาใช้บริการ และพนักงานของโครงการ

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “อาคารโรงแรมคิดตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน แต่ทั้งนี้ ถ้ามีกิจกรรมอื่นประกอบให้ชี้แจงรายละเอียดและประเมินน้ำใช้ตามกิจกรรมนั้นๆ ด้วย” ทั้งนี้ ในการประเมินบริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้เข้าพัก 2 คน อัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน หากพบว่า เมื่อประเมินแล้วปริมาณน้ำใช้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะใช้ค่าตามที่กำหนดแทนนั้นคือ ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละห้องพักต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน ซึ่งจากการประเมินพบว่า “มีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 88.484 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

$$\begin{aligned}\text{ปริมาณการใช้น้ำสูงสุดคิดเทียบเท่าที่ 2.25 เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย} \\ \text{ปริมาณการใช้น้ำสูงสุด} &= 2.25 \times \text{ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย} \\ \text{ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (10 ชั่วโมง/วัน)} &= 8.84 \text{ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง} \\ \therefore \text{ปริมาณน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุด} &= 2.25 \times 8.84 \\ &\approx 19.9 \text{ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง}\end{aligned}$$

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned}\text{ความต้องการน้ำใช้ของโครงการ} &= 88.484 \text{ ลูกบาศก์เมตร/วัน} \\ \text{สำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค} &= 1 \text{ วัน} \\ \text{ดังนั้น ความต้องการน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค} &= 88.48 \text{ ลูกบาศก์เมตร} \\ \text{ถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 2 ถัง สำรองน้ำอุปโภค-บริโภค} &= 110.48 \text{ ลูกบาศก์เมตร} \\ \text{ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาจำนวน 2 ถัง สำรองน้ำอุปโภค-บริโภค} &= 26.40 \text{ ลูกบาศก์เมตร} \\ \text{รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม} &= 110.48+26.40 \\ &= 136.88 \text{ (มีค่า} > 88.484 \text{ ลูกบาศก์เมตร)}\end{aligned}$$

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าถังเก็บน้ำที่โครงการจัดเตรียมไว้ สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ ปัจจุบันสำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ ได้มีหนังสือตอบข้อหารือรับรองความสามารถในการจ่ายน้ำประปา (ซึ่งในขณะนั้น โครงการได้ระบุดูรายละเอียดโครงการเป็น โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร) โดยระบุว่า “โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่จำหน่ายน้ำของสำนักงานการประปานครหลวง และสามารถให้บริการน้ำประปาแก่โครงการฯได้ หากจำเป็นต้องวางท่อจ่ายน้ำในบริเวณดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ บริษัทฯ จะต้องเป็นผู้รับภาระทั้งสิ้น และจะดำเนินการภายหลังจากการได้รับอนุญาตให้วางท่อประปาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ ”

ต่อมาโครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงการเรียกชื่อชั้นโครงการ จากเดิม “โครงการเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ เนื่องด้วยชั้นใต้ดิน 2 และ 3 ของโครงการเป็นระบบจอดรถอัตโนมัติซึ่งไม่จำเป็นต้องนับเป็นชั้นแต่อย่างใด จึงขอปรับแก้การเรียกชื่อชั้นโครงการเป็น “โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการดังกล่าวไปยังสำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆแล้ว ตามหนังสือเลขที่ 2018/TH/DTC/233 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2561

1.8.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากครัว และอื่นๆ โดยปริมาณน้ำเสียจะคิดเป็นร้อยละ 90 ของปริมาณน้ำใช้ ซึ่งจากการประเมิน พบว่า “โครงการจะมีปริมาณน้ำเสีย 78.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน” โดยมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned}\text{ปริมาณน้ำใช้} &= 87.02 \text{ ลูกบาศก์เมตร/วัน} \\ \text{ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 90 ของปริมาณน้ำใช้} &= 87.02 \times 0.9 \text{ ลูกบาศก์เมตร/วัน} \\ &\approx 78.32 \text{ ลูกบาศก์เมตร/วัน}\end{aligned}$$

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด ตั้งอยู่ชั้นใต้ดินของอาคาร เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย ชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียประมาณ 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดจากโครงการปริมาณ 78.32 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ โดยมีรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

(1) ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 11.70 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากส่วนครัวชั้นที่ 2 ปริมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อนไหลเข้าสู่ถังแยกตะกอนต่อไป

(2) ถังแยกกากตะกอน (Solid Separation Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 12.48 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียทั้งหมดที่เกิดขึ้น เพื่อแยกกากตะกอนออกจากน้ำเสีย จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ถังปรับสมดุลต่อไป

(3) ถังปรับสมดุล (Equalization Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 36.34 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดเพื่อปรับอัตราการไหลของน้ำเสียที่เข้าระบบ และลดปัญหาการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหล เช่น Peak Flow หรือ Minimum Flow ซึ่งจะมีผลกระทบต่อระยะเวลาในการบำบัดน้ำเสียของบ่อเติมอากาศ และทำหน้าที่ปรับสภาพน้ำเสียให้มีคุณสมบัติเท่าเทียมกันทั้งหมด ภายในบ่อติดตั้งเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 3.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 8 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำเสียเข้าสู่ถังเติมอากาศต่อไป

(4) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 25 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เป็นบ่อเลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสียส่วนใหญ่เป็นแบคทีเรีย นอกจากนั้น ยังมีรา สาหร่ายและโปรโตซัวจุลินทรีย์เหล่านี้ได้สารอาหารจากอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ละลายอยู่ และบางส่วนแขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย การกวนหรือการเติมอากาศเป็นการเพิ่มออกซิเจนแก่น้ำเสียและทำให้แบคทีเรียเจริญได้ดี และสัมผัสกับอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารในน้ำได้อย่างทั่วถึง ไม่ตกตะกอนเร็วเกินไปก่อนปฏิกิริยาการย่อยสลายสมบูรณ์ อินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ถูกย่อยสลายแล้ว จะถูกแบคทีเรียนำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่ใหม่อีกจำนวนมากมาย ผลจากการกวนหรือเติมอากาศจะทำให้แบคทีเรียรวมทั้งจุลินทรีย์อื่นๆ ที่มีอยู่บ้างเล็กน้อย จับตัวกันเป็นตะกอนเรียกว่า Floc ซึ่งมักมีสีน้ำตาลกระจายทั่วไป และเมื่อ Floc ตกตะกอนรวมกันจะกลายเป็น Sludge โดยภายในถังเติมอากาศจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการจ่ายอากาศ 50 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 3.5 เมตร เพื่อเติมอากาศในน้ำเสีย จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอนต่อไป

(5) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) จำนวน 1 ถัง มีพื้นที่ผิวตะกอน 3.62 ตารางเมตร ความจุ 1067 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนของจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใส โดยตะกอนจุลินทรีย์จะตกลงสู่ก้นถังตกตะกอน โดยตะกอนทั้งหมดจะไหลไปยังถังพักตะกอน จากนั้นตะกอนบางส่วนจะถูกสูบกลับเข้าถังเติมอากาศ และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังถังพักตะกอน สำหรับน้ำใสจะไหลเข้าสู่ถังเก็บน้ำผ่านการบำบัดต่อไป

(6) ถังเก็บตะกอน (Sludge Storage Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 10.72 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เก็บตะกอนส่วนเกินจากถังพักตะกอน ภายในถังจะมีเครื่องเติมอากาศ จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการเติมอากาศ 1 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 3.5 เมตร ซึ่งโครงการจะประสานให้บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เบตเตอร์เวิลด์ กรีน จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชีย เวสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นต้น มาสูบน้ำตะกอนส่วนเกินจากระบบน้ำเสียไปกำจัดต่อไป

(7) ถังพักตะกอน (Sludge Holding Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 13.12 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับตะกอนจากถังตกตะกอน ซึ่งตะกอนบางส่วนจะถูกสูบเข้าไปยังถังเติมอากาศเพื่อนำตะกอนกลับมาใช้อีกครั้ง ด้วยเครื่องสูบน้ำตะกอน จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.05 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 6 เมตร และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังถังเก็บตะกอน ด้วยเครื่องสูบน้ำตะกอน จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.05 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 6 เมตร

(8) ถังเก็บน้ำผ่านการบำบัด (Treated Water Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 12.78 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำใสจากถังพักตะกอน โดยภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) , อัตราการสูบ 3.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 21 เมตร โดยน้ำที่ทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจสอบสภาพน้ำผ่านตะแกรงดักขยะของโครงการก่อนระบายออก แล้วไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสาทร 12 บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

3) การกำจัดก๊าซมีเทน และ Aerosol

(1) การกำจัดก๊าซมีเทน

บริษัทที่ปรึกษาได้ศึกษาข้อมูลก๊าซต่างๆ ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย จากการศึกษาพบว่าก๊าซทั่วไปที่พบในน้ำเสีย ได้แก่ ไนโตรเจน ออกซิเจน คาร์บอนไดออกไซด์ ไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน ซึ่งก๊าซไนโตรเจน ออกซิเจน และคาร์บอนไดออกไซด์ จะเป็นชนิดแรกที่พบในบรรยากาศทั่วไป และพบในน้ำที่สัมผัสอากาศ ส่วนก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน จะเกิดจากการย่อยสลายสารประกอบอินทรีย์ในน้ำเสีย ดังนี้

(1.1) ก๊าซออกซิเจนที่ละลายน้ำ (Dissolved Oxygen)

มีความจำเป็นต่อการหายใจของเชื้อจุลินทรีย์ที่ต้องการอากาศรวมถึงสิ่งมีชีวิตอื่นๆ และต่อระบบบำบัดน้ำเสีย เช่น Aerated Lagoon ปริมาณออกซิเจนขึ้นกับอุณหภูมิ ความบริสุทธิ์ของน้ำ (ความเค็มสารแขวนลอย) ความดันก๊าซในบรรยากาศ และก๊าซที่ละลายในน้ำ การมีออกซิเจนในน้ำเสียช่วยลดการเกิดกลิ่นเหม็น

(1.2) ก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ (Hydrogen Sulfide)

เกิดจากการสลายตัวของสารอินทรีย์ที่มีซัลเฟอร์ หรือจากการรีดิวซ์ซัลไฟด์และซัลเฟต เป็นก๊าซไม่มีสี ไม่ติดไฟ ให้กลิ่นก๊าซไข่เน่า ทำให้เกิดสีดำในน้ำเสียและสลัดจ์ เนื่องจากรวมตัวกับเหล็กเป็น FeS ส่วนสารระเหยอื่นๆ ที่มีความสำคัญ ได้แก่ Indole Skatole และ Mercaptan ซึ่งเกิดจากการย่อยสลายในสภาพไร้อากาศ และทำให้เกิดกลิ่นในน้ำเสียมากกว่าไฮโดรเจนซัลไฟด์

(1.3) มีเทน (Methane)

เป็นผลพลอยได้จากการย่อยสลายสารอินทรีย์ในสภาพไร้อากาศ มีเทนเป็นก๊าซไม่มีสี ไม่มีกลิ่น ติดไฟและระเบิดได้ ดังนั้น ในระบบบำบัดควรมีที่รวบรวมก๊าซและให้ความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน

ทั้งนี้ ผลกระทบจากก๊าซต่างๆ ที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสีย จากการพิจารณาส่วนต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ พบว่า ส่วนที่จะทำให้เกิดก๊าซ ได้แก่ ถังดักไขมันและถังแยกตะกอน เนื่องจากเป็นส่วนที่ไม่มีการเติมอากาศ โดยก๊าซที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะก๊าซมีเทน ซึ่งเป็นตัวการสำคัญต่อการเกิดภาวะโลกร้อน ซึ่งจากการประเมิน พบว่ามีปริมาณก๊าซมีเทนเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 0.29 กิโลกรัม/วัน ดังนั้น โครงการจะกำจัดก๊าซดังกล่าวด้วยวิธี Biological Oxidation โดยจะต่อท่อระบายอากาศ เพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนลงบ่อดินที่จัดเตรียมไว้ ทั้งนี้ จากการศึกษาตัวกลางหลากหลายชนิด และคุณลักษณะของตัวกลางพบว่า การใช้ปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน (Mature Compost) เป็นตัวกลางที่ดีที่สุดสำหรับวิธี Biological Oxidation ดังนั้น ภายในบ่อดินโครงการจึงเลือกใช้ดินร่วน ซึ่งจะมีขนาดของรูพรุนประมาณ 0.002-0.05 มิลลิเมตร ร่วมกับปุ๋ยอินทรีย์ ซึ่งเป็นปุ๋ยที่มีปริมาณจุลินทรีย์อยู่มาก โดยมีจุลินทรีย์กลุ่ม Methanotrophs เช่น Methylomonas, Methylochromium, Methylobacter, Methylocaldum, Methylophaga, Methylosarvina, Methylothermus และ Ethylohalobins เป็นต้น ซึ่งจุลินทรีย์ดังกล่าวสามารถออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนให้เปลี่ยนรูปเป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงาน และเซลล์ใหม่ของจุลินทรีย์ได้ โดยโครงการจัดเตรียมบ่อดิน จำนวน 1 บ่อ มีความกว้าง 0.8 เมตร ความยาว 4 เมตร ความลึก 1.4 เมตร ซึ่งที่ก้นบ่อจะใช้ดินอัดแน่นความลึก 0.4 เมตร และภายในบ่อดินต่อท่อ PVC ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เจาะรูโดยรอบให้ก๊าซมีเทนระเหยผ่านดินร่วนและปุ๋ยภายในบ่อดินดังกล่าว โดยจะปิดปากท่อก๊าซมีเทนด้วยผ้าไนลอน เพื่อป้องกันไม่ให้ภายในบ่อเกิดการอุดตัน จากนั้นจะกลบท่อด้วยดินร่วนและปุ๋ยที่จัดเตรียมไว้ และทำการปลูกต้นไม้ไว้บริเวณด้านบนของบ่อดิน เพื่อให้มีความชื้นอยู่ตลอดเวลาเพียงพอในการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นในโครงการ ซึ่งการบำบัดก๊าซมีเทนดังกล่าวจะช่วยลดปริมาณก๊าซมีเทนที่อาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพและทำให้เกิดภาวะโลกร้อนได้

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการเติมอากาศของบ่อดินดังกล่าว โดยการติดตั้งพัดลมดูดอากาศจำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการดูดอากาศ 0.0131 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ดูดอากาศจากห้องพักมูลฝอยเปียก ซึ่งจะช่วยให้ลดปัญหาทางกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียกและเพิ่มออกซิเจนให้กับบ่อดิน ทำให้บ่อดินทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยมีระยะเวลาสัมผัสอากาศประมาณ 122.137 วินาที (มากกว่า 60 วินาที)

(2) การกำจัด Aerosol

เป็นอนุภาคของของเหลวขนาดเล็ก ที่ฟุ้งกระจายในอากาศและลอยในอากาศได้เป็นเวลานานๆ ซึ่งละอองน้ำ (Aerosol) ที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสียส่วนใหญ่จะเกิดจากเครื่องเติมอากาศบริเวณผิวน้ำที่มีการตีน้ำที่ระดับผิวน้ำด้านบนเพื่อให้กระจายเป็นเม็ดเล็กๆ ขึ้นมาสัมผัสกับอากาศเพื่อรับออกซิเจน ซึ่งทำให้โอกาสที่จะเกิดการฟุ้งกระจายของละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคออกสู่บรรยากาศภายนอกเกิดขึ้นได้มาก

อนึ่ง ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการซึ่งมีการเติมอากาศอาจทำให้เกิดละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคผ่านท่อระบายอากาศออกสู่บรรยากาศภายนอก ดังนั้น เพื่อป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โครงการจะบำบัด Aerosol ด้วยกระบวนการกรองผ่านถ่าน Activated Carbon โดยอากาศจะไหลผ่านท่อ Vent ขนาด 1 เมตร ที่ปลายท่อ Vent จะติดตั้งกระบอกบรรจุถ่านขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 เมตร ยาว 0.50 เมตร เพื่อทำการกรองอากาศและดูดซับละอองน้ำ โดยโครงการจะเปลี่ยนถ่านทุก 2 เดือน

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียโดยเฉพาะแยกจากระบบไฟฟ้าอื่นๆ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานของระบบบำบัดน้ำเสียได้ และให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการจะเดินระบบบำบัดน้ำเสีย ตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ

ทั้งนี้ ตามที่โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ตั้งอยู่ชั้นใต้ดินบริเวณถนนโครงการทางเข้าที่จอดรถ
ทั้งนี้ ในช่วงปกติโครงการจัดให้มีการเดินรถภายในโครงการเป็นแบบสองทิศทาง (Two-Way) โดยในการบำรุงดูแลรักษา
ต่างๆ อาทิเช่น การซ่อมแซม การตรวจสอบ การกำจัดไขมันจากบ่อดักไขมัน และการสูบน้ำออกส่วนเกินออกจากถังเก็บ
ตะกอน เป็นต้น จะต้องมีการเปิดฝาบ่อของระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งในช่วงที่เปิดฝาดังกล่าว อาจส่งผลกระทบด้าน
การจราจรต่อผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ดังนั้น โครงการจะกำหนดมาตรการในช่วงการดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซม
ระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

- 1) ปิดการจราจรของถนนภายในโครงการ 1 ฝั่ง เพื่อการซ่อมแซมดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย
- 2) ประสานให้รถสูบล้างถังของเอกชน มาสูบน้ำออกในช่วงเวลาบ่ายของวันจันทร์ถึงวันศุกร์ ซึ่งจะมีผู้มาใช้
บริการน้อยที่สุด โดยในการสูบล้างสามารถจราจรบริเวณทางเข้า-ออกอาคารและลากสายสูบล้างถังไปยังถังพักตะกอนได้
- 3) ในช่วงเวลาที่มีการสูบล้างถังตะกอน หรือเปิดฝาบ่อเพื่อเก็บไขมันหรือเก็บตัวอย่างน้ำ ตลอดจนการซ่อม
ระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในโครงการ
- 4) ติดตั้งป้ายเตือนและกรวยยางบริเวณระบบบำบัดน้ำเสียให้เห็นอย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้มาใช้บริการ
ระมัดระวังในการสัญจรผ่านบริเวณดังกล่าว

1.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคา
อาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร และไหลลงสู่ระบบระบายน้ำและบ่อ
พักน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

- (1) ท่อน้ำเสีย (Wase Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 และ 100
มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ถังแยกกากตะกอนภายในระบบบำบัดน้ำเสีย
- (2) ท่อน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ
150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ถังแยกกากตะกอนภายในระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) ท่อน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียจากส่วนห้องครัวภายในโรงแรม
ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากส่วนห้องครัวเข้าสู่ถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสีย

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

- (1) ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง
1:200 โดยมีบ่อกักการระบายน้ำเป็นระยะตลอดแนวท่อระบายน้ำ เพื่อรวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่ท่อ
ระบายน้ำ ซึ่งกักเก็บน้ำได้ 9.42 ลูกบาศก์เมตร และเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดย
โครงการจัดให้มีการหน่วงน้ำในบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความจุ 13.60 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน
2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 22 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง TDH 7 เมตร
เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการไม่ให้เกินก่อนการพัฒนาโครงการ

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง

น้ำทิ้งจากโครงการจะมีคุณภาพได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข ซึ่งจะต้องมีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด (พ.ศ.2548) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ 122 ตอนที่ 125 ง ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2548 ที่กำหนดให้ “น้ำทิ้งจากโรงแรมที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นห้องพักรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 60 ห้องขึ้นไป แต่ไม่เกิน 200 ห้อง จัดเป็นน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข กำหนดให้มีค่า BOD ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร” ทั้งนี้ น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจสอบสภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสาทร 12 ด้านหน้าโครงการต่อไป

4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

โครงการตั้งอยู่ริมถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่องจุดอ่อนน้ำท่วมของพื้นที่เขตบางรัก มี 5 จุด

- (1) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนพระรามที่ 4 บริเวณถนนสำนักงานสรรพากรกรุงเทพมหานครถึงโรงเรียน คริสตธรรมวิทยา
- (2) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนสุรวงศ์ บริเวณโรงแรมนิวยอร์กคาสเคโดโรถึงโรงแรมนิวยอร์ก
- (3) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณถนนสุรวงศ์ บริเวณถนนโรงเรียนบุปผานุกูลถึงตลาดศาลาแดง
- (4) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนสีลม บริเวณถนนโรงแรมฮอเลียอินน์ถึงโรงแรมทาวเวอร์อินน์
- (5) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนศาลาแดง บริเวณถนนสถานทูตเชคโกสโลวาเกียถึงซอยศาลาแดง 1

นอกจากนี้ จากการตรวจสอบพื้นที่โครงการกับแผนที่ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางของแต่ละพื้นที่ใน กรุงเทพมหานคร และปริมาณของกรมแผนที่ทหาร พบว่า พื้นที่โครงการอยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 0.5 ถึง 1.00 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ + 0.5 ถึง + 1.00 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง ซึ่งจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยปี 2554 ที่ผ่านมา พื้นที่โครงการไม่ได้อยู่ในเขตที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว แต่ทั้งนี้ แม้ว่าโครงการจะไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม อย่างไรก็ตาม โครงการจะจัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

- (1) จัดให้มีการเฝ้าระวัง และการติดตามข่าวสารเหตุการณ์น้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้มีระดับน้ำท่วมสูง โครงการจะแจ้งพนักงานและผู้มาใช้บริการทราบ และประชุมทีมเจ้าหน้าที่เพื่อหาแนวทางป้องกันร่วมกันต่อไป
- (2) ตรวจสอบดูแลบ่อพักน้ำของระบบระบายน้ำเป็นประจำทุกเดือน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการสะสมของตะกอนดินในบ่อพักน้ำที่เป็นสาเหตุให้เกิดการอุดตัน ซึ่งเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ
- (3) ออกแบบตำแหน่งห้องกำเนิดไฟฟ้า ตั้งอยู่ภายในอาคารบริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งอยู่ที่ระดับ +0.30 เมตร จึงคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเกิดน้ำท่วม

อนึ่ง สำนักงานเขตบางรัก ได้ตอบข้อหารือมายังโครงการ (ซึ่งในขณะนั้น โครงการได้ระบุดรายละเอียดโครงการ เป็น โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร) โดยแจ้งว่า “สำนักงานเขตบางรัก ได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่าโครงการอาคารโรงแรมดังกล่าวของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) สามารถเชื่อมต่อระบายน้ำของโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะซอยสาทร 12 ได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ซึ่งท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ซอยสาทร 12 มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร โดยจะต้องวิเคราะห์เพิ่มเติมกรณีมีฝนตกหนักปริมาณน้ำฝนรวมกับน้ำที่ระบายออกจากอาคารมีจำนวนมาก อาจทำให้ท่อระบายน้ำสาธารณะไม่สามารถรับน้ำได้อาจก่อให้เกิดน้ำท่วมขังบริเวณดังกล่าว และบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ยังคงต้องมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป”

ต่อมาโครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงการเรียกชื่อชั้นโครงการ จากเดิม “โครงการเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ เนื่องด้วยชั้นใต้ดิน 2 และ 3 ของโครงการเป็นระบบจอดรถอัตโนมัติซึ่งไม่จำเป็นต้องนับเป็นชั้นแต่อย่างใด จึงขอปรับแก้การเรียกชื่อชั้นโครงการเป็น “โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการดังกล่าวไปยังสำนักงานเขตบางรักแล้ว ตามหนังสือเลขที่ 2018/TH/DTC/230 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2561

1.8.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมิน พบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอย 1.41 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีถังมูลฝอยทั่วไป ขนาด 80 100 ลิตร พร้อมฝาเปิด ตั้งไว้ในห้องพักและห้องน้ำในแต่ละห้องพัก โดยแต่ละชั้นจะจัดให้มีพนักงานโรงแรมเก็บรวบรวมมูลฝอยและนำไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ นอกจากนี้ สำหรับพื้นที่อื่นๆ ภายในอาคาร ได้แก่ โถงต้อนรับ ห้องออกกําลังกาย ห้องอาหาร โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย ขนาด 50-100 ลิตร ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปในตำแหน่งที่เหมาะสมภายในบริเวณดังกล่าว โดยในแต่ละวันจะมีพนักงานทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่างๆ วันละ 2 รอบ ในช่วงเวลา 10.00-11.00 น. และช่วงเวลา 16.00-17.00 น. แล้วนำไปเก็บรวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป โดยแบ่งประเภทของมูลฝอยดังนี้

(1) มูลฝอยเปียก ได้แก่

(1.1) ของเสียที่เหลือจากการปรุงอาหาร เช่น ผักและเปลือกผลไม้ จะคัดแยกใส่ถุงดำและนำไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยเปียกของโครงการ

(1.2) เศษอาหาร แผนกครัวของโรงแรม จะแยกเศษอาหารที่เหลือจากการประกอบการรวบรวมใส่ถุงดำ และติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอย และนำมาไว้ในห้องพักมูลฝอยเปียกของโครงการ

(2) มูลฝอยทั่วไป คัดแยกมูลฝอยทั่วไปไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น เศษผง กระดาษเช็ดมือ ใสดุ้งสีน้ำเงิน และติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอย จากนั้นนำมาไว้ในห้องพักมูลฝอยทั่วไปของโครงการ

ทั้งนี้ สำหรับมูลฝอยเปียกและมูลฝอยทั่วไป โครงการจะประสานให้สำนักงานเขตบางรักมารับไปกำจัดทุกวัน

(3) มูลฝอยรีไซเคิล คัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง หรือต้องผ่านกรรมวิธีใดๆ ก็ตาม ใสดุ้งสีขาวยุ่น สีเหลือง หรือสีขาว โดยจะให้พนักงานคัดแยกมูลฝอยที่มีค่าออกเป็นประเภท ดังนี้

(3.1) ขวดแก้ว

- สีขาวใส ขวดเหล้า ขวดไวน์ และขวดเครื่องดื่มต่างๆ
- สีเขียวขุ่น ขวดเหล้า ขวดไวน์

(3.2) กระดาษต่างๆ

- กระดาษแข็ง (ลังกระดาษ)
- กระดาษหนังสือพิมพ์
- กระดาษนิตยสารต่างๆ
- เศษกระดาษที่ย่อยแล้ว

(3.3) ภาชนะประเภทโลหะ

- ปิ๊บสังกะสี กระป๋องสังกะสี กระป๋องสเปรย์ต่างๆ
- กระป๋องอลูมิเนียม (กระป๋องเครื่องดื่ม)
- สแตนเลส เศษเหล็ก

(3.4) พลาสติก 365

- ขวดพลาสติกอย่างบาง (ใส)
- แกลลอนพลาสติกอย่างหนา (ขุ่น)
- เศษพลาสติกต่างๆ

(3.5) น้ำมันพืชใช้แล้ว บรรจุ 15 กิโลกรัม/ปี๊บ

ทั้งนี้ มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้อีก และมูลฝอยมีค่าที่สามารถขายได้ โครงการจะติดต่อให้ร้านรับซื้อของเก่ามารับซื้อต่อไป

(4) มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น พนักงานจะรวบรวมมูลฝอยดังกล่าวจากถังมูลฝอยอันตรายซึ่งภายในรองด้วยถุงสีส้มมาวางไว้ที่ห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยการปฏิบัติงานจะกำหนดให้พนักงานสวมถุงมือทุกครั้งเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ โครงการจะประสานให้สำนักงานเขตบางรักมาจัดเก็บมูลฝอยอันตรายไปกำจัดต่อไปทุก 15 วัน

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณชั้นจอร์จไต้ดิน 1 โดยแบ่งปันห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) ห้องพักมูลฝอยทั่วไป มีขนาดพื้นที่ 2.46 ตารางเมตร ความจุ 2.952 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยทั่วไปปริมาณรวม 0.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(2) ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ มีขนาดพื้นที่ 4.92 ตารางเมตร ความจุ 4.92 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยทั่วไปปริมาณรวม 0.47 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(3) ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล มีขนาดพื้นที่ 3.80 ตารางเมตร ความจุ 4.56 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยทั่วไปปริมาณรวม 0.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(4) ห้องพักมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ 2.25 ตารางเมตร ความจุ 2.7 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยทั่วไปปริมาณรวม 0.06 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ ในการเก็บขนมูลฝอยจะให้พนักงานขนย้ายโดยใช้ถังมูลฝอยที่มีล้อเลื่อนเพื่อป้องกันกรณีน้ำชะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น จากห้องพักมูลฝอยรวมออกสู่โถงทางเข้าอาคารมาตามแนวทางลาดชันไต้ดิน 1 เพื่อไปยังจุดจอร์จไต้ดินเก็บขนมูลฝอยซึ่งตั้งอยู่ชั้นที่ 1 รวมทั้งควบคุมไม่ให้พนักงานนำมูลฝอยมากองไว้เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขตบางรัก เนื่องจากการกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพ และอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง นอกจากนี้ ตามที่โครงการจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภท ดังนั้น เจ้าหน้าที่สามารถเก็บขนมูลฝอยได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว รวมทั้งโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย

นอกจากนี้ เนื่องจากโครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการอยู่บริเวณชั้นไต้ดิน B1 ด้านทิศเหนือ ซึ่งอาจส่งผลกระทบด้านกลิ่น และเชื้อโรค ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- 1) โครงการจะกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป
- 2) ติดตั้งพัดลมดูดอากาศ จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการดูดอากาศ 0.0131 ลูกบาศก์เมตร/วินาที เพื่อดูดอากาศจากห้องพักมูลฝอยเปียกลงสู่บ่อดิน ซึ่งจะช่วยให้ลดปัญหาทางกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียก โดยมีระยะเวลาสัมผัสอากาศประมาณ 122.137 วินาที (มากกว่า 60 วินาที)
- 3) กำหนดให้มัดปากถุงดำให้แน่นเพื่อป้องกันกลิ่นและมูลฝอยกระจัดกระจาย
- 4) การเก็บมูลฝอยในถุงต้องไม่ให้มีปริมาณ หรือน้ำหนักมากเกินไป ซึ่งบรรจุปริมาณมูลฝอยประมาณ 3 ใน 4 ของถุง
- 5) ตรวจสอบรอยรั่วของถุงบรรจุมูลฝอยทั้งก่อนและหลังการบรรจุมูลฝอย เพื่อไม่ให้มูลฝอยรั่วไหลออกมาภายนอก
- 6) ตรวจสอบปริมาณมูลฝอยตกค้างบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ หากพบว่าถังรองรับมูลฝอยมีการผูกมัดหรือชำรุด ต้องดำเนินการแก้ไขทันที

สำหรับความสะดวกในการจัดเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานบางรักนั้น รถเก็บขนมูลฝอยตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ โดยตำแหน่งที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยจะอยู่ใกล้กับที่จอดรถผู้พิการและทัพอากาศ โดยมีความกว้าง 2.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) และความยาว 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) จำนวน 1 จุด ซึ่งจากการสอบถาม ฝ่ายรักษาความสะอาดสำนักงานเขตบางรัก ได้รับแจ้งว่ารถเก็บขนมูลฝอยจะมาถึงโครงการในช่วงเวลา 23.00-02.00 น. โดยในช่วงที่มีการเก็บขนมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย รวมทั้งโครงการจะล้างพื้นบริเวณจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยทุกครั้ง เพื่อป้องกันปัญหาน้ำชะมูลฝอยที่อาจส่งกลิ่นรบกวนผู้อยู่อาศัยข้างเคียง นอกจากนี้โครงการจะควบคุมไม่ให้พนักงานนำมูลฝอยมากองไว้เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขตบางรัก เนื่องจากการกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพ และอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง

ทั้งนี้ บางส่วนของที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยจะซ้อนทับกับที่จอดรถของรถดับเพลิง แต่อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุเพลิงไหม้ในช่วงที่รถเก็บขนมูลฝอยมาถึงโครงการหรือระหว่างที่กำลังเก็บขน พนักงานขับรถจะอยู่ประจำรถเก็บขนมูลฝอยจะต้องเดินรถออกจากพื้นที่โครงการโดยทันที เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าจอดและปฏิบัติการดับเพลิงได้อย่างสะดวก

อนึ่ง ปัจจุบันสำนักงานเขตบางรัก ได้มีหนังสือตอบข้อหารือรับรองความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยให้กับโครงการแล้ว โดยแจ้งว่า ‘สำนักงานเขตบางรัก พร้อมทั้งจะเข้าดำเนินการจัดเก็บขนมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยเจ้าของอาคารหรือผู้ประกอบการต้องดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าธรรมเนียมการเก็บขนสิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอยตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข พ.ศ.2546 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2548 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยพินัยข้อความร่วมมือคัดแยกขยะมูลฝอย และเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในอาคาร พร้อมส่งภาพถ่ายให้กับสำนักงานเขตบางรักด้วย’

ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้พนักงานคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทตามมาตรการที่ได้กล่าวไปรวมถึงจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่ 243.79 ตารางเมตร นอกจากนี้ เมื่อโครงการเปิดดำเนินการจะจัดส่งภาพถ่ายให้กับสำนักงานเขตบางรักต่อไป

ต่อมาโครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงการเรียกชื่อชั้นโครงการ จากเดิม “โครงการเป็นอาคาร โรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ เนื่องด้วยชั้นใต้ดิน 2 และ 3 ของโครงการเป็นระบบจอดรถอัตโนมัติซึ่งไม่จำเป็นต้องนับเป็นชั้นแต่อย่างใด จึงขอปรับแก้การเรียกชื่อชั้นโครงการเป็น “โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการดังกล่าวไปยังสำนักงานเขตบางรักแล้ว ตามหนังสือเลขที่ 2018/TH/DTC/227 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2561

1.8.5 ระบบโทรทัศนวงจรรวม

โครงการติดตั้งระบบโทรทัศนวงจรรวมภายในอาคาร ประกอบด้วย จานดาวเทียมระบบกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณโดยระบบดังกล่าว ได้เตรียมเผื่อไว้รองรับระบบทีวีดิจิตอล

1.8.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 623.47 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากสำนักงานการไฟฟ้าเขตคลองเตย ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ

1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากสำนักงานการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Dry Type ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ และโครงการมีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้า 623.47 KVA กระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องขนาดห้องละ 7 แอมแปร์ โดยสามารถแยกปริมาณการใช้ไฟฟ้าในแต่ละกิจกรรม

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 200 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง โดยสามารถแยกปริมาณการใช้ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินในแต่ละกิจกรรมได้

ทั้งนี้ ในการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าภายนอกอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐานงานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไปของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ.2551 ดังนี้

“ข้อ 3.4.2.2 การติดตั้งภายนอกอาคาร ”

(1) หม้อแปลงฉนวนของเหลวติดไฟได้ หากการติดตั้งหม้อแปลงใกล้วัสดุหรืออาคารที่ติดไฟได้หรือติดตั้งใกล้ทางหนีไฟ ประตู หรือหน้าต่าง ควรมีการปิดกั้นเพื่อป้องกันที่เกิดจากของเหลวของหม้อแปลงลากลมไปติดอาคารหรือส่วนของอาคารที่ติดไฟ ส่วนที่มีไฟฟ้าดันแรงสูงต้องสูงห่างจากโครงสร้างอื่นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

(2) หม้อแปลงฉนวนของเหลวติดไฟยาก

(3) หม้อแปลงชนิดแห้ง ต้องมีเครื่องห่อหุ้มที่ทนสภาพอากาศ และหม้อแปลงที่มีขนาดเกิน 112.5 กิโลโวลต์ แอมแปร์ (KVA) ต้องติดตั้งห่างจากวัสดุติดไฟได้ไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร”

อนึ่ง หม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นแบบติดตั้งบนนั่งร้าน จำนวน 1 ชุด มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับนั่งร้าน 4.18 เมตร ซึ่งในการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าภายนอกอาคารของโครงการจะเป็นไปตามข้อกำหนดของการไฟฟ้านครหลวง โดยโครงการจัดให้มีแผงกันไม่ติดไฟระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 0.15 เมตร (ไม่น้อยกว่า 0.15 เมตร) และมีระยะห่างจากแผงกันไม่ติดไฟถึงหม้อแปลงไฟฟ้า 0.30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร) จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง

ทั้งนี้ เพื่อป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากหม้อแปลงไฟฟ้า และเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการ ดังนี้

(1) จัดให้มีการตัดแต่งกิ่งไม้ที่อยู่ใกล้เคียง ไม่ให้มีส่วนลำไปยังนั่งร้านหม้อแปลง

(2) จัดให้มีพนักงานของโครงการคอยดูแล เฝ้าระวัง กรณีมีสิ่งผิดปกติกับหม้อแปลงไฟฟ้าให้ประสานกับสำนักงานเขตไฟฟ้าเขตคลองเตย เพื่อเข้ามาแก้ไขโดยทันที

(3) ติดป้ายเตือนแสดงข้อความ “อันตรายไฟฟ้าแรงสูง” และ “เฉพาะเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น” ให้เห็นชัดเจน ติดไว้ที่จุดติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า

ทั้งนี้ ปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ (ซึ่งในขณะนั้น โครงการได้ระบุรายละเอียดโครงการเป็น โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร) โดยระบุว่า “การไฟฟ้านครหลวงได้ตรวจสอบสถานที่ดังกล่าว ขอเรียนให้ท่านทราบว่า การไฟฟ้านครหลวงสามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับท่านได้อย่างต่อเนื่อง และเพียงพอ ในระบบ”

1.8.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

(1) **เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)** ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 1.89 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 155 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 ชุด มีอัตราการสูบ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 155 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) **ระบบท่อยืน (Stand Pipe)** โครงการจัดให้มีระบบท่อยืน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร จำนวน 1 ท่อ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน ปริมาณ 96.3 ลูกบาศก์เมตร

(3) **หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC)** โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารขนาด 2 x 65 x 150 มิลลิเมตร พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงบางรัก โดยจะจ่ายน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำดับเพลิง เพื่อเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงต่อไป

(4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- ถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแบบแห้ง ABC ขนาด 4.5 กิโลกรัม (10 ปอนด์) จำนวน 1 ถัง
- วาล์วสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาด 65 มิลลิเมตร ทำจากทองเหลืองสามารถรับความดันใช้งานได้ 300 ปอนด์ เป็นชนิดวาล์วไขว้มุมพร้อมด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดสวมเร็วแบบตัวเมีย พร้อมฝาครอบตัวผู้แลโซ่
- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร เป็นสายสีแดงหุ้มด้วย Thermoplastic Polymer ตามมาตรฐาน BS 3169-1986 CLASS B Type 1. วาล์วอัตโนมัติจะต้องทำจากวัสดุที่ทนต่อการผุกร่อน (สแตนเลส)
- หัวฉีดพลาสติก ขนาดทางเข้า 25 มิลลิเมตร พร้อมด้วยหัวฉีดขนาด 10 มิลลิเมตร
- วาล์วประตุน้ำขนาด 25 มิลลิเมตร ทำด้วยทองเหลืองหรือวาล์วบอลโครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ภายในอาคารบริเวณชั้นและระบบจอตลอดอัตโนมัติใต้ดิน 1 ถึงชั้นคาเฟ่ จำนวน 1 ตู้/ชั้น นอกจากนี้ จัดให้มีตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายนอกอาคารบริเวณด้านทิศใต้ จำนวนรวม 1 ตู้

(5) **ระบบท่อกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)** โครงการจะจัดให้มีระบบท่อกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ซึ่งเป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 12 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคารภายในห้องพัก ภายในระบบจอตลอดอัตโนมัติ ห้องสำนักงานโรงแรม ห้องพักผ่อนพนักงาน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องเก็บของ ห้องน้ำพนักงานชาย-หญิง ห้องควบคุม ห้องปฐมพยาบาล ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ ทางเดิน โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

(6) **ถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂)** โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงเคมีชนิด (CO₂) ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้ภายในประตูทางเข้าที่จอดรถอัตโนมัติ (ชั้นใต้ดิน) ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (ชั้นที่ 1) และห้องเครื่องไฟฟ้า (ชั้นที่ 2) จำนวน 3 ถัง

(7) **ถังดับเพลิงแบบมือถือเคมีชนิดแห้ง** โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงเคมีชนิดแห้ง ขนาด 10 ปอนด์ โดยติดตั้งภายในห้องเครื่องสูบน้ำ (ชั้นและระบบจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 1) และภายในโถงลิฟต์ ชั้นที่ 3 ถึง ชั้นที่ 8 จำนวน 10 ถัง

นอกจากนี้ จัดให้มีถังดับเพลิงแบบมือถือภายในตู้ FHC โดยที่ถังดับเพลิงเคมีมือถือที่โครงการจัดให้มีทั้งถังดับเพลิงมือถือภายในตู้ FHC ถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแบบแห้ง ABC มีระยะห่างกันมากที่สุด 38.22 เมตร (ไม่เกิน 45 เมตร)

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) **ตู้ควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FCP)** จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยแผงควบคุมดังกล่าวติดตั้งไว้ในห้องควบคุมของอาคาร

(2) **อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)** เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร ภายในระบบจอดรถอัตโนมัติ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องอาหาร

(3) **อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนที่อุณหภูมิ 200 F (Heat Detector 200 °F)** เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ที่อุณหภูมิ 200 °F ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งบริเวณห้องครัว

(4) **อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)** เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในบริเวณทุกพื้นที่ทั่วโครงการ อาทิเช่น ห้องพักแต่ละห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บผ้าซัก ห้องพักผ่อนรวม ห้องควบคุมห้องน้ำผู้พิการ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องการไฟฟ้า ห้องสำนักงาน ห้องปฐมพยาบาล โถงลิฟต์ บันไดหนีไฟ และทางเดิน เป็นต้น

(5) **เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือถือ (Fire Alarm Manual Station)** โดยโครงการจะติดตั้งภายในบริเวณทุกพื้นที่ทั่วโครงการ อาทิเช่น ห้องพักผ่อนทำงาน ทางเดิน และบันได

(6) **ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Alarm Telephone)** โดยโครงการจะติดตั้งภายในบริเวณทุกพื้นที่ทั่วโครงการ อาทิเช่น ห้องเครื่องสูบน้ำ และบันไดหนีไฟ

(7) **อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยแสง (Fire Alarm Strobe)** โดยโครงการจะติดตั้งบริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station และห้องน้ำผู้พิการ

(8) **อุปกรณ์ประกาศเรียกฉุกเฉิน** โดยโครงการจะติดตั้งบริเวณโถงลิฟต์ และทางเดินนอกจากนี้ โครงการจัดให้มีจุดจอดรถดับเพลิง จำนวน 1 จุด บริเวณด้านอาคารโครงการ โดยเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัยรถดับเพลิงสามารถเดินทางและจอดรถบริเวณด้านหน้าอาคารได้สะดวก โดยที่จุดจอดรถดับเพลิงมีความกว้าง 3.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร) ความยาว 8 เมตร (ไม่น้อยกว่า 8 เมตร)

ทั้งนี้ บางส่วนของที่จอดรถของรถดับเพลิงจะซ้อนทับกับที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย แต่อย่างไรก็ตามหากเกิดเหตุเพลิงไหม้ในช่วงที่รถเก็บขนมูลฝอยมาถึงโครงการหรือระหว่างที่กำลังเก็บขน พนักงานขับรถเก็บขนมูลฝอยซึ่งจะอยู่ประจำรถเก็บขนมูลฝอยจะต้องเดินรถออกจากพื้นที่โครงการโดยทันที เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าจอดและปฏิบัติการดับเพลิงได้อย่างสะดวก

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินโดยสามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณน้ำสำรองเพื่อดับเพลิง	= 96.3 ลูกบาศก์เมตร
เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขนาด	= 1.89 ลูกบาศก์เมตร/นาที
สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน	= $96.3 / 1.89$ ≈ 50 นาที (มีค่ามากกว่า 30 นาที)

4) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้เพื่อการหนีไฟภายในอาคาร จำนวน 2 แห่ง

(4.1) บันได ST-02 (บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และบันไดสำหรับผู้พิการหรือผู้ทุพพลภาพและคนชรา) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.60 เมตร ลูกตั้งสูง 0.15 – 0.17 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร ชานพักกว้าง 1.60 เมตร มีราวบันได 2 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องระบายอากาศขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(4.2) บันได ST-03 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นดาดฟ้าตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.90 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 – 0.185 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 0.90 เมตร มีราวบันได 2 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องระบายอากาศขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟ ที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้าง 0.8 เมตร ความสูง 2.0 เมตร โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร

อนึ่ง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5(2) ระบุว่า “ จัดให้มีการติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก ” โดยโครงการจะติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ที่บริเวณหน้าโถงลิฟต์ ซึ่งเป็นตำแหน่งที่เห็นชัดเจน และจะเก็บแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นไว้ในห้องสำนักงานโรงแรม เพื่อให้สามารถตรวจสอบตำแหน่งต่าง ๆ ภายในอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ได้โดยสะดวก เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงดังกล่าว

5) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย

กำหนดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจเกิดขึ้นเพื่อความปลอดภัยประกอบการด้วยการปฏิบัติ แบ่งเป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

- 1) การปฏิบัติก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย การตรวจตรา การอบรม การรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย
- 2) การปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดการจราจรบริเวณโดยรอบ การแบ่งโซนพื้นที่ การดับเพลิง การอพยพหนีไฟ
- 3) การปฏิบัติภายหลังเพลิงสงบ ประกอบด้วย การบรรเทาทุกข์ และการฟื้นฟูสำหรับรายละเอียดแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการจะนำเสนอไว้ในบทที่ 4 ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือแจ้งการดำเนินโครงการไปยังสถานีตำรวจนครบาลยานนาวาเพื่อเป็นข้อมูลสำหรับแผนการปฏิบัติการและการให้ความช่วยเหลือของเจ้าหน้าที่ในการระงับเหตุและอพยพหนีไฟ เพื่อลดความสูญเสียในชีวิตและทรัพย์สินจากเหตุเพลิงไหม้ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการและจะจัดทำเส้นทางอพยพหนีไฟ และจุดรวมคนติดไว้บริเวณโถงลิฟต์ และบันได เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้อยู่ภายในอาคารเห็นได้อย่างชัดเจน

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการชักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันทั่วทั้ง ซึ่งโครงการจะกำหนดให้มีจุดรวมคนเบื้องต้น จำนวน 2 จุด ขนาดพื้นที่รวม 73.89 ตารางเมตร ได้แก่ บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศเหนือ ขนาดพื้นที่ 38.68 ตารางเมตร จำนวน 1 จุด และบริเวณพื้นที่สีเขียวทิศใต้ ขนาดพื้นที่ 35.21 ตารางเมตร จำนวน 1 จุด ซึ่งพื้นที่จุดรวมคนของโครงการสามารถรองรับจำนวนคนได้ 296 คน (โดย 1 คน ใช้พื้นที่ยืน 0.25 ตารางเมตร) จึงสามารถรองรับจำนวนผู้มาใช้บริการ และพนักงานของโครงการ ซึ่งมีจำนวน 232 คน (ผู้มาใช้บริการภายในโครงการ 212 คน จำนวนพนักงาน 20 คน) ได้อย่างเพียงพอ อย่างไรก็ตาม จุดรวมคนดังกล่าวข้างต้น เป็นจุดรวมคนที่กำหนดไว้ในเบื้องต้นเท่านั้น ซึ่งหากในอนาคตโครงการเปิดดำเนินการจะจัดให้มีการชักซ้อมอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการชักซ้อมอพยพหนีไฟ โครงการจะประสานกับเจ้าหน้าที่สถานีดับเพลิง บางรัก ในการกำหนดจุดรวมคนที่เหมาะสมในสภาวะการณ์ขณะนั้นต่อไป สำหรับการตรวจนับคนในการอพยพหนีไฟ เมื่ออพยพพนักงานและผู้มาใช้บริการภายในอาคารลงมาถึงจุดรวมคนเบื้องต้นแล้วให้รับทำการตรวจเช็ครายชื่อ โดยเจ้าหน้าที่จะขอความร่วมมือให้ผู้มาใช้บริการทั้งหมดที่อพยพลงมาแล้วให้ไปยังจุดรวมคนตามกลุ่มที่จัดแบ่งไว้ จากนั้นเจ้าหน้าที่จะควบคุมให้เข้าแถวเป็นระเบียบเรียบร้อยตามชั้น เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการตรวจเช็ครายชื่อ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเจ้าหน้าที่ต้องรีบช่วยกันตรวจเช็ครายชื่อผู้มาใช้บริการ แล้วรีบรายงานไปยังกองอำนวยการทันทีไม่ว่าจะครบหรือมีการสูญหาย หากมีผู้สูญหายจะได้ให้ผู้อำนวยความสะดวกดับเพลิงสั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาทำการตรวจค้นหาอีกครั้ง เพื่อความปลอดภัยในชีวิตของผู้มาใช้บริการหรือพนักงานที่สูญหาย

ทั้งนี้ ในการตรวจเช็คจำนวนคนเป็นสิ่งที่ต้องปฏิบัติในขั้นต้น เพื่อช่วยเหลือผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ซึ่งต้องดำเนินการในเวลาที่รวดเร็ว แล้วจึงเคลื่อนย้ายผู้มาใช้บริการภายในโครงการจากจุดรวมคนเบื้องต้นออกสู่ถนนซอยสาทร 12 ซึ่งการอพยพผู้มาใช้บริการออกสู่ภายนอกโครงการนั้น โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลควบคุมไม่ให้ผู้มาใช้บริการ ตื่นตระหนก อันจะก่อให้เกิดความวุ่นวายและกีดขวางการอำนวยความสะดวกของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง ซึ่งเจ้าหน้าที่จะเป็นผู้นำในการอพยพผู้มาใช้บริการจากจุดรวมคนเบื้องต้นไปยังภายนอกโครงการ โดยควบคุมการอพยพให้ผู้มาใช้บริการเดินเรียงแถวกันอย่างเป็นระเบียบ เพื่อความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการและไม่กีดขวางการทำงานของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง

1.8.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้อง โดยจะมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 170.8 ตัน

2) ระบบระบายอากาศ

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด โดยจะจัดให้มีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมดูดอากาศ บริเวณพื้นที่ส่วนต่างๆ ภายในอาคาร ได้แก่ ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องเครื่อง และห้องพักมูลฝอยเปียก เป็นต้น

1.8.9 การจราจร

1) การคมนาคมเข้า-ออกโครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยใช้รถยนต์ ซึ่งโครงการจะจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสาทร 12 บริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ จำนวน 7 เส้นทาง คือ

- เส้นทางที่ 1 จากถนนกรุงธนบุรี ถนนเจริญนคร ข้ามสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินเข้าถนนสาทรเหนือ ตรงผ่านแยกสาทร-สุรศักดิ์ มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- เส้นทางที่ 2 จากทางพิเศษศรีรัช ถนนจันทน์ เข้าถนนเจริญราษฎร์ มุ่งหน้าแยกสาทร-สุรศักดิ์ เลี้ยวขวาที่แยกสาทร-สุรศักดิ์ เข้าถนนสาทร มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- เส้นทางที่ 3 จากถนนพระรามที่ 3 ถนนรัชดาภิเษก และถนนจันทน์ เข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส เลี้ยวซ้ายที่แยกสาทร-นราธิวาส เข้าถนนสาทรใต้ มุ่งหน้าแยกสาทรใต้-ประมวญ ระยะทางประมาณ 850 เมตร กลับรถที่แยกสาทร-ประมวญเข้าถนนสาทรเหนือ มุ่งหน้าแยกสาทร -นราธิวาส ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- เส้นทางที่ 4 จากถนนพระรามที่ 4 และถนนวิทยุ เข้าถนนสาทรใต้ มุ่งหน้าแยกสาทร-ประมวญ ระยะทางประมาณ 850 เมตร กลับรถที่แยกสาทร-ประมวญ เข้าถนนสาทรเหนือระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- เส้นทางที่ 5 จากถนนสุขุมวิท ถนนสีลม เข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส เลี้ยวขวาที่แยกสาทร-นราธิวาส เข้าถนนสาทรใต้ มุ่งหน้าแยกสาทร-ประมวญ เข้าถนนสาทรเหนือระยะทางประมาณ 850 เมตร กลับรถที่แยกสาทร-ประมวญ ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

- **เส้นทางที่ 6** จากถนนสีลม เลี้ยวเข้าถนนซอยสีลม 9 มุ่งหน้าถนนสาทรเหนือ ระยะทางประมาณ 650 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- **เส้นทางที่ 7** จากทางพิเศษศรีรัช เข้าถนนจรัญเวียง มุ่งหน้าแยกสาทร-จรัญเวียง เลี้ยวซ้ายที่แยกเข้าถนนสาทรเหนือ มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส ระยะทางประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(2) การเดินทางออกจากโครงการ จำนวน 7 เส้นทาง คือ

- **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสาทรเหนือ ระยะทางประมาณ 180 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถ มุ่งหน้าตรงผ่านแยกสาทร-จรัญเวียง เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทร ถนนเจริญกรุง และข้ามสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินเพื่อไปยังฝั่งธนบุรี

- **เส้นทางที่ 2** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสาทรเหนือ กลับรถที่จุดกลับรถ มุ่งหน้าแยกสาทร-สุรศักดิ์ เลี้ยวซ้ายที่แยกออกถนนเจริญราษฎร์เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทร ถนนเจริญราษฎร์ ถนนจันทน์ และพื้นที่อื่นที่เชื่อมต่อกับทางพิเศษศรีรัชได้อย่างสะดวก

- **เส้นทางที่ 3** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสาทรเหนือ มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส เลี้ยวขวาออกถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทน์ถนนพระรามที่ 3 และถนนรัชดาภิเษกได้อย่างสะดวก

- **เส้นทางที่ 4** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตรตรงผ่านแยกสาทร-นราธิวาส ไปตามถนนสาทร มุ่งหน้าแยกวิทยุ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทร ถนนวิทยุ และถนนพระรามที่ 4 ได้อย่างสะดวก

- **เส้นทางที่ 5** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตรเลี้ยวซ้ายออกถนนสาทรเหนือ มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส เลี้ยวซ้ายที่แยกออกถนนนราธิวาสราชนครินทร์เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสีลม ถนนราชดำริได้อย่างสะดวก

- **เส้นทางที่ 6** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสาทร 12 มุ่งหน้าแยกสีลม 9 ระยะทาง ประมาณ 650 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสีลม เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสีลมได้อย่างสะดวก

- **เส้นทางที่ 7** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสาทร 12 ระยะทางประมาณ 90 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกออกถนนสาทรเหนือ กลับรถที่จุดกลับรถ มุ่งหน้าตรงผ่านแยกสาทร-จรัญเวียง จากนั้นกลับรถที่แยก สาทร-เจริญกรุง และเลี้ยวซ้ายที่แยกสาทร-จรัญเวียง ออกถนนจรัญเวียง เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทร ถนนจรัญเวียง และพื้นที่อื่นที่เชื่อมต่อกับทางพิเศษศรีรัชได้อย่างสะดวก

อนึ่ง ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ **สถานีช่องนนทรี** ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 750 เมตร สถานีสุรศักดิ์ ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร

นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งป้ายห้ามจอดรถบริเวณต่างๆ ภายในโครงการ เช่น บริเวณทางเข้า - ออก และบริเวณถนนภายในโครงการ เพื่อให้ผู้มาใช้บริการทราบว่าบริเวณดังกล่าวไม่อนุญาตให้จอดรถได้

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสาทร 12 สำหรับการจราจรภายในโครงการ ผู้มาใช้บริการสามารถเดินรถจากถนนซอยสาทร 12 เข้ามายังภายในอาคารลงสู่ชั้นและระบบจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 1 เพื่อเข้าสู่ระบบจอดรถอัตโนมัติได้ โดยการเดินรถเข้า-ออก ระบบจอดรถอัตโนมัติจะเป็น การเดินรถเป็นแบบสองทิศทาง (Two Way) สำหรับที่จอดรถของโครงการจัดให้มีที่จอดรถทั้งหมด จำนวน 37 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถอัตโนมัติจำนวน 36 คัน อยู่ภายในอาคารทั้งหมด และที่จอดรถแบบปกติสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ มีจำนวน 1 คัน อยู่ชั้นล่างบริเวณด้านหน้าอาคาร โดยมีรายละเอียดที่จอดรถอัตโนมัติภายในอาคาร ชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 3 จำนวน 2 คัน ชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 2 ถึงชั้นที่ 4 จำนวน 4 คัน/ชั้น รวม 8 ชั้น จำนวน 32 คัน ชั้นที่ 4.5 จำนวน 2 คัน

นอกจากนี้ ในการออกแบบโครงการไม่ได้มีการจัดทำรั้วโดยรอบพื้นที่โครงการแต่อย่างใด ทั้งนี้โครงการได้ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ในการออกหนังสือรับรองการอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกโครงการ อาศัย สาทร กับถนนสาทรณะด้านหน้าโครงการ ไปยังสำนักงานเขตบางรัก โดยได้แนบผังบริเวณโครงการ พร้อมแบบขยายจุดเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการ เพื่อประกอบการพิจารณา ตามหนังสือเลขที่ 2018/TH/DTC/128 ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 โดยสำนักงานเขตบางรักได้ตอบข้อหารือระบุว่า “สำนักงานเขตบางรัก ได้พิจารณาตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 ข้อ 4 แล้วว่าโครงการที่จะทำการก่อสร้างอาคารดังกล่าวสามารถดำเนินการทำทางเชื่อมในที่สาธารณะได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคารพ.ศ. 2544 แต่บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป” ต่อมาโครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงการเรียกชื่อชั้นโครงการ จากเดิม “โครงการเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ เนื่องด้วยชั้นใต้ดิน 2 และ 3 ของโครงการเป็นระบบระบบจอดรถอัตโนมัติซึ่งไม่จำเป็นต้องนับเป็นชั้นแต่อย่างใด จึงขอปรับแก้การเรียกชื่อชั้นโครงการเป็น “โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร” ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการดังกล่าวไปยังสำนักงานเขตบางรักแล้ว ตามหนังสือเลขที่ 2018/TH/DTC/231ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2561

นอกจากนี้ บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบทางเท้าบริเวณด้านหน้าโครงการและทางลาดบริเวณทางเข้า -ออกโครงการตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 ที่ระบุว่า “ข้อ 4 ในระเบียบนี้ “การตัดคันหินทางเท้า” หมายความว่า การตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำทางเข้าออกในที่สาธารณะโดยให้พื้นทางเข้าออกอยู่ที่ระดับเดียวกับทางเท้า และลาดลงบรรจบกับผิวจราจรตรงขอบคันหิน มีความลาดชันร้อยละ 25 หรือมีส่วนลาดยาวไม่เกิน 75 เซนติเมตร รัศมีผายปากเท่ากับความกว้างของทางเท้า แต่ไม่เกิน 5 เมตร

ข้อ 8 การตัดคันหินทางเท้าหรือลดระดับคันหินทางเท้าเพื่อเป็นทางเข้าออกอาคาร ดังต่อไปนี้ให้อนุญาตได้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

8.2 อาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ กลับริยยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้อนุญาตตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

8.2.2 ทางเข้าออกที่ให้รถยนต์วิ่งสวนกันได้ ให้ตัดคันหินทางเท้าได้กว้างไม่เกิน 8 เมตร

ข้อ 9 การทำทางเชื่อมให้อนุญาตได้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

9.2 รัศมีผายปากตรงจุดเชื่อมของผิวจราจร กรณีทางเชื่อมเข้าออกบ้านพักอาศัยอนุญาตให้มีรัศมีผายปากไม่เกิน 2.5 เมตร และทางเชื่อมเข้าออกอื่น ๆ อนุญาตให้มีรัศมีผายปากไม่เกิน 5 เมตร”

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร ซึ่งรถยนต์สามารถวิ่งสวนกันได้ (กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร) มีส่วนลาดยาว 0.75 เมตร (ไม่เกิน 0.75 เมตร) รัศมีมายปากของทางเข้า-ออกแต่ละด้านเท่ากับ 2 เมตร (เท่ากับความกว้างทางเท้า) ตามที่โครงการจัดให้มีที่จอดรถอัตโนมัติบริเวณชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 3 ถึง ชั้นที่ 4.5 โดยในการนำรถเข้าจอดโครงการจะจัดให้มีช่องรับรถ จำนวน 1 ชุด ตั้งอยู่ชั้นใต้ดินภายในอาคาร ซึ่งระบบที่จอดรถแบบอัตโนมัติที่โครงการเลือกใช้เป็นรุ่น Tower Parking (Pallet Type) ผลิตโดยบริษัท Dongyang Park จากประเทศสาธารณรัฐเกาหลีและติดตั้งโดยบริษัท ลีอชเล่ย์ จำกัด (มหาชน) สามารถจอดรถได้ 36 คัน โดยมีรายละเอียดของที่จอดรถอัตโนมัติ ดังนี้

(1) รายละเอียดของอุปกรณ์จัดเก็บรถอัตโนมัติ

1.1) อุปกรณ์บอกสัญญาณบริเวณทางเข้าช่องจอดลิฟต์รับรถไปยังระบบจอดรถโดยจะมีระบบไฟสัญญาณติดตั้งเหนือประตูลิฟต์ ซึ่งมีลักษณะเป็นบานเลื่อน

1.2) เครื่องรับข้อมูลของรถยนต์จะติดตั้งอยู่บริเวณหน้าลิฟต์รับรถ ซึ่งจะเป็นลักษณะของเซนเซอร์จับสัญญาณกับบัตรรถไอดีการ์ด (RF Card) ที่อยู่กับเจ้าของรถ เมื่อรถมาจอดหน้าลิฟต์ และมีการรับข้อมูลสถานะของรถแต่ละคันแล้ว จะมีการส่งสัญญาณประตูลิฟต์รับรถเปิดออก

1.3) ด้านหน้าและด้านในภายในลิฟต์มีข้อความที่มองเห็นง่าย เพื่อชี้้นำรถไปบนถาดรับรถและจอดในตำแหน่งที่ถูกต้อง

1.4) ภายในลิฟต์จะติดตั้งกระจกเงาส่องย้อนเพื่อให้ผู้ขับรถ มองเห็นระยะการจอดในตำแหน่งที่ถูกต้อง

1.5) ภายในลิฟต์รับรถจะมีระบบเซนเซอร์จะตรวจสอบตำแหน่งและขนาดของรถยนต์ โดยมีเครื่องอ่านและเครื่องส่งสัญญาณด้วยแสง (laser) เพื่อตรวจสอบการจอดในตำแหน่งจอดเพื่อความปลอดภัย โดยอุปกรณ์และสัญญาณต่างๆ จะบอกตำแหน่งรถที่ถูกต้องให้กับเจ้าของรถ

- เครื่องส่งสัญญาณที่ติดตั้งไว้เป็นคู่ที่ด้านหน้าและด้านหลังของห้องลิฟต์ เพื่อตรวจสอบตำแหน่งของรถบนถาดรับรถ
- เครื่องส่งสัญญาณที่ติดตั้งไว้เป็นคู่ที่ด้านข้างของรถ เพื่อตรวจสอบตำแหน่งของรถบนถาดรับรถ
- เครื่องสัญญาณที่ติดตั้งไว้ที่ล้อรถคู่หน้า เพื่อตรวจสอบว่ารถจอดในตำแหน่งของล้อรถที่ถูกต้องบนถาดรับรถ
- เครื่องส่งสัญญาณที่ติดตั้งไว้เพื่อตรวจสอบช่องว่างของทั้งด้านข้างและด้านบน

1.6) ถาดรองรับการจอดรถทำจากเหล็กพับซึ่งมีความแข็งแรงและทนต่อการบิดงอตัว ซึ่งตัวถาดรับรถเองถูกออกแบบให้มีลักษณะเป็นร่องเพื่อถ่ายต่อผู้รับให้ขับรถมาจอดในตำแหน่งที่ถูกต้อง ถาดเลื่อนรับ-ส่งรถในแนวราบ เป็นถาดอัตโนมัติในการรับและส่งรถจากช่องลิฟต์รถเพื่อนำไปส่งตามช่องรถ

1.7) ลิฟต์ ทำหน้าที่ส่ง-รับแนวดิ่ง ขึ้นไปยังช่องรถโดยสามารถรับน้ำหนักได้สูงสุด 2,200 กิโลกรัม เคลื่อนที่ด้วยความเร็วสูงสุด 75 เมตร/นาที โดยมีขนาดมอเตอร์ 22KW x 4P Geared Motor

1.8) เครื่องเลื่อนถาดรับรถ (Pallet) แนวระนาบเพื่อส่ง-รับ รถเข้า-ออก จากช่องจอดเคลื่อนที่ด้วยความเร็ว 35 เมตร/นาที โดยมีขนาด 22KW x 4Gead

1.9) ถาดหมุนรถ (Turn Table) ทำหน้าที่หมุนให้หน้ารถหันออกเพื่อความสะดวกในการขับออกจากระบบหมุนด้วยความเร็ว 3.5 รอบ/นาที โดยมีขนาดมอเตอร์ 1.5KW x 4 Geared Motor

1.10) ประตูเปิด-ปิด อัตโนมัติ เป็นประตูอัตโนมัติผลิตด้วยวัสดุ Stainless เปิดปิดแบบเลื่อนขึ้น-ลง ซึ่งจะปิดกั้นเมื่อรถด้านในได้จอดอย่างสนิท อยู่บนถาดรองรับรถในลิฟต์ตำแหน่งที่ถูกต้อง และมีการยืนยันคำสั่งให้ปิดเท่านั้น

1.11) ช่องจอดรถเป็นโครงสร้างเหล็กออกแบบอย่างแข็งแรงเพื่อรองรับน้ำหนักของรถตามที่กำหนดไว้ มีการพ่นสีกันสนิม และพ่นสีเคลือบ ภายในช่องจอดรถออกแบบให้สามารถเข้า-ออกได้ง่าย เพื่อสะดวกในการเข้าไปบำรุงรักษา

1.12) ระบบควบคุมในห้องควบคุม มีจอเพื่อแสดงสถานะภาพการทำงานของระบบให้เจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบ แก้ไข กำหนดระบบจอดรถอัตโนมัติได้ในลักษณะโหมด Manual และ Automatic

1.13) ระบบควบคุมการทำงาน ระบบควบคุมจะรวม Main Control Panel, Hardware และ The Software Programs สำหรับคอมพิวเตอร์ PLC.

(2) การทำงานของระบบจอดรถอัตโนมัติ

เมื่อผู้ขับรถได้ขับรถมาหน้าช่องรับรถ และมีบัตรรถไกอ์อิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) ให้ใช้บัตรทาบบเพื่อเปิดประตูลิฟต์เปิด ในขณะเดียวกันโปรแกรมของระบบจะค้นหาช่องจอดที่ว่างอย่างรวดเร็ว โดยนำรถเข้าจอดในตำแหน่งที่ถูกต้องแล้ว ผู้ขับรถทำการสำรวจว่าได้ดับเครื่องรถแล้ว ไม่ลืมคน ลืมของ มีการดึงเบรกมือ พับกระจกมองข้าง เสาอากาศ (ถ้ามี) และล็อกให้รถเรียบร้อยหลังจากปิดรถเรียบร้อยแล้ว ผู้ขับรถออกมาทางประตูทางด้านทางออกและมีการแตะบัตรรถไกอ์อิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) เพื่อปิดประตูลิฟต์ เมื่อประตูลิฟต์ปิดเรียบร้อยแล้ว ระบบจะนำรถไปจอดในตำแหน่งว่าง ในขณะเดียวกันระบบจะมีการเคลื่อนย้ายถาดรองรับรถที่ว่างกลับมายังช่องลิฟต์เพื่อรอรับสำหรับรถคันต่อไปที่จะเข้ามาจอด

(3) การขับรถเข้าที่จอดรถอัตโนมัติ

3.1) ตรวจสอบขนาดรถก่อนเข้าจอด บริเวณก่อนทางเข้าช่องรับรถของระบบจอดรถอัตโนมัติจะมีป้ายบอกขนาดของรถที่สามารถเข้าจอดได้ ผู้ขับรถต้องชะลอความเร็วและสังเกตสัญญาณไฟสีเขียวแสดงว่าระบบพร้อมที่จะนำรถเข้าจอด แล้วจึงขับรถเข้าจอดบนถาดรับรถด้วยความระมัดระวัง

3.2) ขับรถเข้าจอดบนถาดรับรถ ต้องใช้ความระมัดระวังในการขับรถเข้ามาจอดในช่องลิฟต์ของระบบจอดรถอัตโนมัติ โดยต้องจอดรถให้ตรงร่องของถาดรับรถ ซึ่งในช่องลิฟต์มีระบบเซ็นเซอร์ตรวจจับระยะและขนาดของรถที่เข้ามาจอด

3.3) เมื่อนำรถเข้าจอดในตำแหน่งที่ถูกต้องแล้ว ผู้ขับรถต้องพับกระจกมองข้าง ลดเสาอากาศลงพร้อมทั้งสำรวจอย่าลืมสิ่งของมีค่าหรือสิ่งมีชีวิตไว้ในรถเป็นอันตราย และนำสิ่งที่จำเป็นต้องใช้ออกจากตัวรถก่อนปิดล็อกให้เรียบร้อยก่อนที่จะส่งรถเข้าระบบ

3.4) การส่งรถเข้าช่องจอด เมื่อสำรวจเรียบร้อยแล้วส่งรถเข้าจอด ให้ผู้ขับเดินออกทางประตูทางออก แล้วนำบัตร (RF Card) มาประทับที่เครื่องอ่านบัตร (PLC Control) ที่จะติดตั้งไว้บริเวณหน้าลิฟต์ระบบจะรับข้อมูลแล้วประตูลิฟต์จะปิดลงพร้อมทั้งระบบจะทำงานนำรถเข้าจอดยังช่องว่าง

3.5) ถาดหมุนรถ (Turn-Table) จะทำหน้าที่หมุนเอาหน้ารถหันออกก่อนที่จะจัดเก็บรถเข้าสู่ช่องจอดให้สะดวกต่อการนำรถออก

3.6) เมื่อระบบส่งรถเข้าจอดในตำแหน่งถูกต้องแล้ว จะไปปรับถาดว่างอันใหม่เพื่อมารอรับรถคันถัดไป

(4) การนำรถออกจากระบบจอดรถอัตโนมัติ

เมื่อผู้ขับมาถึงยังบริเวณหน้าลิฟต์แล้วให้นำบัตร (RF Card) มาประทับที่เครื่องอ่านบัตร (PLC Control) เมื่อระบบรับข้อมูลจากบัตรแล้วส่งให้ลิฟต์เลื่อนขึ้นไปยังช่องจอดรถคันนั้นๆแล้วนำรถลงมายังชั้นล่างที่ผู้ขับยืนรออยู่เมื่อลิฟต์นำรถลงมาถึงช่องรับรถในตำแหน่งที่ถูกต้องแล้ว ประตูลิฟต์จะเปิดออก โดยตำแหน่งหน้ารถจะหันออกเสมอพร้อมที่จะให้ผู้ขับรถออกได้อย่างสะดวก ผู้ขับสามารถเดินเข้าไปขับรถออกมาได้ทันทีซึ่งผู้ขับต้องใช้ความระมัดระวังในการเลี้ยวออกโดยระมัดระวังรถที่วิ่งสวนทางมาด้วย

(5) ระยะเวลาในการจัดการนำรถเข้า-ออก (คำนวณจากการทำงานอย่างต่อเนื่อง)

ระบบจอดรถอัตโนมัติรุ่น Tower Parking จะใช้เวลาในการนำรถเข้าจอด 89-193 วินาที/คัน ระยะเวลาเฉลี่ย 141 วินาที/คัน ดังนั้น ใน 1 ชั่วโมง สามารถนำรถเข้าจอดได้ 25 คัน และจะใช้เวลาในการนำรถออกระยะเวลา 61-293 วินาที/คัน ระยะเวลาเฉลี่ย 177 วินาที/คัน ใน 1 ชั่วโมง สามารถนำรถออกจากช่องจอดรถได้ 20 คัน

1.9 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการเพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ อาศัย สาทร ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร จัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร พิจารณาในการประชุมครั้งที่ 51/2561 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2561 และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้รับทราบการแจ้งมติ คชก. ดังกล่าว ตามหนังสือที่ ทส 1010.5/15310 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.9.1 การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในการติดตามตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ อาศัย สาทร ในระยะดำเนินการ ประกอบด้วยมาตรการฯ ด้านต่าง ๆ ดังนี้

(1) ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

- | | |
|--------------------|---------------|
| - ลักษณะภูมิประเทศ | - คุณภาพอากาศ |
| - เสียง | - คุณภาพน้ำ |

(2) ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ

- | | |
|-------------------|--------------------|
| - นิเวศวิทยาทางบก | - นิเวศวิทยาทางน้ำ |
|-------------------|--------------------|

(3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| - การใช้น้ำ | - การบำบัดน้ำเสีย |
| - การระบายน้ำ | - การจัดการมูลฝอย |
| - ระบบไฟฟ้า | - การอนุรักษ์พลังงาน |
| - การป้องกันอัคคีภัย | - ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ |
| - การจราจร | - การใช้ที่ดิน |

(4) คุณค่าคุณภาพชีวิต

- | | |
|--|-----------------------------|
| - ผลกระทบทางสังคม | - สุขภาพ |
| - ทัศนียภาพ | - การบดบังแสงแดดและทิศทางลม |
| - การดุดกลืนคลื่นวิทยุและบดบังสัญญาณโทรทัศน์ | |

1.9.2 การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในการติดตามตรวจสอบมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ อาศัย สาทร ในระยะดำเนินการ ประกอบด้วยมาตรการฯ ด้านต่าง ๆ ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียง น้ำใช้ น้ำเสีย การระบายน้ำ มูลฝอย ระบบไฟฟ้า การอนุรักษ์พลังงาน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ การจราจร อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ทัศนียภาพ การบำบัดแสงแดดและทิศทางลม การบำบัดกลิ่นวิทยุ/โทรทัศน์ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยข้างเคียงและการรับเรื่องร้องเรียน

1.9.3 การจัดทำรายงาน

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้ดำเนินการตามหัวข้อ 1.9.1 และ 1.9.2 จะถูกจัดทำและนำเสนอต่อกรุงเทพมหานคร ในฐานะหน่วยงานอนุญาต และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาต่อไป สำหรับการดำเนินการในครั้งนี้เป็นการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

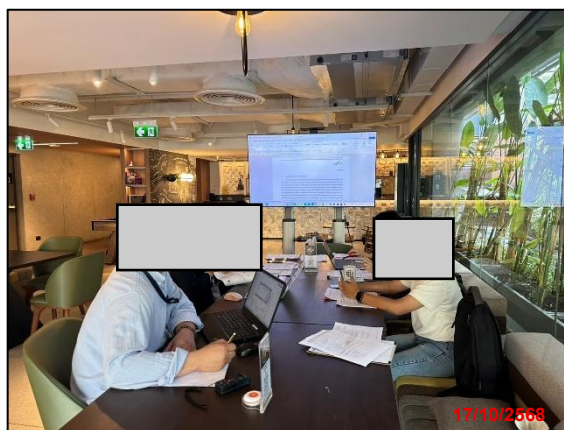
ผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บทที่ 2

ผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.1 วิธีการดำเนินการ

บริษัทที่ปรึกษาได้ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งถูกกำหนดเป็นเงื่อนไขในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ตามหนังสือพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ที่ ทส 1010.5/15310 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561 โดยที่ปรึกษาจะทำการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ โดยการเข้าสำรวจ สัมภาษณ์ พร้อมทั้งถ่ายภาพ และรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ โดยระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ได้ลงพื้นที่เพื่อติดตามตรวจสอบเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2568 (ภาพถ่ายที่ 2.1-1) ทั้งนี้ หากพบว่ามีปัญหาหรืออุปสรรคในการปฏิบัติตามมาตรการฯ บริษัทที่ปรึกษาจะเสนอแนะแนวทางการแก้ไขในทางปฏิบัติต่อไป



ภาพถ่ายที่ 2.1-1 การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการ
ป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.2 ผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อาศัย สาทร ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนซอยสาทร 12 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร พบว่าทางโครงการได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดครบถ้วน โดยมีรายละเอียดการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ตารางที่ 2.2-1) และ 2) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ช่วงเปิดดำเนินการ (ตารางที่ 2.2-2) และแสดงดังภาพถ่ายที่ 2.2-1 ถึงภาพถ่ายที่ 2.2-35

ตารางที่ 2.2-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งกำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
1) โครงการต้องยึดถือปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อาศัย สาทร ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) อย่างเคร่งครัด	- โครงการได้ยึดถือปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งแนบท้ายหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อาศัย สาทร ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ที่ ทส 1010.5/15310 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561 อย่างเคร่งครัดแล้ว	-
2) โครงการต้องบันทึกผลการติดตามตรวจสอบการดำเนินการหรือการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และส่งผลการดำเนินการมายังหน่วยงานผู้อนุญาตและสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามแนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	- โครงการมีการบันทึกผลการติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ โดยได้นำเสนอไว้ในรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ฉบับนี้แล้ว	-
3) ในกรณีที่โครงการมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ หรือมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว ให้โครงการแจ้งหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุมัติหรืออนุญาตดำเนินการดังนี้	- โครงการยังมิได้มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการหรือมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ขึ้น จะแจ้งหน่วยงานอนุญาต ได้แก่ กรุงเทพมหานครเพื่อพิจารณาอนุมัติหรืออนุญาตก่อนดำเนินการใดๆ	-

ตารางที่ 2.2-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งกำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.1) หากหน่วยงานผู้อนุมัติหรืออนุญาตเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เกิดผลดีต่อสิ่งแวดล้อมมากกว่าหรือเทียบเท่ามาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว ให้หน่วยงานผู้อนุมัติหรืออนุญาตรับจดทะเบียนให้เป็นไปตามหลัก และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้นๆ ต่อไป พร้อมกับให้จัดทำสำเนาการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้นที่รับจดทะเบียนไว้ แจ้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อทราบ	- โครงการยังมิได้มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการหรือมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ขึ้น จะแจ้งหน่วยงานอนุญาต ได้แก่ กรุงเทพมหานครเพื่อพิจารณาอนุมัติหรืออนุญาตก่อนดำเนินการใดๆ	-
3.2) หากหน่วยงานผู้อนุมัติหรืออนุญาตเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจกระทบต่อสาระสำคัญในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว ให้หน่วยงานผู้อนุมัติหรืออนุญาตจัดส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) ชุดที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นชอบประกอบก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลง และเมื่อโครงการได้รับอนุมัติหรืออนุญาตให้มีการเปลี่ยนแปลง ให้หน่วยงานผู้อนุมัติหรืออนุญาตแจ้งผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อทราบ		
4) เมื่อเจ้าของโครงการดำเนินโครงการเสร็จสิ้นแล้ว และก่อนที่จะมีการโอนสิทธิให้กับทีมบริหาร(ในกรณีที่มีการโอนสิทธิ) เจ้าของโครงการมีหน้าที่ต้องแจ้งให้นิติบุคคลผู้รับโอนทราบถึงสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด หากเจ้าของโครงการไม่มีหลักฐานการแจ้งสิทธิและหน้าที่ และหลักฐานการทราบถึงสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวของทีมบริหาร ให้ถือว่าเจ้าของโครงการยังต้องรับผิดชอบตามสิทธิและหน้าที่ที่	- ปัจจุบัน โครงการ อาศัย สาทร ยังมิได้มีการโอนสิทธิให้กับทีมบริหารบริษัทอื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ทีมบริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเงื่อนไขการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการพิจารณาเห็นชอบจาก คชก. แล้ว	

ตารางที่ 2.2-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งกำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด		
5) หากได้รับการร้องเรียนจากประชาชนว่าได้รับความเดือดร้อน รำคาญจากกิจกรรมการดำเนินโครงการหรือโครงการก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณสุขสมบัติ หรือชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน เจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า และแจ้งหน่วยงานอนุญาต สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ เพื่อหาแนวทางหรือมาตรการในการแก้ไขปัญหาต่อไป	- หากได้รับการร้องเรียนจากประชาชนว่าได้รับเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการดำเนินโครงการ จะเร่งแก้ไขปัญหาดังกล่าวทันที อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่โครงการ อาศัย สาทรเปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2566 ยังมิได้มีข้อร้องเรียนเกิดขึ้นแต่อย่างใด	

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ			
1.1 ลักษณะภูมิประเทศ	1) จัดให้มีการปลูกต้นไม้ ไม้พุ่ม ไม้คลุมดินภายในโครงการ เพื่อให้พืชช่วยยึดหน้าดิน	- มีการปลูกต้นไม้ ทั้งไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดินภายในโครงการตามพื้นที่ต่างๆ แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-1)	-
1.2 คุณภาพอากาศ 1) ฝุ่นละออง	1) ควบคุมความเร็วของรถภายในโครงการ เช่น บ้ายจำกัดความเร็ว สันนุนชะลอความเร็วเพื่อไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นบนผิวถนน โดยโครงการจัดให้มีสันนุนชะลอความเร็วจำนวน 1 จุด มีขนาดความสูง 0.04 เมตร ความกว้าง 0.90 เมตร ความยาว 6 เมตร เพื่อชะลอความเร็วของรถ และลดเสี่ยงจากการแล่นของรถยนต์	- เนื่องจากโครงการมีพื้นที่จำกัด รถยนต์ที่เข้าสู่ที่จอดรถจะไม่สามารถทำความเร็วได้ อย่างไรก็ตาม ได้จัดให้มีสันนุนเพื่อชะลอความเร็วบริเวณทางเข้าที่จอดรถตามที่กำหนดไว้แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-2)	-
	2) ดูแลรักษาความสะอาดถนนภายในโครงการโดยฉีดล้างถนนเป็นประจำสม่ำเสมอ	- ถนนภายในโครงการจะมีการทำความสะอาดทุกวันโดยพนักงานทำความสะอาด (แม่บ้าน) แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-3)	-
	3) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการ เพื่อให้ต้นไม้ดังกล่าวช่วยดูดซับมลพิษจากที่จอดรถของโครงการ	- โครงการมีการจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณต่างๆ เพื่อช่วยดูดซับมลพิษจากที่จอดรถของโครงการ (ภาพถ่ายที่ 2.2-1)	-
	4) โครงการต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด	- มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในการดูแลเรื่องการจราจรภายในโครงการแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-4)	-
2) มลพิษทางอากาศ	1) ออกแบบให้ชั้นจอดรถเป็นระบบที่จอดรถอัตโนมัติเพื่อลดการสะสมของมลพิษ	- ชั้นจอดรถของโครงการ อาศัย สาทรได้ถูกออกแบบให้เป็นที่จอดรถอัตโนมัติ (ภาพถ่ายที่ 2.2-5)	-
	2) จัดทำป้ายและสัญลักษณ์จราจรบนพื้นทางให้ชัดเจน และไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ ทำให้การเคลื่อนไหวของรถในโครงการทำได้อย่างดีและปลอดภัย	- มีการจัดทำป้ายและสัญลักษณ์จราจรอย่างชัดเจนเพื่อให้เกิดการจราจรคล่องตัวภายในโครงการและที่จอดรถแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-6)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
1.2 คุณภาพอากาศ (ต่อ)	3) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 243.79 ตารางเมตร เพื่อให้ต้นไม้ดังกล่าวดูดซับมลพิษจากที่จอดรถของโครงการ โดยพันธุ์ไม้ที่โครงการเลือกปลูกมีอัตราการสังเคราะห์แสง 4.83 โมล หรือคิดเป็น 212.52 กรัม (คำนวณจาก โมล x มวลโมเลกุล CO ₂ = 4.83x44) ซึ่งมากกว่าปริมาณก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ที่เกิดจากรถในโครงการ 37.41 กรัม/วัน ต้นไม้ในโครงการจึงดูดซับได้เพียงพอ	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณภายนอกอาคารเพื่อช่วยดูดซับมลพิษจากมลพิษทางอากาศ โดยต้นไม้ที่ปลูกได้แก่ ต้นแคนา ต้นหนวดปลาหมึก ต้นปักษาสวรรค์ เป็นต้น ไว้บริเวณต่างๆ แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-1)	-
	4) โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการในการจัดการดูแลพื้นที่สีเขียวให้สามารถอยู่ได้อย่างยั่งยืนดังนี้ - กำหนดให้รดน้ำต้นไม้ทุกวัน วันละครั้ง - ใส่ปุ๋ย ถอนวัชพืช โดยทำเป็นเป็นประจำ - ตัด แต่งให้มีความสวยงาม - ปลูกต้นไม้ชดเชยทดแทนต้นไม้ที่ตาย - จัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลพื้นที่สีเขียวให้มีความสมบูรณ์	- มีเจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่สีเขียวของฝ่ายวิศวกรรม โดยมีการรดน้ำต้นไม้ทุกวัน ใส่ปุ๋ยและดูแลให้เติบโต รวมถึงการตัดแต่งให้มีความสวยงาม	-
1.3 เสียง	1) ควบคุมความเร็วของรถภายในโครงการ เช่น บ้ายจำกัดความเร็ว สันนุนชะลอความเร็วเพื่อไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นบนผิวถนน โดยโครงการจัดให้มีสันนุนชะลอความเร็วจำนวน 1 จุด มีขนาดความสูง 0.04 เมตร ความกว้าง 0.90 เมตร ความยาว 6 เมตร เพื่อชะลอความเร็วของรถ และลดเสียงจากการแล่นของรถยนต์	- เนื่องจากโครงการมีพื้นที่จำกัด รถยนต์ที่เข้าสู่ที่จอดรถจะไม่สามารถทำความเร็วได้ อย่างไรก็ตาม ได้จัดให้มีสันนุนเพื่อชะลอความเร็วบริเวณทางเข้าที่จอดรถตามที่กำหนดไว้แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-2)	-
	2) ออกแบบให้ชั้นจอดรถเป็นระบบที่จอดรถอัตโนมัติ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลกระทบที่เกิดจากการเร่งเครื่องยนต์และใช้ความเร็วที่ก่อให้เกิดเสียงดัง	- ที่จอดรถถูกออกแบบให้เป็นระบบที่จอดรถอัตโนมัติซึ่งจะช่วยลดผลกระทบด้านเสียงและมลพิษอากาศจากการเร่งเครื่องยนต์ขึ้นอาคารจอดรถ (ภาพถ่ายที่ 2.2-5)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
1.3 เสียง (ต่อ)	3) ติดตั้งป้ายห้ามแรงเครื่องยนต์ไว้บริเวณจุดรอกก่อนเข้าระบบ จอตรถอัตโนมัติให้เห็นอย่างชัดเจน	- เนื่องจากโครงการมีพื้นที่จำกัด รถยนต์ที่เข้าสู่ที่จอดรถอัตโนมัติจะไม่สามารถเร่งเครื่องยนต์เพื่อทำความเร็วได้ กรณีต้องมีการจอดเป็นเวลานาน จะขอความร่วมมือให้มีการดับเครื่องยนต์เพื่อลดมลพิษจากไอเสีย (ภาพถ่ายที่ 2.2-7) และจากการสังเกตไม่พบการเหยียบคันเร่งเครื่องยนต์แต่อย่างใด	-
	4) โครงการจัดจัดให้มีการปลูกต้นไม้โดยรอบแนวเขตที่ดิน ได้แก่ ต้นเสี้ยวดอกขาว ชงโค แคนาใบเล็ก พญาคุ้มเมือง ซิลเวอร์โอ๊ค กระพี้จั่น และมะฮอกกานีใบใหญ่ เป็นต้น ซึ่งไม้ยืนต้นดังกล่าวเป็นแนวกันชนช่วยลดระดับเสียงจากโครงการอีกทางหนึ่ง	- มีการปลูกต้นไม้รอบแนวเขตที่ดิน ได้แก่ ต้นแคนา ซึ่งจะช่วยลดระดับเสียงจากที่จอดรถโครงการได้	-
1.4 คุณภาพน้ำ	1) จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียจากโครงการได้ปริมาณ 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร	- โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง จำนวน 1 ชุด อยู่บริเวณชั้นใต้ดินบริเวณถนนทางเข้าที่จอดรถ ซึ่งออกแบบให้สามารถบำบัดน้ำเสียจากโครงการได้อย่างเพียงพอ (เอกสารแนบที่ 2) และจากผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำที่พบว่า น้ำทิ้งที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้ว ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 มีค่า BOD อยู่ในช่วง 3-118 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งคุณภาพน้ำทั้งส่วนใหญ่ไม่เกินมาตรฐานที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ผลการตรวจวิเคราะห์ในบางเดือนที่มีค่าเกินมาตรฐาน จะมีการทำความสะอาดและสูบน้ำออกนอกไปกำจัดโดยหน่วยงานอนุญาต (ดูรายละเอียดผลการตรวจวิเคราะห์น้ำในบทที่ 3)	-
	2) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญ ดูแลรักษาและควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการให้ทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ	- มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายวิศวกรรมที่มีความรู้ความชำนาญในการดูแลการทำงานระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว	-
	3) ประสานให้สำนักงานเขตบางรักมาสูบน้ำไขมันจากส่วนดักไขมันไปกำจัดทุก 1 เดือน	- ได้มีการประสานงานให้บริษัทเอกชนมาสูบน้ำสิ่งปฏิกูล และกากไขมันจากถังดักไขมันให้มารับไปกำจัดเป็นประจำแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-8 และเอกสารแนบที่ 3)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
1.4 คุณภาพน้ำ (ต่อ)	4) ประสานบริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เบตเตอร์เวิลด์ กรีน จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชีย เวสต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นต้น มาสูบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียไปกำจัดทุก 1 เดือน	- ในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ยังไม่มีการส่งตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียออกไปกำจัดยังหน่วยงานภายนอก เนื่องจากยังมีปริมาณน้อย	
	5) จัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำจำนวน 1 บ่อ เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งภายหลังการบำบัด และก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ	- มีถังเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว สำหรับเป็นบ่อติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ และมีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทั้งเป็นประจำทุกเดือนตามที่กำหนดไว้ตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพถ่ายที่ 2.2-9)	-
	6) จัดให้มีระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียโดยเฉพาะ แยกจากระบบไฟฟ้าอื่นๆ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานระบบบำบัดน้ำเสียและให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการจะเดินระบบบำบัดน้ำเสียตลอดเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ	- มิเตอร์ไฟฟ้าถูกติดตั้งไว้เฉพาะสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียแล้ว เพื่อใช้ในการติดตามตรวจสอบการใช้งานระบบบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้ ได้มีการบันทึกปริมาณการใช้ไฟฟ้าตามแบบ ทส.1 แล้วเป็นประจำ (ภาพถ่ายที่ 2.2-10)	-
	7) กำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียปริมาณ 0.29 กิโลกรัม/วัน โดยบ่อดินขนาดพื้นที่ 3.2 ตารางเมตร ความลึก 1.4 เมตร จำนวน 1 บ่อ ซึ่งที่ก้นบ่อจะใช้ปุ๋ยทรายรองไว้เพื่อป้องกันน้ำท่วม และต่อท่อก๊าซมีเทนให้ระเหยผ่านดินร่วนและปุ๋ยภายในบ่อดินดังกล่าว	- มีการติดตั้งท่อระบายก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสีย จากการตรวจสอบพบว่า ไม่มีกลิ่นเหม็นของก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย ระบายจนแต่อย่างใด (ภาพถ่ายที่ 2.2-11)	-
	8) โครงการจะบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งมีปริมาณ 50 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง โดยอากาศจะไหลผ่านท่อ Vent ขนาด 1 เมตร และที่ปลาย Vent จะติดตั้งกระบอกบรรจุ Activated Carbon ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 เมตร ยาว 0.50 เมตร และดูดปลายท่อโดยใช้ถ่านปิดหัวด้วยแผ่น Filter และเปลี่ยนถ่าน ทุก 2 เดือน รวมทั้งปิดปลายท่อด้วยแผ่นฟองน้ำแบบบางให้อากาศไหลผ่านได้สะดวก ซึ่งจะติดตั้งไว้บริเวณชั้นดาดฟ้า	- บ่อเติมอากาศซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบปิด ดังนั้น จึงไม่มีการฟุ้งกระจายของอนุภาคของเหลวหรือ Aerosol แต่อย่างใด	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
2. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ			
2.1 นิเวศวิทยาทางบก	1) ดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน คุณภาพน้ำ และคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อย่างเคร่งครัด	- โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน คุณภาพน้ำ และคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อย่างเคร่งครัดแล้ว	-
2.2 นิเวศวิทยาทางน้ำ	1) ดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสียรวมให้สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ	- โครงการได้ติดตั้งและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพแล้ว	-
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์			
3.1 การใช้น้ำ	1) จัดให้มีน้ำสำรองเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า หรือสำรองน้ำใช้ได้นาน 1.5 วัน	- มีถังเก็บน้ำสำรองจำนวน 2 ถัง ขนาดรวมประมาณ 136.88 ลูกบาศก์เมตร ติดตั้งไว้ที่ชั้นใต้ดินและชั้นดาดฟ้าตามที่กำหนดไว้แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-12)	-
	2) จัดให้มีระบบสูบน้ำในอาคารซึ่งทำหน้าที่จ่ายน้ำโดยไม่ดึงน้ำใช้มาจากท่อประปาโดยตรง และควบคุมการจ่ายน้ำด้วยระบบตั้งเวลา ซึ่งกำหนดเวลาการสูบน้ำในช่วง 24.00-05.00 น. ซึ่งอยู่นอกช่วงเวลาที่พักอาศัยใกล้เคียงมีการใช้น้ำมาก	- โครงการไม่ได้ดึงน้ำประปาจากท่อประปามาสูบน้ำใช้ในอาคารโดยตรง โดยจะมีการต่อท่อประปาส่งน้ำมาเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินก่อนจะสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าเพื่อจ่ายไปใช้งานยังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป โดยการสูบน้ำจะหลีกเลี่ยงช่วงเวลาที่มีการใช้น้ำมาก	-
	3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลรักษาระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดี	- มีเจ้าหน้าที่ประจำแผนกวิศวกรรมมีหน้าที่ดูแลระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดี	-
	4) ออกแบบโดยเลือกใช้สุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำหรืออุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพสูงทั้งก๊อกประหยัดน้ำชักโครก และหัวฉีดประหยัดน้ำ	- สุขภัณฑ์ที่เลือกใช้สำหรับโครงการถูกออกแบบและเลือกใช้ประเภทประหยัดน้ำแล้ว เช่น ก๊อกน้ำอัตโนมัติ (ภาพถ่ายที่ 2.2-13)	-
	5) ติดป้ายรณรงค์การประหยัดน้ำภายในพื้นที่โครงการ	- มีป้ายรณรงค์การอนุรักษ์น้ำติดตั้งอยู่ในห้องพักทุกห้องแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-14)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.1 การใช้น้ำ (ต่อ)	6) กำหนดให้พนักงานใช้ภาชนะรองน้ำและชักล้างอุปกรณ์ในภาชนะก่อนที่จะนำไปเช็ดถู ซึ่งจะใช้น้ำน้อยกว่าการใช้สายยางฉีดล้างทำความสะอาดโดยตรง	- พนักงานทำความสะอาดใช้ถังรองน้ำเพื่อชักอุปกรณ์ทำความสะอาดโดยมิได้ใช้สายยางฉีดน้ำโดยตรง (ภาพถ่ายที่ 2.2-15)	-
	7) จัดให้มีช่างซ่อมบำรุงซึ่งทำหน้าที่ตรวจสอบรอยรั่วของอุปกรณ์ที่ใช้อย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน หากพบว่ารั่วซึมให้รีบซ่อมแซมทันที	- มีเจ้าหน้าที่ประจำแผนกวิศวกรรมซึ่งมีหน้าที่ดูแลระบบประปาให้อยู่ในสภาพดี หากพบว่ารั่วซึมจะทำการซ่อมแซมทันที	-
	8) โครงการจะต้องควบคุมพนักงานของโครงการให้ปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด	- พนักงานทุกคนรับทราบนโยบายการประหยัดน้ำและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดแล้ว	-
3.2 การบำบัดน้ำเสีย	1) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ระบุ ในหัวข้อ 1.4 เรื่องคุณภาพน้ำ ข้อ 1) ถึง 8) อย่างเคร่งครัด	- โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ด้านคุณภาพน้ำอย่างเคร่งครัดแล้ว	-
3.3 การระบายน้ำ	1) จัดให้มีการรวบรวมน้ำหลากไว้ภายในระบบท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1:200 สามารถกักเก็บน้ำได้ 9.24 ลูกบาศก์เมตร และบ่อหน่วงน้ำมีความจุ 13.60 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถรองรับส่วนเกินที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ	- มีระบบรวบรวมน้ำภายนอกอาคาร โดยเป็นรางระบายน้ำฝน รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงภายในพื้นที่โครงการโดยเฉพาะบริเวณที่จอดรถ และมีบ่อกักก่อนจะระบายออกสู่ลำรางสาธารณะภายนอกต่อไป (ภาพถ่ายที่ 2.2-16)	-
	2) จัดให้มีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.00611 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ที่ TDH 7 เมตร เพื่อระบายน้ำออกภายนอกโครงการในอัตราการระบายไม่เกินก่อนพัฒนา (0.00612 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)		
	3) จัดให้มีการเฝ้าระวัง และการติดตามข่าวสารการน้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้ระดับน้ำท่วมสูงขึ้น โครงการจะแจ้งผู้พักอาศัยภายในโครงการทราบ และประชุมทีมบริหารโรงแรม เพื่อหาแนวทางป้องกันร่วมกันต่อไป	- มีการติดตามข่าวสารและเฝ้าระวังสภาพภูมิอากาศ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อน้ำท่วม หากพบว่ามีแนวโน้มน้ำท่วมสูงจะประชุมเพื่อหาแนวทางดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตั้งแต่เปิดดำเนินการโครงการ ยังไม่พบปัญหาน้ำท่วมขังบริเวณถนนด้านหน้าแต่อย่างใด	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.3 การระบายน้ำ (ต่อ)	4) ออกแบบตำแหน่งห้องกำเนิดไฟฟ้า ตั้งอยู่ภายในอาคาร บริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งอยู่ที่ระดับ + 0.30 เมตร (อ้างอิงจากระดับ ± 0.00 เมตร ที่ถนนซอยสาทร 12 บริเวณด้านหน้าโครงการ) จึงคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเกิดน้ำท่วม	- ห้องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room) ถูกออกแบบให้อยู่ภายในอาคาร บริเวณชั้น 1 ตามที่กำหนดไว้แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-17)	-
3.4 การจัดการมูลฝอย	1) จัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 80-100 ลิตร พร้อมฝาปิด ตั้งไว้ในห้องพักและห้องน้ำในแต่ละห้องพัก โดยแต่ละชั้นจะจัดให้มีพนักงานโรงแรมเก็บรวบรวมมูลฝอยและนำไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ สำหรับพื้นที่อื่นๆภายในอาคาร ได้แก่ โถงต้อนรับ ห้องออกกำลังกาย โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 50-100 ลิตร ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปในตำแหน่งที่เหมาะสมภายในบริเวณดังกล่าวซึ่งเพียงพอในการรองรับมูลฝอยแต่ละประเภท	- มีถังมูลฝอยขนาดต่างๆ พร้อมฝาปิด ตั้งวางไว้ในห้องพักทุกห้อง รวมถึงบริเวณอื่นๆ ได้แก่ โถงต้อนรับ (Lobby) ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีพนักงานทำความสะอาดทำหน้าที่เก็บรวบรวมมูลฝอยไปพักไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ก่อนรอกทางสำนักงานเขตบางรักมารับไปกำจัดต่อไปทุกวัน (ภาพถ่ายที่ 2.2-18)	-
	2) จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่างๆ วันละ 2 รอบ ช่วงเวลา 10.00-11.00 น. และช่วงเวลา 16.00-17.00 น. แล้วนำไปเก็บรวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป หรือพื้นที่ที่ผู้มาใช้บริการ เช็กเอาท์ออกจากห้องพัก		
	3) จัดทำป้ายข้อความหรือสติ๊กเกอร์ที่มีข้อความเชิญชวนให้ลดปริมาณมูลฝอยติดไว้ บริเวณโถงลิฟต์หรือโถงทางเดิน หรือบริเวณอื่นๆ ที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนโดยมีตัวอย่างข้อความดังนี้	- มีถังขยะแยกประเภทตั้งไว้ในบริเวณต่างๆ และบริเวณห้องพักขยะได้มีการจัดพื้นที่รวบรวมขยะแบบแยกประเภทก่อนรอกำหนดงานเขตบางรักมารับไปกำจัดแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-19)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.4 การจัดการมูลฝอย (ต่อ)	- มูลฝอยเปียก ให้พนักงานนำมูลฝอยเปียกมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยเปียก เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางรักมารับไปกำจัดทุกวัน - มูลฝอยทั่วไป ให้พนักงานนำมูลฝอยทั่วไปมารวมที่ห้องพักมูลฝอยทั่วไปเพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางรักมารับไปกำจัดทุกวัน - มูลฝอยรีไซเคิลที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ เช่น กระดาษ แก้ว ผนังพลาสติก ผนัง เศษผ้า ยาง เหล็ก ขวดน้ำมันพืช และโลหะอื่น ให้พนักงานนำมูลฝอยรีไซเคิลไปวางไว้หลังห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล เพื่อให้ร้านรับซื้อของเก่ามาเก็บคนต่อไป - มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น ให้พนักงานนำมูลฝอยอันตรายไปยังห้องพักมูลฝอยอันตราย ซึ่งโครงการจะประสานไปยังสำนักงานเขตบางรักให้จัดเก็บมูลฝอยอันตรายไปกำจัดทุก 15 วัน		
	4) จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ภายในอาคารบริเวณชั้นใต้ดิน 1 ด้านทิศเหนือ โดยแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ 1. ห้องพักมูลฝอยทั่วไป มีขนาดพื้นที่ 2.46 ตารางเมตร ความจุ 2.952 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยทั่วไปปริมาณรวม 0.32 ลูกบาศก์เมตร/วันได้อย่างเพียงพอ 9.23 เท่า	- มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการจะถูกรวบรวมไปเก็บไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งแยกประเภท เป็นมูลฝอยเปียก มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตรายซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทได้อย่างเพียงพอและไม่ตกค้าง (ภาพถ่ายที่ 2.2-19) ก่อนรอสำนักงานเขตบางรักมารับไปกำจัดทุกวันต่อไป (ภาพถ่ายที่ 2.2-20)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.4 การจัดการมูลฝอย (ต่อ)	2. ห้องพักมูลฝอยเปียก มีขนาดพื้นที่ 4.92 ตารางเมตร ความจุ 4.92 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยเปียกปริมาณรวม 0.47 ลูกบาศก์เมตร/วันได้อย่างเพียงพอ 10.5 เท่า 3. ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล มีขนาดพื้นที่ 3.80 ตารางเมตร ความจุ 4.56 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยรีไซเคิลปริมาณรวม 0.56 ลูกบาศก์เมตร/วันได้อย่างเพียงพอ 8.14 เท่า 4. ห้องพักมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ 2.25 ตารางเมตร ความจุ 2.7 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยอันตรายปริมาณรวม 0.06 ลูกบาศก์เมตร/วันได้อย่างเพียงพอ 45 เท่า		
	5) กำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม สัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวม จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป	- ห้องพักมูลฝอยรวมจะถูกทำความสะอาดทุกวัน และน้ำจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวมจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อพักก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป (ภาพถ่ายที่ 2.2-20)	-
	6) ห้องพักมูลฝอยจะต้องปิดมิดชิด โดยเปิดเฉพาะช่วงที่มีการเก็บขนมูลฝอยเท่านั้น	- ห้องพักมูลฝอยจะถูกปิดไว้อย่างมิดชิด และเปิดเฉพาะช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอยเท่านั้น	-
	7) จัดให้มีท่อรวบรวมน้ำเสียที่เกิดจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวม เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป	- มีท่อรวบรวมน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการล้างห้องพักมูลฝอยเข้าสู่บ่อพักก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป	-
	8) ติดตามประสานงานการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตบางรัก ให้มาเก็บมูลฝอยจากโครงการอย่างสม่ำเสมอโดยไม่มีการตกค้าง	- มีการประสานงานให้สำนักงานเขตบางรักมารับมูลฝอยไปกำจัดทุกวันแล้ว โดยไม่มีการตกค้างของมูลฝอยแต่อย่างใด (ภาพถ่ายที่ 2.2-20)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
	9) ประสานกับร้านของเก่าบริเวณใกล้เคียงให้รับซื้อมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้อีกโดยตรง	- มูลฝอยที่สามารถนำไปรีไซเคิล เช่น ลังกระดาษ ขวดพลาสติก กระป๋อง อลูมิเนียม จะถูกคัดแยกก่อนส่งขายเพื่อให้ผู้รับซื้อนำไปจัดการต่อไป	-
	10) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอยให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ โครงการจะควบคุมไม่ให้พนักงานนำมูลฝอยมากองไว้ เพื่อบรรเทาการเก็บขนจากสำนักงานเขตบางรักเนื่องจาก การกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพ และอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ตลอดจนผู้พักอาศัยข้างเคียงได้	- มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้กับรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางรัก และมีพื้นที่จอดรถเพื่อเก็บขนมูลฝอยโดยไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านทัศนียภาพและกลิ่นรบกวนต่อผู้มาใช้บริการและผู้อยู่อาศัยข้างเคียง ทั้งนี้ ช่วงเวลาการเก็บขนขยะของสำนักงานเขตบางรักจะอยู่ในช่วงเวลาประมาณ 21.00 น. ของทุกวัน ดังนั้น จึงไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจรติดขัดบริเวณด้านหน้าโครงการแต่อย่างใด (ภาพถ่ายที่ 2.2-20)	-
	11) ติดตั้งพัดลมดูดอากาศภายในห้องพักมูลฝอยเปียก อัตราการดูดอากาศ 0.0131 ลูกบาศก์เมตร/วินาที จำนวน 1 เครื่อง และต่อท่อระบายอากาศดังดังกล่าวเชื่อมกับบ่อกำจัดก๊าซมีเทน โดยมีระยะเวลาสัมผัสอากาศ 122.14 วินาที (ไม่น้อยกว่า 60 วินาที) เพื่อลดปัญหาด้านกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียก	- บริเวณห้องพักมูลฝอยเปียกมีการติดตั้งระบบปรับอากาศเพื่อลดการหมักหมมเน่าเสียของมูลฝอย ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดกลิ่นรบกวน ทั้งนี้ สำนักงานเขตบางรักจะมารับมูลฝอยไปกำจัดทุกวันโดยไม่มีการตกค้าง ดังนั้น จึงไม่มีปัญหาด้านกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียก/มูลฝอยทั่วไป (ภาพถ่ายที่ 2.2-21)	-
3.5 ระบบไฟฟ้า	1) โครงการติดตั้งระบบไฟฟ้าดังนี้ 1. ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากสำนักงานการไฟฟ้านครหลวง 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Oil Type ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ และโครงการมีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 623.47 KVA กระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องขนาดห้องละ 7 แอมแปร์	- โครงการรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (MEA) โดยตรงก่อนจ่ายไปยังพื้นที่ใช้สอย และห้องพักต่างๆ นอกจากนี้มีการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองซึ่งสามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง (ภาพถ่ายที่ 2.2-17)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.5 ระบบไฟฟ้า (ต่อ)	2. ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 200 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง โดยสามารถแจ้งปริมาณการใช้ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินในแต่ละกิจกรรมได้		
	2) ออกแบบการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าภายนอกอาคารตามมาตรฐานการติดตั้งไฟฟ้าทั่วไปของกรมโยธาธิการและผังเมือง	- หม้อแปลงภายนอกอาคารถูกติดตั้งตามมาตรฐานที่กำหนดไว้แล้ว	-
	3) กรณีพบสิ่งผิดปกติกับหม้อแปลงไฟฟ้าให้ประสานกับการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตคลองเตย เพื่อเข้ามาแก้ไขโดยทันที	- หากพบว่ามีความผิดปกติเกิดขึ้นกับหม้อแปลงไฟฟ้าหรือระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าจะประสานกับการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตคลองเตยเพื่อเข้ามาแก้ไขทันที	-
	4) จัดให้มีเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) และเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ภายในห้องไฟฟ้า	- ภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้ามีการติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-22)	-
3.6 การอนุรักษ์พลังงาน	1) ในการคำนวณหาค่า OTTV และ RTTV ออกแบบให้มีค่าไม่เกินข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 - ค่า OTTV เท่ากับ 22.768 วัตต์/ตารางเมตร ซึ่งไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร - ค่า RTTV เท่ากับ 4.616 วัตต์/ตารางเมตร ซึ่งไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร	- ในการก่อสร้างอาคาร ได้ดำเนินการตามการออกแบบที่กำหนดไว้โดยวิศวกรและสถาปนิก ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.6 การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)	2) การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าสำหรับระบบทำความเย็น มีดังนี้ - ปลุกต้นไม้ภายในอาคารในบริเวณพื้นที่ว่างซึ่งไม่ใช่ถนนและทางวิ่งเพื่อให้ร่มเงา ซึ่งจะลดภาระการทำงานของเครื่องปรับอากาศ - ใช้ฉนวนบุเพดาน ซึ่งสามารถลดกำลังการใช้ระบบปรับอากาศลงได้ 1 ตันความเย็นต่อพื้นที่ 100 ตารางเมตร - เลือกใช้เครื่องปรับอากาศประสิทธิภาพสูงและประหยัดพลังงาน - ทำความสะอาดแผ่นกรองอากาศด้านหน้า และแผ่นระบายความร้อนด้านหลังทุกเดือน - บำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศอย่างสม่ำเสมอ	- มีการปลูกต้นไม้ภายในอาคาร เพื่อช่วยลดภาระการทำงานของเครื่องปรับอากาศ รวมถึง การใช้ฉนวนบุเพดานซึ่งช่วยลดความร้อน มีการใช้เครื่องปรับอากาศประหยัดไฟ (ภาพถ่ายที่ 2.2-23) และทำความสะอาดแผ่นกรองอากาศ รวมถึงการบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศอย่างสม่ำเสมอ	-
	3) การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าสำหรับระบบไฟฟ้าส่องสว่างมีดังนี้ - แยกสวิตช์ควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง แทนการใช้หนึ่งตัวควบคุมหลอดแสงสว่างจำนวนมาก	- ไฟส่องสว่างแต่ละพื้นที่จะมีสวิตช์เปิด-ปิดแยกกัน โดยจะเปิดตามความต้องการใช้พื้นที่	-
	- ติดตั้งเครื่องปรับระดับแสงสว่าง (Dimmer) บริเวณห้องที่ใช้สำหรับงานนอกประสงค์ซึ่งบางครั้งต้องการแสงสว่างมาก แต่บางครั้งก็ต้องการน้อย	- ความสว่างของหลอดไฟมีการเลือกใช้ให้เหมาะสมกับสภาพการใช้งานของแต่ละห้องหรือแต่ละพื้นที่แล้ว	-
	- คำนวณและเลือกขนาดสายไฟให้มีความสูญเสียต่ำ ทำได้โดยเพิ่มขนาดสายไฟให้ใหญ่ขึ้น เนื่องจากสายมีความต้านทานต่ำกว่า จึงทำให้สามารถลดความสูญเสียเนื่องจากแรงดันไฟฟ้าตกและลดค่าไฟฟ้าลงได้	- อาคารโรงแรมได้ถูกออกแบบให้เป็นอาคารประหยัดพลังงาน โดยอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ติดตั้ง จะเป็นแบบประหยัดไฟ เช่น เลือกใช้หลอดไฟ LED หรือการเลือกใช้ขนาดของสายไฟให้มีความเหมาะสม	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.6 การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)	- ในการติดตั้งระบบไฟฟ้าให้เลือกใช้บัลลาสต์อิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งช่วยประหยัดไฟได้ 10 วัตต์/หลอด ประหยัดพลังงานได้ร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับบัลลาสต์ชนิดแกนเหล็กธรรมดา	- อาคารโรงแรมได้ถูกออกแบบให้เป็นอาคารประหยัดพลังงาน โดยอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ติดตั้ง จะเป็นแบบประหยัดไฟ/พลังงาน เช่น เลือกใช้หลอดไฟ LED (ภาพถ่ายที่ 2.2-24) หรือ การเลือกใช้ขนาดของสายไฟให้มีความเหมาะสม	-
	- ใช้หลอดไฟประหยัดพลังงานแบบขดที่เรียกว่า Light Emitting Diode (LED) ติดตั้งภายในอาคารโครงการ		
	- เลือกใช้หลอดไฟฟ้าชนิดที่มีประสิทธิภาพให้แสงสว่างสูง ใช้พลังงานไฟฟ้าต่ำ (High Efficiency)		
	- ติดตั้งระบบ Light Sensor ที่โคมไฟและโคมที่ติดตั้งบริเวณขอบอาคาร เพื่อปรับลดค่าแสงสว่างของโคม	- โคมไฟหรือไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณภายนอกอาคารจะติดตั้งระบบเปิดปิดในช่วงเวลา 18.00-06.00 น.	-
	- ใช้ Movement Sensor ควบคุมการเปิด-ปิดไฟฟ้าแสงสว่างภายในห้องน้ำ ตามสถานะการใช้งานเพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า	- มีการติดตั้ง Motion Sensor จะถูกติดตั้งในห้องน้ำผู้พิการ	-
	- กำหนดตำแหน่งติดตั้งหลอดไฟให้เหมาะสมโดยไม่ให้มีจำนวนที่มากเกินไปจนความจำเป็นแต่ก็ไม่น้อยจนมีแสงสว่างไม่เพียงพอ	- หลอดไฟถูกติดตั้งอย่างเหมาะสมในจำนวนที่ไม่มากหรือน้อยจนเกินไปในแต่ละพื้นที่	-
	- หมั่นดูแลทำความสะอาดเรื่องฝุ่นละอองหรือบำรุงรักษาอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่างอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ	- มีพนักงานทำความสะอาดอุปกรณ์ให้แสงสว่างเพื่อให้ส่องแสงสว่างได้อย่างดีแล้ว	-
	- ปิดไฟฟ้าแสงสว่างเวลาพักเที่ยงสำหรับพื้นที่สำนักงาน	- ไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณพื้นที่สำนักงานจะถูกปิดเมื่อไม่มีผู้ใช้งาน	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.6 การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)	4) การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าสำหรับอุปกรณ์อื่นๆ 1. เครื่องคอมพิวเตอร์ - ปิดจอภาพในเวลาพักเที่ยง หรือเมื่อไม่มีการใช้งานเกิน 15 นาที - ปิดคอมพิวเตอร์หลังเลิกการใช้งานและถอดปลั๊กออกด้วย - ใช้คอมพิวเตอร์ที่เป็นจอภาพแบบ LED แทนแบบ CRT โดยจอ LED ใช้พลังงานน้อยกว่า CRT ร้อยละ 50-60	- เครื่องคอมพิวเตอร์จะเข้าสู่ Sleep Mode เมื่อไม่มีการใช้งานเกิน 15 นาที และหลังใช้งานจะถูกถอดปลั๊กหรือปิดสวิตช์ปลั๊กไปทุกครั้ง	-
	2. เครื่องถ่ายเอกสาร - กดปุ่มพัก (Standby mode) เครื่องถ่ายเอกสารเมื่อใช้งานเสร็จ - ควบคุมการถ่ายเอกสารเฉพาะเท่าที่จำเป็น - ไม่วางเครื่องถ่ายเอกสารไว้ในห้องทำงานปรับอากาศ - ปิดเครื่องถ่ายเอกสารหลังเลิกการใช้งาน และถอดปลั๊กออกด้วย	- เครื่องถ่ายเอกสารจะถูกตั้งวางในพื้นที่ที่เหมาะสม และถ่ายเอกสารเท่าที่จำเป็น มีการปิดเครื่องถ่ายเอกสารเมื่อไม่ใช้งาน	-
	3. เครื่องโทรสาร - กระดาษที่ไวต่อความร้อนทำให้เครื่องโทรสารใช้พลังงานน้อยลง - การใช้อุปกรณ์โทรสารผ่านคอมพิวเตอร์จะช่วยลดการใช้พลังงาน	- ปัจจุบัน มิได้มีการใช้เครื่องโทรสารแล้ว โดยจะมีการรับส่งข้อมูลทางเอกสารผ่านอีเมลแล้วสำเนาเอกสารผ่านทางเครื่องถ่ายเอกสาร	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.6 การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)	4. ลิฟต์ - ตั้งเวลาให้ประตูลิฟต์ปิดเองช่วงเวลาอย่างน้อย 10 วินาที จะช่วยลดความจำเป็นในการใช้พลังงานไฟฟ้าของการขับเคลื่อนมอเตอร์เปิด-ปิดประตู - แสดงเลขชั้นที่ชัดเจน สามารถมองเห็นได้ง่าย จะช่วยลดการเดินทางลงและลดการใช้ลิฟต์ที่ไม่จำเป็น - เลือกใช้ลิฟต์โดยสารที่มีประสิทธิภาพสูง (Emergency Saving) ซึ่งจะใช้พลังงานต่ำ	- ลิฟต์ที่ติดตั้งภายในโครงการได้เลือกใช้ยี่ห้อที่มีประสิทธิภาพสูง ช่วยประหยัดพลังงาน และตั้งเวลาปิดเองภายใน 3 วินาที สำหรับลิฟต์สำหรับผู้พิการจะกำหนดไว้ประมาณ 7 วินาที นอกจากนี้ ได้มีการติดสติ๊กเกอร์รณรงค์การลดการใช้พลังงานโดยการลดการใช้ลิฟต์ (ภาพถ่ายที่ 2.2-25)	-
	5. เครื่องสูบน้ำ - ติดตั้งอุปกรณ์ปรับความเร็วรอบมอเตอร์ VSD เพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้าที่เครื่องสูบน้ำ	- เครื่องสูบน้ำที่เลือกใช้สามารถปรับความเร็วรอบมอเตอร์เพื่อลดพลังงานไฟฟ้าที่เครื่องสูบน้ำได้ เป็นระบบการติดตั้งแบบ Soft Start ซึ่งเป็นประเภทที่ช่วยประหยัดพลังงาน (ภาพถ่ายที่ 2.2-26)	-
3.7 การป้องกันอัคคีภัย	1) โครงการจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้ 1. ระบบป้องกันอัคคีภัย 1.1 เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 1.89 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 155 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำ รักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 ชุด มีอัตราการสูบ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 155 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้	- มีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 1 ชุด เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารได้ กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	1.2 ระบบท่อยืน (Stand Pipe) โครงการจัดให้มีระบบท่อยืนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร จำนวน 1 ท่อ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน ปริมาณ 96.3 ลูกบาศก์เมตร	- มีระบบท่อยืนเพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินตามที่ต้องการ ออกแบบไว้แล้ว	-
	1.3 หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารขนาด 2x65x150 มิลลิเมตร พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงบางรัก โดยจะจ่ายน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำดับเพลิง เพื่อเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงต่อไป	- มีการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารบริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อสามารถรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงก่อนจะเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงต่อไป	-
	1.4 ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย - ถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง ABC ขนาด 4.5 กิโลกรัม (10 ปอนด์) จำนวน 1 ถัง - วาล์วสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาด 65 มิลลิเมตร ทำจากทองเหลืองสามารถรับความดันใช้งานได้ 300 ปอนด์ เป็นชนิดวาล์วเข้ามูมพร้อมด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดสวมเร็วแบบตัวเมีย พร้อมฝาครอบตัวผู้และโซ่ - สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร เป็นสายสีแดงหุ้มด้วย Thermoplastic Polymer ตามมาตรฐาน BS 3169-1986 Class B Type 1 วาล์วอัตโนมัติจะต้องทำจากวัสดุที่ทนต่อการผุกร่อน (สแตนเลส)	- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ต่างๆ ถูกติดตั้งทุกชั้นภายในอาคารบริเวณชั้นจอร์จทาวน์มิตทุกชั้น และบริเวณภายนอกอาคาร 1 ตู้	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	- หัวฉีดพลาสติก ขนาดทางเข้า 25 มิลลิเมตร พร้อมด้วยหัวฉีดขนาด 10 มิลลิเมตร - วาล์วประตุน้ำขนาด 25 มิลลิเมตร ทำด้วยทองเหลืองหรือวาล์วบอล ทั้งนี้โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ภายในอาคารบริเวณชั้นจอร์จถนัดโนมัตไต้ดิน 1 ถึงชั้นตาดฟ้าจำนวน 1 ตู้/ชั้น นอกจากนี้ จัดให้มีตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในนอกอาคารบริเวณด้านทิศใต้จำนวนรวม 1 ตู้		
	1.5 ระบบท่อกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) โครงการจะจัดให้มีระบบท่อกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติซึ่งเป็นระบบท่อเปียก (wet Pipe) มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 1 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร ภายในห้องพัก ภายในระบบจอร์จถนัดโนมัต ห้องสำนักงานโรงแรม ห้องพักพักผ่อนพนักงาน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องเก็บของ ห้องน้ำพนักงาน ชาย-หญิง ห้องควบคุม ห้องปฐมพยาบาล ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ทางเดิน โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น	- ระบบท่อกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ได้ถูกติดตั้งครอบคลุมทุกพื้นที่ภายในอาคาร เช่น ห้องพัก ที่จอร์จถนัดโนมัต ห้องโถง ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องปฐมพยาบาล ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	1.6 ถึงดับเพลิงมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO ₂) โครงการจัดให้มีถึงดับเพลิงเคมีชนิด CO ₂ ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้ในประตูทางเข้าที่จอดรถอัตโนมัติ (ชั้นใต้ดิน) ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (ชั้นที่ 1) และห้องเครื่องไฟฟ้า (ชั้นที่ 2)	- มีถึงดับเพลิงมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ติดตั้งไว้บริเวณต่างๆ ได้แก่ ทางเข้าที่จอดรถอัตโนมัติ ห้องกำเนิดไฟฟ้า และห้องเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น	-
	1.7 ถึงดับเพลิงมือถือเคมีชนิดแห้ง โครงการจัดให้มีถึงดับเพลิงเคมีชนิดแห้งขนาด 10 ปอนด์ โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องสูบน้ำ (ชั้นใต้ดิน B1) และภายในโถงลิฟต์ ชั้นที่ 3 ถึงชั้นที่ 8 จำนวน 1 ถัง/ชั้น	- มีถึงดับเพลิงมือถือเคมีชนิดแห้งติดตั้งไว้บริเวณต่างๆ ได้แก่ ห้องเครื่องสูบน้ำ ภายในโถงลิฟต์ เป็นต้น	-
	2. ระบบเตือนอัคคีภัย 2.1 ตัวควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่ง สัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุม ตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั้งทั้งอาคาร โดยแผงควบคุมดังกล่าวติดตั้งไว้ในห้องควบคุมของอาคาร	- มีตู้ควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) ติดตั้งไว้ที่ห้องควบคุมของอาคารแล้ว	-
	2.2 อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร ภายในระบบจอดรถอัตโนมัติ ห้องน้ำ-หญิง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องอาหาร	- มีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ติดตั้งไว้อย่างทั่วถึงภายในพื้นที่ทั่วไปของอาคาร เช่น ห้องอาหาร ห้องน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ เป็นต้น โดยจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมที่ห้องควบคุม	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	2.3 อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนที่อุณหภูมิ 200 °F (Heat Detector 200 °F) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ที่อุณหภูมิ 200 °F ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุมโดยจะติดตั้งบริเวณห้องครัว	- มีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนที่อุณหภูมิ 200 °F (Heat Detector 200 °F) จะถูกติดตั้งไว้บริเวณห้องครัว โดยจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมที่ห้องควบคุมเช่นเดียวกัน	-
	2.4 อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทางอาคาร โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในบริเวณทุกพื้นที่ทั่วโครงการ อาทิเช่น ห้องพักแต่ละห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องพนักงาน ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บผ้าซัก ห้องพักผ่อนรวม ห้องควบคุม ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องสำนักงาน ห้องปฐมพยาบาล โถงลิฟต์ บันไดหนีไฟ และทางเดิน เป็นต้น	- มีอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งไว้อย่างทั่วถึงภายในพื้นที่ทั่วไปของอาคาร เช่น ห้องพัก ห้องออกกำลังกาย ห้องสำนักงาน ห้องปฐมพยาบาล เป็นต้น โดยจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมที่ห้องควบคุม	-
	2.5 เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือถือ (Fire Alarm Manual Station) โดยโครงการจะติดตั้งภายในบริเวณทุกพื้นที่ทั่วโครงการ อาทิเช่น ห้องพนักงาน ทางเดิน และบันได	- มีเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือถือ (Fire Alarm Manual Station) ติดตั้งไว้อย่างทั่วถึงภายในพื้นที่ทั่วไปของอาคาร เช่น ห้องพัก ห้องออกกำลังกาย ห้องสำนักงาน ทางเดิน เป็นต้น โดยจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมที่ห้องควบคุม	-
	2.6 ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Alarm Telephone) โดยโครงการจะติดตั้งภายในบริเวณทุกพื้นที่ทั่วโครงการ อาทิเช่น ห้องเครื่องสูบน้ำ และบันไดหนีไฟ	- มีโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Alarm Telephone) ติดตั้งไว้อย่างทั่วถึงภายในพื้นที่ทั่วไปของอาคาร เช่น ห้องพัก ห้องออกกำลังกาย ห้องสำนักงาน ทางเดิน เป็นต้น โดยจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมที่ห้องควบคุม	-
	2.7 อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยแสง (Fire Alarm Strobe) โดยโครงการจะติดตั้งบริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station และห้องน้ำผู้พิการ	- มีอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยแสง (Fire Alarm Strobe) ติดตั้งไว้บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station ทุกชั้นของอาคาร	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	2.8 อุปกรณ์ประกาศเรียกฉุกเฉิน โดยโครงการจะติดตั้งบริเวณโถงลิฟต์ และทางเดิน	- กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินจะมีการประกาศโดยอัตโนมัติผ่านระบบ Background Music ซึ่งเปิดภายในโรงแรม โดยระบบนี้มีการเชื่อมต่อกับระบบเตือนภัยฉุกเฉินซึ่งสามารถประกาศกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินได้ทันที	-
	2) โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นใต้ดิน 2 แห่ง ได้แก่ 1. บันได ST-02 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.50-1.60 เมตร ลูกตั้งสูง 0.15-0.17 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร ชานพักกว้าง 1.50-1.60 เมตร มีราวบันได 2 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องระบายอากาศขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร	- มีบันไดหนีไฟแบบ ST-02 อยู่บริเวณโถงต้อนรับ (Lobby) 1 แห่ง โดยออกแบบตามที่กำหนดไว้แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-28)	-
	2. บันได ST-03 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.95 เมตร ลูกตั้งสูง 0.19-0.20 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.2 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องระบายอากาศขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร	- มีบันไดหนีไฟแบบ ST-03 อยู่บริเวณด้านข้างลิฟต์ขนของ 1 แห่ง โดยออกแบบตามที่กำหนดไว้แล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-28)	-
	3) กำหนดจุดรวมคน จำนวน 2 จุด ได้แก่ จุดที่ 1 บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศเหนือ ขนาดพื้นที่ 38.68 ตารางเมตร และจุดที่ 2 บริเวณด้านทิศใต้ขนาดพื้นที่ 36.55 ตารางเมตร ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวบริเวณดังกล่าวจะเป็นที่ปลูกหญ้ามาเลเซีย และไม่ยืนต้น ซึ่งในการคิดพื้นที่จุดรวมคนจะคิดเฉพาะพื้นที่ปลูกหญ้า	- มีจุดรวมพลจัดเตรียมไว้ 2 แห่งซึ่งสามารถรองรับคนได้อย่างเพียงพอแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-29)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	มาเลเซียเท่านั้น มิได้คิดรวมพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ซึ่งสามารถยืนได้ต้นไม้ดังกล่าวได้ โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 73.89 ตารางเมตร โดย 1 คน จะใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร ดังนั้น สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 296 คน ซึ่งสามารถรองรับจำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานภายในโครงการ จำนวน 232 คน ได้อย่างเพียงพอ ซึ่งเมื่อตรวจเช็คจำนวนคนแล้วเสร็จจะสามารถอพยพออกนอกโครงการต่อไป		
	4) จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที	- มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยให้สามารถใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน	-
	5) จัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยและจัดให้มีการซ้อมอพยพคนกรณีเพลิงไหม้อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยติดต่อประสานงานกับสถานีดับเพลิงบางรักให้จัดอบรมและซักซ้อมแผนอพยพหนีไฟให้กับโครงการ	- มีการฝึกซ้อมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และซ้อมอพยพคนกรณีเพลิงไหม้อย่างน้อยปีละ 2 ครั้งแล้ว โดยในปี พ.ศ. 2568 นี้ ได้ทำการฝึกซ้อมร่วมกับสถานีดับเพลิงและกู้ภัยบางรัก แล้วเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2568 (เอกสารแนบที่ 4)	-
	6) ประตุนีไฟของอาคารทุกชั้นจะออกแบบให้มีการโยกที่สามารถเปิดย้อนเข้ามาในอาคารได้ (Re-Entry) ยกเว้นชั้นที่ 1 ซึ่งโครงการกำหนดมาตรการห้ามล้อคฤงญแจของประตูเข้า-ออกสู่บันไดหนีไฟที่โครงการกำหนดไว้ รวมทั้งจัดทำป้ายบอกทางไปยังจุดที่สามารถย้อนกลับเข้ามาในอาคารได้ พร้อมทั้งจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินของอาคาร ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟใช้สัญลักษณ์หนีไฟพร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “Fire Exit” ตัวอักษรสูง	- ประตุนีไฟของอาคารถูกออกแบบให้สามารถเปิดย้อนกลับเข้ามาในอาคารได้ ยกเว้นชั้นที่ 1 ทั้งนี้ มีการทำป้ายแจ้งทางออกฉุกเฉินอย่างชัดเจน และมีป้ายบอกทางหนีไฟติดตั้งอยู่ทุกชั้นของอาคาร (ภาพถ่ายที่ 2.2-30)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียวและมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของอาคาร		
	7) หากเกิดเพลิงไหม้ขณะที่กำลังเก็บขนมูลฝอย พนักงานขับรถเก็บขนมูลฝอยซึ่งอยู่ประจำรถจะต้องเดินรถออกจากโครงการทันที เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าจอดและปฏิบัติภารกิจดับเพลิงได้อย่างสะดวก	- โครงการมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลและเคลียร์พื้นที่เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าจอดและปฏิบัติการได้อย่างสะดวก (ภาพถ่ายที่ 2.2-4)	-
3.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ	1) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 243.79 ตารางเมตร เพื่อให้ต้นไม้ดังกล่าวช่วยดูดซับมลพิษจากที่จอดรถของโครงการ	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อให้ต้นไม้ช่วยดูดซับมลพิษทางอากาศจากยานพาหนะแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-1)	-
	2) ติดตั้งป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้ในบริเวณที่จอดรถซึ่งสามารถสังเกตเห็นได้	- มีป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้ในบริเวณที่จอดรถซึ่งสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-7)	-
	3) ดูแลตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ระบายอากาศให้สามารถใช้งานได้ อยู่เสมอ โดยตรวจสอบช่องเปิดต่างๆ ไม่ให้มีสิ่งกีดขวางกั้นการระบายอากาศ	- ระบบระบายอากาศจะได้รับการตรวจสอบให้สามารถใช้งานได้ที่อยู่เสมอแล้วโดยฝ่ายวิศวกรรม และไม่มีสิ่งกีดขวางการระบายอากาศ (ภาพถ่ายที่ 2.2-31)	-
3.9 การจราจร	1) จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในการเข้า-ออกโครงการ ไม่ให้เกิดการกีดขวางกระแสจราจรบนถนนซอยสาทร 12 โดยเน้นให้รถสามารถเข้าโครงการได้สะดวกและรวดเร็ว และขอความร่วมมือให้ผู้เข้าพักอาศัยภายในโครงการเดินรถตามการจัดจราจรอย่างเคร่งครัดเพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการเดินรถ	- มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรแก่ผู้พักอาศัยมิให้เกิดการกีดขวางการจราจรบนถนนซอยสาทร 12 ตลอด 24 ชั่วโมง (ภาพถ่ายที่ 2.2-4)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากร สิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตาม มาตรการและแนวทางแก้ไข
3.9 การจราจร (ต่อ)	2) ติดตั้งป้ายชื่อโครงการ ลูกศรแสดงทิศทางบริเวณทางเข้า-ออก โครงการ ที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และอยู่ใน ระยะทางพอสมควรที่จะชะลอรถได้ทัน เพื่อเข้าสู่โครงการได้ อย่างปลอดภัย และลดการเดินรถที่ใช้ความเร็วไม่เหมาะสม อันเป็นสาเหตุของปัญหาจราจรและอุบัติเหตุได้	- ป้ายชื่อโครงการถูกติดตั้งให้เห็นอย่างชัดเจน โดยผู้ที่เดินทางมายัง โครงการสามารถชะลอรถได้ในระยะที่เหมาะสม และเข้าออกได้โดย ปลอดภัยได้โดยไม่เกิดอุบัติเหตุ (ภาพถ่ายที่ 2.2-32)	-
	3) จัดให้มีการติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรทั้งบนพื้นทาง และป้าย ต่างๆ รวมทั้งป้ายแจ้งเตือนบังคับเบี่ยงซ้ายบริเวณทางออก ป้ายแนะนำเส้นทางการเดินรถ โดยติดไว้บริเวณภายใน โครงการให้ชัดเจน และไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ เพื่อให้การเคลื่อนตัวของรถในโครงการ และบริเวณทาง-ออก โครงการสามารถทำได้อย่างสะดวกและปลอดภัย	- มีการติดตั้งป้ายแสดงทางเข้า-ทางออก ป้ายจราจรภายในบริเวณที่จอด รถ เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนต่อผู้มาใช้บริการเข้า-ออกโครงการ และเกิด ความปลอดภัยในการขับขี่	-
	4) ติดตั้งไฟฟ้าแสงสว่างเพิ่มเติมในกรณีที่เป็นบริเวณช่อง ทางเข้าออกโครงการ ให้สามารถมองเห็นรถที่เข้าและออก โครงการได้อย่างชัดเจนในช่วงเวลากลางคืน	- มีการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณทางเข้า-ออกที่จอดรถไว้เพื่อให้สามารถ มองเห็นได้อย่างชัดเจนในเวลากลางคืน (ภาพถ่ายที่ 2.2-33)	-
	5) จัดทำสัณฐานเพื่อชะลอความเร็วของรถ จำนวน 1 จุด มีขนาด ความสูง 0.04 เมตร ความกว้าง 0.90 เมตร ความยาว 6 เมตร ซึ่งมีขนาดเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างสันชะลอความเร็ว ของกลุ่มโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2556 เพื่อลดการเดินรถที่ใช้ความเร็วไม่เหมาะสมอันเป็น สาเหตุของปัญหาการจราจรและอุบัติเหตุ	- สัณฐานเพื่อชะลอความเร็วของรถถูกติดตั้งไว้บริเวณทางเข้าที่จอดรถ โครงการตามมาตรการที่กำหนดแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-2)	-
	6) ขอความร่วมมือไม่ให้มีการจอดรถบริเวณทางเข้า-ออกของ โครงการ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินรถ และไม่กีด ขวางการจราจรของรถที่จะเข้าหรือออกจากโครงการ รวมทั้ง ขอความร่วมมือไม่ให้มีการจอดรถริมถนนสาธารณะบริเวณ ใกล้เคียง	- มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลไม่มีการจอดรถกีดขวางทางเข้า- ออกโครงการ เพื่อลดความติดขัดของการจราจรบนถนนซอยสาทร 12 (ภาพถ่ายที่ 2.2-4)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
3.9 การจราจร (ต่อ)	7) จัดให้มีป้ายแนะนำการเข้าที่จอดรถยนต์ เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	- มีป้ายแนะนำการเข้าที่จอดรถยนต์อัตโนมัติของโครงการ และมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวก เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนของผู้พักอาศัยแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-34)	-
3.10 การใช้ที่ดิน	1) ออกแบบอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	- อาคารถูกออกแบบให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 แล้ว	-
4. คุณค่าคุณภาพชีวิต			
4.1 ผลกระทบทางสังคม	ผลกระทบด้านประชากรและการโยกย้าย 1) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านกายภาพ ชีวภาพ และคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนใกล้เคียง	- โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ชีวภาพ และคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อย่างเคร่งครัดแล้ว	-
	ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน 1) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง	- มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลความสะอาดภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมงแล้ว	-
	2) จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยภายในโครงการ และมีการประสานไปยังสถานีดับเพลิงบางรัก เพื่อซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟปีละ 1 ครั้ง	- มีการฝึกซ้อมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และซ้อมอพยพคนกรณีเพลิงไหม้อย่างน้อยปีละ 2 ครั้งแล้ว โดยในปี พ.ศ. 2568 นี้ ได้ทำการฝึกซ้อมร่วมกับสถานีดับเพลิงและกู้ภัยบางรัก แล้วเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2568 (เอกสารแนบที่ 4)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
4.1 ผลกระทบทางสังคม (ต่อ)	3) ติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) ซึ่งเป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิดที่สามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อรักษาและป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่างๆ โดยคุณสมบัติของกล้องสามารถจับภาพได้ในเวลากลางคืน เป็นระบบที่สามารถบันทึกภาพได้นานอย่างน้อย 1 เดือน และสามารถดูภาพย้อนหลังได้ ทั้งนี้ในกรณีที่เกิดการเลื่อนภัยจากอุปกรณ์เซ็นเซอร์ระบบควบคุมจะสามารถแสดงภาพบริเวณพื้นที่จุดนั้นๆ ได้ทันที ซึ่งโครงการจะติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV System) ไว้ทุกชั้นของโครงการ อาทิเช่น บริเวณทางเข้า-ออกอาคารชั้นที่ 1 โถงลิฟท์ พื้นที่ทางวิ่งรถ และทางเดินในทุกชั้น	- มีการติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) บริเวณพื้นที่ต่างๆ เพื่อสามารถเฝ้าดูและรักษาความปลอดภัยตามจุดต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้อย่างน้อย 1 เดือน (ภาพถ่ายที่ 2.2-35)	-
	4) จัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณด้านหน้าโครงการ และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ดังนั้นในระยะดำเนิน โครงการจะช่วยเพิ่มความปลอดภัยสาธารณะให้กับผู้ที่อยู่อาศัยข้างเคียงได้อีกทางหนึ่ง	- มีการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณด้านหน้าโครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลความสะอาดภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมงแล้ว	-
	ผลกระทบด้านการคมนาคมขนส่ง 1) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในหัวข้อ 3.10 เรื่องการจราจร ข้อ 1 ถึง 7	- โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรตามที่กำหนดไว้แล้วอย่างเคร่งครัดแล้ว	-
4.2 สุขภาพ 1) ด้านสุขภาพกาย - โรคระบบทางเดินหายใจ	การระบายมลสารทางอากาศ 1) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในหัวข้อ 1.2 เรื่องคุณภาพอากาศ อย่างเคร่งครัด	- โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพอากาศตามที่กำหนดไว้แล้วอย่างเคร่งครัดแล้ว	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
4.2 สุขภาพ (ต่อ)	ผลกระทบจากระบบปรับอากาศของโครงการ 1) ตรวจสอบช่องระบายอากาศภายในอาคารไม่ให้มีสิ่งกีดขวางการระบายอากาศ 2) เลือกใช้เครื่องปรับอากาศประสิทธิภาพสูงและประหยัดพลังงาน 3) ทำความสะอาดแผ่นกรองอากาศด้านหน้าและแผ่นระบายความร้อนด้านหลังทุกเดือน 4) บำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศอย่างสม่ำเสมอ	- มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายวิศวกรรมดูแลและตรวจสอบระบบระบายอากาศอย่างสม่ำเสมอแล้ว - เครื่องปรับอากาศที่เลือกใช้ภายในโครงการเป็นประเภทที่มีประสิทธิภาพสูงและประหยัดพลังงาน (ภาพถ่ายที่ 2.2-23) - มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายวิศวกรรมดูแลและตรวจสอบระบบระบายอากาศอย่างสม่ำเสมอแล้ว และแผ่นกรองอากาศและแผ่นระบายความร้อนจะได้รับการทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ - มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายวิศวกรรมดูแล ตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบระบายอากาศอย่างสม่ำเสมอแล้ว (เอกสารแนบที่ 5)	- - - -
- โรคผิวหนัง	การแพร่กระจายของเชื้อโรคจากถังเก็บน้ำใช้ 1) กำหนดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำแต่ละถังเพื่อล้างตะกอน สนิม และคราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังสำรองน้ำ โดยในการทำความสะอาดถังเก็บน้ำจะทำการกวาดตะกอน ขัดสนิม หรือคราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังน้ำที่ไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัดใช้น้ำยาล้างที่มีสารเคมีซึ่งอาจตกค้าง ทั้งนี้ ในการล้างทำความสะอาดจะดำเนินการครั้งละถัง เพื่อให้ถังที่เหลือสามารถสำรองน้ำใช้ของอาคารได้ โดยกำหนดให้ล้างช่วงเวลา 24.00-05.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการใช้น้ำน้อย เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อการใช้ภายในอาคาร ความถี่ในการล้างทำความสะอาดปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน 1 ครั้ง) เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้มาใช้บริการภายในอาคารโครงการ	- ถังเก็บน้ำจะได้รับการทำความสะอาดเป็นประจำแล้ว โดยช่วงเวลาที่ทำความสะอาดจะอยู่ในช่วงเวลาที่มีการใช้น้ำน้อย และอยู่ในช่วง Low Season ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยของโครงการ (เอกสารแนบที่ 6) นอกจากนี้ มีการเก็บตัวอย่างน้ำไปวิเคราะห์เพื่อตรวจหาปริมาณเชื้อ <i>Legionella</i> spp. ซึ่งเป็นเชื้อที่ก่อให้เกิดโรคเลิเจียนแนร์ ปีละ 1 ครั้งแล้ว จากผลการตรวจวิเคราะห์พบว่า ตรวจไม่พบเชื้อ <i>Legionella</i> spp. ในน้ำใช้ภายในโครงการ (เอกสารแนบที่ 7)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
4.2 สุขภาพ (ต่อ)	การแพร่กระจายของเชื้อโรคจากระบบบำบัดน้ำเสีย 1) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ระบุในหัวข้อ 1.4 เรื่อง คุณภาพน้ำ ข้อ 1 ถึง 9 อย่างเคร่งครัด	- โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพน้ำตามที่กำหนดไว้แล้วอย่างเคร่งครัดแล้ว	-
- ระบบการได้ยิน	1) ควบคุมความเร็วของรถภายในโครงการ เช่น ป้ายไม่จำกัดความเร็ว สันนุชะลอความเร็วเพื่อไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นบนผิวถนน โดยโครงการจัดให้มีสันนุชะลอความเร็วจำนวน 1 จุด มีขนาดความสูง 0.04 เมตร ความกว้าง 0.90 เมตร ความยาว 6 เมตร เพื่อชะลอความเร็วของรถ และลดเสียงจากการแล่นของรถยนต์	- มีการติดตั้งป้ายจำกัดความเร็ว สันนุชะลอความเร็วในทางสัญจรภายในโครงการตามมาตรการที่กำหนดไว้ เพื่อช่วยลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นและเสียงดังจากการสัญจรเข้าออกพื้นที่โครงการแล้ว	-
	2) ออกแบบให้ชั้นจอดรถเป็นระบบที่จอดรถอัตโนมัติ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลกระทบที่เกิดจากการเร่งเครื่องยนต์และใช้ความเร็วที่ก่อให้เกิดเสียงดัง	- ชั้นจอดรถของโครงการ อาศัย สาทรได้ถูกออกแบบให้เป็นที่ยอดรถอัตโนมัติ	-
	3) ติดตั้งป้ายห้ามเร่งเครื่องยนต์ไว้บริเวณจุดจอดรถก่อนเข้าระบบจอดรถอัตโนมัติให้เห็นอย่างชัดเจน	- เนื่องจากโครงการมีพื้นที่จำกัด รถยนต์ที่เข้าสู่ที่ยอดรถอัตโนมัติจะไม่สามารถเร่งเครื่องยนต์เพื่อทำความเร็วได้ กรณีต้องมีการจอดรถเป็นเวลานาน จะขอความร่วมมือให้มีการดับเครื่องยนต์เพื่อลดมลพิษจากไอเสีย (ภาพถ่ายที่ 2.2-7) และจากการสังเกตไม่พบการเหยียบคันเร่งเครื่องยนต์แต่อย่างใด	-
	4) โครงการจะจัดให้มีการปลูกต้นไม้โดยรอบแนวเขตที่ดิน ได้แก่ ต้นเสี้ยวดอกขาว ชงโค แคนาใบเล็ก พญาคุ้มเมือง ซิลเวอร์โอ๊ค กระพี้จั่น และ มะฮอกกานีใบใหญ่ เป็นต้น ซึ่งไม่ยืนต้นดังกล่าวเป็นแนวกันชนช่วยลดระดับเสียงจากโครงการอีกทางหนึ่ง	- มีการปลูกต้นไม้รอบแนวเขตที่ดิน และบริเวณต่างๆ ภายในอาคาร ซึ่งจะช่วยลดระดับเสียงจากที่ยอดรถโครงการได้	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
4.2 สุขภาพ (ต่อ) - โรคที่มีสัตว์เป็นพาหะนำโรค	1) จัดให้มีการทำลายแหล่งเพาะพันธุ์สัตว์พาหะนำโรค เช่น การกำจัด ลูกน้ำยุงลาย เป็นต้น ภายในพื้นที่โครงการ	- มีการควบคุมและกำจัดสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรค (Pest Control) ได้แก่ ยุง แมลงสาบ หนู เพื่อไม่ให้แหล่งเพาะพันธุ์เชื้อโรค โดยมีการว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้ามากำจัดอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์	-
	2) ทำความสะอาดท่อน้ำทิ้งไว้ไม่ให้มีเศษอาหารค้างหรืออุดตัน	- ท่อน้ำทิ้งจะได้รับการทำความสะอาดไม่ให้มีเศษอาหารตกค้างหรืออุดตัน	-
	3) ใช้ตะแกรงครอบตามรูท่อระบายน้ำทั้งภายในและภายนอกอาคาร	- รูท่อระบายน้ำทั้งภายในและภายนอกอาคารจะมีตะแกรงครอบไว้	-
	4) ประสานกับสำนักงานเขตบางรัก มากำจัดสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรคให้กับโครงการ เช่น ฉีดยาฆ่าแมลง เป็นต้น	- มีการควบคุมและกำจัดสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรค (Pest Control) ได้แก่ ยุง แมลงสาบ หนู เพื่อไม่ให้แหล่งเพาะพันธุ์เชื้อโรค โดยมีการว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้ามากำจัดอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์	-
	5) จัดให้มีถังมูลฝอยที่มีฝาปิดไว้ตั้งภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น พร้อมทั้งจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ถังมูลฝอยจะมีฝาปิดอย่างมิดชิดและมีพนักงานทำความสะอาดมาจัดเก็บไปรวบรวมที่ห้องพักมูลฝอยก่อนรอนำพนักงานเขตบางรักมารับไปกำจัดต่อไป (ภาพถ่ายที่ 2.2-18 และภาพถ่ายที่ 2.2-19)	-
	6) ห้องพักมูลฝอยต้องปิดมิดชิด เปิดเฉพาะช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอยเท่านั้น เพื่อป้องกันการเกิดแหล่งเพาะพันธุ์สัตว์พาหะนำโรค เช่น หนู แมลงวัน แมลงสาบ เป็นต้น	- ห้องพักมูลฝอยจะถูกปิดไว้ และเปิดในช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอยเข้า-ออกเท่านั้น (ภาพถ่ายที่ 2.2-19)	-
	7) ทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรคทุกครั้ง	- ห้องพักมูลฝอยจะได้รับการทำความสะอาดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรคเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกครั้งหลังการเก็บขน	-
	8) จัดให้มีพนักงานคอยดูแลรักษาความสะอาดบริเวณทางเดินภายในอาคาร ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอยรวมอย่างสม่ำเสมอ	- มีพนักงานทำความสะอาดดูแลความสะอาดของพื้นที่ภายในโครงการ ได้แก่ บริเวณพื้นที่ทั่วไป ทางเดิน ห้องพัก และบริเวณห้องพักมูลฝอยอย่างสม่ำเสมอ	-
	9) ติดตามประสานงานกับสำนักงานเขตบางรัก ให้มาเก็บขนมูลฝอยจากโครงการอย่างสม่ำเสมอเพื่อไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง	- มีการประสานงานกับสำนักงานเขตบางรักให้เข้ามาเก็บขนมูลฝอยไปกำจัดเป็นประจำทุกวัน (ภาพถ่ายที่ 2.2-20)	-

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

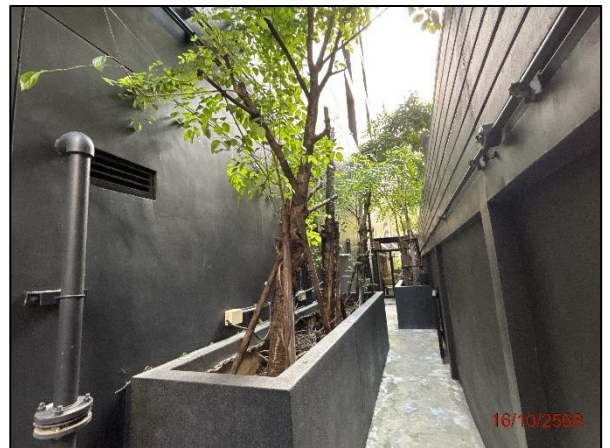
องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
4.2 สุขภาพ (ต่อ) - อุบัติเหตุ	การจราจร 1) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ระบุในหัวข้อ 3.10 เรื่องการจราจร ข้อ 1 ถึง 7 อย่างเคร่งครัด	- โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรตามที่กำหนดไว้แล้วอย่างเคร่งครัดแล้ว	
	การพลัดตก หกล้ม 1) จัดให้มีพนักงานคอยดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย บริเวณทางเดินภายในอาคาร และบันไดแต่ละแห่งไม่ให้พื้นทางเดินเปียกน้ำ หรือมีการวางสิ่งของกีดขวาง อันจะก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้	- พนักงานทำความสะอาดจะดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในพื้นที่โครงการให้มีสิ่งกีดขวาง หรือเปียกน้ำอันจะก่อให้เกิดอันตรายหรืออุบัติเหตุต่อการสัญจรภายในพื้นที่โครงการ (ภาพถ่ายที่ 2.2-15)	
	อุบัติเหตุจากการเกิดเพลิงไหม้ 1) ติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อให้มองเห็นช่องทางเดินได้ และจัดให้มีป้ายทางหนีไฟที่มองเห็นชัดเจน ตัวอักษรสูง 15 เซนติเมตร รวมทั้งติดตามตรวจสอบระบบเป็นประจำทุก 3 เดือน	- มีการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง ป้ายทางออก ทางหนีไฟให้เห็นอย่างชัดเจน (ภาพถ่ายที่ 2.2-30)	
	2) จัดอบรมและซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยติดต่อประสานงานกับสถานดับเพลิงบางรัก ให้จัดอบรมและซักซ้อมแผนอพยพหนีไฟให้กับโครงการ	- มีการฝึกซ้อมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และซ้อมอพยพคนกรณีเพลิงไหม้อย่างน้อยปีละ 2 ครั้งแล้ว โดยในปี พ.ศ. 2568 นี้ ได้ทำการฝึกซ้อมร่วมกับสถานดับเพลิงและกู้ภัยบางรัก แล้วเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2568 (เอกสารแนบที่ 4)	
4.3 ทัศนียภาพ	แหล่งโบราณสถานและแหล่งทรัพยากรธรรมชาติที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ 1) โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวม 243.79 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวภายในโครงการจะช่วยลดผลกระทบด้านทัศนียภาพได้อีกทางหนึ่ง	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งบริเวณภายในและภายนอกอาคารเพื่อช่วยลดซับมลพิษจากมลพิษทางอากาศแล้ว	

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
4.3 ทัศนียภาพ (ต่อ)	2) ควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์อาคารมิให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีต่อผู้พบเห็น	- โครงการมีการจัดสภาพภูมิทัศน์ต่างๆ ให้มีความสวยงามแล้ว	
	โครงสร้างทางสถาปัตยกรรม 1) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 243.79 ตารางเมตร เพื่อสร้างทัศนียภาพที่ดีให้กับโครงการ	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งบริเวณภายในและภายนอกอาคารเพื่อช่วยดูดซับมลพิษจากมลพิษทางอากาศแล้ว (ภาพถ่ายที่ 2.2-1)	
	2) ในการเลือกพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก โครงการได้คำนึงถึงความเหมาะสมของชนิดพันธุ์ไม้ต่างๆ ตามสภาพพื้นที่และขนาดพื้นที่ที่จัดให้มีในแต่ละบริเวณ เพื่อให้ชนิดพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูกสามารถเจริญเติบโตได้ตามปกติ	- ต้นไม้ที่เลือกปลูกมีความสวยงาม และเหมาะสมสำหรับการปลูกภายในโครงการ และมีการดูแลให้เจริญเติบโตอย่างสวยงาม (ภาพถ่ายที่ 2.2-1)	
4.4 การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	1) หากในอนาคตเมื่อโครงการก่อสร้างและเปิดดำเนินการ และได้รับผลกระทบจากการบดบังแสงแดดและทิศทางลมจากอาคาร โครงการสามารถหารือกับเจ้าหน้าที่ของโครงการในการแก้ไขผลกระทบดังกล่าวตั้งแต่เริ่มก่อสร้างจนถึงภายหลังเปิดดำเนินการแล้วเป็นเวลา 1 ปี โดยติดต่อได้ที่ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด เบอร์โทรศัพท์ 02-200-9999 ต่อ 3194 เพื่อหารือการแก้ไขปัญหาต่อไป แต่หากไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ ให้แต่งตั้งคณะกรรมการประสานงานแก้ไขปัญหามาจากการพัฒนาโครงการเพื่อเจรจาหาข้อตกลงร่วมกัน	- โครงการได้เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 ปัจจุบันนับเป็นระยะเวลา มากกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ไม่มีปัญหาร้องเรียนเกิดขึ้นจากการบดบังแสงแดดและทิศทางลมจากผู้อาศัยในอาคารอื่นๆ แต่อย่างใด	
4.5 การดูดกลืนคลื่นวิทยุ และบดบังสัญญาณโทรศัพท์	1) ทำหนังสือแจ้งผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการในรัศมี 100 เมตร ซึ่งอาจเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบด้านการบดบังคลื่นสัญญาณโทรศัพท์จากอาคารโครงการ ณ วันที่เริ่มก่อสร้าง เพื่อให้ที่อยู่ใกล้เคียงโครงการที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวสามารถติดต่อกับโครงการได้ โดยโครงการจะ	- โครงการได้เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 ปัจจุบันนับเป็นระยะเวลา มากกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ไม่มีปัญหาร้องเรียนเกิดขึ้นจากการดูดกลืนคลื่นวิทยุและบดบังสัญญาณโทรศัพท์จากผู้อาศัยในอาคารอื่นๆ แต่อย่างใด	

ตารางที่ 2.2-2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	ปัญหาอุปสรรคที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางแก้ไข
	ดำเนินการติดตั้งกล่องรับสัญญาณโทรทัศน์ระบบดิจิทัล อุปกรณ์แปลงระบบดิจิทัล (Set-Top Box) ซึ่งเป็นอุปกรณ์รับเชื่อมกับโทรทัศน์ที่มีอยู่เดิม เพื่อให้สามารถรับสัญญาณวิทยุโทรทัศน์ระบบดิจิทัล ให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบเหล่านี้ ภายใน 2 สัปดาห์ หลังจากได้รับแจ้ง ซึ่งเงื่อนไขในการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าว โครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายโดยความรับผิดชอบจะสิ้นสุดลงภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เปิดใช้อาคาร		



ภาพถ่ายที่ 2.2-1 ต้นไม้ที่ปลูกภายในพื้นที่โครงการ



ภาพถ่ายที่ 2.2-2 สันนุนชะลอความเร็วก่อนขึ้นที่จอดรถ



ภาพถ่ายที่ 2.2-3 แม่บ้านทำความสะอาดถนนด้านหน้าโครงการ



ภาพถ่ายที่ 2.2-4 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย



ภาพถ่ายที่ 2.2-5 ที่จอดรถอัตโนมัติ



ภาพถ่ายที่ 2.2-6 ลูกศรชี้เส้นทางจราจร



ภาพถ่ายที่ 2.2-7 ป้ายขอความร่วมมือดับเครื่องยนต์



ภาพถ่ายที่ 2.2-8 การสูบลมเข้าไปกำจัด



ภาพถ่ายที่ 2.2-9 บ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว



ภาพถ่ายที่ 2.2-10 มิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับบันทึกปริมาณการใช้ไฟฟ้า
ของระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพถ่ายที่ 2.2-11 ท่อระบายก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพถ่ายที่ 2.2-12 ถังเก็บน้ำใช้สำหรับโครงการ



ภาพถ่ายที่ 2.2-13 สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ



ภาพถ่ายที่ 2.2-14 ป้ายรณรงค์การอนุรักษ์น้ำภายในห้องพัก



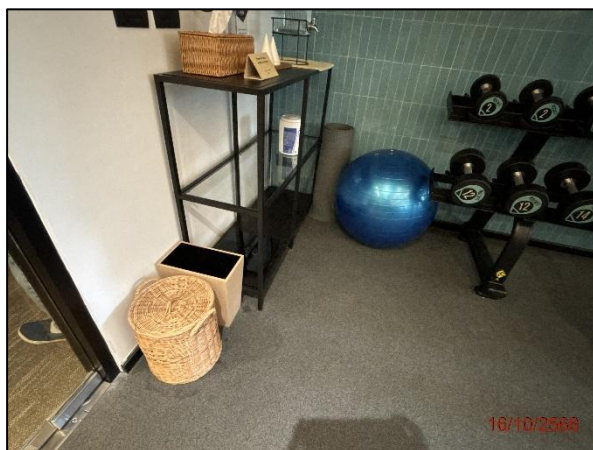
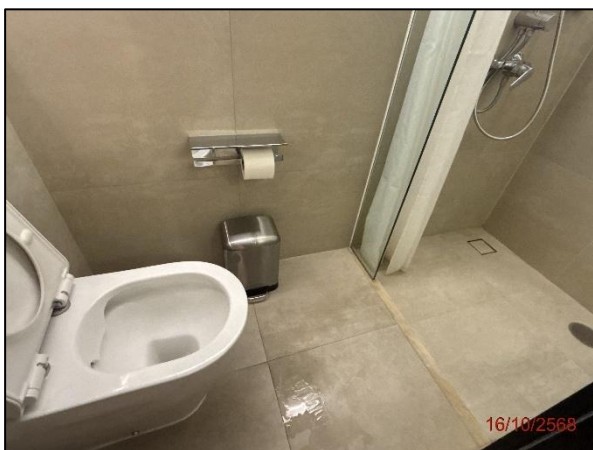
ภาพถ่ายที่ 2.2-15 พนักงานทำความสะอาดและอุปกรณ์ที่ใช้



ภาพถ่ายที่ 2.2-16 บ่อรวบรวมน้ำฝนบริเวณที่จอดรถ



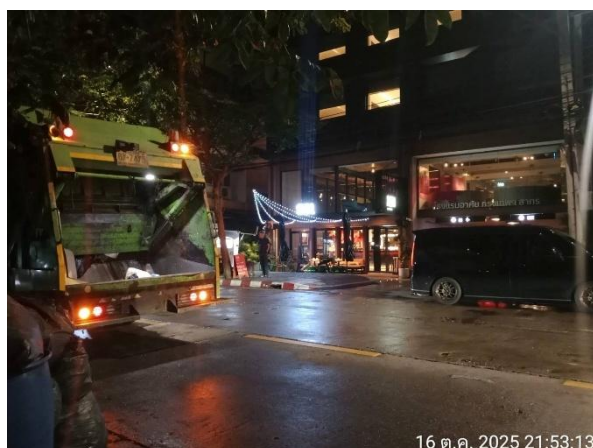
ภาพถ่ายที่ 2.2-17 ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า



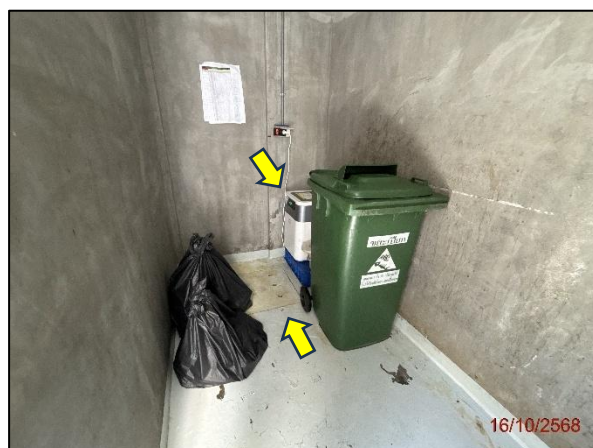
ภาพถ่ายที่ 2.2-18 ถังขยะบริเวณต่างๆ



ภาพถ่ายที่ 2.2-19 ห้องพักมูลฝอย



ภาพถ่ายที่ 2.2-20 สำนักงานเขตบางรักมารับมูลฝอยไปกำจัด



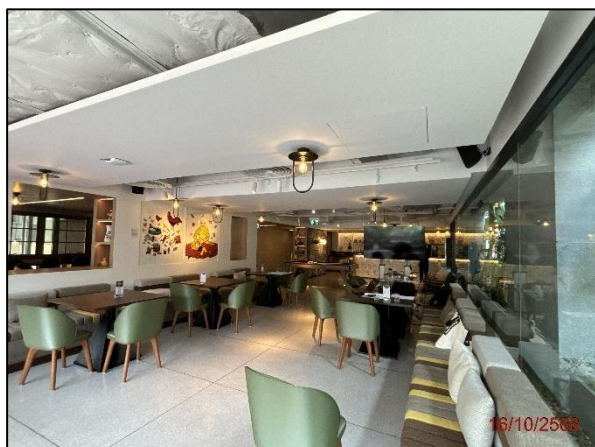
ภาพถ่ายที่ 2.2-21 บ่อรวบรวมน้ำล้างพื้นบริเวณห้องพักมูลฝอย
และเครื่องปรับอากาศ



ภาพถ่ายที่ 2.2-22 เครื่องตรวจจับความร้อนบริเวณห้องเครื่อง
กำเนิดไฟฟ้า



ภาพถ่ายที่ 2.2-23 เครื่องปรับอากาศประหยัดพลังงาน



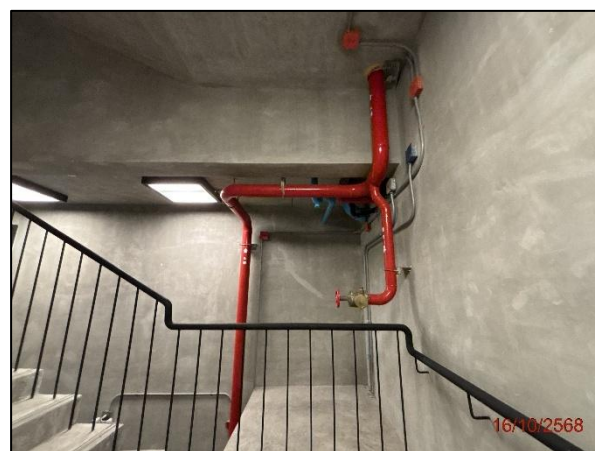
ภาพถ่ายที่ 2.2-24 การติดตั้งหลอดไฟส่องสว่างและการรณรงค์ประหยัดไฟ



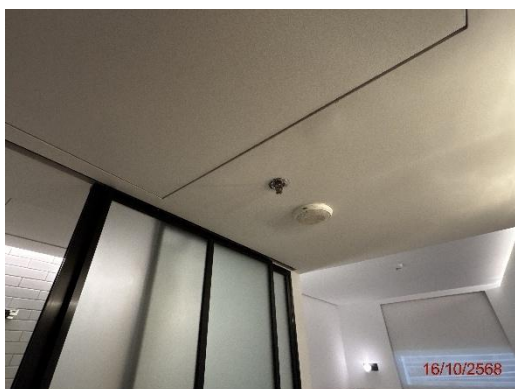
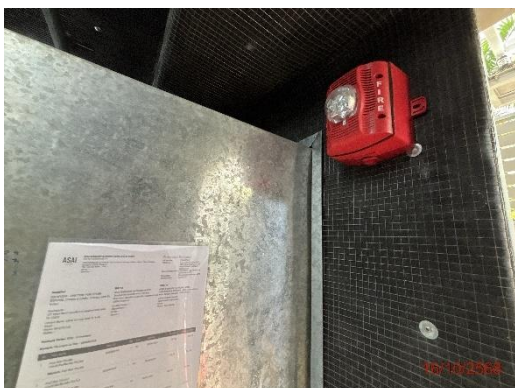
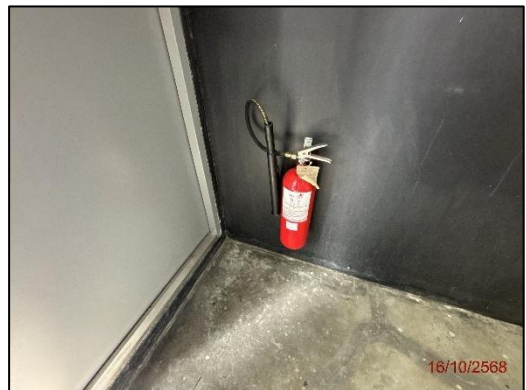
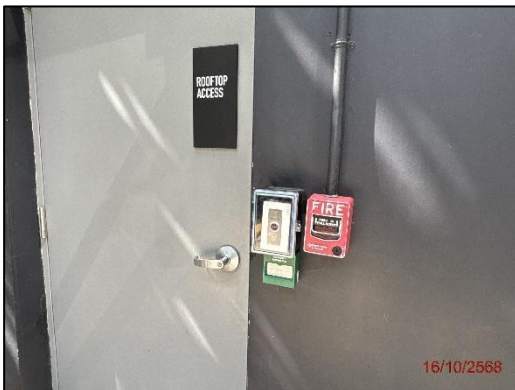
ภาพถ่ายที่ 2.2-25 สติ๊กเกอร์รณรงค์การใช้ลิฟต์



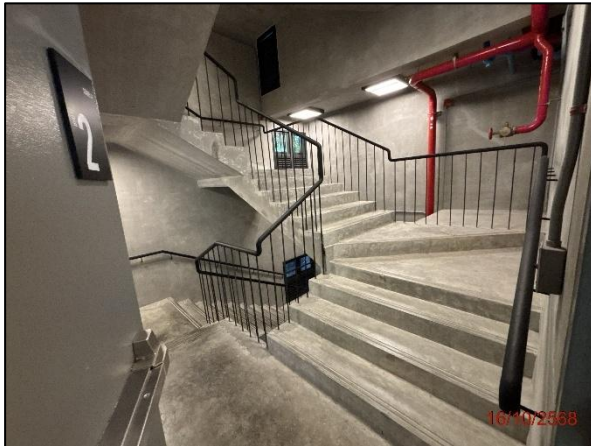
ภาพถ่ายที่ 2.2-26 การติดตั้งระบบ Soft Start สำหรับเครื่องสูบน้ำเพื่อช่วยลดพลังงาน



ภาพถ่ายที่ 2.2-27 อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยต่างๆ



ภาพถ่ายที่ 2.2-27 อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยต่างๆ (ต่อ)



ภาพถ่ายที่ 2.2-28 บันไดหนีไฟ



ภาพถ่ายที่ 2.2-29 จุฑารวมพล



ภาพถ่ายที่ 2.2-30 ป้ายทางหนีไฟ



ภาพถ่ายที่ 2.2-31 ช่องระบายอากาศ



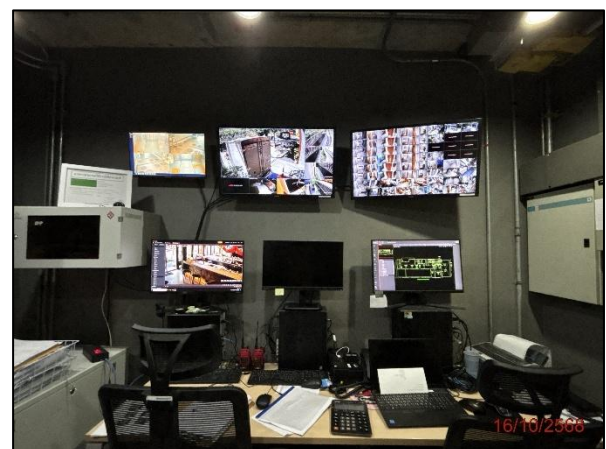
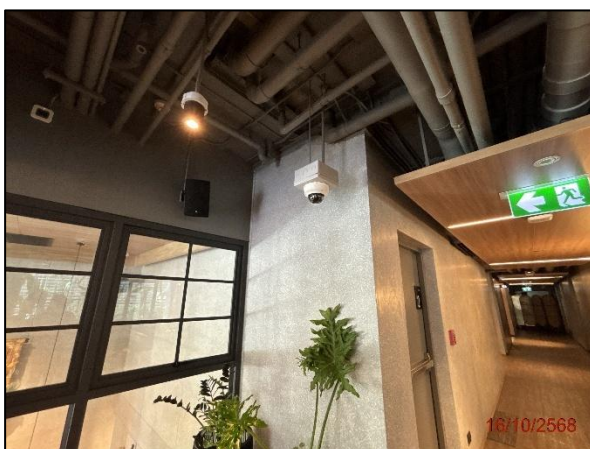
ภาพถ่ายที่ 2.2-32 ป้ายชื่อด้านหน้าโรงแรม



ภาพถ่ายที่ 2.2-33 ไฟส่องสว่างบริเวณทางเข้าที่จอดรถ



ภาพถ่ายที่ 2.2-34 ป้ายแนะนำการใช้ที่จอดรถอัตโนมัติ



ภาพถ่ายที่ 2.2-35 กล้องโทรทัศน์วงจรปิดและห้องควบคุม

ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บทที่ 3

ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในครั้งนี้ เป็นการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ดำเนินการติดตามตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามหนังสือพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ที่ ทส 1010.5/15310 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561 (เอกสารแนบที่ 1)

ทั้งนี้ การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมส่วนใหญ่จะดำเนินการโดยโครงการ ยกเว้น มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านน้ำเสียซึ่งดำเนินการโดยบริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด โดยมีรายละเอียดของมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งวิธีการติดตามตรวจสอบ แสดงดังตารางที่ 3.1-1

ตารางที่ 3.1-1 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำ โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ช่วงเปิดดำเนินการ

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่ในการตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ
1. คุณภาพอากาศ				
1.1 ฝุ่นละออง	- ถนนภายในพื้นที่โครงการ	- ความสะอาด	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
1.2 มลพิษทางอากาศ	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ	- ความสะอาด	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	2) พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	- ความสมบูรณ์ของพันธุ์ไม้แต่ละชนิด	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	3) ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิ เช่น ป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	- สภาพดี มองเห็นชัดเจนและไม่ลบเลือน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	4) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ความเสียหาย/ผลกระทบหรือเรื่องร้องเรียนจากผู้ที่ได้รับผลกระทบ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยาม

ตารางที่ 3.1-1 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำ โครงการ อาศัย สาหร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ช่วงเปิดดำเนินการ (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่ในการตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ
2. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ บ้าย และสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิ เช่น บ้ายห้ามติดเครื่องยนต์ บ้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่บเลือน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
3. น้ำใช้	1) เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	2) ถังเก็บน้ำใช้	- ความสะอาด	- ปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน/ครั้ง) ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	3) วาล์วควบคุมการจ่ายน้ำ	- การเปิดปิดวาล์วในช่วง 07.00-10.00 น. และช่วงเวลา 19.00-21.00 น.	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
4. น้ำเสีย				
4.1 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย				
(1) คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด	- ถังปรับสมดุล	- pH - BOD	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548
(2) คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- ถังเก็บน้ำผ่านการบำบัด	- Suspended Solids - Settleable Solids		
(3) คุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ	- Total Dissolved Solids - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease - Total Coliform Bacteria - Fecal Coliform Bacteria		
4.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	1. ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 2. ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลูกบาศก์เมตร) 3. ปริมาณน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย (ลูกบาศก์เมตร) 4. การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ระบาย/ไม่ระบาย) 5. ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ (ชื่อ/ปริมาณ) (ลิตรหรือกิโลกรัม)	- เก็บสถิติและข้อมูลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียทุกวัน และบันทึกรายละเอียดเก็บไว้ในพื้นที่โครงการเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการเก็บสถิติ และข้อมูลนั้น และจัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือน และเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางรัก) ภายในวันที่สิบห้าของเดือนถัดไป	- เก็บสถิติและข้อมูลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและแบบการเก็บสถิติ และข้อมูล การจัดทำบันทึก รายละเอียดและรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555 (ตามบทบัญญัติในมาตรา 80 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535)

ตารางที่ 3.1-1 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำ โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ช่วงเปิดดำเนินการ (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่ในการตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ
4.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ต่อ)		6. การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ปกติ/ผิดปกติ) 7. การทำงานของเครื่องสูบน้ำ (ปกติ/ผิดปกติ) 8. การทำงานของเครื่องเติมอากาศ (ปกติ/ผิดปกติ) 9. การทำงานของเครื่องกวนผสมน้ำเสีย (ปกติ/ผิดปกติ) 10. การทำงานของเครื่องกวนผสมสารเคมี (ปกติ/ผิดปกติ) 11. เครื่องสูบน้ำตะกอน (ปกติ/ผิดปกติ) 12. อื่น ๆ (ระบุ) (ปกติ/ผิดปกติ) 13. ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด (ลูกบาศก์เมตร) 14. ปัญหาอุปสรรค และแนวทางแก้ไข		
5. การระบายน้ำ	1. บ่อหน่วงน้ำ บ่อพักน้ำ และท่อระบายน้ำภายในโครงการ	- การสะสมของตะกอนดินในบ่อพัก และท่อระบายน้ำ	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	2. เครื่องสูบน้ำภายในบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งพร้อมตะแกรงดักขยะของโครงการ	- สภาพพร้อมใช้งาน - อายุการใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
6. มูลฝอย	- พื้นที่โครงการ ได้แก่ บริเวณที่ตั้งถังมูลฝอย และห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
7. ระบบไฟฟ้า	1. หม้อแปลงไฟฟ้า - ป้ายเตือนระวังอันตราย - บริเวณโดยรอบหม้อแปลงไฟฟ้า	- สภาพดี มองเห็นได้ชัดเจน ไม่ลบลือน - มีสภาพโล่ง ไม่มีสิ่งกีดขวาง	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
8. การอนุรักษ์พลังงาน	- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง	- เครื่องหมายแสดงประสิทธิภาพประหยัดพลังงานที่ระบุมากับอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบตามชนิดของอุปกรณ์

ตารางที่ 3.1-1 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำ โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ช่วงเปิดดำเนินการ (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่ในการตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ
8. การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)	- ระบบปรับอากาศส่วนกลาง	- อายุการใช้งานของอุปกรณ์ไฟฟ้า	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟต์ เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น	- อายุการใช้งานของอุปกรณ์ไฟฟ้า	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- จุดติดประกาศและป้าย ประชาสัมพันธ์	- สภาพดี มองเห็นได้ชัดเจน ไม่ลบเลือน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
9. ระบบป้องกัน อัคคีภัย	1.อุปกรณ์ในระบบป้องกัน และสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบตามชนิดของ อุปกรณ์
	2.ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ ตลอดเวลา และมีสภาพ พร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ทดสอบอุปกรณ์
	3.ป้ายและเครื่องหมายแสดง การหนีไฟ และแผนผัง เส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่ลบเลือน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	4.อุปกรณ์ดับเพลิง			
	- ถังดับเพลิงแบบมือถือ	- สภาพพร้อมใช้งาน - อายุการใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้ เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- ถังเก็บน้ำใช้ และน้ำ ดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ Sprinkler System	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
10. ระบบระบายอากาศ	1.ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	2.พัดลมระบายอากาศ	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
11. การจราจร	- ป้ายและเครื่องหมาย การจราจรภายในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออก โครงการ	- สภาพมองเห็นชัดเจน และ ไม่ลบเลือน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- ถนนภายในโครงการ และ บริเวณทางเข้า-ออก โครงการ	- สภาพความคล่องตัวในการ เดินรถบริเวณทางเข้า-ออก โครงการ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่

ตารางที่ 3.1-1 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำ โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ช่วงเปิดดำเนินการ (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่ในการตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ
12. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- กรณีที่ภายในโครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่นการ ทาสีภายนอกอาคาร การ ซ่อมบำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น	- ติดตั้งป้ายเตือนให้ระวัง บริเวณที่ปรับปรุง/ซ่อมแซม	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
	- ระบบกล้องวงจรปิด	- สภาพการใช้งาน	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่
13. ทัศนียภาพ	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ติดตามประเมินจากส่วนรับเรื่องร้องเรียน และความคิดเห็น
14. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ โดยความรับผิดชอบจะสิ้นสุดภายใน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่โครงการเปิดดำเนินการ	- ติดตามประเมินจากส่วนรับเรื่องร้องเรียน และความคิดเห็น
15. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ โดยความรับผิดชอบจะสิ้นสุดภายใน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่โครงการเปิดดำเนินการ	- ติดตามประเมินจากส่วนรับเรื่องร้องเรียน และความคิดเห็น
16. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยข้างเคียงและการรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ติดตามประเมินจากส่วนรับเรื่องร้องเรียน และความคิดเห็น หากพบว่า มีข้อร้องเรียนต้องแก้ไข ปัญหาทันที
	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ติดตามประเมินจากส่วนรับเรื่องร้องเรียน และความคิดเห็น หากพบว่ามีข้อร้องเรียนต้องแก้ไข ปัญหาทันที
17. ศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม กรณีมีการเปลี่ยนแปลงโครงการภายหลังเปิดดำเนินการ	- ผู้พักอาศัยในรัศมี 1 กิโลเมตรจากพื้นที่โครงการ รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	- สำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม และความคิดเห็นของประชาชน สถานประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	- ทุกครั้ง ก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการ ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ใช้วิธีการและการสุ่มตัวอย่างตามหลักวิชาการ และหลักสถิติ พร้อมแสดงภาพตำแหน่งการสำรวจ

ที่มา : - มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามหนังสือพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ที่ ทส 1010.5/15310 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561

3.2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ได้ดำเนินการโดยโครงการ อาศัย สาทร์ ซึ่งโครงการได้ทำการรวบรวมผลการดำเนินการตามมาตรการติดตามตรวจสอบฯ โดยได้ถ่ายภาพและรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดของผลการติดตามตรวจสอบฯ แสดงดังตารางที่ 3.2-1

สำหรับผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำจากระบบบำบัดน้ำเสียนั้น ดำเนินการโดยบริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด แสดงผลการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ได้ดังตารางที่ 3.2-2 ถึงตารางที่ 3.2-4 และสามารถสรุปได้ดังนี้

- คุณภาพน้ำเสียก่อนการบำบัด

การตรวจวัดคุณภาพน้ำเสียก่อนการบำบัดโดยเก็บตัวอย่างจากถังปรับสมดุลก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย ได้ดำเนินการเดือนละ 1 ครั้ง ผลการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 แสดงได้ดังเอกสารแนบที่ 8 ทั้งนี้ น้ำเสียจากถังปรับสมดุลจะไม่นำมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐาน เนื่องจากเป็นน้ำเสียที่ยังไม่ผ่านการบำบัดและไม่ได้ระบายออกนอกโครงการแต่อย่างใด

- คุณภาพน้ำทิ้งจากถังเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว

การตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว ได้ดำเนินการเดือนละ 1 ครั้ง ผลการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 แสดงได้ดังเอกสารแนบที่ 8 เมื่อนำผลการตรวจวิเคราะห์มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 พบว่า โครงการ อาศัย สาทร์ ซึ่งเป็นอาคารประเภท ข. ซึ่งมีจำนวนห้อง 106 ห้อง (ตั้งแต่ 60 แต่ไม่ถึง 200 ห้อง) ผลการตรวจวิเคราะห์บางเดือนมีคุณภาพน้ำทิ้งเกินมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ ได้มีการสูบน้ำทิ้งจากบ่อ Septic Tank ซึ่งสามารถช่วยลดภาระการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และทำให้ผลการตรวจวิเคราะห์ในเดือนถัดมามีค่าอยู่ในมาตรฐานที่กำหนดไว้

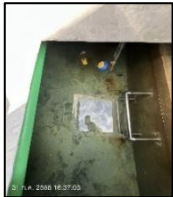
- คุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกนอกโครงการ

การตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ก่อนระบายออกนอกโครงการ ได้ดำเนินการเดือนละ 1 ครั้ง ผลการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 แสดงได้ดังเอกสารแนบที่ 8 เมื่อนำผลการตรวจวิเคราะห์มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 พบว่า โครงการ อาศัย สาทร์ ซึ่งเป็นอาคารประเภท ข. ซึ่งมีจำนวนห้อง 106 ห้อง (ตั้งแต่ 60 แต่ไม่ถึง 200 ห้อง) ผลการตรวจวิเคราะห์บางเดือนมีคุณภาพน้ำทิ้งเกินมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ ได้มีการสูบน้ำทิ้งจากบ่อ Septic Tank ซึ่งสามารถช่วยลดภาระการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และทำให้ผลการตรวจวิเคราะห์ในเดือนถัดมามีค่าอยู่ในมาตรฐานที่กำหนดไว้

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
1. คุณภาพอากาศ 1.1 ฝุ่นละออง	- ถนนภายในพื้นที่โครงการ	- ความสะอาด	- มีแม่บ้านทำความสะอาดบริเวณริมทางเท้า ด้านหน้าโครงการทุกวัน	
1.2 มลพิษทางอากาศ	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ	- ความสะอาด	- ถนนภายในโครงการจะเป็นบริเวณทางเข้าที่จอดรถ จะได้รับการดูแลให้มีความสะอาดตลอดเวลา	
	2) พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	- ความสมบูรณ์ของพันธุ์ไม้แต่ละชนิด	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการจะได้รับการดูแลให้ เจริญเติบโตได้ดีเสมอ	
	3) ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น ป้าย ห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่ลบ เลือน	- ป้ายสัญลักษณ์ได้รับการดูแลให้อยู่ในสภาพดี ไม่ ลบเลือน และติดตั้งในบริเวณที่มองเห็นได้อย่าง ชัดเจน	

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
1.2 มลพิษทางอากาศ (ต่อ)	4) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ความเสียหาย/ผลกระทบ หรือเรื่องร้องเรียนจากผู้ที่ได้รับผลกระทบ	- มีการจัดเตรียมกล่องรับความคิดเห็นที่มีต่อโครงการไว้แล้ว จากการดำเนินการที่ผ่านมา ไม่พบว่า มีข้อร้องเรียนเกิดขึ้นแต่อย่างใด	
2. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ บ้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น บ้ายห้ามติดเครื่องยนต์ บ้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่เลือน	- บ้ายสัญลักษณ์ได้รับการดูแลให้อยู่ในสภาพดี ไม่เลือน และติดตั้งในบริเวณที่มองเห็นได้อย่างชัดเจน	
3. น้ำใช้	1) เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	- มีเจ้าหน้าที่ประจำแผนวิศวกรรมเป็นผู้ดูแลระบบสุขาภิบาล รวมถึงเส้นท่อประปาอย่างสม่ำเสมอแล้ว	
	2) ถังเก็บน้ำใช้	- ความสะอาด	- มีการดูแลถังเก็บน้ำใช้ให้มีความสะอาด มีการว่าจ้างผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการล้างถัง รวมถึงมีการสุ่มเก็บตัวอย่างน้ำเพื่อไปวิเคราะห์หาเชื้อ Legionella spp. เป็นประจำทุกปีแล้ว	 - เอกสารแนบที่ 6 ขั้นตอนการดำเนินการล้างถังพักน้ำ - เอกสารแนบที่ 7 ผลการตรวจเชื้อ Legionella spp. ในถังพักน้ำ และน้ำในห้องพัก

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
3. น้ำใช้ (ต่อ)	3) วาล์วควบคุมการจ่ายน้ำ	- การเปิดปิดวาล์วในช่วง 07.00-10.00 น. และช่วงเวลา 19.00-21.00 น.	- มีการเติมน้ำเข้าถังพักน้ำใช้โดยใช้ระบบเติมน้ำแบบลูกลอยอัตโนมัติ	-
4. น้ำเสีย 4.1 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย (1) คุณภาพน้ำทั้งก่อนการบำบัด	- ถังปรับสมดุล	- pH - BOD	- มีการว่าจ้างบริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด เป็นผู้เก็บตัวอย่าง และวิเคราะห์คุณภาพน้ำจากระบบบำบัดน้ำเสียเป็นประจำทุกเดือนตามที่กำหนดไว้แล้ว สำหรับน้ำในถังปรับสมดุล (EQ) ยังมีได้ระบายออกสู่รางระบายน้ำสาธารณะ ดังนั้น จึงมิได้เปรียบเทียบกับมาตรฐานแต่อย่างใด สำหรับผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทั้งหลังการบำบัดและก่อนระบายออกสู่รางนอกโครงการพบว่า ในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 มีคุณภาพน้ำส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทั้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567	- เอกสารแนบที่ 8 ผลการตรวจวิเคราะห์น้ำเสียระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568
(2) คุณภาพน้ำทั้งหลังการบำบัด	- ถังเก็บน้ำผ่านการบำบัด	- Suspended Solids - Settleable Solids		
(3) คุณภาพน้ำทั้งก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงตกขยะ	- Total Dissolved Solids - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease - Total Coliform Bacteria - Fecal Coliform Bacteria		

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
4.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	1. ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 2. ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลูกบาศก์เมตร) 3. ปริมาณน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย (ลูกบาศก์เมตร) 4. การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ระบาย/ไม่ระบาย) 5. ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ (ชื่อ/ปริมาณ) (ลิตรหรือกิโลกรัม) 6. การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ปกติ/ผิดปกติ) 7. การทำงานของเครื่องสูบน้ำ (ปกติ/ผิดปกติ) 8. การทำงานของเครื่องเติมอากาศ (ปกติ/ผิดปกติ) 9. การทำงานของเครื่องกวนผสมน้ำเสีย (ปกติ/ผิดปกติ) 10. การทำงานของเครื่องกวนผสมสารเคมี (ปกติ/ผิดปกติ) 11. เครื่องสูบลำโพง (ปกติ/ผิดปกติ) 12. อื่น ๆ (ระบุ) (ปกติ/ผิดปกติ) 13. ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด (ลูกบาศก์เมตร) 14. ปัญหาอุปสรรค และแนวทางแก้ไข	- มีการเก็บข้อมูลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นประจำทุกวันแล้ว โดยมีการบันทึกตามแบบ ทส. 1 ซึ่งโครงการจะเก็บรักษาข้อมูลดังกล่าวเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการเก็บสถิติข้อมูลดังกล่าวตามแบบฟอร์มที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ได้จัดทำรายงานสรุปผลการทำงานในแต่ละเดือนตามแบบ ทส.2 และเสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไปแล้ว	

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
5. การระบายน้ำ	1.บ่อหน่วงน้ำ บ่อพักน้ำ และท่อระบายน้ำภายในโครงการ	- การสะสมของตะกอนดินในบ่อพักและท่อระบายน้ำ	- มีการตรวจสอบการสะสมของตะกอนดิน ในบ่อหน่วงน้ำ บ่อพักน้ำ และมีการทำความสะอาดเป็นประจำแล้ว รวมถึงการตรวจสอบการสะสมของตะกอนในรางระบายน้ำภายในโครงการแล้ว	
	2.เครื่องสูบน้ำภายในบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ทั้งพร้อมตะแกรงดักขยะของโครงการ	- สภาพพร้อมใช้งาน - อายุการใช้งาน	- มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายวิศวกรรมตรวจสอบการทำงานของเครื่องสูบน้ำเป็นประจำแล้ว	
6. มูลฝอย	- พื้นที่โครงการ ได้แก่ บริเวณที่ตั้งถังมูลฝอย และห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	- มูลฝอยที่รวบรวมได้จากพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการจะถูกนำไปรวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอย ก่อนที่สำนักงานเขตบางรักจะมารับไปกำจัดทุกวันต่อไป และห้องพักมูลฝอยจะได้รับการทำความสะอาดเพื่อไม่ให้มีความสกปรกและมึนกลิ่นเหม็นแล้ว	

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
7. ระบบไฟฟ้า	1.หม้อแปลงไฟฟ้า - ป้ายเตือนระวังอันตราย - บริเวณโดยรอบหม้อแปลงไฟฟ้า	- สภาพดี มองเห็นได้ชัดเจน ไม่บเลือน - มีสภาพโล่ง ไม่มีสิ่งกีดขวาง	- ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าจะได้รับการตรวจสอบให้ไม่มีสิ่งกีดขวาง และติดป้ายเตือนอันตรายเพื่อความปลอดภัยแล้ว	
8. การอนุรักษ์พลังงาน	- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง	- เครื่องหมายแสดงประสิทธิภาพประหยัดพลังงานที่ระบุมาับอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างจะได้รับการดูแลให้อยู่ในสภาพดี และอุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ ที่เลือกใช้จะเป็นแบบประหยัดพลังงาน อีกทั้งมีการติดป้ายณรงค์ให้ประหยัดพลังงาน	  

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
8. การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)	- ระบบปรับอากาศส่วนกลาง	- อายุการใช้งานของอุปกรณ์ไฟฟ้า	- ระบบปรับอากาศจะได้รับการดูแลและตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ	 - เอกสารแนบที่ 5 แบบฟอร์มตรวจสอบระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล และอื่นๆ ภายในห้องพัก
	- เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟต์ เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น	- อายุการใช้งานของอุปกรณ์ไฟฟ้า	- อุปกรณ์ต่างๆ จะได้รับการตรวจสอบให้ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอแล้ว	
	- จุดติดประกาศและป้ายประชาสัมพันธ์	- สภาพดี มองเห็นได้ชัดเจน ไม่บเลือน	- มีการติดป้ายอนุรักษ์พลังงานที่ป้ายประชาสัมพันธ์แล้ว	
9. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1.อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	-ระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัยจะได้รับการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน โดยมีการตรวจติดตามได้ในห้องควบคุม	

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
9. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	2.ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลา และมีสภาพพร้อมใช้งาน	- ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองจะได้รับการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานเสมอ	
	3.ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟและแผนผังเส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน และไม่ลบลือน	- ป้ายแสดงทางหนีไฟในพื้นที่ต่างๆ ได้รับการดูแลให้สามารถมองเห็นได้ชัดเจนแล้ว	
	4.อุปกรณ์ดับเพลิง - ถังดับเพลิงแบบมือถือ	- สภาพพร้อมใช้งาน - อายุการใช้งาน	- ถังดับเพลิงแบบมือถือได้รับการตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่อย่างสม่ำเสมอแล้ว	
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	- หัวรับน้ำดับเพลิงถูกติดตั้งในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกแล้ว	

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
9. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีดที่ติดตั้งในบริเวณต่างๆ ได้รับการดูแลให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานแล้ว	
	- ถังเก็บน้ำใช้ และน้ำดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ถังเก็บน้ำใช้และน้ำดับเพลิงได้รับการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานแล้ว	
	- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ Sprinkler System	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ระบบฉีดน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler) ที่ติดตั้งบริเวณต่างๆ ได้รับการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน	
	- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เครื่องสูบน้ำดับเพลิงจะได้รับการตรวจสอบให้พร้อมใช้งานแล้ว	

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
9. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	5.บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และ จุดรวมคนเบื้องต้น	- สภาพพร้อมใช้งาน	- บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ และจุดรวมพลได้รับการ ตรวจสอบว่าสามารถใช้งานได้ตลอดเวลาแล้ว	  
10. ระบบระบายอากาศ	1.ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- ช่องระบายอากาศได้รับการตรวจสอบไม่ให้มีสิ่ง กีดขวางแล้ว	

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
10. ระบบระบายอากาศ (ต่อ)	2.พัดลมระบายอากาศ	- สภาพพร้อมใช้งาน	- พัดลมระบายอากาศได้รับการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ดีแล้ว	
11. การจราจร	- ป้ายและเครื่องหมายการจราจรภายในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	- สภาพมองเห็นชัดเจน และไม่เปลี่ยนแปลง	- สัญลักษณ์การเดินรถภายในโครงการได้รับการดูแลให้สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนแล้ว	
	- ถนนภายในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	- สภาพความคล่องตัวในการเดินรถบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	- มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลถนนภายในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกให้สามารถสัญจรได้อย่างคล่องตัว ไม่ติดขัดแล้ว	
12. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- กรณีที่ภายในโครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่นการทาสีภายนอกอาคาร การซ่อมบำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น	- ติดตั้งป้ายเตือนให้ระวังบริเวณที่ปรับปรุง/ซ่อมแซม	- ในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ยังไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารของโครงการแต่อย่างใด	-

ตารางที่ 3.2-1 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร ช่วงเปิดดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ผลการติดตามตรวจสอบ	ภาพถ่าย/เอกสารประกอบ
12. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (ต่อ)	- ระบบกล้องวงจรปิด	- สภาพการใช้งาน	- ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) สามารถตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่ซึ่งประจำอยู่ที่ห้องควบคุม	
13. ทัศนียภาพ	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- ตั้งแต่เปิดดำเนินการโครงการยังไม่มีผู้ร้องเรียนมายังโครงการแต่อย่างใด	-
14. การบดบังแสงแดด และทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- ตั้งแต่เปิดดำเนินการโครงการยังไม่มีผู้ร้องเรียนมายังโครงการแต่อย่างใด	-
15. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ	- ตั้งแต่เปิดดำเนินการโครงการยังไม่มีผู้ร้องเรียนมายังโครงการแต่อย่างใด	-
16. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยข้างเคียงและการรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัย ภายในโครงการ	- ตั้งแต่เปิดดำเนินการโครงการ ไม่พบว่า มีการร้องเรียนของผู้พักอาศัยแต่อย่างใด	-
	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ตั้งแต่เปิดดำเนินการโครงการยังไม่มีผู้ร้องเรียนมายังโครงการแต่อย่างใด	-
17. ศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม กรณีมีการเปลี่ยนแปลงโครงการภายหลังเปิดดำเนินการ	- ผู้พักอาศัย.นรค์มี 1 กิโลเมตรจากพื้นที่โครงการ รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	- สำนวสภาพเศรษฐกิจและสังคม และความคิดเห็นของประชาชน สถานประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	- ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หลังจากดำเนินการแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566	-

ตารางที่ 3.2-2 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำเสียก่อนการบำบัด บริเวณถังปรับสมดุล โครงการ อาศัย สาทร ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

ดัชนี	หน่วย	ผลการตรวจวิเคราะห์ น้ำเสียก่อนการบำบัด บริเวณถังปรับสมดุล					
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 67	พ.ย. 68	ธ.ค. 68
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	-	6.7	7.1	6.8	7.1	7.1	6.7
บีโอดี (BOD)	มิลลิกรัมต่อลิตร	1,477	369	325	535	1,462	2,108
ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids ; TSS)	มิลลิกรัมต่อลิตร	2,950	1,430	230	1,650	8,000	2,160
ตะกอนหนัก (Settleable Solids)	มิลลิลิตรต่อลิตร	100.0	20.0	4.4	36.0	100.0	82.0
ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids ; TDS)	มิลลิกรัมต่อลิตร	620	320	365	330	540	377
ซัลไฟด์ (Sulfide)	มิลลิกรัมต่อลิตร	5.05	2.88	0.76	2.03	6.32	2.44
ทีเคเอ็น (TKN)	มิลลิกรัมต่อลิตร	100.04	83.37	72.25	83.37	155.62	91.75
น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	มิลลิกรัมต่อลิตร	845.65	301.62	45.29	232.00	2,080.00	600.00
แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)	เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	-	-	-	-	>16,000	>16,000
แบคทีเรียกลุ่มฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)	เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	-	-	-	-	>16,000	>16,000

หมายเหตุ: - น้ำเสียจากถังปรับสมดุลจะไม่นำมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐาน เนื่องจากเป็นน้ำเสียที่ยังไม่ผ่านการบำบัดและไม่ได้ระบายออกนอกโครงการแต่อย่างใด

ตารางที่ 3.2-3 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัด โครงการ อาศัย สาทร ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

ดัชนี	หน่วย	ผลการตรวจวิเคราะห์ น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดแล้ว						มาตรฐาน ^{1/}
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 67	พ.ย. 68	ธ.ค. 68	
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	-	7.4	7.4	7.3	7.4	7.2	7.5	5.5-9.0
บีโอดี (BOD)	มิลลิกรัมต่อลิตร	7	23	118	14	53	3	ไม่เกิน 30
ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids ; TSS)	มิลลิกรัมต่อลิตร	18	93	52	33	68	6	ไม่เกิน 40
ตะกอนหนัก (Settleable Solids)	มิลลิลิตรต่อลิตร	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	12.31	<0.5	-
ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids ; TDS)	มิลลิกรัมต่อลิตร	216	297	255	186	227	171	ไม่เกิน 1,000
ซัลไฟด์ (Sulfide)	มิลลิกรัมต่อลิตร	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ไม่เกิน 1.0
ทีเคเอ็น (TKN)	มิลลิกรัมต่อลิตร	6.45	34.46	19.73	14.73	19.58	11.75	ไม่เกิน 35
น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	มิลลิกรัมต่อลิตร	<5.00	<5.00	<5.00	<5.00	<5.00	<5.00	ไม่เกิน 20
แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด* (Total Coliform Bacteria)	เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	-	-	-	-	>16,000	>16,000	-
แบคทีเรียกลุ่มฟิคอลโคลิฟอร์ม* (Fecal Coliform Bacteria)	เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	-	-	-	-	16,000	4,300	-

หมายเหตุ: ^{1/} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและ
บางขนาด พ.ศ. 2567

* มาตรฐานค่าแบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด และแบคทีเรียกลุ่มฟิคอลโคลิฟอร์มจะถูกกำหนดไว้สำหรับอาคารประเภทอาคาร
สถานพยาบาลเท่านั้น

ตารางที่ 3.2-4 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทั้งก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โครงการ อาศัย สาทร ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

ดัชนี	หน่วย	ผลการตรวจวิเคราะห์ บ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ						มาตรฐาน ^{1/}
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 67	พ.ย. 68	ธ.ค. 68	
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	-	7.0	7.6	7.2	7.6	7.6	7.5	5.5-9.0
บีโอดี (BOD)	มิลลิกรัมต่อลิตร	6	19	51	2	38	4	ไม่เกิน 30
ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids ; TSS)	มิลลิกรัมต่อลิตร	13	83	81	<5	130	16	ไม่เกิน 40
ตะกอนหนัก (Settleable Solids)	มิลลิลิตรต่อลิตร	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	29.47	<0.5	-
ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids ; TDS)	มิลลิกรัมต่อลิตร	142	269	276	<100	232	160	ไม่เกิน 1,000
ซัลไฟด์ (Sulfide)	มิลลิกรัมต่อลิตร	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ไม่เกิน 1.0
ทีเคเอ็น (TKN)	มิลลิกรัมต่อลิตร	2.31	33.90	21.12	1.97	13.99	10.07	ไม่เกิน 35
น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	มิลลิกรัมต่อลิตร	<5.00	<5.00	<5.00	<5.00	<5.00	<5.00	ไม่เกิน 20
แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด* (Total Coliform Bacteria)	เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	-	-	-	-	>16,000	>16,000	-
แบคทีเรียกลุ่มฟิคอลโคลิฟอร์ม* (Fecal Coliform Bacteria)	เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	-	-	-	-	>16,000	4,300	-

หมายเหตุ: ^{1/} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและ
บางขนาด พ.ศ. 2567

- ND = Not Detected (ตรวจไม่พบ)

* มาตรฐานค่าแบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด และแบคทีเรียกลุ่มฟิคอลโคลิฟอร์มจะถูกกำหนดไว้สำหรับอาคารประเภทอาคาร
สถานพยาบาลเท่านั้น

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ
คุณภาพสิ่งแวดล้อม

บทที่ 4

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

จากการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

4.1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากการตรวจติดตามผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อาศัย สาทร ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) พบว่า โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน เช่น การดูแลรักษาความสะอาดภายในโครงการ มีระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบสุขาภิบาลภายในโครงการได้แก่ น้ำใช้ การจัดการมูลฝอย เป็นต้น มีการอนุรักษ์พลังงาน มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย และการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว เป็นต้น

4.2 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้แล้วอย่างครบถ้วน (รายละเอียดแสดงได้ในบทที่ 3) สำหรับการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเสียของโครงการซึ่งกำหนดให้ดำเนินการเป็นประจำทุกเดือน เดือนละ 1 ครั้ง พบว่า ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว ส่วนมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด หากพบว่า ผลการตรวจวัดมีค่าเกินมาตรฐาน โครงการจะทำความสะอาดระบบบำบัดน้ำเสีย และสูบน้ำออกนอกไปกำจัดโดยหน่วยงานที่ได้รับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ สามารถแสดงสรุปผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำได้ดังตารางที่ 4.2-1

ตารางที่ 4.2-1 สรุปผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

สถานีติดตามตรวจสอบ	ความถี่	ดัชนีที่ใช้ติดตามตรวจสอบ	ผลการติดตามตรวจสอบ	สรุปผล
1. คุณภาพน้ำทิ้ง				
1) คุณภาพน้ำก่อนการบำบัด จากถังปรับสมดุล	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids ; TSS) - ตะกอนหนัก (Settleable Solids) - ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids ; TDS) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - ทีเคเอ็น (TKN) - น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) - แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) - แบคทีเรียกลุ่มฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)	- 6.7-7.1 - 325-2,108 มิลลิกรัมต่อลิตร - 230-8,000 มิลลิกรัมต่อลิตร - 4.4-100 มิลลิกรัมต่อลิตร - 320-620 มิลลิกรัมต่อลิตร - 0.76-6.32 มิลลิกรัมต่อลิตร - 72.25-155.62 มิลลิกรัมต่อลิตร - 45.29-2,080 มิลลิกรัมต่อลิตร - >16,000 เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิตร - >16,000 เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิตร	- น้ำเสียจากถังปรับสมดุลจะไม่นำมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐาน เนื่องจากเป็นน้ำเสียที่ยังไม่ผ่านการบำบัดและไม่ได้ระบายออกนอกโครงการแต่อย่างใด
2) คุณภาพน้ำทิ้งจากถังเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว		- ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids ; TSS) - ตะกอนหนัก (Settleable Solids) - ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids ; TDS) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - ทีเคเอ็น (TKN) - น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) - แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) - แบคทีเรียกลุ่มฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)	- 7.2-7.5 - 3-118 มิลลิกรัมต่อลิตร - 6-93 มิลลิกรัมต่อลิตร - <0.5-12.31 มิลลิกรัมต่อลิตร - 171-297 มิลลิกรัมต่อลิตร - Not detected - 6.45-34.46 มิลลิกรัมต่อลิตร - <5.00 มิลลิกรัมต่อลิตร - >16,000 เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิตร - 4,300-16,000 เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิตร	- เมื่อนำผลการตรวจวัดมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 พบว่า โครงการ อาศัย สาทร ซึ่งเป็นอาคารประเภท ข. มีคุณภาพน้ำทิ้งส่วนใหญ่ไม่เกินมาตรฐานที่กำหนดดังกล่าว และหากผลการตรวจวิเคราะห์ในบางเดือนที่มีค่าเกินมาตรฐาน จะมีการทำความสะอาดและสูบน้ำทิ้งออกไปกำจัดโดยหน่วยงานอนุญาต

ตารางที่ 4.2-1 สรุปผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาศัย สาทร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ต่อ)

สถานีติดตามตรวจสอบ	ความถี่	ดัชนีที่ใช้ติดตามตรวจสอบ	ผลการติดตามตรวจสอบ	สรุปผล
3) คุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกนอกโครงการ	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	- 7.0-7.6	- เมื่อนำผลการการตรวจวัดมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 พบว่า โครงการ อาศัย สาทร ซึ่งเป็นอาคารประเภท ข. มีคุณภาพน้ำทิ้งส่วนใหญ่ไม่เกินมาตรฐานที่กำหนดดังกล่าว และหากผลการตรวจวิเคราะห์ในบางเดือนที่มีค่าเกินมาตรฐาน จะมีการทำความสะอาดและสูบตะกอนออกไปกำจัดโดยหน่วยงานอนุญาต
		- บีโอดี (BOD)	- 2-51 มิลลิกรัมต่อลิตร	
		- ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids ; TSS)	- 13-130 มิลลิกรัมต่อลิตร	
		- ตะกอนหนัก (Settleable Solids)	- <0.5-29.47 มิลลิกรัมต่อลิตร	
		- ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids ; TDS)	- 142-276 มิลลิกรัมต่อลิตร	
		- ซัลไฟด์ (Sulfide)	- Not detected	
		- ทีเคเอ็น (TKN)	- 1.97-33.9 มิลลิกรัมต่อลิตร	
		- น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	- <5.00 มิลลิกรัมต่อลิตร	
		- แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)	- >16,000 เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	
		- แบคทีเรียกลุ่มฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)	- 4,300 - >16,000 เอ็มพีเอ็นต่อ 100 มิลลิลิตร	