

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

โครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2
บริหารจัดการโดย นิติบุคคลอาคารชุด สมาร์ทคอนโด พระราม 2
ตั้งอยู่ที่ซอยรักสินพงษ์ ถนนบางขุนเทียน แขวงแสมดำ
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร



ฉบับปกปิดข้อมูลที่มีกฎหมายคุ้มครอง

จัดทำโดย

บริษัท แปซิฟิค แล็บอราตอรี จำกัด

เลขที่ 14/5358 หมู่ที่ 14 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์ 0-2045-2446-7 โทรสาร 0-2045-3991 E-mail pacificlab07@gmail.com



หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

วันที่ 14 มกราคม 2569

หนังสือรับรองฉบับนี้ ขอรับรองว่า บริษัท แปซิฟิก แล็บอราตอรี จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2 ตั้งอยู่ที่ซอยรักสินพงษ์ ถนนบางขุนเทียน แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด สมาร์ทคอนโด พระราม 2 ฉบับประจำเดือน

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

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาววีระนันท์ ครอบอยู่	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
2. นางสาวสุพัฒตรา เอี่ยมนอก	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
3. นางสาวกนิษฐา แสงแป้	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
4. นางสาวกรณิศ จ๋อมกะโทก	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
5. นางสาวปณัดดา ปลายแก่น	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ

นายอานัส พักโต
กรรมการผู้จัดการ
PCL

การเสนอรายงาน

- () เจ้าของโครงการได้มอบให้ บริษัท แปซิฟิก แล็บอราตอรี จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน
หนังสือมอบอำนาจ
(✓) เจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ฉบับที่ 2/2568 เดือนกรกฎาคม – ธันวาคม**

ชื่อโครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2

ที่ตั้งโครงการ เลขที่ 6 ซอยรักสินพงษ์ ถนนบางขุนเทียน แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

เจ้าของโครงการ บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

บริหารจัดการโดย นิติบุคคโลอาคารชุด สมาร์ท คอนโด พระราม 2
เลขที่ 6 ซอยรักสินพงษ์ ถนนบางขุนเทียน แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
02-415-2024
samart.rama2@gmail.com

ผู้จัดทำรายงาน บริษัท แปซิฟิค แลבורาตอรี จำกัด
เลขที่ 14/5358 หมู่ 14 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

รายละเอียดการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคารการจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน (คชก.) ในการประชุมครั้งที่ 32/2551 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2551 ตามหนังสือที่ ทส 1009.5/6679 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2551

รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา มกราคม – มิถุนายน 2568

รายละเอียดและสถานะการดำเนินโครงการ แสดงในบทที่ 1

การเสนอรายงานฯ [] เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้บริษัท แปซิฟิค แลבורาตอรี จำกัด
เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดังหนังสือมอบอำนาจที่แนบ
[✓] เจ้าของโครงการมิได้มอบอำนาจแต่อย่างใด

สารบัญ

สารบัญ	ก
สารบัญรูป	ค
สารบัญตาราง	จ
บทที่	หน้า
1 บทนำ	1-1
1.1 ความเป็นมาของโครงการและเหตุผลในการจัดทำรายงาน	1-1
1.2 รายละเอียดโครงการ โดยสังเขป	1-2
1.2.1 ที่ตั้งของโครงการ	1-2
1.2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ	1-5
1.2.3 ระบบไฟฟ้า	1-10
1.2.4 ระบบป้องกันภัย	1-10
1.2.5 ระบบระบายน้ำ	1-10
1.2.6 การป้องกันน้ำท่วม	1-10
1.2.7 การจัดการมูลฝอย	1-10
1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ	1-11
1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ	1-13
1.5 สถานะการดำเนินโครงการ	1-13
2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
2.1 การดำเนินการ	2-1
2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.1 การดำเนินงาน	3-1
3.2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.2.1 ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง	3-4
4 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	4-1
4.1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.2 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.2.1 คุณภาพน้ำทิ้ง	4-2
4.2.2 การจัดการขยะมูลฝอยในโครงการ	4-2
4.2.3 ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสัญญาณเตือนภัย	4-2
4.2.4 น้ำใช้	4-2
4.2.6 การใช้ไฟฟ้า	4-2

สารบัญ (ต่อ)

ภาคผนวก

1 เอกสารใบอนุญาตต่างๆ

- 1-1 สำเนาหนังสือแจ้งผลการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม อ้างถึงหนังสือ
ที่ ทส 1009.5/6679 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2551
- 1-2 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 10)
- 1-3 รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเปลี่ยนแปลง
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. 12)
- 1-4 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. 13)

2 เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

- 2-1 ตัวอย่างเอกสารแบบบันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานระบบบำบัด
น้ำเสียของแหล่งกำเนิดมลพิษ และรายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย
- 2-2 ตัวอย่างเอกสารตรวจสอบเส้นท่อประปา
- 2-3 ตัวอย่างเอกสารตรวจสอบและซ่อมบำรุงรักษาระบบไฟฟ้า
- 2-4 ใบเสร็จค่าจัดเก็บขยะมูลฝอย
- 2-5 เอกสารตรวจเช็คขยะมูลฝอย
- 2-6 ใบเสร็จการสูบล้างถัง
- 2-7 เอกสารผังระบายระบบบำบัดน้ำเสีย
- 2-8 เอกสารตรวจเช็คระบบบำบัดน้ำเสีย
- 2-9 กฎระเบียบผู้พักอาศัย
- 2-10 ตัวอย่างเอกสารการตรวจสอบระบบป้องกันและอัคคีภัย

3 ใบรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง

4 เอกสารรับรองห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน

5 เอกสารสอบเทียบเครื่องมือตรวจวัด

6 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
1.2-1	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ
1.2-2	การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ
1.2-3	ผังบริเวณโครงการ
1.5-1	สภาพปัจจุบันของโครงการ
2-1	ลักษณะอาคารโครงการ
2-2	พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ
2-3	เจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่สีเขียว
2-4	ติดตั้งม่านป้องกันแสงแดด
2-5	ป้ายแนะนำให้ผู้พักอาศัยใช้พัดลมแทนเครื่องปรับอากาศ
2-6	เจ้าหน้าที่ซ่อมบำรุงเครื่องปรับอากาศ
2-7	สำนักงานนิติบุคคล
2-8	ป้าย “กรุณาดับเครื่องยนต์
2-9	ป้ายจำกัดความเร็ว
2-10	สัญญาณชะลอความเร็ว
2-11	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และอำนวยความสะดวกด้านจราจรภายในโครงการ
2-12	ระบบบำบัดน้ำเสีย
2-13	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย
2-14	เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ
2-15	สัญลักษณ์และป้ายจราจรภายในโครงการ
2-16	ป้ายรณรงค์และประชาสัมพันธ์การใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ
2-17	ป้ายรณรงค์ประหยัดการใช้น้ำ
2-18	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบเส้นท่อประปา
2-19	ป้ายรณรงค์การประหยัดพลังงาน
2-20	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบและซ่อมบำรุงรักษาระบบไฟฟ้า
2-21	ภาชนะรองรับมูลฝอย
2-22	ห้องพักมูลฝอยรวม
2-23	เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม
2-24	การเก็บขนขยะมูลฝอย
2-25	ระเบียบการเข้าพักอาคารชุด
2-26	บ่อหน่วงน้ำ
2-27	อุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัย
2-28	เบอร์โทรติดต่อกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
2-29	จุดรวมพล

สารบัญรูป (ต่อ)

2-30	การอบรมดับเพลิงและซ้อมอพยพหนีไฟ ประจำปี 2568	2-20
2-31	เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดภายในโครงการ	2-20
2-32	เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดห้องสุขาชาย-หญิง	2-20
2-33	แนวเขตที่ดินด้านติดกับคลองตาสอน	2-20
2-34	แนวเขตที่ดินด้านติดกับคลองบางสีบาท	2-20
2-35	สภาพแวดล้อมโครงการ	2-21
3.2.1-1	แสดงตำแหน่งจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทิ้ง	3-6
3.2.1-2	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง ระหว่างปี 2566 - 2568	3-12

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.3-1	แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ)	1-12
2-2	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2568	2-2
3.2-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2568	3-2
3.2.1-1	รายละเอียดวิธีการเก็บตัวอย่างและวิธีการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-4
3.2.1-2	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-7
3.2.1-3	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-9

บทที่ 1
บทนำ

1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน

บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) มอบหมายให้บริษัท ซี เอ็มเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2 ตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยรักสินพงษ์ ถนนบางขุนเทียน แขวงสามตำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เนื่องจากโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป

โครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2 ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านที่พักอาศัย ในการประชุมครั้งที่ 32/2551 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2551 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/6679 ลงวันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2551 **แสดงในภาคผนวกที่ 1-1** และมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด โดยได้จดทะเบียนอาคารชุด เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2553 ชื่ออาคารชุด สมาร์ท คอนโด พระราม 2 (อ.ช.10) **แสดงในภาคผนวกที่ 1-2** ต่อมาได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล (อ.ช. 12) **แสดงในภาคผนวกที่ 1-3** และได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ชื่อ “นิติบุคคลอาคารชุด สมาร์ท คอนโด พระราม 2” เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2553 (อ.ช.13) **แสดงในภาคผนวกที่ 1-4**

ในระยะดำเนินการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2568 โครงการได้มอบหมายให้บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการ เพื่อเสนอต่อหน่วยงานของรัฐซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายให้ดำเนินโครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561

1.2 รายละเอียดโครงการ โดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งของโครงการ

โครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2 ตั้งอยู่ที่ซอยรักสินพงษ์ ถนนบางขุนเทียน แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1.2-1 ห่างจากถนนบางขุนเทียนเข้าไปในซอยรักสินพงษ์ ประมาณ 130 เมตร

ทิศเหนือ	ติดกับ	คลองบางสีบาท และที่ดินบุคคลอื่น (บ้านเรือนประชาชน)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ที่มีลักษณะเป็นสามเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านที่ติดถนนซอยรักสินพงษ์ (ถนนหน้าโครงการ) ประมาณ 2.66 เมตรและมีความกว้างด้านที่ติดคลองบางสีบาท ประมาณ 0.01 เมตร ถัดไปเป็นหมู่บ้านปริญญาดา พระราม 2 และหมู่บ้านปริญญลักษณ์ พระราม 2
ทิศตะวันตก	ติดกับ	คลองตาสอน ถนนสาธารณประโยชน์และถนนส่วนบุคคลกว้าง 6 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนสาธารณประโยชน์กว้าง 8 เมตร (ซอยรักสินพงษ์) และที่ดินบุคคลอื่น (ที่ว่าง)

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้เส้นทางถนนบางขุนเทียนเป็นเส้นทางหลักเข้าสู่ซอยรักสินพงษ์ ระยะทางประมาณ 130 เมตร จนถึงทางเข้า-ออกโครงการ แสดงดังรูปที่ 1.2-2





ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม, 2551

รูปที่ 1.2-2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 8 หลัง อาคารแต่ละหลังมีขนาด 8 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.9 เมตร มีพักอาศัยรวมทั้งหมด 2,080 หน่วย (สำหรับอาคาร A, B, C, E, F, G และ H) และร้านค้า จำนวน 30 หน่วย ที่ชั้นที่ 1 ของอาคาร A และ อาคาร B อาคารละ 15 หน่วย อาคารสโมสรเป็นอาคาร 3 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารจอดรถ เป็นอาคาร 7 ชั้น แสดงดังรูปที่ 1.2-3 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) อาคารพักอาศัย แบ่งเป็น 3 แบบ ได้แก่

- อาคาร A และ B : เป็นอาคารที่มีห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน (one-bedroom) และมีร้านค้าอยู่บริเวณชั้นที่ 1
- อาคาร C, D, E, F : เป็นอาคารที่มีห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน (one-bedroom)
- อาคาร G, H : เป็นอาคารที่มีห้องพักอาศัยแบบสตูดิโอ (Studio)

1.1) อาคาร A

อาคาร A มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.9 เมตร เป็นอาคาร 8 ชั้น ส่วนการจัดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย
 - ร้านค้า ขนาด 52.22 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 54.53 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 54.68 ตร.ม. จำนวน 9 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 54.53 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 55.17 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 75.06 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 82.06 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ห้องไฟฟ้า และห้องเครื่อง
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย
 - ห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 30.59 ตร.ม. จำนวน 32 ห้อง/ชั้น
 - ห้องไฟฟ้า
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย
 - ถังเก็บน้ำ
 - บันได

1.2) อาคาร B

อาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.9 เมตร เป็นอาคาร 8 ชั้น ส่วนการจัดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย
 - ร้านค้า ขนาด 60.64 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 61.12 ตร.ม. จำนวน 8 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 61.31 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 61.33 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 61.55 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 61.53 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ร้านค้า ขนาด 104.41 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง
 - ห้องไฟฟ้า และห้องเครื่อง
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย
 - ห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 30.59 ตร.ม. จำนวน 32 ห้อง/ชั้น
 - ห้องไฟฟ้า
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย
 - ถังเก็บน้ำ
 - บันได

สำหรับการจัดร้านค้าในอาคาร A และ B มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการทั้งหมดและเพื่อส่งเสริมการประกอบชีพของผู้ที่สนใจ อย่างไรก็ตามโครงการได้คำนึงถึงการจัดการพื้นที่ร้านค้าที่ไม่รบกวนผู้พักอาศัยในโครงการ ตั้งแต่ชั้นออกแบบโครงการโดยกำหนดให้ร้านค้าอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร A และ B เพียง 2 อาคารเท่านั้น ซึ่งเป็นบริเวณโซนด้านหน้าโครงการที่มีอาคารใกล้เคียงกันเพียง 2 อาคาร และใกล้กับทางเข้า-ออกของโครงการ สำหรับร้านค้าทั้ง 2 อาคาร อาคารละ 15 ยูนิต จำนวน 30 ยูนิต ดังกล่าวจะมีหน้าร้านและทางเข้า-ออกอยู่ติดถนนภายในโครงการในแต่ละยูนิต ซึ่งผู้ประกอบการร้านค้าดังกล่าวจะไม่สามารถขึ้นไปยังส่วนห้องพักอาศัยชั้นที่ 2-8 ของอาคารได้ เนื่องจากได้มีการออกแบบแยกทางเข้า-ออกไว้อย่างชัดเจน อีกทั้งยังควบคุมการเข้า-ออกไปสู่ส่วนพักอาศัยชั้นที่ 2-8 ด้วยเครื่องอ่านบัตร (Card reader unit) และระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed circuit television) และทางขึ้น-ลง บันไดหนีไฟเป็นประตูเปิดได้จากด้านในเท่านั้น จึงมั่นใจได้ว่าการแยกพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่พักอาศัยไว้อย่างชัดเจน ซึ่งจะไม่รบกวนผู้อาศัยชั้นที่ 2-8 ของอาคาร A และ B แต่อย่างใด โดยแสดงมุมมองระหว่าง A และ B ที่มีร้านค้าอยู่บริเวณชั้นที่ 1 อีกทั้งพื้นที่ร้านค้าดังกล่าวโครงการจะแจ้งข้อมูลและแสดงไว้ในแบบแปลนอาคารอย่างชัดเจนซึ่งลูกค้าที่ตัดสินใจซื้อห้องชุดในอาคาร A และ B จะทราบรายละเอียดดังกล่าวก่อนที่จะตัดสินใจซื้อห้องชุดของโครงการ

1.3) อาคาร C-F

อาคาร C-F แต่ละอาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.9 เมตร เป็นอาคาร 8 ชั้น ส่วนการจัดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย
 - ห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 30.59 ตร.ม. จำนวน 32 ห้อง
 - ห้องไฟฟ้า และห้องเครื่อง
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย
 - ห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 30.59 ตร.ม. จำนวน 32 ห้อง
 - ห้องไฟฟ้า
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย
 - ถังเก็บน้ำ
 - บันได

1.4) อาคาร G, H

อาคาร G, H แต่ละอาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.9 เมตร เป็นอาคาร 8 ชั้น ส่วนการจัดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย
 - ห้องพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาด 26.17 ตร.ม. จำนวน 38 ห้อง
 - ห้องไฟฟ้า และห้องเครื่อง
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย
 - ห้องพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาด 26.17 ตร.ม. จำนวน 38 ห้อง/ชั้น
 - ห้องไฟฟ้า
 - บันได โถงลิฟท์ โถง และทางเดิน
- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย
 - ถังเก็บน้ำ
 - บันได

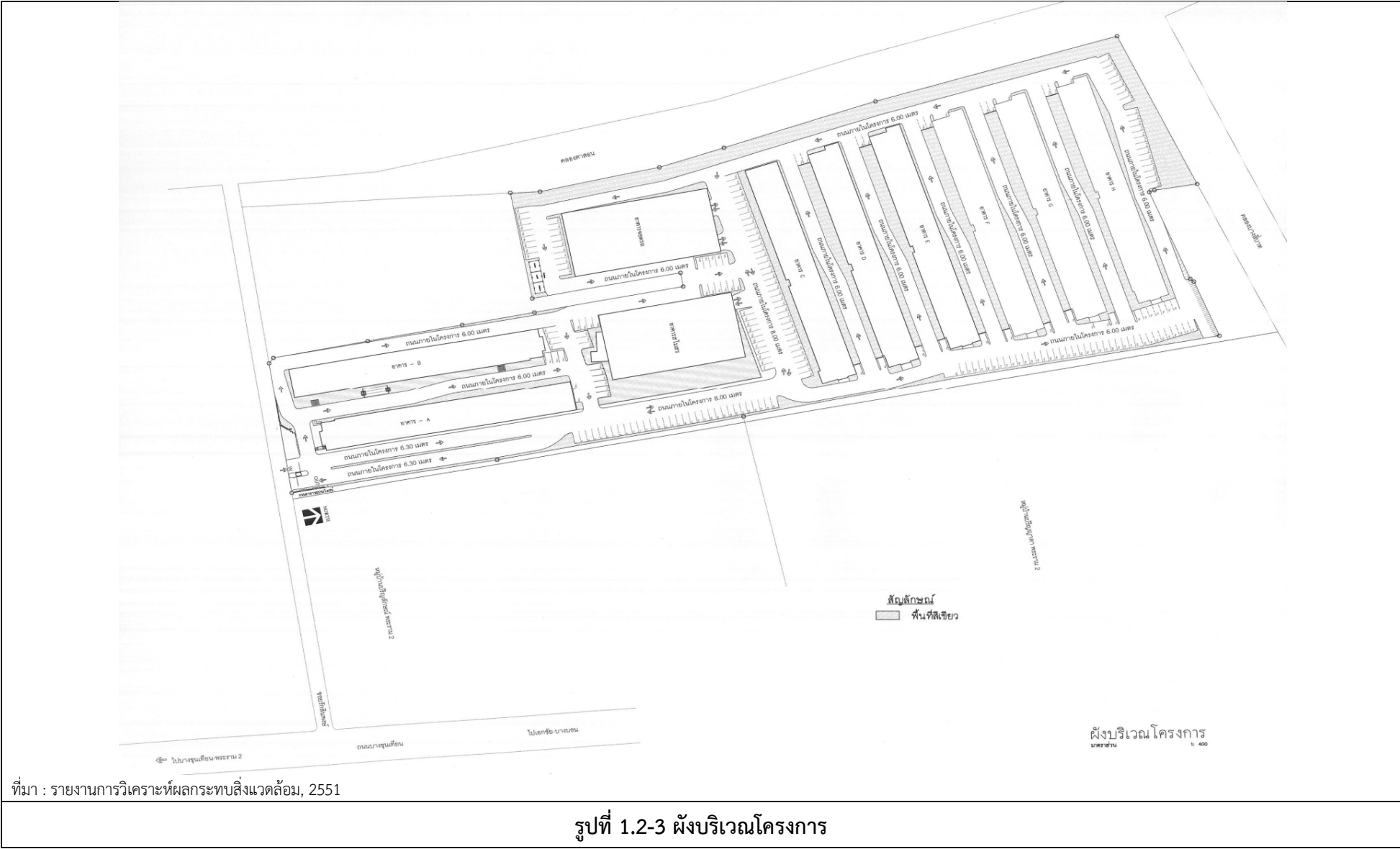
2) อาคารสโมสร

อาคารสโมสรมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับหลังอะเส 10.10 เมตร เป็นอาคาร 3 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ส่วนการจัดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- ชั้นใต้ดิน ประกอบด้วย
 - พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 61 คัน และทางวิ่งรถ
 - บันได
- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย
 - พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 14 คัน และทางวิ่งรถ
 - บันได
- ชั้น 2 ประกอบด้วย
 - ภายในอาคาร
 - สำนักงาน
 - ห้องเทเบิล เทนนิส
 - ห้องล็อกเกอร์ ชายและหญิง
 - ห้องพักยาม ห้องพักแม่บ้าน
 - ห้องเก็บของ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องไฟฟ้า
 - โถงทางเดิน และบันได
 - ภายนอกอาคาร
 - สระน้ำสำหรับเด็ก
 - สระน้ำเพื่อการพักผ่อน
 - สระน้ำเพื่อออกกำลังกาย
 - ทางเดิน และระเบียงริมสระน้ำ
- ชั้น 2 ประกอบด้วย
 - ภายใน
 - ห้องฟิตเนส
 - โถงทางเดิน และบันได
 - ภายนอก
 - ลานอเนกประสงค์

3) อาคารจอดรถ

อาคารจอดรถ มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 17.70 เมตร เป็นอาคาร 7 ชั้น มีพื้นที่จอดรถยนต์รวมทั้งหมด 356 คัน มีทางวิ่งรถ โถงลิฟท์ บันได และห้องน้ำ



1.2.3 ระบบไฟฟ้า

โครงการขอรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางขุนเทียน มีการเลือกใช้หม้อแปลงขนาด 1,000 KAV สำหรับอาคารพักอาศัยแต่ละอาคาร (อาคาร A-H) หม้อแปลงขนาด 160 KVA สำหรับอาคารสโมสร หม้อแปลงขนาด 100 KVA สำหรับอาคารจอดรถ และหม้อแปลงขนาด 160 KVA สำหรับไฟส่องสว่างในโครงการ

1.2.4 ระบบป้องกันภัย

โครงการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการจะพิจารณาให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ ได้แก่ น้ำสำรองดับเพลิง ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection : FDC) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ

1.2.5 ระบบระบายน้ำ

โครงการได้มีการออกแบบท่อระบายน้ำ โดยแยกท่อระบายน้ำ น้ำเสีย และน้ำฝนออกเป็นคนละส่วน และจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำสำหรับรองรับและชะลอน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมหลากพื้นที่ติดต่อด้านข้างเคียง สำหรับน้ำทิ้งของโครงการจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

1.2.6 การป้องกันน้ำท่วม

การป้องกันน้ำท่วม สำหรับในช่วงเวลาฝนตกที่มีปริมาณน้ำฝนมาก ปริมาณน้ำจากโครงการจะถูกระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการไม่ให้เกิดอัตราการระบายเดิมก่อนการพัฒนาโครงการโดยบ่อหน่วงน้ำของโครงการเป็นบ่อที่ทำจากคอนกรีตเสริมเหล็กมีความหนาของคอนกรีตประมาณ 0.25 เมตร โดยจะรองรับน้ำที่ระบายจากพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 35,714.55 ตารางเมตร มีอัตราการระบายน้ำสูงสุดรวมเท่ากับ 9.36 ลบ.ม/นาที่ ในการควบคุมการระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำจะใช้วิธีการสูบน้ำ และน้ำที่ระบายออกจากบ่อหน่วงจะปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการเช่นกัน สรุปรูปขนาดบ่อและอัตราการระบายน้ำสูงสุดออกจากบ่อหน่วงน้ำไม่เกินอัตราการระบายน้ำ

1.2.7 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้จัดเตรียมถังขยะไว้รองรับปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากทุกๆ ส่วนของโครงการ โดยปริมาณขยะทั่วไปที่เกิดขึ้นประมาณ 19,302 ลิตร/วัน หรือ 19.3 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และขยะอันตรายที่เกิดขึ้นประมาณ 19.3 กิโลกรัม/วัน ซึ่งจะมีแม่บ้านคอยเก็บรวบรวมขยะไปยังพื้นที่พักขยะรวม โดยคัดแยกประเภทเป็น ขยะแห้ง ขยะเปียก และประสานงานสำนักงานเขตบางขุนเทียนให้เข้ามาเก็บขนขยะมูลฝอย สัปดาห์ละ 4 ครั้ง ได้แก่ วันจันทร์ วันพุธ วันศุกร์ วันเสาร์ ช่วงเวลาในการเก็บขนขยะมูลฝอยประมาณ 22.30-23.00 น. โดยใช้เวลาประมาณ 30 นาที เพื่อนำไปกำจัด ไม่ให้มีขยะตกค้างภายในโครงการ

1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1) การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ เทียบกับมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็น ปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติที่ไม่เป็นตามเงื่อนไขหรือแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนวทางแก้ไขประเด็นที่ เกี่ยวข้อง รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

2) การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในมาตรการฯ โดยสรุปผลเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการตรวจวัดเพื่อแสดงแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการสรุปและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการนำเสนอต่อ หน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ) เดือน กรกฎาคม – ธันวาคม 2568

การดำเนินงาน	ปี 2568												ปี 2569
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1. การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม													
- คุณภาพน้ำทิ้ง	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
- การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
- ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนภัย	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
- การคมนาคมขนส่ง	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
- น้ำใช้	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
- การใช้ไฟฟ้า	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
- การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●
3. ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ				● ●								● ●	
4. การจัดทำรายงานฯ							● ●						● ●

หมายเหตุ : ● แผนการดำเนินงาน (Plan)

: ● การดำเนินงานจริง (Actual)

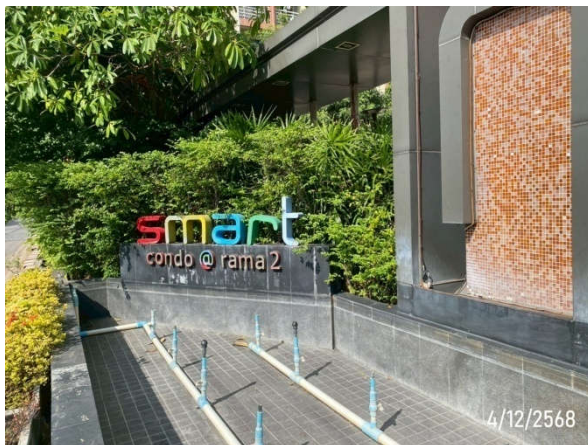
1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2568 เดือนมกราคม – มิถุนายน

สำหรับรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2568 เดือนกรกฎาคม – ธันวาคม

1.5 สถานะการดำเนินโครงการ

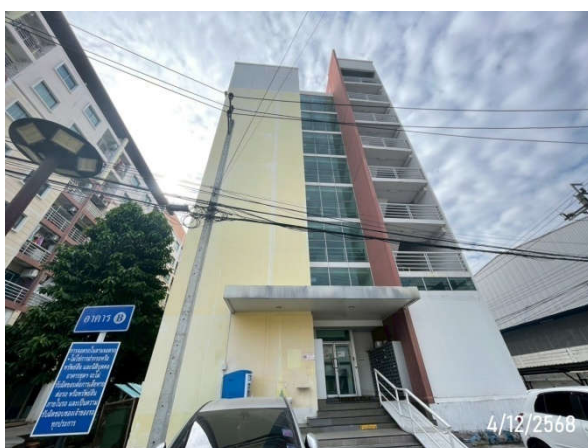
โครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2 ของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนอาคารชุด เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2553 ชื่ออาคารชุด สมาร์ท คอนโด พระราม 2 (อ.ช.10) รายละเอียดแสดงดังภาคผนวกที่ 1-2 และสถานะปัจจุบันของโครงการ แสดงดังรูปที่ 1.5-1



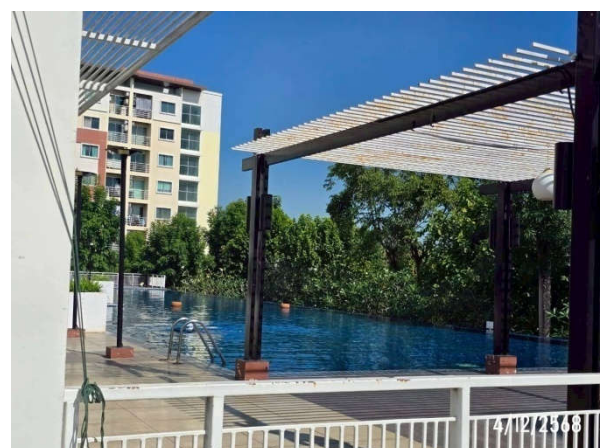
บริเวณด้านหน้าทางเข้า-ออก โครงการ



อาคารจอดรถ

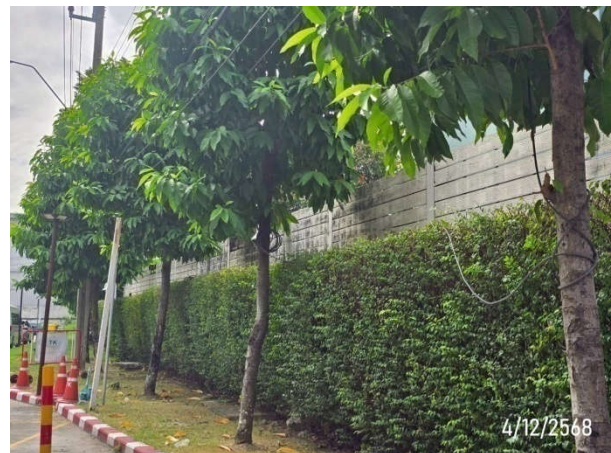


อาคารภายในโครงการ



สระว่ายน้ำ

รูปที่ 1.5-1 สถานะปัจจุบันของโครงการ



พื้นที่สีเขียว

รูปที่ 1.5-1 (ต่อ) สถานะปัจจุบันของโครงการ