

รายงานผลการปฏิบัติตาม  
มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตาม ตรวจสอบ คุณภาพสิ่งแวดล้อม  
ในระยะดำเนินการ  
เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม ปี 2568

โครงการ อาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์  
ที่อยู่ 14/2 ถนนเย็นอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120



จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์สเต็ป แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 633 ซอย อ่อนนุช 30 แขวงอ่อนนุช เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

เบอร์โทรศัพท์ 02-108-4090 อีเมลล์ [bm.maestro\\_01@nextstepmgmt.co.th](mailto:bm.maestro_01@nextstepmgmt.co.th)

บริษัท เน็กซ์สเต็ป แมเนจเม้นท์ จำกัด  
633 ซอยอ่อนนุช 30 แขวงอ่อนนุช  
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

ที่ MET01.002 / 2569

วันที่ 9 มกราคม 2569

เรื่อง นำส่งผลการปฏิบัติตามมาตรการ ที่กำหนดไว้ใน รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และ มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพ สิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)  
อาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์ (Maestro 01 residence)  
เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง 1. หนังสือสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ที่ทส. 1009.5/2310-2312 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559  
2. สำเนาหนังสือนำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ ที่กำหนดไว้ในรายงาน การประเมินผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)  
อาคารมาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์ (Maestro 01 residence) ช่วงเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568  
ที่สำนักงานเขตสาทร และศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2568

สิ่งที่แนบมาด้วย 1. รายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ) อาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์  
เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568  
2. ไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ บันทึก ลงแผ่นซีดี จำนวน 2 แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง โครงการอาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์ (Maestro 01 residence) ของ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์  
เอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ที่ 141 เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ชั้น 18 ซ.ทองหล่อ 10 กรุงเทพมหานคร ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผล  
กระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ประกอบกับพระราชบัญญัติ  
ส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 มาตรา 51/5 กำหนดให้เจ้าของโครงการ จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม  
มาตรการฯ ระยะเปิดดำเนินการ เสนอต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เพื่อรวบรวมส่งให้ สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและ  
สิ่งแวดล้อม สำหรับในเขตกรุงเทพมหานครนั้น

บริษัทฯ ได้มอบหมาย ให้นิติบุคคลอาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์ เป็นผู้ดำเนินการ ติดตามตรวจสอบ และจัดทำรายงานผล  
การปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะเปิดดำเนินการ ช่วงเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568 ซึ่งได้จัดทำรายงานดังกล่าว นำส่งผู้ว่าราชการ  
กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2568 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะเปิดดำเนินการสำหรับในช่วงเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568 ซึ่งได้จัดทำ  
รายงานดังกล่าว เสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2 จึงขอส่งให้กรุงเทพมหานคร ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายทเวา เต็มบุญบริสุทธิ์)

ผู้ดำเนินการแทนในฐานะ ผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์



NEXSTEP

แบบ ตต. 1

หนังสือรับรองการจัดทำรายงาน ผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
นิติบุคคลอาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์

วันที่ 9 มกราคม 2569

หนังสือรับรองฉบับนี้ ขอรับรองว่า บริษัท เน็กซ์สเต็ป แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 633 ซอยอ่อนนุช 30 แขวงอ่อนนุช เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250 เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติการ ตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อม นิติบุคคลอาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่เลขที่ 14/2 ซอยเย็นอากาศ ถนนเย็นอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆเขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ฉบับประจำเดือน

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

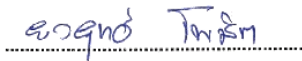
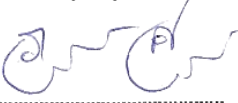
โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน

นายภูวเรศ ศรีราปราน

นายยงยุทธ์ โพธิ์

ลายมือชื่อ

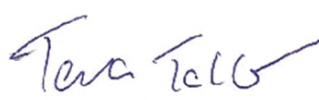


ตำแหน่ง

ผู้จัดการอาคารชุด

หัวหน้าช่างเทคนิคประจำอาคาร

ขอแสดงความนับถือ



(นายเทวา เต็มบุญบริสุทธิ์)

ผู้ดำเนินการแทนในฐานะ ผู้จัดการนิติบุคคล  
อาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
อาคารชุดมาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์

1. ชื่อโครงการ อาคารชุด มาเอสโตร 01 เรสซิเดนซ์

ชื่อเดิมโครงการ ก่อนมีการเปลี่ยนแปลง Maestro 01 Yen-Akard Road

2. สถานที่ตั้ง 14/2 ถนนเย็นอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

3. เจ้าของโครงการ โดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

4. สถานที่ติดต่อ 141 เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ชั้น 18 ซอยทองหล่อ 10 ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-392-1111

5. จัดทำโดย บริษัท เน็กซ์สเต็ป แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 633 ซอยอ่อนนุช 30 แขวงอ่อนนุช เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250 โทรศัพท์ 02-108-4090 อีเมลล์ bm.maestro\_01 @ nextstepmgmt.co.th, bm.met01 @ hotmail.com

6. โครงการได้รับความเห็นชอบ ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559

7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้าย เมื่อ วันที่ 9 กรกฎาคม 2568

8. รายละเอียดโครงการ

- ลักษณะ / ประเภทโครงการ อาคารชุด อาคาร 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 88 ห้อง และ ห้องชุดสำนักงาน 1 ห้อง

- ขนาดโครงการ พื้นที่รวม 3 งาน 98.2 ตารางวา หรือ 1,593.20 ตร.ม. มีพื้นที่อาคารรวม 9,991 ตร.ม.

9. กิจกรรมโครงการ (โดยสรุป)

9.1 บำบัดน้ำเสีย (ท่อน้ำทิ้งหลัก มี 3 ท่อ น้ำเสีย สิ่งปฏิกูล ท่ออากาศ)

ระบบบำบัด น้ำเสีย แบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge As) รายละเอียด มีดังนี้

1) ถังดักไขมัน รองรับน้ำเสีย ที่มีไขมันปนเปื้อน จากห้องครัว (มีตรวจเช็ค และตัดออก ป้องกัน ล้นข้ามเข้าระบบ และจับอุปกรณ์บำบัดน้ำเสีย ทำให้ประสิทธิภาพไม่สมบูรณ์)

2) ถังเกราะ รองรับน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ของอาคาร (กำหนดแผนสูบล้าง 1 ครั้ง)

3) ถังปรับสมดุล น้ำเสียจากถังดักไขมัน และถังเกราะ

4) ถังเติมอากาศ รองรับน้ำเสีย -ถังปรับสมดุล ภายในบ่อมีการ ติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ชนิด Submersible Ejector จำนวน 3 ชุด (มีการตรวจเช็คระบบทำงาน ตาม Timer มีให้น้ำเสีย)

5) ถังตกตะกอน แยกตะกอนจุลินทรีย์ จากถังเติมอากาศ โดยตะกอนบางส่วนจะถูกสูบเวียนกลับไป ส่วนเติมอากาศ ตะกอนส่วนเกิน จะถูกสูบไปยัง ถังเก็บตะกอน และน้ำใสด้านบน จะเข้าสู่ ถังพักน้ำทิ้งต่อไป

6) ถังเก็บตะกอน ถังเก็บตะกอน รองรับตะกอน ส่วนเกิน จากถังตกตะกอน (แผนสูบล้าง 1 ครั้ง)

7) ถังเก็บน้ำใส ทำหน้าที่ ในกักเก็บน้ำใส เพื่อระบายออกสาธารณะ (ตรวจเช็คปั๊มทำงานปกติ)

ทั้งนี้ การดำเนินการ มีการดูแลบำรุงรักษาระบบ ประจำสม่ำเสมอ มีการเติมจุลินทรีย์เข้าระบบ ทุกเดือน ตักเศษขยะ และไขมัน เป็นประจำ ตรวจเช็ค ท่อ ตะกอนในบ่อเกราะ บ่อเก็บตะกอนเป็นประจำ คำนวณน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตลอด

9.2 การระบายน้ำ

1) ระบบระบายน้ำฝน

มีการท่อน้ำฝนเอาไว้ เพื่อการชะลอน้ำก่อนระบายออกนอกโครงการ ทั้งนี้ เพิ่มเติมให้มีบ่อพักน้ำ ก่อนบ่อดักขยะ ช่วงสุดท้าย ก่อนระบายน้ำฝนออกสู่ ท่อระบายน้ำสาธารณะ

## 2) ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด

น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว จากระบบบำบัดน้ำเสีย จะถูกระบายผ่านท่อระบายน้ำก่อนออกสู่ ระบบระบายน้ำสาธารณะ บริเวณ ด้านหน้าโครงการ (มีตรวจเช็คตก แยกเศษขยะ)

## 3) ระบบป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

พื้นโครงการ สูงกว่า ถนนโครงการ อยู่ +0.50 ม. และจัดให้มี มาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบด้านการระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

### - หมั่นตรวจสอบท่อระบายน้ำ และบ่อบักน้ำเป็นประจำ

โดยเฉพาะช่วงก่อนถึงฤดูฝน ให้ทำความสะอาดเก็บขยะ และดินตะกอน (แผนงานทุก เดือน)

### - เมื่อฝนหยุดตกแล้ว ให้ทำความสะอาด ไม่ให้มีดินตะกอน หรือ เศษวัสดุต่างๆ ตกค้าง

อยู่ภายในท่อระบายน้ำ และบ่อบักน้ำ (แผนงานทุก เดือน)

4) จัดให้มีการหนองเอาไว้ เพื่อ ในการชะลอน้ำ ก่อนระบายออกนอกโครงการ รวมทั้งมี บ่อดักขยะในบ่อบำบัดน้ำ ที่เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำสาธารณะ ด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด (ตกเศษขยะเป็นประจำ)

## 9.3 การจัดการขยะมูลฝอย

มีห้องพักขยะตามชั้น ภายในห้อง มีถังขยะแยก ประเภทขยะแห้ง ขยะเปียก ส่วนถังขยะรีไซเคิล และถังขยะอันตรายอยู่ ระหว่างจัดซื้อ ดำเนินการในปี 2568

- รอบเก็บขยะ วันละ 2 ครั้ง
- รอบทำความสะอาดห้อง และถังขยะ ทุกวัน
- ล้างเปียกห้องขยะ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ภายในโครงการ
- มีห้องรวม ขยะโครงการ แบ่งเป็น ห้องขยะแห้ง และห้องขยะเปียก แต่ทั้งนี้ แม่บ้าน มีการคัดแยก
- ขยะรีไซเคิลจากที่มีการรณรงค์ภายในโครงการ และประสานงาน คนรับซื้อ
- ขยะรวม โครงการ รองรับเกิน 3 วัน แต่มีประสานงาน กทม. เก็บขนถ่ายขยะออก วันเว้นวัน ปกติ สิ่งสกปรก

## 9.4 กิจกรรม อื่นๆ

แผนงาน เข้าตรวจเช็คภายในห้องชุด ทุก 6 เดือน ดังนี้

1. รณรงค์ ติดตั้ง และใช้อุปกรณ์ ที่ประหยัดพลังงาน ไฟฟ้า ประปา เครื่องปรับอากาศ
2. ตรวจเช็ค และแนะนำการใช้งาน ที่ถูกต้อง มีดังต่อไปนี้

ระบบ ไฟฟ้า : เช็ค Main Breaker จุดต่อไฟ ฯ

ระบบ ประปา : แรงดัน ไม่ต่ำ ไม่แรงจนเกินไป ไม่รั่วไม่ซึม อุปกรณ์ไม่แตก เสื่อมสภาพ

ระบบระบายน้ำทั้ง : ไม่มีสิ่งอุดตัน ไม่รั่ว ไม่ซึม ไม่เทสิ่งแปลกปลอม จัดทำจุลินทรีย์ ภายในโครงการ เพื่อเติมระบบ ลดการอุดตัน และช่วยย่อยสลายไขมัน กาก ตามท่อย่อย - ท่อหลัก - ล้างเข้าระบบ

ระบบสัญญาณเตือนภัย : Smoke Detector Heat Detector

ระบบเครื่องปรับอากาศ : แนะนำล้างฟिलเตอร์ทุกเดือน ล้างคอยล์รอย คอยเย็น 6 เดือน เช็คอุณหภูมิ ดูการตั้งระบบ ความเย็น เป็นต้น

## 3. สังเกต กิจกรรม และการอยู่อาศัย

กล่าวคือ ไม่มีกิจกรรมที่ระบียง ที่อาจจะรบกวน หรือ ส่งผลกระทบ ชุมชน หรือ การอยู่อาศัยรอบห้องชุด รอบโครงการ เช่น ปลูกต้นไม้ วางกระถาง ทั้งกันสับหรือ หรือ การต่อเติมเพิ่ม ได้แก่ กันสาด รั้วระแนง ราวตากผ้า ป้ายโฆษณา ที่อยู่ในตัวระบียง และหรือ ยื่นออกนอกตัวอาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตราย เนื่องจาก โครงสร้าง มิได้รองรับ หรือ ติดตั้งไม่ได้ มาตรฐาน หรือ ละเมิดระเบียบ ข้อบังคับ เป็นต้น