
รายละเอียดโครงการ



บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อ้างอิงประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจกรรมของราชการรัฐวิสาหกิจหรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539” (กฎหมายในขณะนั้น) ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ

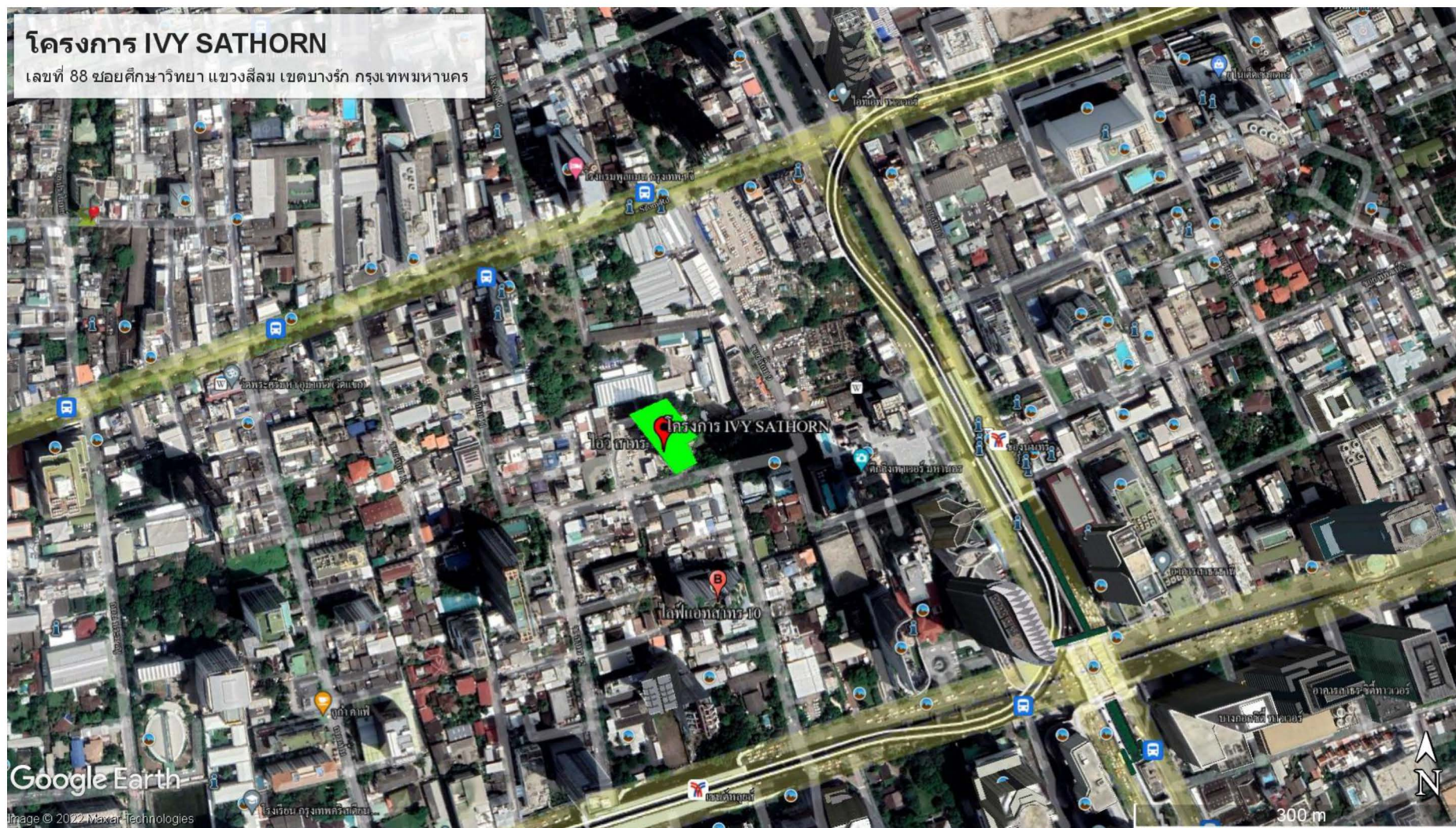
โครงการ IVY SATHORN ของบริษัท พุกาษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันได้โอนอำนาจการกำกับดูแลแก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 290 ห้อง และที่จอดรถ 141 คัน ขนาดพื้นที่โครงการ 1-1-34 ไร่ จึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานตามกฎหมายดังกล่าว โดยเจ้าของโครงการได้ว่าจ้าง บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตในการจัดทำรายงานฯ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมไปถึงได้มีการนำเสนอรายงานฯ เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส.1009.5/2997 ลงวันที่ 22 เมษายน 2551 (ภาคผนวก ก) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร์ ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบให้บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ



1.2 รายละเอียดของที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : IVY SATHORN
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 88 ซอยศึกษาวิทยา แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1)
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร (ภาคผนวก ข-1)
สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 88 ซอยศึกษาวิทยา แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เลขที่ ทส 1009.5/2997 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2551 (ภาคผนวก ก)
- 1.2.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้าย : ฉบับเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2568 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 (ภาคผนวก ข-3)
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2) รายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง ใบรับรองการก่อสร้าง (ภาคผนวก ข-2)
- 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : 1 ไร่ 1 งาน 34 ตารางวา



ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 1.2-2 สภาพปัจจุบัน

1.3 รายละเอียดโครงการ

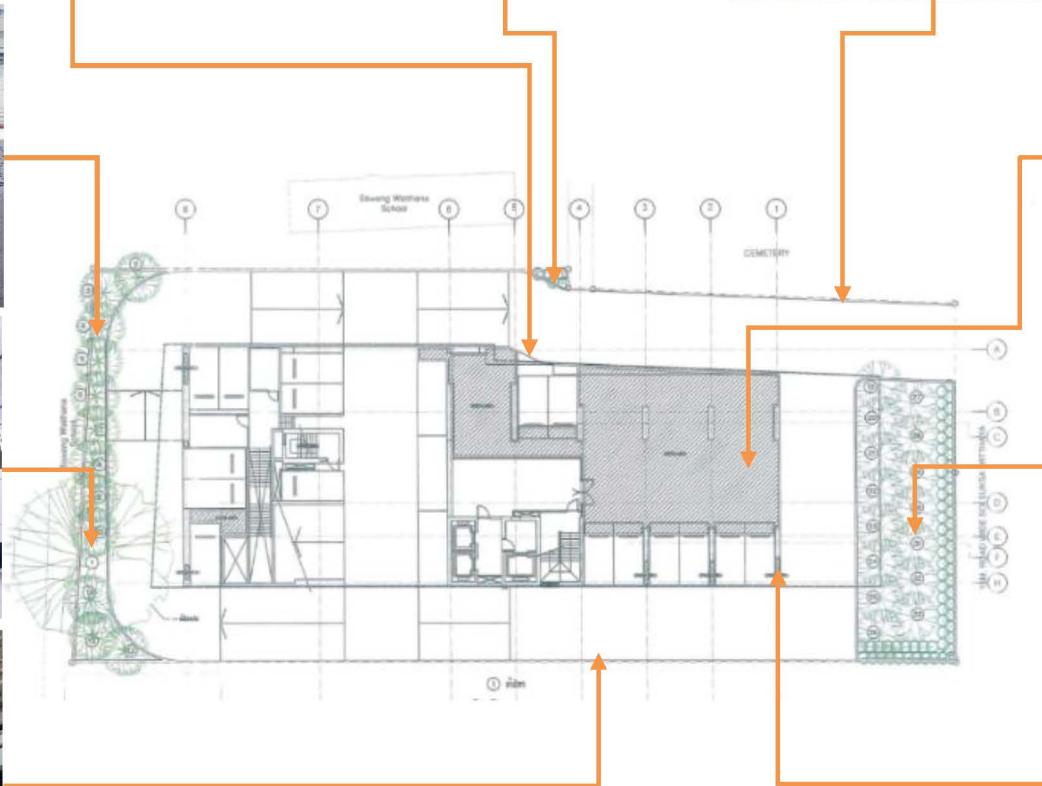
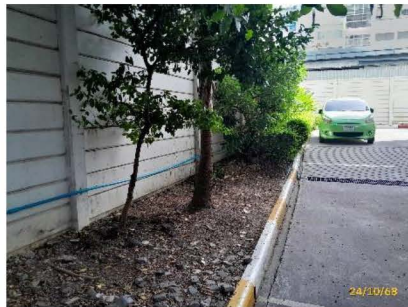
1.3.1 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

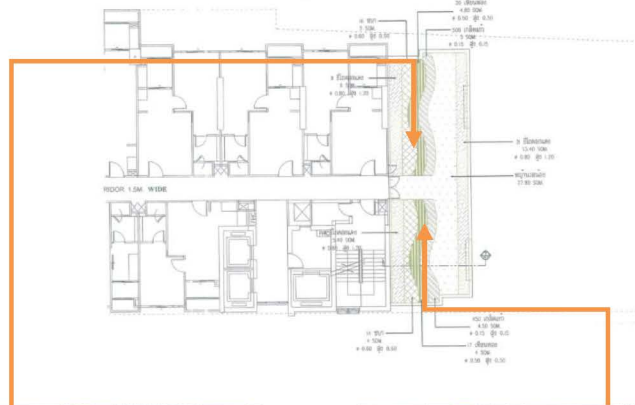
จัดพื้นที่สีเขียวรวม 1,346 ตร.ม. (สัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม./1 คน) จัดไว้ชั้นล่าง 625.8 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดตามเกณฑ์) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 352 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดตามเกณฑ์) และส่วนที่เหลือ 720.2 ตร.ม. จัดไว้บนอาคาร

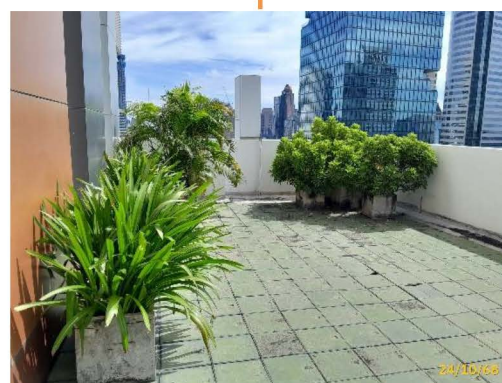
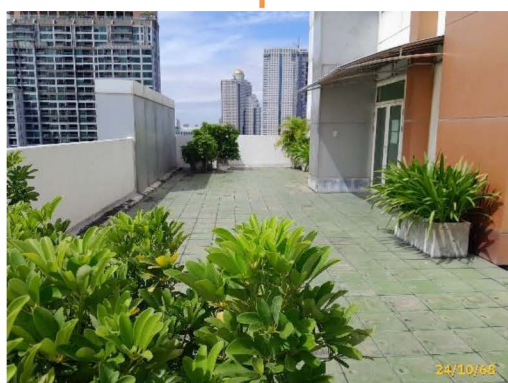
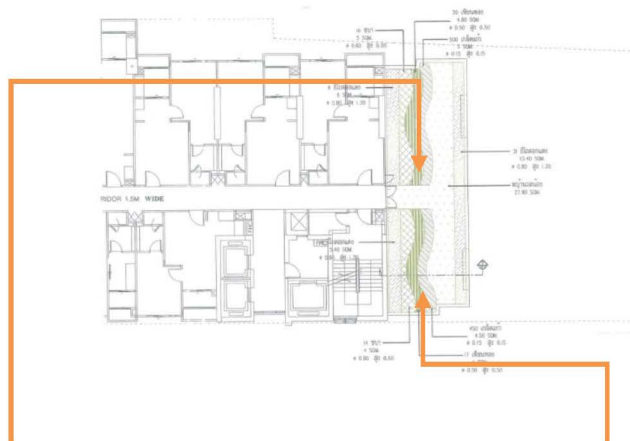
การดำเนินการในปัจจุบัน

ตามรายละเอียดโครงการที่ระบุในบทที่ 2 ของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระบุให้โครงการ IVY SATHORN มีพื้นที่สีเขียวจำนวน 8 บริเวณ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่าง, ชั้นที่ 2-6, ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8, ชั้นที่ 19, ชั้นที่ 23, ชั้นที่ 26 และชั้นดาดฟ้า (ครอบคลุม 1,346 ตารางเมตร) ทั้งนี้จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าโครงการมีปัญหาในการปฏิบัติตามมาตรการอยู่ 2 ประการ คือ 1. พื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก และ 2. พื้นที่สีเขียวที่มีการปลูกต้นไม้เพียงบางส่วนเท่านั้น โดยพื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก ได้แก่ พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 2-6 (ชั้นจอดรถ), ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8 และชั้นดาดฟ้า สำหรับพื้นที่สีเขียวที่มีการปลูกต้นไม้เพียงบางส่วนได้แก่ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ในส่วนที่เป็นหลัณวณน้อย), ชั้นที่ 19, ชั้นที่ 23 และชั้นที่ 26 ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวทั้งหมดยังไม่มีการนำไปใช้ประโยชน์อื่นใดนอกจากเป็นพื้นที่สีเขียวตามที่มาตรการระบุ แสดงดังภาพที่ 1.3.1-1 พื้นที่สีเขียว



พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง
ภาพที่ 1.3.1-1 พื้นที่สีเขียว





พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 26

ภาพที่ 1.3.1-1 (ต่อ) พื้นที่สีเขียว

1.3.2 ระบบน้ำใช้

ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในระยะดำเนินการ ทางโครงการใช้น้ำประปาจากสำนักงานประปาทุ่งมหาเมฆ โดยมีปริมาณน้ำใช้ 246 ลบ.ม./วัน ซึ่ง สำนักงานประปาฯ มีขีดความสามารถในการให้บริการน้ำประปาได้อย่างเพียงพอและทั่วถึง และโครงการยังได้จัดให้มีระบบถังสำรองน้ำไว้ในอาคาร ดังนั้นโครงการจึงไม่มีผลกระทบเกี่ยวกับระบบน้ำใช้ และก่อให้เกิดผลกระทบต่อ การใช้น้ำของชุมชนในระดับต่ำ

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาบางรัก เฉลี่ย 49 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะนำมาเก็บในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการ จำนวน 2 ถัง จากนั้นจะทำการสูบน้ำโดยใช้เครื่องสูบน้ำ สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนอาคาร และจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลกและปั๊มน้ำเสริมแรงดัน แสดงดังภาพที่ 1.3.2-1 ระบบน้ำใช้



มิเตอร์น้ำประปานครหลวง



ท่อน้ำใช้



ถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดิน



ถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้า



เครื่องสูบน้ำชั้นใต้ดิน



Booster Pump



ภาพที่ 1.3.2-1 ระบบน้ำใช้

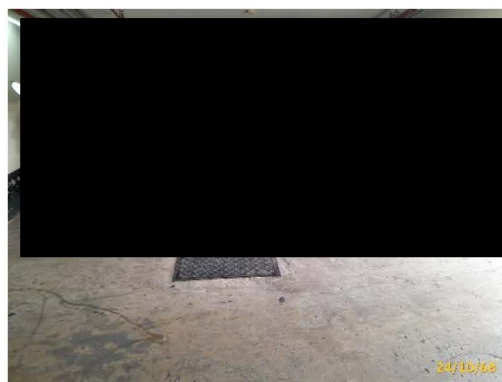
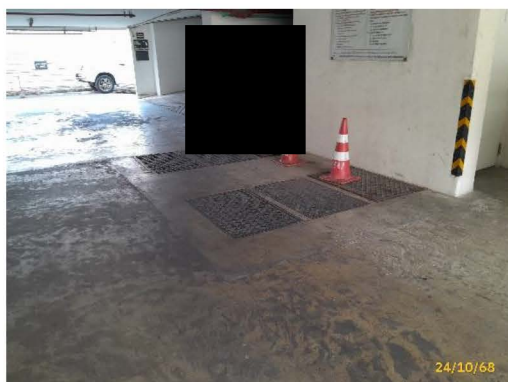
1.3.3 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในระยะดำเนินการคาดว่าจะมีน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งหมด 200 ลบ.ม./วันจะผ่านการบำบัดน้ำเสียขั้นต้น แล้วถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ประกอบด้วย การบำบัดขั้นต้นด้วย ถังดักไขมันและส่วนแยกกาก และการบำบัดขั้นที่สองด้วยระบบตะกอนเร่งน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีคุณภาพเทียบเท่ากับมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. คือ มีบีโอดีไม่เกิน 20 มก./ล. และค่าของแข็งแขวนลอยไม่เกิน 30 มก./ล. น้ำทิ้งของโครงการจะมีส่วนนำไปใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียว ส่วนที่เหลือจะระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนสาทร ซอย 10 จะเห็นว่าโครงการมีการจัดการน้ำเสียอย่างเหมาะสม จึงคาดว่าผลกระทบด้านการบำบัดน้ำเสียจะอยู่ในระดับต่ำ

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการมีน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบบำบัดเฉลี่ย 39 ลูกบาศก์เมตร/วัน และโครงการได้มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย ลักษณะและตำแหน่งฝาบ่อต่างๆ และลักษณะของท่อนำอากาศเข้า ซึ่งติดตั้งบริเวณชั้นจอดรถชั้นใต้ดิน แสดงดังภาพที่ 1.3.3-1 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล



ระบบบำบัดน้ำเสีย

ภาพที่ 1.3.3-1 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1.3.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการจะเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ว่างเป็นพื้นที่ตั้งของอาคาร ซึ่งส่วนใหญ่มีพื้นผิวเป็นคอนกรีต มีผลทำให้อัตราการระบายน้ำของพื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น โดยจาก การประเมินพบว่าอัตราการระบายน้ำสูงสุดก่อนพัฒนาเท่ากับ 1.53 ลบ.ม./นาที่ และหลังพัฒนาโครงการเท่ากับ 3.95 ลบ.ม./นาที่ จึงมีอัตราการระบายน้ำเพิ่มขึ้น 2.42 ลบ.ม./นาที่ นอกจากนี้จะมีปริมาณน้ำทั้งจากระบบบำบัด น้ำเสียในชั่วโมงสูงสุดที่อัตรา 0.42 ลบ.ม./นาที่อัตราการ ระบายน้ำที่เพิ่มขึ้นนี้หากไม่มีการควบคุมก็จะส่งผลกระทบกับการระบายน้ำของชุมชนและก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขัง ในพื้นที่ของชุมชนได้

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการมีการติดตั้งอุปกรณ์ของระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมมีสอดคล้องต่อรายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการมีเจ้าหน้าที่ดำเนินการบำรุงรักษาระบบระบายน้ำเป็นประจำ แสดงดังภาพที่ 1.3.4-1 ระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม



หัวรับน้ำฝน



ท่อระบายน้ำเสีย



ท่อระบายน้ำฝน



บ่อหน่วงน้ำและตู้ควบคุม

ภาพที่ 1.3.4-1 ระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

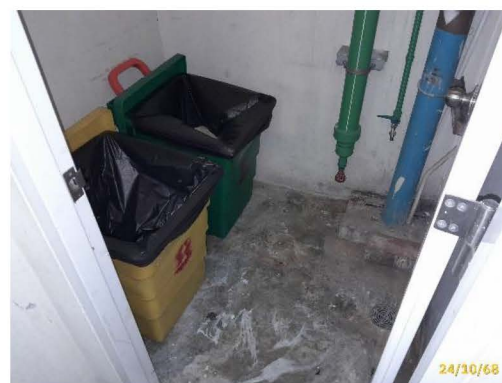
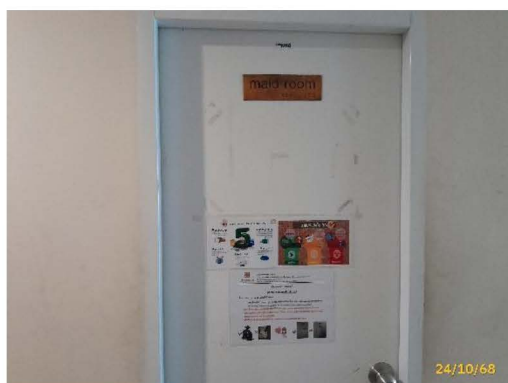
1.3.5 การจัดการมูลฝอย

ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ขยะที่เกิดขึ้นในโครงการมี 2 ประเภท คือ ขยะทั่วไปและขยะอันตรายซึ่งคาดว่าจะมีขยะมูลฝอยทั้งสิ้น 3.7 ลบ.ม./วัน และมีขยะอันตราย 3.7 กก./วัน โดยโครงการจะจัดเตรียม ถังรองรับขยะขนาด 100 ล. จำนวน 3 ใบ แยกเป็นถังรองรับขยะเปียก ถังรองรับขยะแห้ง และถังขยะอันตรายอย่างละ 1 ใบ โดยแต่ละวันจะมีเจ้าหน้าที่โครงการรวบรวมขยะ มูลฝอยใส่ในถุงดำแล้วนำไปรวมไว้ในบริเวณห้องพักขยะมี ความจุรวมประมาณ 11.25 ลบ.ม. สามารถรองรับขยะได้ 3 วัน ซึ่งแบ่งพื้นที่เพื่อเก็บกักขยะเปียกและขยะแห้งเท่าๆ กัน ส่วนขยะอันตรายจะตั้งถังขนาด 100 ล. ไว้ในส่วนพักขยะแห้ง ซึ่งรถเก็บขยะของสำนักงานเขตบางรักจะเก็บขนไปกำจัดทุกวัน ส่วนขยะอันตรายมีปริมาณน้อย สำนักงานเขตบางรักจะ เก็บขนไปกำจัดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ซึ่งมีศักยภาพในการเก็บ ขนไปกำจัด จึงส่งผลกระทบในด้านการจัดการขยะมูลฝอย ของชุมชนในระดับต่ำ

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการมีพื้นที่สำหรับเก็บขยะมูลฝอยของชั้นพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง/ชั้น ซึ่งภายในประกอบด้วยถังรองรับมูลฝอยจำนวน 2 ถัง แบ่งเป็นถังขนาด 100 ลิตร ได้แก่ ขยะเปียก 1 ถัง และขยะแห้ง 1 ถัง สำหรับขยะอันตรายจะมีถังรองรับจำนวน 1 ถัง แยกไว้อีกบริเวณ ทั้งนี้ มูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นจะถูกรวบรวมโดยพนักงานทำความสะอาดเป็นประจำทุกวัน ในช่วงเวลาประมาณ 06.00-07.00 น. อนึ่งมูลฝอยทั้งหมดจะถูกรวบรวมมายังบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร เพื่อรอการเก็บไปกำจัดของทางสำนักงานเขตบางรัก แสดงดังภาพที่ 1.3.5-1 ระบบจัดการมูลฝอย



ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น

ภาพที่ 1.3.5-1 ระบบจัดการมูลฝอย



ห้องพักมูลฝอยรวม



ทำความสะอาดถังรองรับมูลฝอย



ทำความสะอาดห้องพักมูลฝอย

ภาพที่ 1.3.5-1 (ต่อ) ระบบจัดการมูลฝอย

1.3.6 ระบบไฟฟ้า

ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในช่วงดำเนินการ โครงการจะขอใช้บริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยทั้งหมด ซึ่งการไฟฟ้าแห่งนี้มีขีดความสามารถในการให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างเพียงพอ และทั่วถึง ดังนั้นการดำเนินโครงการจึงไม่ได้รับผลกระทบ ด้านการใช้ไฟฟ้าและก่อให้เกิดผลกระทบต่อความต้องการใช้ ไฟฟ้าโดยรวมแต่เนื่องจากอาคารโครงการเป็นอาคารสูงและ อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีปริมาณการใช้พลังงานสูง โครงการจึงมีมาตรการในการประหยัดพลังงานตั้งแต่การออกแบบการบำรุงรักษาและการใช้งานอุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการมีระบบไฟฟ้าอยู่ 2 ระบบ คือ ระบบไฟฟ้าหลัก และระบบไฟฟ้าสำรอง ซึ่งจากการสอบถามเบื้องต้น พบว่าทั้ง 2 ระบบได้รับการออกแบบและก่อสร้างสอดคล้องต่อรายละเอียดโครงการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยปัจจุบันระบบไฟฟ้าดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสามารถรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ อนึ่งโครงการมีการบำรุงรักษาระบบและทดสอบระบบเป็นประจำ แสดงดังภาพที่

1.3.6-1 ระบบไฟฟ้า



ระบบไฟฟ้าหลัก



ระบบไฟฟ้าสำรอง

ภาพที่ 1.3.6-1 ระบบไฟฟ้า

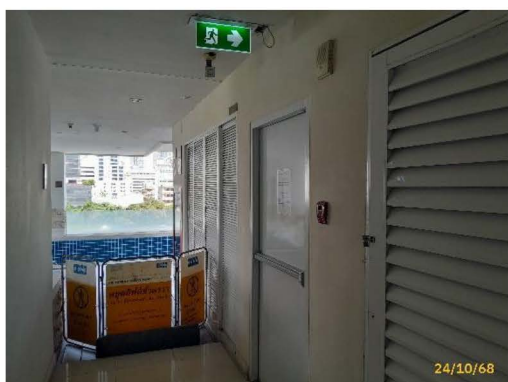
1.3.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบต่อการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยในระดับต่ำ เนื่องจากโครงการมีการมีการจัดระบบป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยที่ถูกต้องและเหมาะสม และในการประเมินระยะเวลาในการหนีไฟจากชั้น 28 ลงสู่ชั้นล่าง พบว่าจะใช้เวลาประมาณ 26 นาที ซึ่งไม่เกินระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการมีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยส่วนใหญ่ได้รับการออกแบบ ติดตั้งและก่อสร้าง สอดคล้องต่อรายละเอียดโครงการที่ระบุในรายงานการประเมินฯ โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้โครงการจัดให้ช่างประจำอาคารทำการตรวจสอบ/บำรุงรักษาเป็นประจำ แสดงดังภาพที่ 1.3.7-1 ระบบป้องกันอัคคีภัย



บันไดหนีไฟ ST-1



บันไดหนีไฟ ST-2



เครื่องตรวจจับควัน



เครื่องตรวจจับความร้อน

ภาพที่ 1.3.7-1 ระบบป้องกันอัคคีภัย



หัวกระจายน้ำอัตโนมัติ



แผนผังหนีไฟประจำชั้น



ป้ายบอกทางหนีไฟ



แผงควบคุมระบบอัคคีภัย



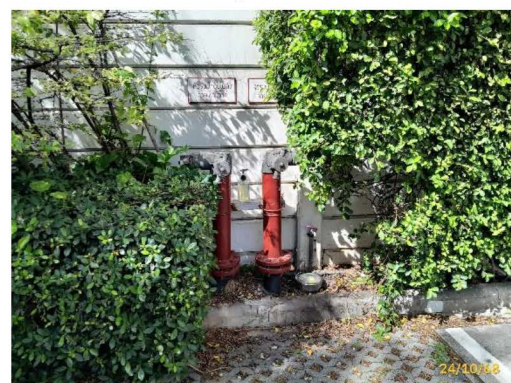
ถังดับเพลิงชนิดมือถือ



ตู้ FHC



ปั๊มสูบน้ำดับเพลิง



หัวรับน้ำดับเพลิง

ภาพที่ 1.3.7-1 (ต่อ) ระบบป้องกันอัคคีภัย



ระบบสัญญาณกล้อง CCTV



ลำโพงแจ้งเหตุ



เครื่องแจ้งเหตุด้วยมือดึง



จุดรวมพล



ภาพที่ 1.3.7-1 (ต่อ) ระบบป้องกันอัคคีภัย



1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IVY SATHORN ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดยมีกรอบเวลาทบทวนมาตรการ ดังตารางที่ 1.4.1-1

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ 2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2 ครั้ง/ปี						☉						☉

1.4.2 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามและตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยน้ำทิ้ง ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนภัย น้ำใช้ และการใช้ไฟฟ้า ดังตารางที่ 1.4.2-1



ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามและตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. น้ำทิ้งจากโครงการ 1.1 คุณภาพน้ำทิ้ง	ได้แก่ - ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - ปริมาณของแข็งแขวนลอย (Suspended Solids) - น้ำมันและไขมัน (Oil & Grease) - ไนโตรเจนทั้งหมด (TKN) - ปริมาณโคลิฟอร์มแบคทีเรียชนิดฟีคัล (Fecal Coliform Bacteria) และ Residual Chlorine (เฉพาะน้ำทิ้ง)	- น้ำเสียก่อนและหลังการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียตำแหน่งละ 1 จุด (รวม 2 จุด)	- 1 เดือน/ครั้ง												
1.2 อุปกรณ์ภายในระบบบำบัดน้ำเสีย	- เครื่องสูบน้ำและเครื่องเติมอากาศ	- บริเวณจุดติดตั้งเครื่องสูบน้ำและเครื่องเติมอากาศ	- 1 ปี/ครั้ง												
2. ระบบระบายน้ำ	- การทำงานของเครื่องสูบน้ำในบ่อหมุนวนน้ำ	- บริเวณจุดติดตั้งเครื่องสูบน้ำ	- 1 ปี/ครั้ง												
3. การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ	- ไม่ให้มีขยะมูลฝอยตกค้างในห้องพักขยะของโครงการ การทำความสะอาดของห้องพักขยะมูลฝอยรวมของโครงการ	- บริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- 1 สัปดาห์/ครั้ง												
4. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนภัย	- ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ - ระบบสัญญาณเตือนภัยภายในโครงการ	- บริเวณจุดติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยภายในอาคารของโครงการทุกชั้น	- 3 เดือน/ครั้ง												



ตารางที่ 1.4.2-1 (ต่อ) แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามและตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
5. น้ำใช้	- การแตก รั่ว ซึม หรือการชำรุดของท่อประปา	- เส้นท่อประปาของโครงการ	- 1 เดือน/ครั้ง												
6. การใช้ไฟฟ้า	- การชำรุดเสียหายของระบบไฟฟ้าและระบบการเดินสายไฟฟ้าของอาคาร	- ระบบไฟฟ้าของโครงการ	- 1 เดือน/ครั้ง												

ความถี่ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง

ความถี่ เดือนละ 1 ครั้ง หรือ ตามที่ลักษณะเครื่องหมายปรากฏ

ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม

บทที่ 2

ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.1 การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท พุกาษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนา โครงการ IVY SATHORN ปัจจุบัน โครงการฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลเข้ามามีบริหารจัดการแล้ว โดยตัวโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 290 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนสาทร ซอย 10 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่โครงการ 1-1-34 ไร่ โดยโครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเลขที่ ทส 1009.5/2996 ลงวันที่ 22 เมษายน 2561 (ภาคผนวก ก) โดยหนังสือเห็นชอบได้กำหนด มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นแนวทางให้โครงการปฏิบัติ รวมไปถึงเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทุก 6 เดือนนั้น

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร ได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ) ช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยเนื้อหาบทนี้จะแสดงผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ทำการตรวจประเมินด้วยวิธี Walk through Survey พร้อมทั้งรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ และภาพถ่ายประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ผลการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 ดังตารางที่ 2.2-1



ตารางที่ 2.2-1 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◉” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ				
1.1 สภาพภูมิประเทศ	-	-	-	-
1.2 สภาพภูมิอากาศและ อุตุนิยมวิทยา	- จัดพื้นที่สีเขียวรวม 1,346 ตร.ม. ซึ่งจะปลูกไม้พุ่มไม้ยืนต้น และหลัารวมทั้งอนุรักษต้นไม้ (ไม้เดิม) ภายในพื้นที่ โครงการไว้	◉ - ตามรายละเอียดโครงการที่ระบุในบทที่ 2 ของรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระบุให้โครงการ IVY SATHORN มีพื้นที่สีเขียวจำนวน 8 บริเวณ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่าง, ชั้นที่ 2-6, ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8, ชั้นที่ 19, ชั้นที่ 23, ชั้นที่ 26 และชั้นดาดฟ้า (ครอบคลุม 1,346 ตารางเมตร) ทั้งนี้จาก การสำรวจเบื้องต้นพบว่าโครงการมีปัญหาในการปฏิบัติตามมาตรการ คือ พื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก โดยพื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก ได้แก่ พื้นที่สี เขียวบริเวณชั้นที่ 2-6, ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8 และชั้นดาดฟ้า ทั้งนี้ทางนิติบุคคล อาคารชุดฯ ได้ประสานงานไปยังบริษัทผู้พัฒนาโครงการ (บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)) เพื่อให้ทำการแก้ไขพื้นที่สีเขียวให้สอดคล้องต่อ มาตรการ โดยปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการได้มีการเข้ามาสำรวจหน้างานและ ประเมินราคาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว	ตารางที่ 4-2	ภาพที่ 2.2-1 พื้นที่สีเขียว ภาคผนวก ค-1 หนังสือชี้แจง ความก้าวหน้าการจัดพื้นที่สี เขียวให้ตรงตามแบบ EIA
	- ใช้ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นถนนสัญจรภายในโครงการ ซึ่งจะช่วยลดค่าภาวะการสะสมความร้อนได้มากกว่า ถนนลาดยางมะตอย	✓ - ทางสัญจรภายในพื้นที่โครงการทั้งหมดถูกก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นวัสดุหลัก	-	ภาพที่ 2.2-2 การจราจร
	- ใช้สีโทนอ่อนทาผิวผนังด้านนอกอาคาร ส่วนตัวอาคาร เลือกใช้กระจกเขียวตัดแสง เพื่อป้องกันความร้อนที่จะเข้าสู่ อาคาร	✓ - มีการเลือกใช้สีภายนอกที่มีความเหมาะสมต่อบริบทของพื้นที่ ทั้งนี้สีของ อาคารจะมีลักษณะเป็นสีโทนอ่อนและมีความคล้ายคลึงกับอาคารข้างเคียง ทำให้ความขัดแย้งทางสายตาลดลงโดยอัตโนมัติ สำหรับกระจกที่ปิดกั้น ระหว่างห้องพักและสภาพแวดล้อมภายนอก โครงการได้มีการก่อสร้างด้วย กระจกเขียวตัดแสงเป็นวัสดุหลัก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความร้อนที่จะ เข้าสู่อาคาร	-	ภาพที่ 2.2-3 สีอาคารและ กระจกเขียวตัดแสง



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1.2 สภาพภูมิอากาศและ อุทกนิเวศวิทยา (ต่อ)	- ติดตั้งม่านบังแดดบริเวณกระจกหน้าต่าง เพื่อลดค่าความร้อนที่ อาจแผ่เข้ามาในอาคาร	✓ - ม่านกันแดดได้รับการติดตั้งบริเวณที่เป็นกระจกสำหรับปิดกั้นระหว่างห้องพักและสภาพแวดล้อมภายนอกทุกบริเวณ	-	ภาพที่ 2.2-3 สีอาคารและกระจกเขียวตัดแสง
	- ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยปลูกต้นไม้ขนาดเล็กไว้บริเวณระเบียงห้องพัก เพื่อลดลมร้อนที่จะพัดเข้าสู่อาคารและความร้อนที่ถูกระบายออกมา จากเครื่องปรับอากาศ	✓ - ตามคู่มือการพักอาศัย โอวี สาทร ไม่มีข้อกำหนดใดที่ห้ามการปลูกต้นไม้ขนาดเล็ก (ที่ความสูงไม่เกินขอบระเบียง) ไว้บริเวณระเบียงห้องพัก ทั้งนี้ การบำรุงรักษาต้นไม้ เช่น การรดน้ำ การใส่ปุ๋ยหรือการกำจัดศัตรูพืช ต้องคำนึงถึงข้อกำหนดอื่นๆ ด้วย เช่น ข้อที่ 20 (ข้อปฏิบัติทั่วไป การพักอาศัย และการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล) ที่ห้ามการรดน้ำต้นไม้ที่ทำให้ไหลมายังพื้นด้านล่างหรือพื้นที่ส่วนกลาง สำหรับการส่งเสริมการปลูกต้นไม้ นั้น โครงการได้มีการประชาสัมพันธ์แนะนำชนิดพันธุ์ไม้ที่เหมาะสมพร้อมระบุข้อดีของการดำเนินกิจกรรมดังกล่าว รวมไปถึงการว่าจ้างให้ผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการดูแลต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปขอคำปรึกษาด้านการดูแลต้นไม้จากผู้รับเหมาได้โดยตรงในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่	-	ภาคผนวก ค-2 คู่มือการพักอาศัย โอวี สาทร ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ
	- ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยใช้พัดลมแทนเครื่องปรับอากาศในวันที่อากาศมีอุณหภูมิไม่สูงมากนัก	✓ - มีการประชาสัมพันธ์ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยใช้เครื่องปรับอากาศให้ถูกวิธี และการไม่ใช้เครื่องปรับอากาศในวันที่อากาศมีอุณหภูมิไม่สูงมากนัก โดยจัดทำในรูปแบบป้ายประกาศตามพื้นที่ที่เป็นทางผ่านของผู้อยู่อาศัย เช่น โถงลิฟต์ เป็นต้น สำหรับข้อมูลที่น่าเสนอนั้นจะใช้ข้อมูลสำหรับการประชาสัมพันธ์จากหน่วยงานราชการเป็นหลัก	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ
	- แนะนำให้ผู้พักอาศัยใช้งานเครื่องปรับอากาศอย่างถูกวิธีและบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้เกิดการใช้งานเครื่องปรับอากาศอย่างมีประสิทธิภาพ	✓ - มีการประชาสัมพันธ์ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยใช้เครื่องปรับอากาศให้ถูกวิธี และการไม่ใช้เครื่องปรับอากาศในวันที่อากาศมีอุณหภูมิไม่สูงมากนัก โดยจัดทำในรูปแบบป้ายประกาศตามพื้นที่ที่เป็นทางผ่านของผู้อยู่อาศัย เช่น โถงลิฟต์ เป็นต้น สำหรับข้อมูลที่น่าเสนอนั้นจะใช้ข้อมูลสำหรับการประชาสัมพันธ์จากหน่วยงานราชการเป็นหลัก		ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1.2 สภาพภูมิอากาศและ อุตุนิยมวิทยา (ต่อ)	- จัดสำรองเงินชดเชยกรณีผู้ได้รับผลกระทบจากการบดบังแสงแดด และลมจากอาคารโครงการ เป็นระยะเวลา 2 ปี หลังเปิดดำเนินโครงการเป็นจำนวนเงิน 2,000,000 บาท	✓ - โครงการได้ยุติการปฏิบัติเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากหากนับเวลาตั้งแต่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจนถึงปัจจุบัน โครงการเปิดดำเนินการมากกว่า 2 ปี ซึ่งระหว่างช่วงเวลาดังกล่าวโครงการไม่ได้รับการร้องเรียนในเรื่องของการบดบังแสงแดดและทิศทางลมจากผู้อยู่อาศัยโดยรอบแต่อย่างใด	-	-
- คุณภาพอากาศ	- ติดตั้งป้ายเตือนให้ดับเครื่องยนต์ในขณะที่มีการจอดรอ	✓ - บริเวณที่มีแนวโน้มสูงว่าจะเกิดกิจกรรมการจอดรอ บริเวณพื้นที่ส่ง-รับพัสดุ/คน ได้รับการติดตั้งป้าย “ห้ามติดเครื่องยนต์ขณะจอดรอ” เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ตามคู่มือการพักอาศัย ไอวี สาทร เรื่อง พื้นที่จอดรอ (การบริหารจัดการพื้นที่จอดรอ) ข้อที่ 9 มีข้อความที่สอดคล้องต่อมาตรการ	-	ภาพที่ 2.2-2 การจราจร ภาคผนวก ค-2 คู่มือการ พักอาศัย ไอวี สาทร
	- กำหนดให้ขับรถภายในโครงการด้วยความเร็วไม่เกิน 20 กม./ชม. เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของก๊าซมลพิษและฝุ่นละออง	✓ - ตามคู่มือการพักอาศัย ไอวี สาทร เรื่อง พื้นที่จอดรอ (การบริหารจัดการพื้นที่จอดรอ) ข้อที่ 12 ระบุให้มีการสัญจรภายในพื้นที่ด้วยความเร็วไม่เกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง ทั้งนี้จากการตรวจสอบเบื้องต้น พบว่าทางวิ่งรถส่วนใหญ่เป็นทางลาดชันและมีระยะทางที่สั้น ความเร็วในการสัญจรจึงถูกควบคุมโดยอัตโนมัติด้วยสภาพพื้นที่ ซึ่งคาดว่าความเร็วดังกล่าวจะไม่เกินที่ 20 กิโลเมตร/ชั่วโมง	-	ภาคผนวก ค-2 คู่มือการ พักอาศัย ไอวี สาทร
	- ปลุกต้นไม้ยืนต้นบริเวณแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับโรงเรียนกว่างเจ้า รวมทั้งจัดอนุรักษต้นไม้ เพื่อให้เป็นแนว Buffer Zone ป้องกันลดฝุ่นและมลพิษจากท่อไอเสียรถยนต์	✓ - บริเวณรั้วโครงการที่ประชิดโรงเรียนกว่างเจ้า ปัจจุบันได้รับการปลุกต้นไม้ยืนต้น พร้อมมีการอนุรักษต้นไม้ ซึ่งเป็นต้นไม้เดิมก่อนที่จะมีโครงการอย่างต่อเนื่อง	-	ภาพที่ 2.2-1 พื้นที่สีเขียว
1.3 ระดับเสียง	-	-	-	-
1.4 ความสั่นไหว	-	-	-	-
1.5 สภาพธรณีวิทยา/ สภาพทางธรณีสัณฐาน	-	-	-	-
1.6 ทรัพยากรดิน	-	-	-	-



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◉” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
2. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ					
2.1 แหล่งน้ำผิวดินและคุณภาพน้ำ	- จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นซึ่งประกอบด้วยถังตกไขมันสำหรับบำบัดน้ำเสียครัว และถังแยกกาก และส่วนบำบัดขั้นที่สองด้วยระบบตะกอนเร่งที่ออกแบบให้รองรับน้ำเสียไม่น้อยกว่า 200 ลบ.ม./วัน	✓	- มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ซึ่งรายละเอียดการก่อสร้างเป็นไปตามที่ได้เสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยลักษณะที่บ่งชี้ความเป็นจริง คือ สถานที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสียและตำแหน่งของฝายบ่อ	-	ภาพที่ 2.2-4 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล
	- สูบตะกอนจากถังเกราะทุกๆ 60 วัน	✓	- มีช่างประจำโครงการดูแลตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้ ยังดำเนินการตรวจสอบปริมาณตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสีย (ประจำเดือน) หากตรวจสอบแล้วพบว่าปริมาณตะกอนมีมากจนถึงในระดับที่เหมาะสมในการสูบ ช่างประจำโครงการจะแจ้งต่อนิติบุคคลเพื่อดำเนินการประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป	-	-
	- จัดพนักงานดูแลและตรวจสอบสภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียให้ได้ตามมาตรฐานที่วิศวกรออกแบบไว้	✓	- มีพนักงานดูแลและตรวจสอบสภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียให้ได้ตามมาตรฐานที่วิศวกรออกแบบไว้ ทั้งนี้การดูแลดังกล่าวจะยึดถือตามที่ระบุไว้ในเอกสารทส.1 เป็นขั้นต่ำ	-	ภาคผนวก ค-4 รายงานทส. 2
2.2 แหล่งน้ำใต้ดิน/คุณภาพน้ำ					
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์					
3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน	-	-	-	-	-
3.2 การคมนาคมขนส่ง	- จัดให้มีระบบการจราจรที่มีความปลอดภัยด้วยการติดตั้งกระแຈค้บบริเวณหัวมุมของทางเข้า-ออกของที่จอดรถของโครงการ	✓	- บริเวณที่เป็นจุดอับสายตา เช่น ทางโค้ง ได้รับการติดตั้งกระแຈค้บทุกบริเวณ	-	ภาพที่ 2.2-2 การจราจร



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.2 การคมนาคมขนส่ง (ต่อ)	- จัดให้มีเส้นแบ่งช่องจราจรอย่างชัดเจน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการจราจรภายในพื้นที่จอดรถของโครงการ	✓ - ระบบการจราจรภายในพื้นที่โครงการ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ การเดินทางแบบทางเดียว และการเดินทางแบบสองทาง โดยการเดินทางแบบทางเดียวถูกใช้ในบริเวณรอบตัวอาคาร ส่วนการเดินทางแบบสองทางถูกใช้ในบริเวณที่เป็นที่จอดรถภายในอาคาร ซึ่งบริเวณดังกล่าวโครงการได้จัดให้มีเส้นแบ่งช่องจราจรอย่างชัดเจน	-	ภาพที่ 2.2-2 การจราจร
	- จัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการทั้งหมด 141 คัน ที่เพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด (ตามข้อกำหนด 139 คัน)	✓ - พื้นที่จอดรถภายในโครงการมีทั้งหมด 141 คัน ตามที่ระบุในมาตรฐานครบถ้วน	-	ภาพที่ 2.2-2 การจราจร
	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกและให้สัญญาณจราจรในการเข้า-ออกพื้นที่โครงการ และที่จอดรถยนต์เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการและผู้ที่เกี่ยวข้องไปมาทั่วไป	✓ - มีการอำนวยความสะดวกด้านการจราจรบริเวณทางเข้า-ออก และได้รับการบริหารจัดการโดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-2 การจราจร
	- รมรณรงค์และส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยเลือกใช้บริการของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ และรถไฟฟ้าแทนการใช้รถยนต์ส่วนตัว	✓ - มีการประชาสัมพันธ์ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยเลือกใช้บริการของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพและรถไฟฟ้าแทนการใช้รถยนต์ส่วนตัว โดยจัดทำในรูปแบบป้ายประกาศตามพื้นที่ที่เป็นทางผ่านของผู้อยู่อาศัย เช่น โถงลิฟต์ เป็นต้น สำหรับข้อมูลที่น่าสนใจจะใช้ข้อมูลสำหรับการประชาสัมพันธ์จากหน่วยงานราชการเป็นหลัก	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ
3.3 การใช้น้ำ	- มีการรณรงค์และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการช่วยกันใช้น้ำอย่างประหยัด	✓ - มีการรณรงค์และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยช่วยกันใช้น้ำอย่างประหยัด โดยจัดทำในรูปแบบป้ายประกาศตามพื้นที่ที่เป็นทางผ่านของผู้อยู่อาศัย เช่น โถงลิฟต์ เป็นต้น สำหรับข้อมูลที่น่าสนใจจะใช้ข้อมูลสำหรับการประชาสัมพันธ์จากหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นหลัก	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.3 การใช้น้ำ (ต่อ)	- ดูแลระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอและรีบซ่อมแซม กรณีที่มีการชำรุด	✓ - มีการบำรุงรักษาระบบเส้นท่อน้ำประปาในรูปแบบ “การบำรุงรักษาภายหลังเกิดเหตุขัดข้อง” โดยช่างประจำโครงการ ทั้งนี้ช่างประจำโครงการจะทำหน้าที่ตรวจสอบความสมบูรณ์ของระบบท่อประปาเป็นประจำทุกวัน เช่น การตรวจสอบแรงดัน รอยน้ำซึมตามอาคาร ข้อต่อของท่อในบริเวณที่สังเกตเห็นได้ รวมไปถึงการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้หากช่างประจำโครงการตรวจพบความไม่สมบูรณ์ ช่างจะดำเนินการแจ้งต่อนิติบุคคลเพื่อดำเนินการแก้ไขต่อไป	-	ภาพที่ 2.2-5 ระบบน้ำใช้
	- จัดถังสำรองน้ำใช้ใต้ดินความจุ 500 ลบ.ม. และถังสำรองน้ำชั้นหลังคาความจุ 44 ลบ.ม. สำรองน้ำใช้ในชั่วโมงใช้น้ำสูงสุดไม่น้อยกว่า 2 ชม. และสำรองน้ำดับเพลิงได้ไม่ต่ำกว่า 30 นาที	✓ - ระบบน้ำใช้ของโครงการได้รับการก่อสร้างด้วยคุณสมบัติและลักษณะที่สอดคล้องต่อข้อบัญญัติที่ระบุในมาตรการ อย่างครบถ้วน	-	ภาพที่ 2.2-5 ระบบน้ำใช้
3.4 การใช้ไฟฟ้า	- มีการรณรงค์และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการช่วยกันประหยัดไฟฟ้า	✓ - มีการรณรงค์และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการช่วยกันประหยัดไฟฟ้า โดยจัดทำในรูปแบบป้ายประกาศตามพื้นที่ที่เป็นทางผ่านของผู้อยู่อาศัย เช่น โถงลิฟต์ เป็นต้น สำหรับข้อมูลที่น่าสนใจจะใช้ข้อมูลสำหรับการประชาสัมพันธ์จากจากหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นหลัก	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ
	- ปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ไฟฟ้าเมื่อครบอายุการใช้งานและตรวจซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าอย่างสม่ำเสมอ	✓ - การตรวจสอบระบบไฟฟ้า เช่น ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง จะดำเนินการตรวจสอบเป็นประจำทุกวันโดยช่างประจำโครงการ ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบพบว่าอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบดังกล่าวได้รับความเสียหายจนไม่สามารถใช้งานได้ ช่างประจำโครงการจะแจ้งต่อนิติบุคคลเพื่อดำเนินการปรับเปลี่ยนต่อไป	-	ภาพที่ 2.2-6 ระบบไฟฟ้า



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.4 การใช้ไฟฟ้า (ต่อ)	- จัดให้มีมาตรการอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้า	✓ - มาตรการอนุรักษ์พลังงานที่โครงการมีการปฏิบัติในปัจจุบันสามารถแบ่งออกได้ 2 ส่วนหลัก ได้แก่ ส่วนของผู้พักอาศัยและส่วนของส่วนกลาง สำหรับส่วนของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่จะจัดทำในรูปแบบของการรณรงค์และขอความร่วมมือ เช่น การรณรงค์ใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด การรณรงค์การตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสม การลดการใช้เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น สำหรับส่วนของส่วนกลางส่วนใหญ่จะจัดทำในรูปแบบงานวิศวกรรม เช่น การเลือกใช้อุปกรณ์ประหยัดพลังงานในพื้นที่ส่วนกลาง การกำหนดตารางการปิด-เปิดไฟ การล้างเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ ภาพที่ 2.2-7 ระบบไฟฟ้า
3.5 การสื่อสาร	-	-	-	-
3.6 การจัดการขยะมูลฝอย/สิ่งปฏิกูล	มาตรการด้านการจัดการขยะมูลฝอย - จัดตั้งถังขยะขนาด 100 ล. จำนวน 3 ถัง แบ่งเป็น ถังขยะเปียก ถังขยะแห้ง และถังขยะอันตราย อย่างละ 1 ถัง ไว้ภายในห้องพักขยะแต่ละชั้นที่สามารถรองรับขยะได้อย่างน้อย 1 วัน	✓ - มีพื้นที่สำหรับจัดเก็บขยะมูลฝอยของชั้นพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง/ชั้น ซึ่งภายในประกอบด้วยถังรองรับมูลฝอย จำนวน 2 ถัง โดยเป็นถังขนาด 100 ลิตร แบ่งเป็น ขยะเปียก และขยะแห้ง สำหรับถังขยะอันตรายจะถูกนำไปวางไว้ที่บริเวณ จำนวน 1 ถัง	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย
	- จัดตั้งถังขยะขนาด 100 ล. จำนวน 1 ถัง ไว้ภายในห้องพักขยะรวมในส่วนพักขยะแห้งสำหรับรองรับขยะอันตราย	✓ - มีพื้นที่รองรับมูลฝอยรวมของโครงการ พบว่าบริเวณดังกล่าวมี “ถังรองรับมูลฝอยชนิดอันตราย” ที่มีขนาด 100 ลิตร เป็นอย่างต่ำ จำนวน 1 ถัง ทั้งนี้ลักษณะภายนอกที่ปรากฏสามารถบ่งบอกชนิดของมูลฝอยรองรับได้อย่างชัดเจน	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย
	- ติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการคัดแยกขยะเปียก ขยะแห้ง และขยะอันตราย ก่อนทิ้งลงถังรองรับขยะที่โครงการจัดเตรียมไว้	✓ - มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการคัดแยกขยะก่อนทิ้งลงถังที่โครงการจัดเตรียมไว้	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.6 การจัดการขยะมูลฝอย/ สิ่งปฏิกูล (ต่อ)	- จัดพื้นที่สำหรับวางขยะเปียก ขยะแห้ง และขยะอันตรายภายในห้องพักขยะและติดป้ายให้ชัดเจนเพื่อความสะอาดในการเก็บขนของเจ้าหน้าที่จากสำนักงานเขตบางรัก	✓ - ลักษณะและประเภทของมูลฝอยจะถูกระบุด้วยสีของภาชนะบรรจุ บริเวณพื้นที่ตั้งของถังรองรับ	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย
	- จัดให้พนักงานรวบรวมขยะมูลฝอยทั้งหมดใส่ถุงดำแล้วขนถ่ายขยะมูลฝอยด้วยความระมัดระวังโดยใช้ผ้าคลุมรถขนถ่ายเพื่อป้องกันการตกหล่นของขยะมูลฝอย	✓ - มีการทำความสะอาดภายในพื้นที่โครงการทั้งหมดรวมถึงการเก็บขนมูลฝอยอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้รับเหมา ได้แก่ บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนนิ่ง จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทผู้ให้บริการทำความสะอาดโดยตรง ทั้งนี้พนักงานของบริษัทจะได้รับการอบรมด้านการจัดการขยะเป็นอย่างดี	-	-
	- ทำความสะอาดห้องพักและถังขยะอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง เพื่อป้องกันการเกิดกลิ่นเหม็นอันเนื่องมาจากการหมักหมมของขยะมูลฝอยเป็นการป้องกันแมลงวันหรือสัตว์พาหะนำโรคอื่นๆ มาใช้เป็นแหล่งเพาะพันธุ์ และระบายน้ำจากห้องพักขยะไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียรวม	✓ - มีการมอบหมายให้พนักงานของ บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนนิ่ง จำกัด ทำหน้าที่ในการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม เพื่อการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางรัก โดยปกติจะมีความถี่ของการดำเนินการที่อย่างน้อย 1 ครั้ง/สัปดาห์ ทั้งนี้ นอกจากมีการทำความสะอาดแล้วการตรวจสอบการตกค้างของมูลฝอยจะได้รับการพิจารณาและตรวจสอบรวมด้วย	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย
	- ตรวจสอบภาชนะรองรับขยะมูลฝอยอยู่เสมอ หากพบว่าแตกชำรุด หรือรั่วซึม จะต้องซ่อมแซมหรือแก้ไขให้พร้อมที่จะใช้งานได้อยู่เสมอ	✓ - ความสมบูรณ์ของภาชนะ ความสะอาด และภาวการณ์ตกค้าง จะได้รับการตรวจสอบจากพนักงานทำความสะอาดเป็นประจำทุกวัน ทั้งนี้ หากพบว่าภาชนะบรรจุอยู่ในสภาพที่ไม่สมบูรณ์ ผู้ปฏิบัติหน้าที่จะแจ้งต่อนิติบุคคลเพื่อดำเนินการอนุมัติทรัพยากรเพื่อดำเนินการปรับเปลี่ยนทันที	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย
	- ประสานงานไปยังสำนักงานเขตบางรักเพื่อขอความร่วมมือในการเข้าเก็บขนขยะทั่วไปและขยะอันตรายภายในโครงการ	✓ - มูลฝอยทุกประเภทจะถูกส่งไปกำจัดยังสำนักงานเขตบางรัก ด้วยความถี่ 1 วัน/ครั้ง	-	-



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.6 การจัดการขยะมูลฝอย/ สิ่งปฏิกูล (ต่อ)	- การรวบรวมขยะมายังห้องพักขยะจะต้องรวบรวมใส่ถุงดำหรือถุงพลาสติกและมัดปากถุงให้แน่นหนา เพื่อป้องกันปัญหาเรื่องกลิ่นและแมลงรบกวน	✓ - มีการทำความสะอาดภายในพื้นที่โครงการทั้งหมดรวมไปถึงงานเก็บขนมูลฝอยอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้รับเหมา ได้แก่ บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนนิ่ง จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทผู้ให้บริการทำความสะอาดโดยตรง ทั้งนี้พนักงานของบริษัทดังกล่าวจะได้รับการอบรมด้านการจัดการขยะเป็นอย่างดีสามารถปฏิบัติได้สอดคล้องต่อมาตรการอย่างดียิ่ง	-	-
	- จัดทำป้ายติดบริเวณประตูห้องพักขยะในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนว่า “ปิดประตูให้สนิท” เพื่อเป็นการเตือนให้พนักงานรักษาความสะอาดทำการปิดประตูให้สนิท หลังจากนำทุกครั้งขยะมาเก็บรวบรวม ซึ่งจะช่วยป้องกันปัญหาแมลงรบกวนได้	✓ - ป้ายที่มีข้อความที่สอดคล้องต่อมาตรการได้รับการติดตั้งในบริเวณที่เป็นพื้นที่พักมูลฝอยประจำชั้น	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย
	- จัดที่จอดรถขยะโดยเฉพาะเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการเข้าเก็บขนขยะของหน่วยงาน	✓ - บริเวณด้านหน้าของห้องพักมูลฝอยรวมเป็นพื้นที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางรัก เพื่อให้การเข้าเก็บขนขยะของหน่วยงานสามารถทำได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย
	มาตรการลดปริมาณมูลฝอย - จัดทำป้ายรณรงค์และประชาสัมพันธ์เสนอแนะข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการลดปริมาณขยะมูลฝอยตามแนวคิด 5R ของสำนักงานอนามัยสิ่งแวดล้อมแนะนำบริเวณโถงชั้นล่างและภายในลิฟต์โดยสารหรือในบริเวณที่ผู้อยู่อาศัยสังเกตเห็นได้อย่างชัดเจน	✓ - บริเวณด้านหน้าของประตูห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ถูกกำหนดให้เป็นตำแหน่งสำหรับติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ “การลดปริมาณขยะมูลฝอยตามแนวคิด 5R”	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ
	- จัดทำโครงการรับบริจาคหนังสือ เครื่องใช้ไฟฟ้าไม่ใช้แล้วเพื่อนำไปบริจาคตามสถานที่ต่างๆ เช่น โรงเรียน ชุมชนแออัด วัดสวนแก้ว เป็นต้น	✓ - มีการดำเนินการรับบริจาคเสื้อผ้า หนังสือ และของใช้อื่นๆ จากผู้พักอาศัยในโครงการ รวบรวมเพื่อนำไปบริจาคให้มูลนิธิบ้านนกขมิ้น อย่างสม่ำเสมอ	-	ภาคผนวก ค-3 เอกสารการประชาสัมพันธ์ต่างๆ



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.6 การจัดการขยะมูลฝอย/ สิ่งปฏิกูล (ต่อ)	- จัดบริการซื้อขายขยะรีไซเคิลระหว่างผู้พักอาศัยในโครงการ กับผู้รับซื้อขยะรีไซเคิลประมาณ 1 เดือน/ครั้ง	✓ - ขยะรีไซเคิลส่วนใหญ่จะได้รับการคัดแยกและเก็บรวบรวม โดยพนักงาน ทำความสะอาดของโครงการ ทั้งนี้เมื่อเก็บรวบรวมจนถึงระดับที่เหมาะสม พนักงานทำความสะอาดจะดำเนินการติดต่อผู้รับซื้อเข้ามาเก็บขนไม่ได้ กำหนดช่วงเวลาตายตัว	-	-
	<u>การจัดการสิ่งปฏิกูล</u> - ประสานให้สำนักงานเขตบางรัก เข้ามาสูบล้างน้ำ 2 เดือน ครั้ง หรือ ตามสภาพการใช้งานจริง	✓ - มีช่างประจำโครงการดูแลตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้ ยังดำเนินการตรวจสอบปริมาณตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสีย (ประจำเดือน) หากตรวจสอบแล้วพบว่าปริมาณตะกอนมีมากจนถึงในระดับ ที่เหมาะสมในการสูบล้าง ช่างประจำโครงการจะแจ้งต่อนิติบุคคลเพื่อดำเนินการ ประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป	-	-
3.7 การบำบัดน้ำเสีย	- จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นซึ่งประกอบด้วยถังดักไขมัน สำหรับบำบัดน้ำเสียครัว และถังแยกกากและส่วนบำบัดขั้นที่ สองด้วยระบบตะกอนเร่งที่ออกแบบให้รองรับน้ำเสีย ไม่น้อย กว่า 200 ลบ.ม./วัน	✓ - มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ซึ่งรายละเอียดการก่อสร้างเป็นไปตามที่ได้เสนอในรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยลักษณะที่บ่งชี้ความเป็นจริง คือ สถานที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสียและตำแหน่งของฝัาบ่อ	-	ภาพที่ 2.2-4 ระบบการ จัดการน้ำเสียและสิ่ง ปฏิกูล
	- จัดให้มีการสูบล้างจากถังเกรอะทุกๆ 60 วัน ต้องมีการ ติดตามตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย ให้มีประสิทธิภาพที่ดีอยู่ เสมอโดยจัดให้มีช่างซ่อมแซมบำรุง ดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำ เสีย ดังนี้ 1. ให้ผู้พักอาศัยตรวจสอบและกำจัดไขมันที่อยู่ภายในถังดัก ไขมันที่จัดไว้แต่ละห้องเป็นประจำทุกวัน เพื่อป้องกันกลิ่นเหม็น รบกวน 2. ตรวจสอบการทำงานของเครื่องสูบน้ำและเครื่องเติม	✓ - ตามมาตรการระบุให้โครงการต้องมีกิจกรรมในการบำรุงรักษาระบบบำบัด น้ำเสีย ทั้งนี้ โครงการมีการปฏิบัติได้อย่างสมบูรณ์สอดคล้องต่อมาตรการ อย่างต่อเนื่อง	-	ภาพที่ 2.2-4 ระบบการ จัดการน้ำเสียและสิ่ง ปฏิกูล ภาคผนวก ง-1 ผลการ วิเคราะห์คุณภาพน้ำที่ เกี่ยวข้องกับระบบบำบัด



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.7 การบำบัดน้ำเสีย (ต่อ)	อากาศ จัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งของโครงการอย่างสม่ำเสมอโดยการตรวจวัดในรูปของ pH, BOD, SS, TKN, Grease & Oil และ Fecal Coliform Bacteria				
3.8 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	กำหนดข้อปฏิบัติสำหรับผู้พักอาศัย ดังนี้ - ใช้น้ำยาฆ่าเชื้อโรคที่มีคุณสมบัติเป็นด่างในปริมาณที่จำเป็น - ไม่ทิ้งวัสดุแปลกปลอมลงในส้วมและท่อระบายน้ำ	✓	- ตามระบุในมาตรการเป็นกิจกรรมที่ผู้ใช้ห้องชุดพึงปฏิบัติโดยธรรมชาติด้วยถูกจำกัดปริมาณการใช้งานด้วยคุณสมบัติด้านกลิ่นและคุณสมบัติการกัดกร่อนที่ใช้เพียงเล็กน้อยก็สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และส่วนข้อที่ 2 ได้มีการระบุไว้ในคู่มือการอยู่อาศัย ไอวี สาทร เรื่องการทำความสะอาดและการทิ้งขยะ ข้อที่ 4 พร้อมทั้งมีการติดเอกสารประชาสัมพันธ์ในเรื่องดังกล่าวในช่วงระยะเวลาหนึ่ง	-	ภาคผนวก ค-2 คู่มือการพักอาศัย ไอวี สาทร ภาคผนวก ค-3 เอกสารประชาสัมพันธ์ต่างๆ
	- จัดให้มีท่อรวบรวมน้ำฝนภายในพื้นที่โครงการมายังบ่อหน่วยน้ำขนาด 120 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับน้ำส่วนเกินและสูบน้ำออกหลังฝนหยุดตกด้วยเครื่องสูบน้ำ 2 ตัว มีอัตราการระบายรวม 1.1 ลบ.ม./วินาที ซึ่งเมื่อรวมกับอัตราการระบายน้ำเสียในชั่วโมงสูงสุด 0.42 ลบ.ม./นาที่ จะเท่ากับอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ 1.52 ลบ.ม./วินาที	✓	- โครงการมีการก่อสร้างระบบหน่วยน้ำ ถูกต้องที่ตามคุณสมบัติที่ถูกระบุในมาตรการ	-	ภาพที่ 2.2-8 ระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม
	- ในการระบายน้ำฝนส่วนเกินออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาทรซอย 10 ด้านหน้าโครงการจะจัดให้มีตะแกรงปิดด้านหน้าในตำแหน่งก่อนปล่อยออกเพื่อป้องกันขยะมูลฝอยลงสู่ท่อระบายน้ำ	✓	- โครงการมีการก่อสร้างระบบหน่วยน้ำ ในการระบายน้ำฝนส่วนเกินออกสู่ท่อระบายสาธารณะ	-	ภาพที่ 2.2-8 ระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.8 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม (ต่อ)	- ตรวจสอบท่อระบายน้ำภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ 1 เดือน/ครั้ง (หรือตามความเหมาะสม) - ขุดลอกท่อระบายน้ำภายในโครงการ อย่างสม่ำเสมอ 1 เดือน/ครั้ง (หรือตามความเหมาะสม)	✓ - มีช่างประจำโครงการดูแลตรวจสอบปริมาณตะกอนที่สะสมอยู่ภายในบ่อพักน้ำเป็นประจำอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ซึ่งหากตรวจสอบแล้วพบว่ามีปริมาณตะกอนมากจนถึงระดับที่ส่งผลกระทบ โครงการจะดำเนินการจัดสรรทรัพยากรที่เหมาะสมเพื่อดำเนินการขุดลอกต่อไป ✓	-	-
3.9 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย	- ติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมทั้งข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนประกอบด้วยระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้, อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ, อุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และประกาศ, อุปกรณ์ตรวจจับอุณหภูมิ, อุปกรณ์ตรวจจับควัน, ไฟสัญญาณระยะไกล, น้ำสำรองดับเพลิงไม่ต่ำกว่า 30 นาที, หัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ, ลิฟต์ดับเพลิง, ตู้ดับเพลิง, ระบบท่อเย็น 3 ท่อเย็น, หัวรับน้ำดับเพลิง 2 ชุด, เครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1 ชุด, เครื่องดับเพลิงแบบมือถือชนิด ABC ติดตั้งภายในตู้ดับเพลิง 1 ชุด/ตู้, พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ขนาดกว้างxยาว เท่ากับ 10x10 ม. จุติรวมคนภายในโครงการพื้นที่ 325 ตร.ม. (สัดส่วนไม่น้อยกว่า 0.25 ตร.ม./คน), บันไดหนีไฟ, ถนนโดยรอบอาคารกว้าง 6 ม., ป้ายบอกทางหนีไฟและไฟสำรองฉุกเฉิน, แบบแปลนแผนผังตำแหน่งที่ตั้งตู้ดับเพลิงและระบบป้องกันฟ้าผ่า	✓ - อุปกรณ์ที่ใช้ในระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยได้รับการติดตั้งอย่างสมบูรณ์	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.9 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย (ต่อ)	- ติดต่อประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการซ้อมดับเพลิงประจำปีของอาคาร เพื่อให้เกิดความคุ้นเคยกับสภาพพื้นที่และลักษณะทั่วไปของอาคาร ซึ่งจะทำให้การระงับเหตุเป็นไปได้อย่างสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น	✓ - การฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟ โครงการได้มีการดำเนินการปีละ 1 ครั้ง ซึ่งครั้งล่าสุดได้มีการดำเนินการในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 โดยสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย
	- จัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีเพื่อให้ผู้พักอาศัยเกิดความคุ้นเคยกับลักษณะพื้นที่โครงสร้างอาคารพื้นที่ปลอดภัยและไม่ปลอดภัยในแต่ละส่วนของอาคาร	✓ - การฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟ โครงการได้มีการดำเนินการปีละ 1 ครั้ง ซึ่งครั้งล่าสุดได้มีการดำเนินการในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย
	- จัดให้มีบุคลากรเพื่อให้ความรู้กับผู้พักอาศัยและเจ้าหน้าที่โครงการ เกี่ยวกับอันตรายจากควันไฟวิธีป้องกันควันไฟ และการอพยพในสภาพที่มีควันไฟอยู่โดยรอบฝึกอบรมพนักงานของโครงการ ได้แก่ พนักงานรักษาความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่ ประจำโครงการให้มีความรู้ในเรื่องการดับเพลิงเบื้องต้น โดยการจัดส่งไปอบรมกับหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้อง	✓ - อันตรายจากควันไฟ วิธีป้องกันควันไฟ และการอพยพในสภาพที่มีควันไฟ จะได้รับการฝึกอบรมและทวนสอบจากสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยผ่านการฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟประจำปี ทั้งนี้ บุคลากรของโครงการ ได้แก่ พนักงานรักษาความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ จะได้รับการอบรมดังกล่าวด้วย	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย
	- ประชาสัมพันธ์และติดประกาศแสดงวิธีการใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ดับเพลิง บริเวณตำแหน่งที่ตั้งถังระบบดับเพลิงเพื่อให้ผู้พักอาศัยได้ทราบ และสามารถปฏิบัติได้ในกรณีฉุกเฉิน	✓ - ป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์ในระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยได้รับการติดตั้งบริเวณที่ตั้งของอุปกรณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คำแนะนำการใช้งานของอุปกรณ์บางชนิดมีการระบุในฉลากของอุปกรณ์	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.9 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย (ต่อ)	- ตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบดับเพลิงทุกตำแหน่งและอุปกรณ์ ที่ใช้ในการดำเนินการรักษาความปลอดภัยต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ	✓ - ช่างประจำโครงการดูแลตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ในการระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยเป็นประจำ โดยปัจจุบันระบบตรวจสอบส่วนใหญ่เป็นระบบตรวจเช็คหน้างาน และมีการควบคุมด้วย Check Sheet ทั้งนี้หากพบความผิดปกติโครงการจะดำเนินการซ่อมแซมทันที	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย
	- จัดเตรียมพื้นที่จุดรวมพลขนาด 325 ตร.ม.เพื่อรองรับจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการได้ทั้งหมด (0.25 ตร.ม./คน)	✓ - ปัจจุบันโครงการมีพื้นที่บริเวณด้านหน้าอาคารบริเวณทางวิ่งรถเข้าเป็นพื้นที่จุดรวมพลของโครงการ ซึ่งจุดดังกล่าวมีพื้นที่เพียงพอที่จะรองรับจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการได้ทั้งหมด	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย
	จัดมาตรการเกี่ยวกับการใช้ลิฟต์เมื่อเกิดเพลิงไหม้ ดังนี้ (1) เมื่อทราบว่าเกิดไฟไหม้ให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอาคารตรวจสอบและช่วยเหลือผู้ที่ติดอยู่ในลิฟต์ โดยควบคุมลิฟต์ให้ลงมายุทธที่ชั้น 1 เพื่อช่วยเหลือผู้ที่ติดอยู่ในลิฟต์ให้ออกจากลิฟต์ได้อย่างปลอดภัย (2) เมื่อตรวจสอบจนมั่นใจแล้วว่าไม่มีผู้ติดอยู่ในลิฟต์เจ้าหน้าที่จะต้องปิดสวิทช์ที่จ่ายไฟให้กับลิฟต์เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้พักอาศัยในอาคารใช้ลิฟต์ในขณะที่เกิดเพลิงไหม้ (3) ติดป้ายประกาศเตือน “ห้ามใช้ลิฟต์ในขณะที่เกิดเพลิงไหม้เด็ดขาด” ไว้บริเวณหน้าโถงลิฟต์ซ้อมหนีไฟเพื่อเตรียมความพร้อมของบุคลากรและผู้พักอาศัยในโครงการเป็นประจำปีละ 1 ครั้ง	✓ - ตามมาตรการระบุให้โครงการมีกิจกรรมสำหรับการใช้ลิฟต์เมื่อเกิดเพลิงไหม้ จำนวน 3 กิจกรรม คือ 1. ควบคุมลิฟต์ให้ลงมายุทธที่ชั้น 1 2. การตรวจสอบการตกค้างภายในลิฟต์ และ 3. ติดป้ายประกาศเตือน “ห้ามใช้ลิฟต์ในขณะที่เกิดเพลิงไหม้เด็ดขาด” ซึ่งทั้ง 3 กิจกรรม โครงการได้มีการปฏิบัติตามอย่างครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้กิจกรรมในข้อที่ 1 และ 2 เป็นกิจกรรมส่วนหนึ่งของทีมอพยพหนีไฟตาม “แผนฉุกเฉินในกรณีเกิดเหตุเพลิง” โดยหน้าที่ดังกล่าวจะถูกปฏิบัติโดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยซึ่งเป็นหนึ่งในทีมอพยพหนีไฟ	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4. คุณค่าคุณภาพชีวิต				
4.1 สภาพสังคม/เศรษฐกิจ	- ปฏิบัติตามมาตรการฯ เพิ่มเติมในการบรรเทาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามบันทึกข้อตกลงกับโรงเรียนกว่างเจ้า	✓	- ตามข้อความที่ระบุใน “บันทึกข้อตกลงกับโรงเรียนกว่างเจ้า” ทั้งหมดเป็นกิจกรรมที่ให้มีการปฏิบัติในช่วงระยะก่อสร้าง ซึ่งผู้พัฒนาโครงการได้มีการปฏิบัติ	-
	- จัดให้มีการระบบติดตามเรื่องร้องเรียนของชุมชน ภายหลังการเปิดดำเนินการโครงการ	✓	- มีการติดตามเรื่องร้องเรียนของชุมชน โดยผู้อาศัยรอบโครงการสามารถเข้ามาร้องเรียนต่อโครงการได้โดยตรงที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ตลอดระยะเวลาทำการ	-
	- จัดสำรองเงินชดเชยกรณีมีผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการโครงการเป็นจำนวนเงิน 2,000,000 บาท เป็นระยะเวลา 2 ปีภายหลังเปิดดำเนินการโครงการ	✓	- โครงการได้ยุติการปฏิบัติเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากหากนับเวลาตั้งแต่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ จนถึงปัจจุบัน โครงการเปิดดำเนินการมากกว่า 2 ปี ซึ่งระหว่างช่วงเวลาดังกล่าวโครงการไม่ได้รับการร้องเรียนในเรื่องของการบดบังแสงแดดและทิศทางลมจากผู้อยู่อาศัยโดยรอบแต่อย่างใด	-
	- ตรวจสอบระบบสุขาภิบาลต่างๆ ภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอทั้งระบบบำบัดน้ำเสีย การจัดการขยะมูลฝอย	✓	- มีพนักงานตรวจสอบระบบสุขาภิบาลต่างๆ ภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอทั้งระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบน้ำใช้ การจัดการขยะมูลฝอย	-
	- เพื่อความสะดวกและถูกสุขอนามัย กำชับให้มีการทำความสะอาด บริเวณห้องพักขยะรวมของโครงการอาทิตย์ละครั้ง หลังจาก สำนักงานเขตบางรักเข้ามาทำการเก็บขนมูลฝอย เพื่อไม่ให้เป็นที่แหล่ง เพาะพันธุ์ของสัตว์ ซึ่งเป็นพาหะนำโรค	✓	- มีการมอบหมายให้พนักงานของ บริษัท จอห์นสัน เอเซีย คลีนนิ่ง จำกัด ทำหน้าที่ในการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม เพื่อรอการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางรัก โดยปกติจะมีความถี่ของการดำเนินการอย่างน้อย 1 ครั้ง/สัปดาห์ ทั้งนี้ นอกจากมีการทำความสะอาดแล้วการตรวจสอบการตกค้างของมูลฝอยจะได้รับการพิจารณาและตรวจสอบรวมด้วย	-
4.2 ประวัติศาสตร์/โบราณคดี	-	-	-	-



ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

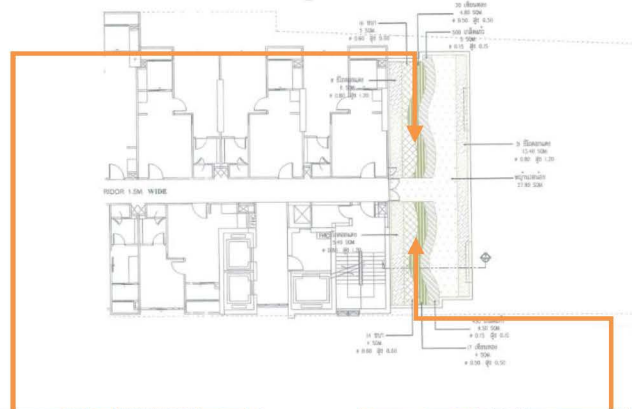
องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4.3 สุนทรียภาพ/การท่องเที่ยว	- ห้ามมีการแขวนป้าย ตกแต่งอาคารหรือดัดแปลงส่วนประกอบที่อาจจะมีผลต่อสุนทรียภาพ	✓ - ตามคู่มือการพักอาศัย ไอวี สาทร และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร มีข้อกำหนดหลายข้อที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดที่ระบุในมาตรการอย่างมีนัยสำคัญ ยกตัวอย่างเช่น ข้อที่ 29.12 (ข้อบังคับฯ) ข้อที่ 9 เรื่องข้อปฏิบัติทั่วไป (คู่มือการพักอาศัย)	-	ภาคผนวก ค-2 คู่มือการพักอาศัย ไอวี สาทร ภาคผนวก ค-5 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร
	- จัดพื้นที่สีเขียวรวม 1,346 ตร.ม. (สัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม./1 คน) จัดไว้ชั้นล่าง 625.8 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดตามเกณฑ์) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 352 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดตามเกณฑ์) และส่วนที่เหลือ 720.2 ตร.ม. จัดไว้บนอาคาร	◐ - ตามรายละเอียดโครงการที่ระบุในบทที่ 2 ของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระบุให้โครงการ IVY SATHORN มีพื้นที่สีเขียวจำนวน 8 บริเวณ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่าง, ชั้นที่ 2-6, ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8, ชั้นที่ 19, ชั้นที่ 23, ชั้นที่ 26 และชั้นดาดฟ้า (ครอบคลุม 1,346 ตารางเมตร) ทั้งนี้จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าโครงการมีปัญหาในการปฏิบัติตามมาตรการ คือ พื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก โดยพื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก ได้แก่ พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 2-6, ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8 และชั้นดาดฟ้า ทั้งนี้ทางนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ประสานงานไปยังบริษัทผู้พัฒนาโครงการ (บริษัท พญาฯ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)) เพื่อให้ทำการแก้ไขพื้นที่สีเขียวให้สอดคล้องต่อมาตรการ โดยปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการได้มีการเข้ามาสำรวจหน้างานและประเมินราคาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว	ตารางที่ 4-2	ภาพที่ 2.2-1 พื้นที่สีเขียว ภาคผนวก ค-1 หนังสือชี้แจงความก้าวหน้าการจัดพื้นที่สีเขียวให้ตรงตามแบบ EIA
	- อนุรักษ์ต้นไม้เดิมในพื้นที่โครงการ	✓ - ต้นไม้ ได้รับการอนุรักษ์และเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง	-	ภาพที่ 2.2-1 พื้นที่สีเขียว
	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มีความร่มรื่นสวยงามอยู่เสมอ	✓ - มีการว่าจ้างให้ผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการดูแลต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง	-	-



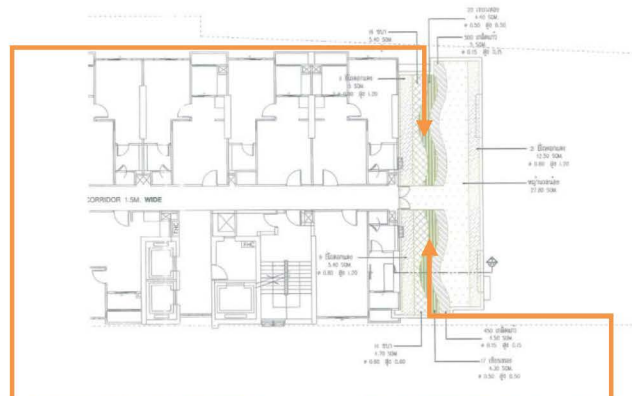
ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ “✓” = ปฏิบัติ “✗” = ไม่ได้ปฏิบัติ “○” = ปฏิบัติไม่ได้ “◐” = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ “●” = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4.3 คุณภาพ/การ ท่องเที่ยว (ต่อ)	- กำหนดกฎระเบียบไม่ให้ผู้พักอาศัยแก้ไขต่อเติมพื้นที่ส่วนที่ ด้านนอกห้องพักอาศัย	✓ - ตามคู่มือการพักอาศัย ไอวี สาทร และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร มีข้อกำหนดหลายข้อที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดที่ระบุในมาตรการ อย่างครบถ้วน	-	ภาคผนวก ค-2 คู่มือการ พักอาศัย ไอวี สาทร ภาคผนวก ค-5 ข้อบังคับ นิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร



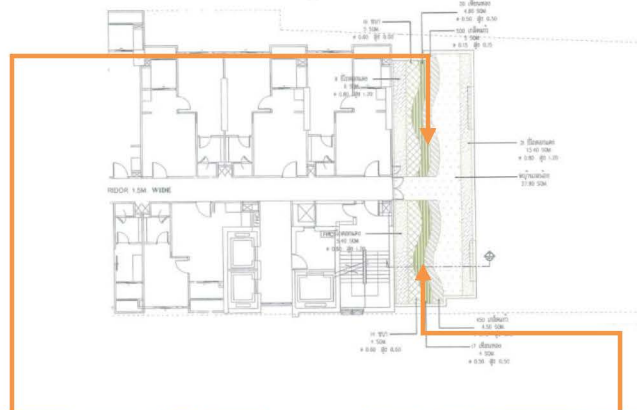


พื้นที่สีเขียวชั้น 19



พื้นที่สีเขียวชั้น 23

ภาพที่ 2.2-1- (ต่อ) พื้นที่สีเขียวและการบำรุงรักษา

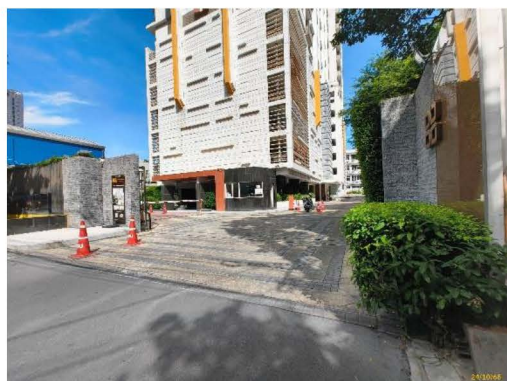


พื้นที่สีเขียวชั้น 26



ต้นไทร (ไม้เดิมพื้นที่โครงการ)

ภาพที่ 2.2-1- (ต่อ) พื้นที่สีเขียวและการบำรุงรักษา



ทางเข้า - ออกโครงการ

ภาพที่ 2.2-2 การจราจร



ทางสัญจรภายในพื้นที่ (โดยรอบ)



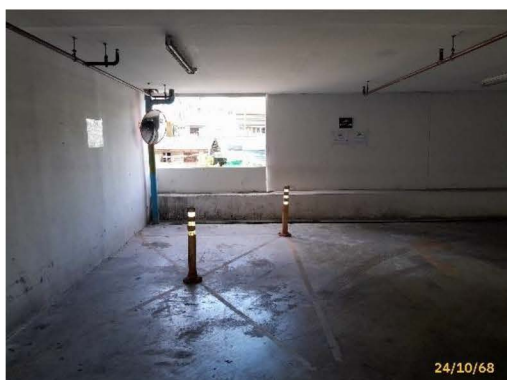
เส้นแบ่งช่องจราจร (ภายในอาคาร)



ป้ายเตือนให้ดับเครื่องยนต์



กระจกโค้ง



ป้ายจราจร

ภาพที่ 2.2-2 (ต่อ) การจราจร



ป้ายจราจร (ต่อ)



พื้นที่จอดรถ



เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย



สีตั่วอาคาร

ภาพที่ 2.2-2 (ต่อ) การจราจร

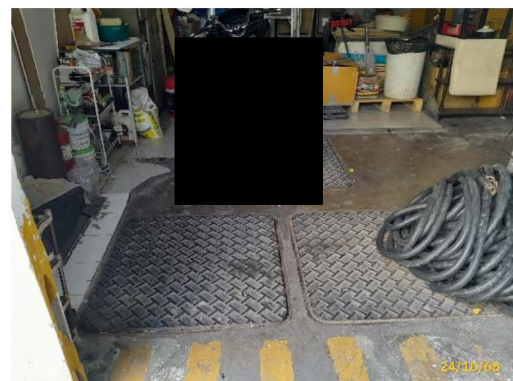
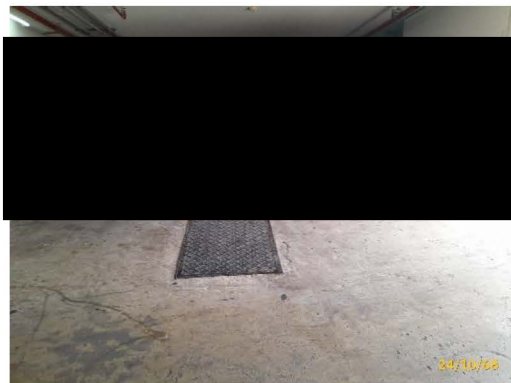


กระจกเขียวตัดแสง



ม่านกันแดด

ภาพที่ 2.2-3 สีอาคารและกระจกเขียวตัดแสง



ระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง

ภาพที่ 2.2-4 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล



มิเตอร์น้ำประปานครหลวง



ท่อน้ำใช้



ถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดิน



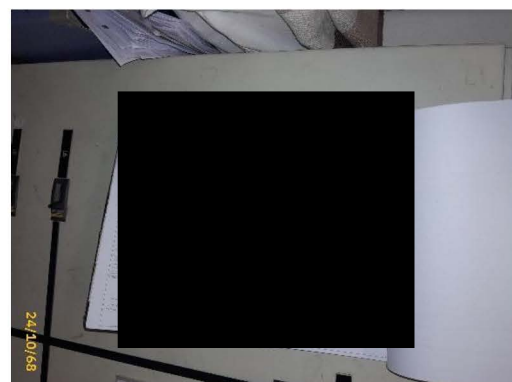
ถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้า



เครื่องสูบน้ำชั้นใต้ดิน



Booster Pump



บันทึกการตรวจสอบการทำงานระบบน้ำใช้

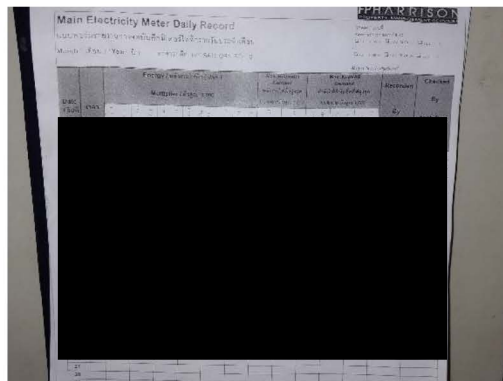
ภาพที่ 2.2-5 ระบบน้ำใช้



อุปกรณ์สารกรองไฟฟ้าส่องสว่าง

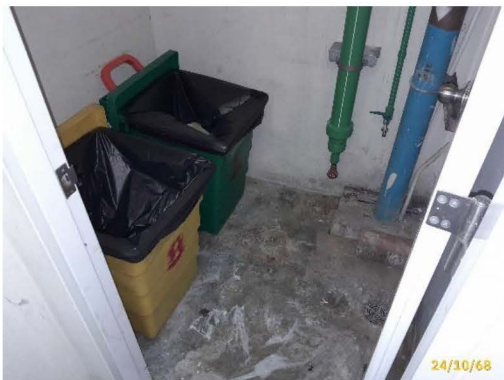


เครื่องใช้ไฟฟ้าประหยัดพลังงาน



บันทึกการตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้า

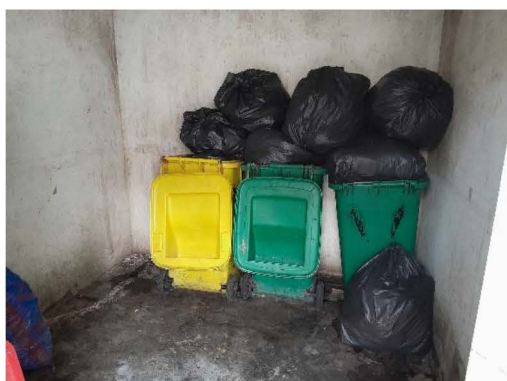
ภาพที่ 2.2-6 ระบบไฟฟ้า



ถังรองรับมูลฝอยเปียก-แห้ง (ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น)



ถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น)



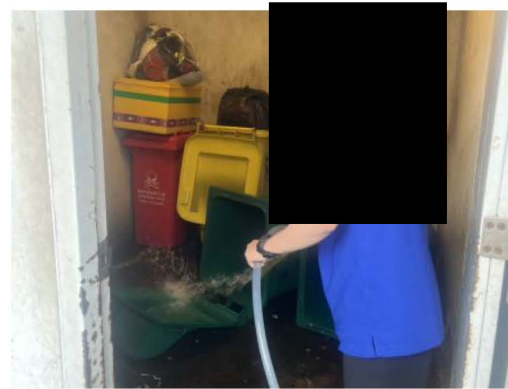
ถังรองรับมูลฝอย (ห้องพักมูลฝอยรวม)



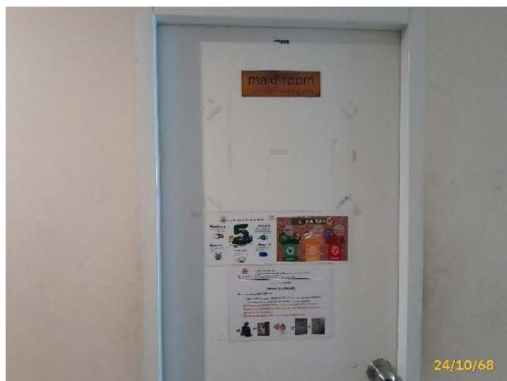
ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการมูลฝอย



ถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ห้องพักมูลฝอยรวม)



การทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม



ป้าย “ปิดประตูให้สนิท”



พื้นที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย



การทำความสะอาดถังรองรับมูลฝอย



ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น



ห้องพักมูลฝอยรวม

ภาพที่ 2.2-7 (ต่อ) ระบบจัดการมูลฝอย



ท่อรวบรวมน้ำฝน

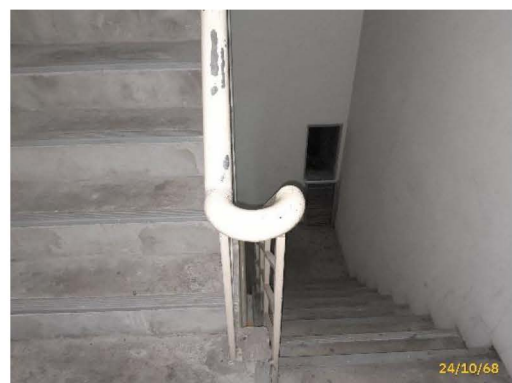


บ่อหน่วงน้ำ



บ่อพักน้ำ

ภาพที่ 2.2-8 ระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม



บันไดหนีไฟ ST-1

ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกันอัคคีภัย



บันไดหนีไฟ ST-2



เครื่องตรวจจับควัน



เครื่องตรวจจับความร้อน



หัวกระจายน้ำอัตโนมัติ



แผนผังหนีไฟประจำชั้น



ป้ายบอกทางหนีไฟ



แผงควบคุมระบบอัคคีภัย

ภาพที่ 2.2-9 (ต่อ) ระบบป้องกันอัคคีภัย



ถังดับเพลิงชนิดมือถือ



ตู้ FHC



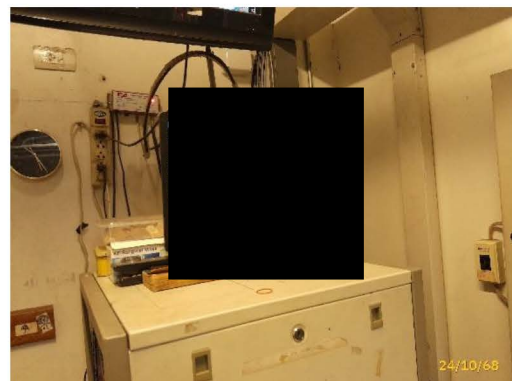
ปั๊มสูบน้ำดับเพลิง



หัวรับน้ำดับเพลิง



ระบบสัญญาณกล้อง CCTV



ลำโพงแจ้งเหตุ



เครื่องแจ้งเหตุด้วยมือดึง

ภาพที่ 2.2-9 (ต่อ) ระบบป้องกันอัคคีภัย



จุดรวมพล



ลิฟต์ดับเพลิง



ระบบท่อเย็น 3 ท่อเย็น



พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

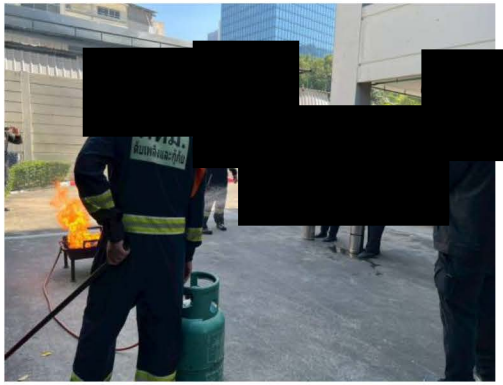


ไฟสำรองฉุกเฉิน



ระบบป้องกันฟ้าผ่า

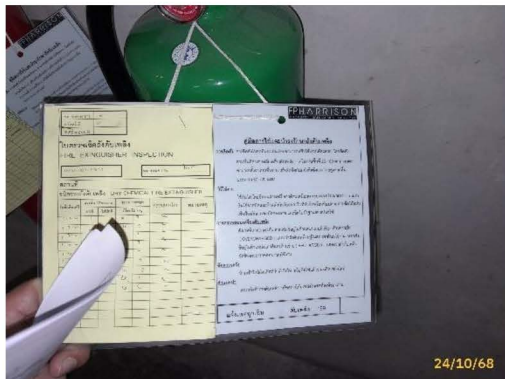
ภาพที่ 2.2-9 (ต่อ) ระบบป้องกันอัคคีภัย



การซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี



ป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์ในระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย



บันทึกการตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 2.2-9 (ต่อ) ระบบป้องกันอัคคีภัย



ภาพที่ 2.2-10 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม

บทที่ 3

ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท พุกกะยา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนา โครงการ IVY SATHORN ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลเข้าบริหารจัดการแล้ว โดยตัวโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 290 ห้อง ตั้งอยู่เลขที่ 88 ซอยศึกษาวิทยา แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่โครงการ 1-1-34 ไร่ โดยโครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเลขที่ทส.1009.5/2996 ลงวันที่ 22 เมษายน 2551 (ภาคผนวก ก) โดยหนังสือเห็นชอบได้กำหนด มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็น แนวทางให้โครงการปฏิบัติ รวมไปถึงเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทุก 6 เดือน

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด ไอวี สาทร ได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ) ช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยเนื้อหาบทนี้จะ เป็น ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ทำการตรวจประเมินด้วยวิธี Walk through Survey พร้อมทั้งรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ และภาพถ่ายประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

3.2 วัตถุประสงค์

เพื่อตรวจสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภค การทำงานของระบบสนับสนุนและบำรุงรักษา และการวิเคราะห์มลพิษสิ่งแวดล้อม ประเมินผลและจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รับทราบถึงสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ IVY SATHORN

3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย น้ำทิ้ง ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยระบบสัญญาณเตือนภัย น้ำใช้ และการใช้ไฟฟ้า



3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามหนังสือเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้มีการทบทวนการปฏิบัติตามมาตรการฯ เป็นประจำทุก 6 เดือน ดังนั้น เพื่อเป็นการปฏิบัติตามข้อกำหนด โครงการจึงกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นการรายงานผลการปฏิบัติระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



ตารางที่ 3.4-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1. น้ำทิ้งจากโครงการ 1.1 คุณภาพน้ำทิ้ง	ดัชนีที่ตรวจวัด - ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - ปริมาณของแข็งแขวนลอย (Suspended Solid) - น้ำมันและไขมัน (Oil & Grease) - ไนโตรเจนทั้งหมด (TKN) - โคลิฟอร์มแบคทีเรียชนิดฟีคัล (Fecal Coliform Bacteria) - Residual Chlorine (เฉพาะน้ำทิ้ง) ความถี่ - 1 เดือน/ครั้ง	- น้ำเสียก่อนและหลังการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสีย ตำแหน่งละ 1 จุด (รวม 2 จุด)	✓ - มีการว่าจ้างให้ทาง บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด เป็นผู้ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งโดยมีจุดเก็บตัวอย่างทั้งหมด 3 จุด ได้แก่ จุฑารวมรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย จุฑระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อพักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำของโครงการก่อนระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ	-	ภาพที่ 3.5.1-1 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำ ภาคผนวก ง-1 ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัด
1.2 อุปกรณ์ภายในระบบบำบัดน้ำเสีย	ดัชนีที่ตรวจวัด เครื่องสูบน้ำและเครื่องเติมอากาศ ความถี่ - 1 ปี/ครั้ง	- บริเวณจุดติดตั้งเครื่องสูบน้ำและเครื่องเติมอากาศ	✓ - การทำงานของเครื่องจักรในระบบบำบัดน้ำเสียจะได้รับการตรวจสอบโดยช่างประจำโครงการทุกวัน ทั้งนี้ เครื่องจักรรวมไปถึง “เครื่องสูบน้ำและเครื่องเติมอากาศ” ซึ่งหากตรวจสอบแล้วพบความผิดปกติช่างประจำโครงการจะดำเนินการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า โดยการตั้งค่าเครื่องจักรต่างๆ ให้สามารถทำงานได้ใกล้เคียงสภาพปัจจุบันมากที่สุด พร้อมทั้งดำเนินการหาสาเหตุและดำเนินการขออนุมัติทรัพยากรในการซ่อมแซมต่อไป	-	ภาคผนวก ค-4 รายงาน ทส. 2



ตารางที่ 3.4-1 (ต่อ) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ◉ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
2. ระบบระบายน้ำ	ดัชนีที่ตรวจวัด - การทำงานของเครื่องสูบน้ำในบ่อ หนองน้ำ ความถี่ - 1 ปี/ครั้ง (หรือตามความ เหมาะสมหรือตามที่ระบุในคู่มือ การใช้งาน)	- บริเวณจุดติดตั้งเครื่องสูบน้ำ	✓ - การทำงานของเครื่องจักรในระบบบำบัดน้ำเสียจะได้รับการ ตรวจสอบโดยช่างประจำโครงการทุกวัน ทั้งนี้ เครื่องจักรรวม ไปถึง “เครื่องสูบน้ำและเครื่องเติมอากาศ” ซึ่งหากตรวจสอบ แล้วพบความผิดปกติช่างประจำโครงการจะดำเนินการแก้ไข ปัญหาเฉพาะหน้า โดยการตั้งค่าเครื่องจักรต่างๆ ให้สามารถ ทำงานได้ใกล้เคียงสภาพปัจจุบันมากที่สุด พร้อมทั้งดำเนินการ หาสาเหตุและดำเนินการขออนุมัติทรัพยากรในการซ่อมแซม ต่อไป	-	-
3. การจัดการขยะมูลฝอย ภายในโครงการ	ดัชนีที่ตรวจวัด - ไม่ให้มีขยะมูลฝอยตกค้างใน ห้องพักขยะของโครงการ การทำ ความสะอาดของห้องพักขยะมูล ฝอยรวมของโครงการ ความถี่ - 1 สัปดาห์/ครั้ง	- บริเวณห้องพักมูลฝอยรวม ของโครงการ	✓ - สภาพโดยทั่วไป สุขลักษณะ และการตกค้างของมูลฝอย ภายในห้องพักมูลฝอยรวมและห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จะ ได้รับการตรวจสอบเป็นประจำทุกวัน โดยพนักงานทำความสะอาด ที่ปฏิบัติงานในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้โดยปกติโครงการ จะมีการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมเป็นประจำ ภายหลังการเก็บขนของสำนักงานเขต อย่างน้อย 2 วัน/ครั้ง	-	ภาพที่ 2.2-7 ระบบจัดการ มูลฝอย
4. ระบบป้องกันและระงับ อัคคีภัยและระบบสัญญาณ เตือนภัย	ดัชนีที่ตรวจวัด - ระบบป้องกันอัคคีภัย - ระบบสัญญาณเตือนภัย ความถี่ - 3 เดือน/ครั้ง (หรือตามความ เหมาะสม หรือตามที่ระบุไว้ในคู่มือ การใช้งานของแต่ละเครื่อง)	- บริเวณจุดติดตั้งระบบป้องกัน อัคคีภัยและระบบสัญญาณ เตือนอัคคีภัยภายในอาคารของ โครงการทุกชั้น	✓ - เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่มีใช้งานในระบบป้องกันและระบบ เตือนอัคคีภัย จะได้รับการตรวจสอบความพร้อมใช้งานจาก ช่างประจำโครงการเป็นประจำ โดยความถี่ของรอบการ ตรวจสอบจะขึ้นอยู่กับชนิดของอุปกรณ์ คู่มือการบำรุงรักษา และกฎหมาย เป็นหลัก ยกตัวอย่างเช่น เครื่องกำเนิดไฟฟ้าจะ มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกสัปดาห์ เครื่องดับเพลิงแบบมือ ถือจะการตรวจสอบทุก 1 เดือน	-	ภาพที่ 2.2-9 ระบบป้องกัน อัคคีภัย



ตารางที่ 3.4-1 (ต่อ) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
5. น้ำใช้	<u>ดัชนีที่ตรวจวัด</u> - การแตก รั่ว ซึม หรือการชำรุด ของท่อประปา <u>ความถี่</u> - 1 เดือน/ครั้ง	- เส้นท่อประปาของโครงการ	✓ - มีการบำรุงรักษาระบบเส้นท่อน้ำประปาในรูปแบบ “การบำรุงรักษาภายหลังเกิดเหตุขัดข้อง” โดยช่างประจำโครงการจะทำหน้าที่ตรวจสอบความสมบูรณ์ของระบบท่อประปาเป็นประจำทุกวัน ซึ่งจัดทำในรูปแบบการตรวจสอบแรงดัน รอยน้ำซึมตามอาคาร ข้อต่อของท่อในบริเวณที่สังเกตเห็นได้ รวมไปถึงการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ หากช่างประจำโครงการตรวจพบความไม่สมบูรณ์ ช่างประจำโครงการจะดำเนินการแจ้งต่อนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อจัดสรรทรัพยากรที่เหมาะสมสำหรับการแก้ไขต่อไป	-	ภาพที่ 2.2-5 ระบบน้ำใช้
6. การใช้ไฟฟ้า	<u>ดัชนีที่ตรวจวัด</u> - การชำรุดเสียหายของระบบไฟฟ้า และระบบการเดินสายไฟฟ้าของ อาคาร <u>ความถี่</u> - 1 เดือน/ครั้ง	- ระบบไฟฟ้าของโครงการ	✓ - ระบบไฟฟ้าโครงการจะได้รับการตรวจสอบอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การควบคุมกิจกรรมดังกล่าวจะกระทำผ่าน Check Sheet	-	-



3.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.5.1 ขอบเขตการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN ได้มีการกำหนดให้ตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังนี้

คุณภาพน้ำทิ้ง คือ น้ำเสียก่อนและหลังการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียตำแหน่งละ 1 จุด (รวม 2 จุด) และบ่อบำบัดก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะ 1 จุด ความถี่เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ โดยมีพารามิเตอร์ที่ต้องทำการตรวจวัดดังนี้ ความเป็นกรด-ด่าง (pH) บีโอดี (BOD) สารที่แขวนลอยทั้งหมด (Suspended Solid: SS) ที่เคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen: TKN) น้ำมันและไขมัน (Fat Oil & Grease) ปริมาณแบคทีเรียกลุ่มฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria) และ Residual Chlorine (เฉพาะน้ำทิ้ง)

3.5.2 วิธีการตรวจวัดและวิธีการวิเคราะห์

โครงการ IVY SATHORN ได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเก็บและวิเคราะห์ตัวอย่าง ทางบริษัทฯ จะดำเนินการเก็บตัวอย่างน้ำโดยวิธี Grab Sampling โดยตัวอย่างทั้งหมดจะถูกแช่ในถังน้ำแข็ง เพื่อรักษาสภาพก่อนนำมาวิเคราะห์ในห้องปฏิบัติการภายใน 24 ชั่วโมง บริษัทฯ ได้ปิดผนึกแสดงรายละเอียดของตัวอย่างโดยละเอียด พร้อมทั้งจัดบันทึกข้อมูลในแบบกำกับตัวอย่างที่ใช้ควบคุมคุณภาพภายนอกห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ และนำส่งไปวิเคราะห์ยังห้องปฏิบัติการของบริษัทฯ ต่อไป โดยการเก็บตัวอย่างและวิเคราะห์คุณภาพน้ำ ดำเนินตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ใน Standard Method for the Examination of Water and Wastewater ฉบับล่าสุด ของ American Public Health Association ซึ่งเป็นมาตรฐานวิธีการวิเคราะห์คุณภาพน้ำที่ได้รับการยอมรับกันโดยทั่วไป อนึ่งผู้จัดทำรายงานจะนำเสนอพารามิเตอร์ ตำแหน่งการเก็บตัวอย่าง และวิธีวิเคราะห์ แสดงดังตารางที่ 3.5.2-1

ตารางที่ 3.5.2-1 ขอบเขตวิธีวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม

รายงานตรวจวัด	ดัชนีการตรวจวัด	วิธีการตรวจวัดและวิเคราะห์	วันที่ตรวจวัด	มาตรฐานวิธีวิเคราะห์
1. คุณภาพการตรวจวัด - น้ำเสียก่อนการระบบบำบัด - น้ำเสียหลังการระบบบำบัด - น้ำทิ้งจากบ่อบำบัดก่อนปล่อยสู่สาธารณะ	- pH - BOD - Suspended Solid - Total Kjeldahl Nitrogen - Fat Oil & Grease - Total Coliform Bacteria - Residual Chlorine*	- Electrometric Method - Membrane Electrode - Dried At 103-105 °C - Macro-Kjeldahl Method - Soxhlet-Extraction Method - Standard Total Coliform Fermentation Technique - Colorimetric	30/07/68 15/08/68 03/09/68 15/10/68 07/11/68 10/12/68	APHA-AWWA-WEF Edition 24th ed, 2023

หมายเหตุ : * หมายถึง มีการตรวจวิเคราะห์เฉพาะน้ำที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะเท่านั้น

3.5.3 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง

ตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN กำหนดให้โครงการต้องเก็บตัวอย่างและตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำเสีย เดือนละ 1 ครั้ง จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ น้ำเสียก่อนการระบบบำบัด น้ำเสียหลังการระบบบำบัด และบ่อกักก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะ สำหรับพารามิเตอร์ที่ให้ดำเนินการตรวจวิเคราะห์ประกอบไปด้วย pH, BOD, Suspended Solid, TKN, Grease & Oil, Fecal Coliform Bacteria และ Residual Chlorine ความถี่ ทุก 1 เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ

อนึ่ง เพื่อการปฏิบัติให้สอดคล้องต่อมาตรการดังกล่าว โครงการจึงกำหนดให้ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง จำนวน 3 จุด (ภาพที่ 3.5.3-1) ได้แก่ จุดน้ำทิ้งก่อนการบำบัด น้ำทิ้งหลังการบำบัด โดยปัจจุบันโครงการได้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ผลการตรวจวิเคราะห์แสดงดังตารางที่ 3.5.3-1 ภาพที่ 3.5.3-2 และภาพที่ 3.5.3-3

สรุปผลการตรวจการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

จากผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง (น้ำเสียหลังการระบบบำบัด และบ่อกักก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 พบว่าคุณภาพน้ำทิ้งส่วนใหญ่มีค่าอยู่ในเกณฑ์ค่ามาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด (ประเภท ข.) พ.ศ. 2567 ยกเว้นพารามิเตอร์ BOD และ TKN ในบางจุด และบางช่วงเวลา อย่างไรก็ตามผู้จัดทำรายงานขอเสนอแนวทางแก้ไขสำหรับคุณภาพน้ำที่ยังคงมีค่าเกินมาตรฐานแยกตามพารามิเตอร์ดังนี้

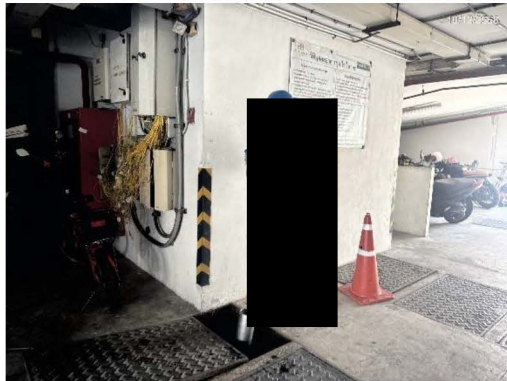
บีโอดี (BOD) สามารถลดลงได้โดยการสนับสนุนปัจจัยการเติบโตของจุลินทรีย์ (MLSS) ภายในระบบบำบัดน้ำเสียให้สมดุลกับปริมาณอาหาร (BOD) โดยการควบคุมการ Returned Sludge เป็นหลัก ทั้งนี้สามารถพิจารณาการควบคุมได้จากค่า F/M ratio ที่ควรอยู่ที่ 0.25-0.5 วัน (แล้วแต่ระบบ) และ MLSS อยู่ที่ 1,500 - 3,000 มิลลิกรัม/ลิตร

$$\text{อัตราส่วนอาหารต่อจุลินทรีย์} = \frac{\text{อัตราการไหลของน้ำเสีย (ลิตร/วัน)} \times \text{BOD}_5 \text{ (มก./ล.)}}{\text{ปริมาตรถังเติมอากาศ (ลิตร)} \times \text{MLSS (มก./ล.)}}$$

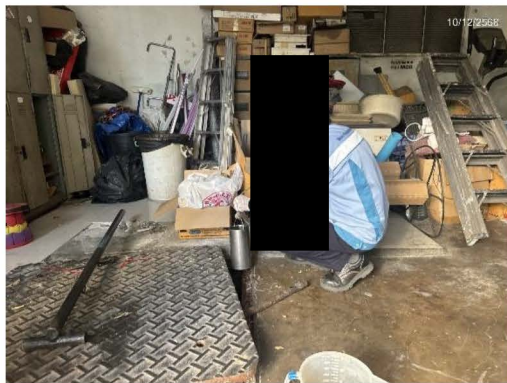
สมการอัตราส่วนอาหารต่อจุลินทรีย์ (F/M Ratio)

ค่า TKN สามารถลดลงได้โดยการสนับสนุนปัจจัยการเติบโตของจุลินทรีย์ 2 ชนิด ที่ให้เกิดปฏิกิริยาไนตริฟิเคชัน (เปลี่ยน TKN ให้เป็นสารอื่น) ได้แก่ *Nitrosomonas* และ *Nitrobacter* โดยปฏิกิริยาดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแอมโมเนีย (NH₃) และสารอินทรีย์ไนโตรเจน (Organic nitrogen) ให้เป็น Nitrite (NO₂) และ Nitrate (NO₃) ทั้งนี้ผู้จัดทำรายงานขอเสนอแนวทางการแก้ไขเบื้องต้น โดยปรับค่าการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้มีค่าพารามิเตอร์ต่างๆ ที่เหมาะสมกับจุลินทรีย์ทั้ง 2 ชนิด ดังต่อไปนี้ 1. ควบคุมอายุสลัดจ์ ให้อยู่ระหว่าง 3-5 วัน 2. ปรับ pH ให้อยู่ในสภาพเป็นกลาง และ 3. ตรวจสอบ/ควบคุมค่าออกซิเจนละลายน้ำให้อยู่ระหว่าง 2-3 mg/L

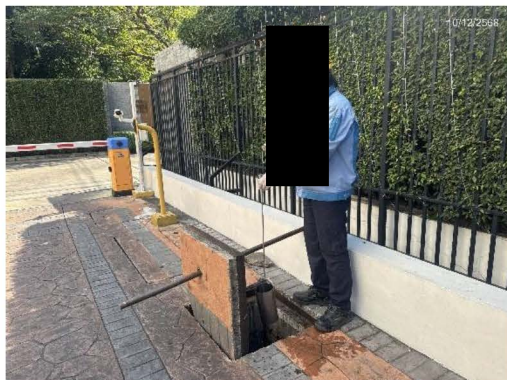
อนึ่งคำแนะนำดังกล่าวเป็นเพียงคำแนะนำเบื้องต้นจากการสังเกตผลการวิเคราะห์เท่านั้น หากผลการปฏิบัติไม่เป็นไปตามจุดมุ่งหวังให้ขอคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญโดยตรง



น้ำเสียก่อนการบำบัด



น้ำเสียหลังการบำบัด



บ่อพักก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะ

ภาพที่ 3.5.3-1 จุดเก็บตัวอย่างน้ำเสีย



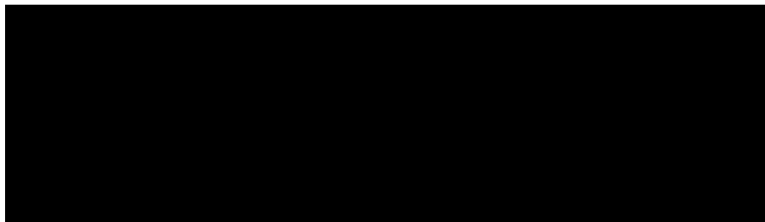
ตารางที่ 3.5.3-1 ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการตรวจวิเคราะห์						
		pH -	BOD (mg/L)	Residual Chlorine (mg/L)	SS (mg/L)	Oil & Grease (mg/L)	TKN (mg/L)	FCB (MPN/100 mL)
น้ำเสียก่อนการระบบบำบัด	30/07/68	5.8	324	-	902	38	62	7,900,000
	15/08/68	5.9	2,790	-	6,290	8,204	268	7,000,000
	03/09/68	8.6	122	-	66	6	120	2,200,000
	15/10/68	8.2	202	-	210	32	96	54,000,000
	07/11/68	8.2	78	-	88	12	58	9,200,000
	10/12/68	7.5	55	-	89	2	7	3,500,000
ค่าต่ำสุด-ค่าสูงสุด		5.8-8.6	55-2790	-	66-6,290	2-8,204	7-268	2,200,000-54,000,000
น้ำเสียหลังการระบบบำบัด	30/07/68	7.4	34	-	<10	<2	35	490,000
	15/08/68	7.6	28	-	13	<2	50	1,800,000
	03/09/68	7.4	23	-	<10	<2	50	170,000
	15/10/68	7.7	28	-	12	<2	45	130,000
	07/11/68	7.6	35	-	<10	<2	35	49,000
	10/12/68	7.9	36	-	16	<2	60	920,000
ค่าต่ำสุด-ค่าสูงสุด		7.4-7.9	23-36	-	<10-16	<2	35-60	49,000-1,800,000
น้ำทิ้งจากบ่อกักก่อนปล่อยสู่ สาธารณะ	30/07/68	7.6	50	0.03	34	9	50	230,000
	15/08/68	7.7	33	0.06	15	<2	50	350,000
	03/09/68	7.9	27	0.04	28	4	48	68,000
	15/10/68	7.7	25	0.81	15	<2	25	49,000
	07/11/68	7.9	30	<0.01	40	5	30	33,000
	10/12/68	8.0	18	0.06	32	<2	35	49,000
ค่าต่ำสุด-ค่าสูงสุด		7.6-8	18-50	<0.01-0.81	15-40	<2-9	25-50	33,000-350,000
มาตรฐาน		5.5-9.0	≤30	-	≤40	≤20	≤35	-



หมายเหตุ : อ้างอิงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร
บางประเภทและบางขนาด (ประเภท ข.) พ.ศ. 2567

ชื่อผู้เก็บตัวอย่าง :
ชื่อผู้ตรวจสอบ/ควบคุม :
ชื่อบริษัทผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ :
ผู้วิเคราะห์ :



เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

เมื่อเปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละครั้ง พบว่าปัจจุบัน
พารามิเตอร์ที่ตรวจวิเคราะห์ส่วนใหญ่มีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ
สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด (ประเภท ข) และ
แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงยังคงอยู่ในระดับที่ไม่มีนัยสำคัญ ดังแสดงในตารางที่ 3.5.3-2 เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์
คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย



ตารางที่ 3.5.3-2 เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการตรวจวิเคราะห์						
		pH -	BOD (mg/L)	Residual Chlorine (mg/L)	SS (mg/L)	Oil & Grease (mg/L)	TKN (mg/L)	FCB (MPN/100 mL)
น้ำเสียก่อนการบำบัด	31/01/66	6.2	293	-	2,766	1,216	108	11,000,000
	28/02/66	6.3	292	-	2,768	914	128	13,000,000
	31/03/66	6.4	295	-	2,764	1,346	125	1,700,000
	29/04/66	6.5	297	-	2,762	1,006	145	1,300,000
	27/05/66	6.4	302	-	2,762	1,095	153	4,600,000
	23/12/66	5.8	981	-	3,956	2,048	372	13,000,000
	24/07/66	6.1	370	-	421	4,422	87	16,000,000
	25/08/66	8.5	137	-	100	10	80	35,000,000
	26/09/66	7.1	340	-	1,112	63	45	24,000,000
	27/10/66	7	282	-	184	20	15	54,000,000
	22/11/66	6.5	426	-	7,413	431	362	22,000,000
	30/12/66	6.2	172	-	5,642	691	113	17,000,000
	26/01/67	7	126	-	204	21	24	220,000
	22/02/67	7.2	122	-	191	28	22	2,400,000
	22/03/67	6.3	232	-	2,865	190	235	7,900,000
	17/04/67	7.3	76	-	224	21	19	3,500,000
	13/05/67	8.6	178	-	563	20	202	54,000,000
	24/06/67	8.4	299	-	229	11	181	3,300,000
	15/07/67	7.9	146	-	175	22	50	1,300,000
	14/08/67	7.6	424	-	429	21	110	5,400,000
	09/09/67	8.1	76	-	84	10	64	35,000,000
	08/10/67	7.6	35	-	46	<2	15	3,500,000



ตารางที่ 3.5.3-2 (ต่อ) เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการตรวจวิเคราะห์						
		pH -	BOD (mg/L)	Residual Chlorine (mg/L)	SS (mg/L)	Oil & Grease (mg/L)	TKN (mg/L)	FCB (MPN/100 mL)
น้ำเสียก่อนการบำบัด (ต่อ)	08/11/67	6.8	305	-	71	10	12	13,000,000
	20/12/67	6.4	244	-	3,220	1,379	83	13,000,000
	21/01/68	7.4	78	-	105	<2	11	790,000
	17/02/68	7.6	63	-	50	<2	18	490,000
	05/06/68	6.4	540	-	3,930	5,441	148	22,000,000
	04/04/68	8.3	214	-	404	43	140	3,300,000
	26/05/68	6.8	147	-	81	695	24	24,000,000
	18/06/68	7.1	415	-	404	20	21	17,000,000
	30/07/68	5.8	324	-	902	38	62	7,900,000
	15/08/68	5.9	2,790	-	6,290	8,204	268	7,000,000
	03/09/68	8.6	122	-	66	6	120	2,200,000
	15/10/68	8.2	202	-	210	32	96	54,000,000
	07/11/68	8.2	78	-	88	12	58	9,200,000
	10/12/68	7.5	55	-	89	2	7	3,500,000
น้ำเสียหลังการบำบัด	31/01/66	7.7	55	-	<10	<2	58	79,000
	28/02/66	7.7	56	-	<10	<2	56	49,000
	31/03/66	7.7	57	-	<10	<2	54	130,000
	29/04/66	7.7	57	-	<10	<2	58	170,000
	27/05/66	7.7	57	-	<10	<2	53	130,000
	23/06/66	7.8	31	-	<10	<2	48	170,000
	24/07/66	7.8	44	-	<10	<2	30	49,000
	25/08/66	7.6	56	-	<10	<2	51	330,000



ตารางที่ 3.5.3-2 (ต่อ) เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการตรวจวิเคราะห์						
		pH -	BOD (mg/L)	Residual Chlorine (mg/L)	SS (mg/L)	Oil & Grease (mg/L)	TKN (mg/L)	FCB (MPN/100 mL)
น้ำเสียหลังการบำบัด (ต่อ)	26/09/66	8	37	-	25	<2	46	170,000
	27/10/66	7.9	55	-	15	4	45	79,000
	22/11/66	7.8	54	-	<10	<2	57	45,000
	30/12/66	8	18	-	<10	<2	42	110,000
	26/01/67	7.7	49	-	<10	<2	52	70,000
	22/02/67	8	46	-	<10	<2	55	270,000
	22/03/67	7.7	36	-	12	<2	50	350,000
	17/04/67	8	37	-	10	<2	53	130,000
	13/05/67	7.8	52	-	<10	<2	35	790,000
	24/06/67	7.8	53	-	<10	<2	107	170,000
	15/07/67	7.9	48	-	18	5	43	93,000
	14/08/67	7.7	28	-	11	3	54	78,000
	09/09/67	7.9	18	-	<10	<2	35	280,000
	08/10/67	7.7	23	-	<10	<2	35	330,000
	08/11/67	7.7	32	-	<10	<2	35	490,000
	20/12/67	7.6	20	-	15	<2	35	130,000
	21/01/68	7.7	35	-	12	<2	57	33,000
	17/02/68	8	39	-	12	<2	72	110,000
	05/06/68	7.9	37	-	<10	<2	35	540,000
	04/04/68	7.9	22	-	10	<2	47	110,000
	26/05/68	7.8	31	-	11	4	45	220,000
	18/06/68	7.7	20	-	<10	<2	35	130,000



ตารางที่ 3.5.3-2 (ต่อ) เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการตรวจวิเคราะห์						
		pH -	BOD (mg/L)	Residual Chlorine (mg/L)	SS (mg/L)	Oil & Grease (mg/L)	TKN (mg/L)	FCB (MPN/100 mL)
น้ำเสียหลังการบำบัด (ต่อ)	30/07/68	7.4	34	-	<10	<2	35	490,000
	15/08/68	7.6	28	-	13	<2	50	1,800,000
	03/09/68	7.4	23	-	<10	<2	50	170,000
	15/10/68	7.7	28	-	12	<2	45	130,000
	07/11/68	7.6	35	-	<10	<2	35	49,000
	10/12/68	7.9	36	-	16	<2	60	920,000
น้ำทิ้งจากบ่อพักก่อน ปล่อยสู่สาธารณะ	31/01/66	7.8	47	0.01	12	<2	58	130,000
	28/02/66	7.8	47	0.01	12	<2	51	79,000
	31/03/66	7.8	47	0.01	11	<2	52	79,000
	29/04/66	7.8	46	0.01	11	<2	43	49,000
	27/05/66	7.8	47	0.01	12	<2	57	130,000
	23/06/66	7.9	27	0.01	<10	<2	45	79,000
	24/07/66	7.8	14	0.02	<10	<2	20	200
	25/08/66	7.9	29	<0.01	<10	<2	45	4,500
	26/09/66	8	18	0.01	<10	<2	26	1,100,000
	27/10/66	8	32	<0.01	10	3	37	280,000
	22/11/66	8	53	<0.01	<10	<2	49	170,000
	30/12/66	8.2	16	<0.01	11	<2	35	130,000
	26/01/67	7.8	36	<0.01	<10	<2	42	210,000
	22/02/67	8	83	<0.01	10	<2	49	330,000
	22/03/67	7.8	31	0.01	10	<2	41	280,000
	17/04/67	8.2	39	<0.01	14	5	46	170,000

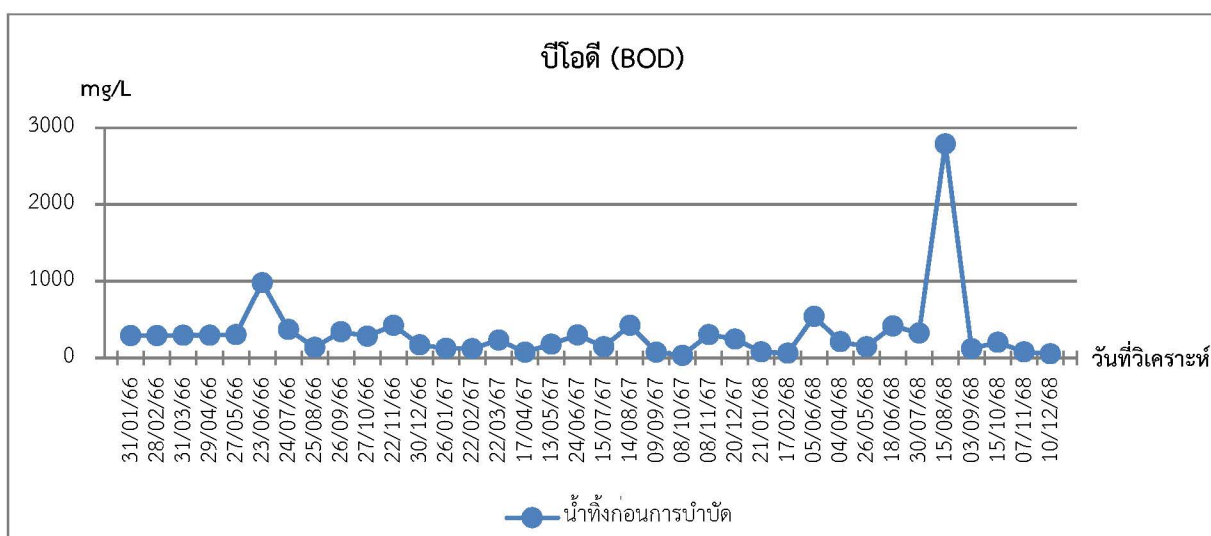
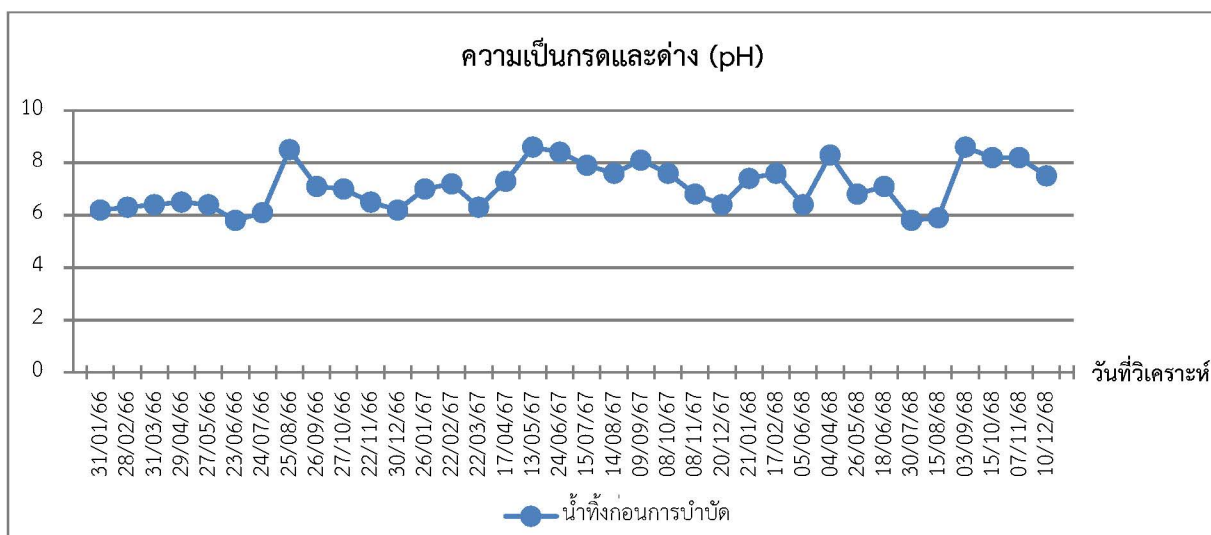


ตารางที่ 3.5.3-2 (ต่อ) เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

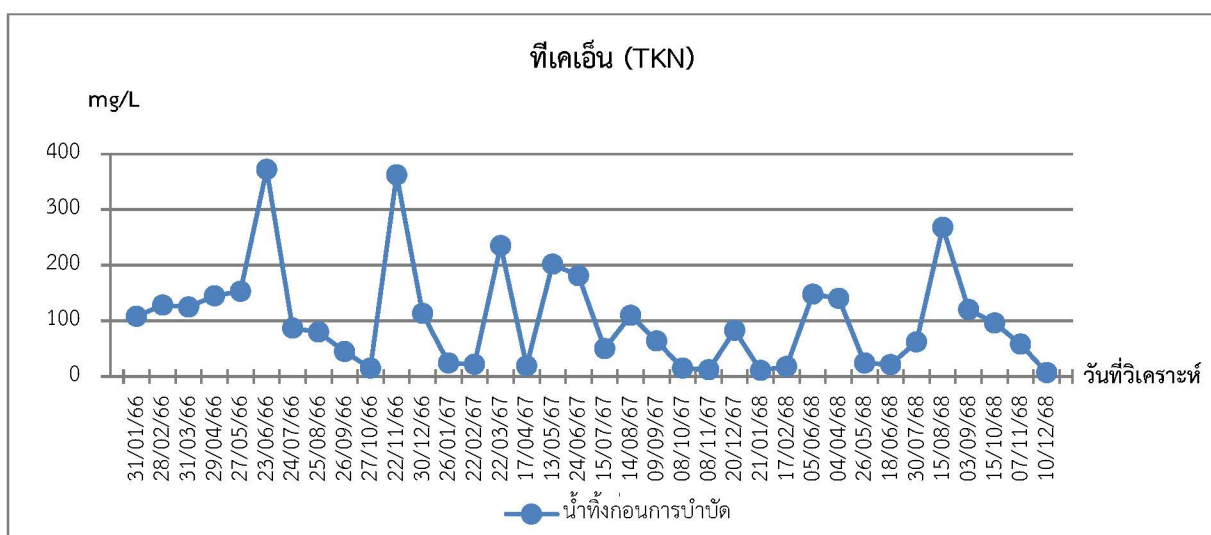
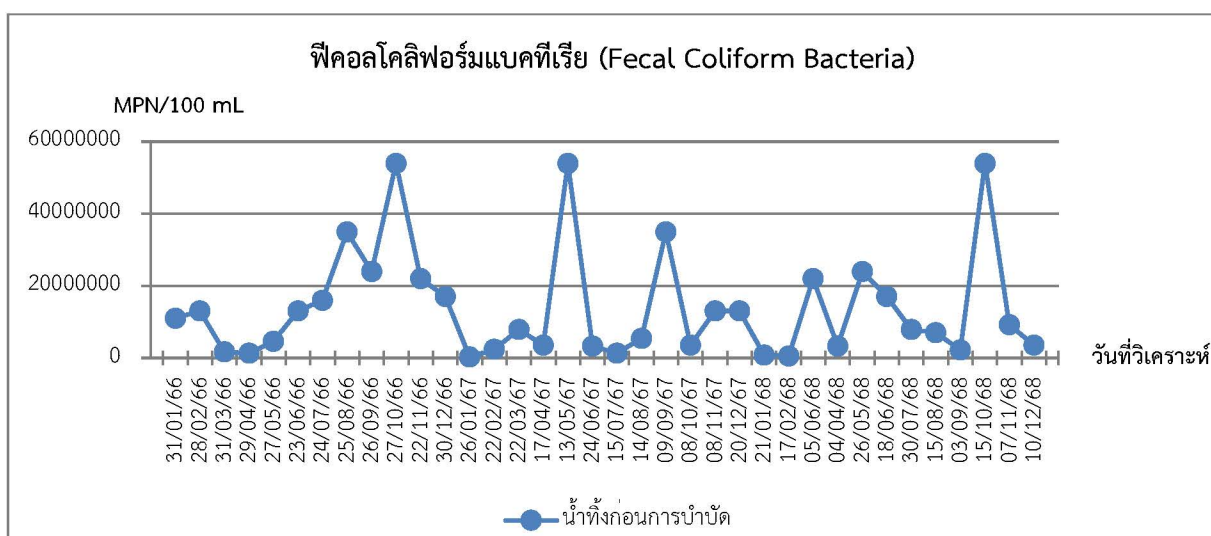
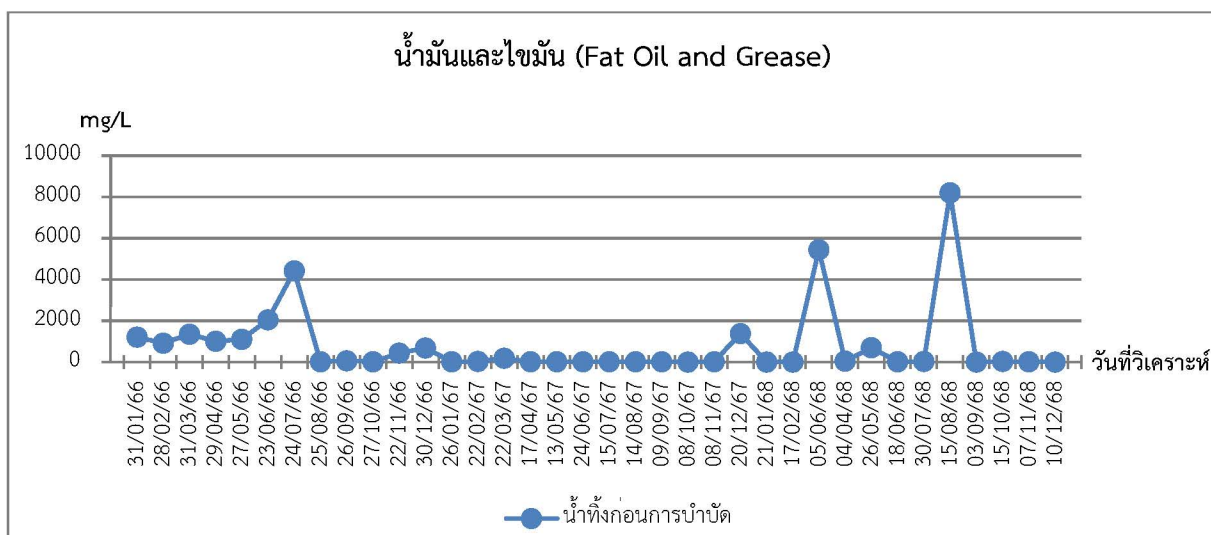
จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการตรวจวิเคราะห์						
		pH -	BOD (mg/L)	Residual Chlorine (mg/L)	SS (mg/L)	Oil & Grease (mg/L)	TKN (mg/L)	FCB (MPN/100 mL)
น้ำทิ้งจากบ่อบำบัดก่อน ปล่อยสู่สาธารณะ (ต่อ)	13/05/67	7.8	30	0.01	11	<2	35	1,600,000
	24/06/67	8	45	0.01	10	<2	35	350,000
	15/07/67	8.1	28	0.01	14	3	35	78,000
	14/08/67	7.9	18	0.01	<10	<2	35	49,000
	09/09/67	8	28	0.01	19	10	27	220,000
	08/10/67	7.9	20	0.02	16	<2	33	170,000
	08/11/67	7.8	46	0.02	22	<2	35	130,000
	20/12/67	7.7	27	0.04	27	6	35	350,000
	21/01/68	7.9	28	0.03	24	5	35	17,000
	17/02/68	8	29	0.04	28	<2	30	9,200,000
	05/06/68	8	39	0.03	30	3	35	230,000
	04/04/68	7.9	32	0.01	50	7	50	170,000
	26/05/68	7.9	38	0.04	40	5	34	1,300,000
	18/06/68	7.8	38	0.03	28	5	24	33,000
	30/07/68	7.6	50	0.03	34	9	50	230,000
	15/08/68	7.7	33	0.06	15	<2	50	350,000
	03/09/68	7.9	27	0.04	28	4	48	68,000
	15/10/68	7.7	25	0.81	15	<2	25	49,000
	07/11/68	7.9	30	<0.01	40	5	30	33,000
	10/12/68	8.0	18	0.06	32	<2	35	49,000
มาตรฐาน		5.5-9.0	≤30	-	≤40	≤20	≤35	-

หมายเหตุ : อ้างอิงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (ประเภท ข.) พ.ศ. 2567

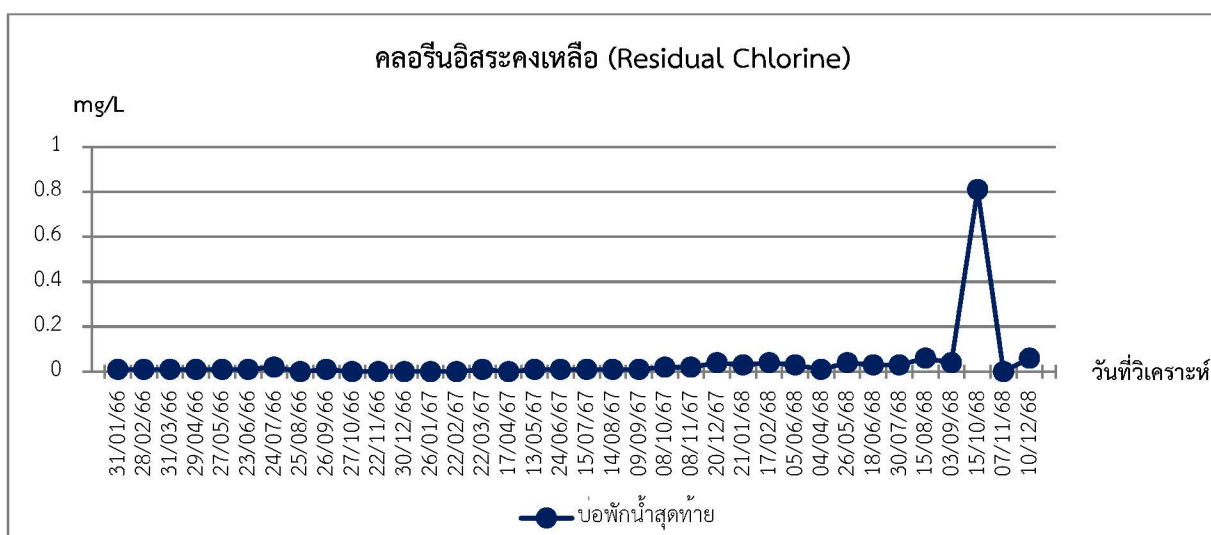
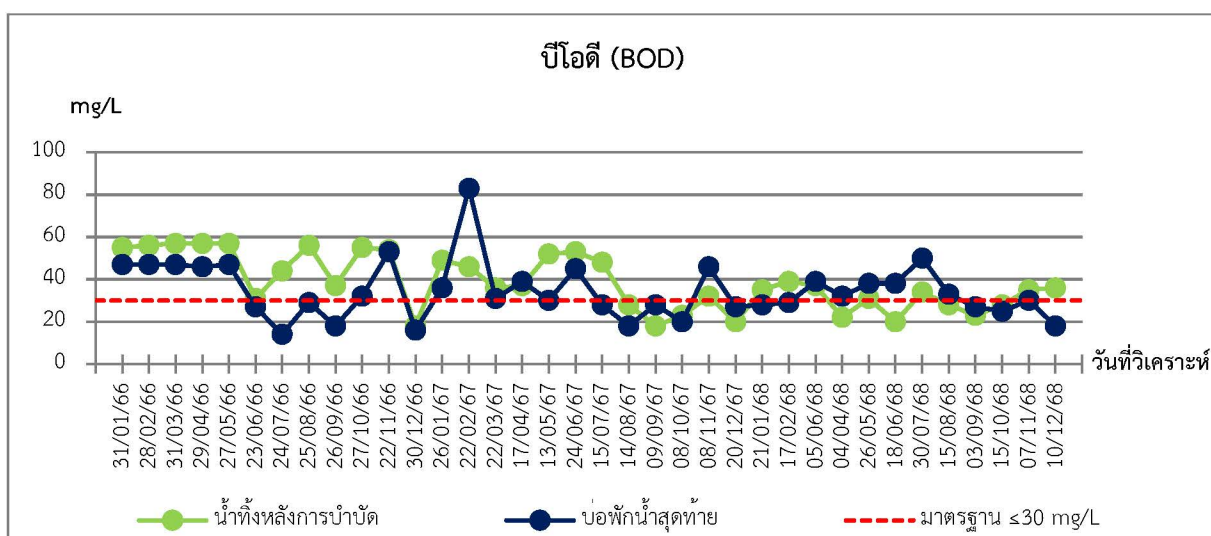
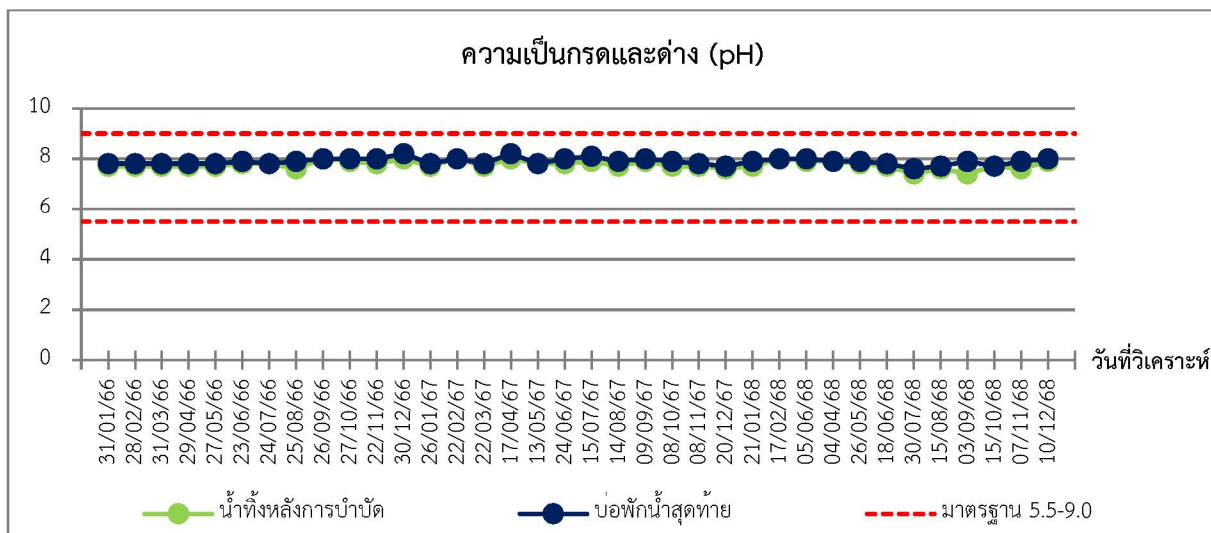




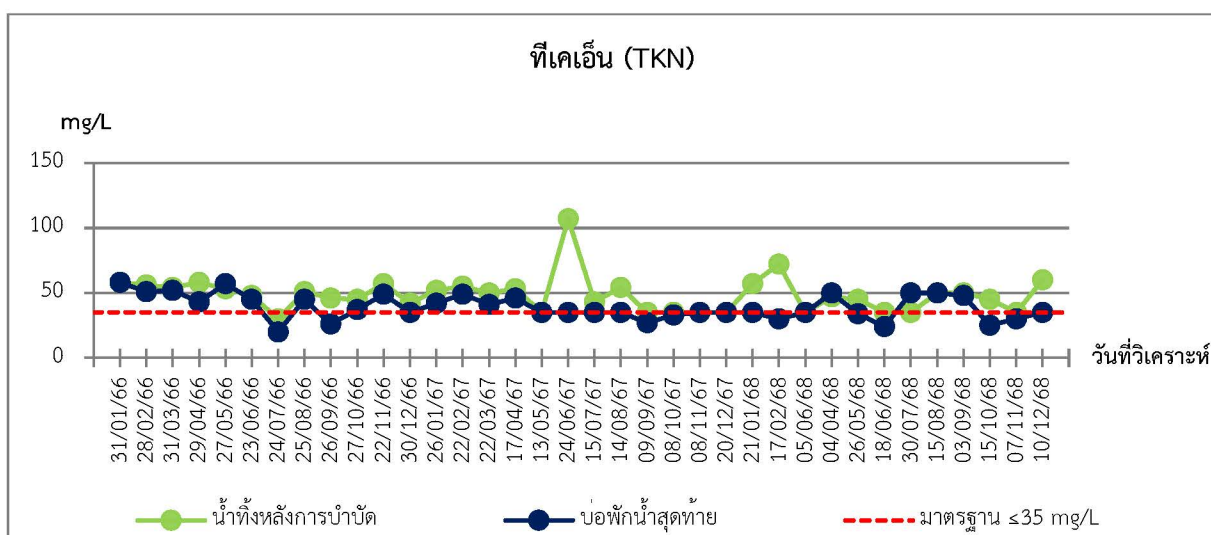
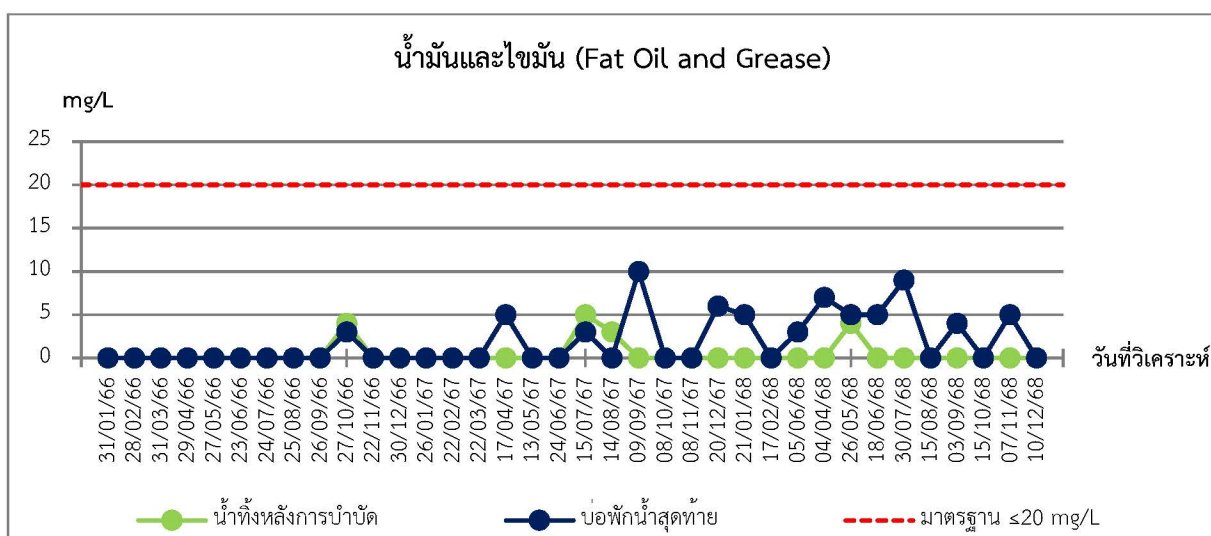
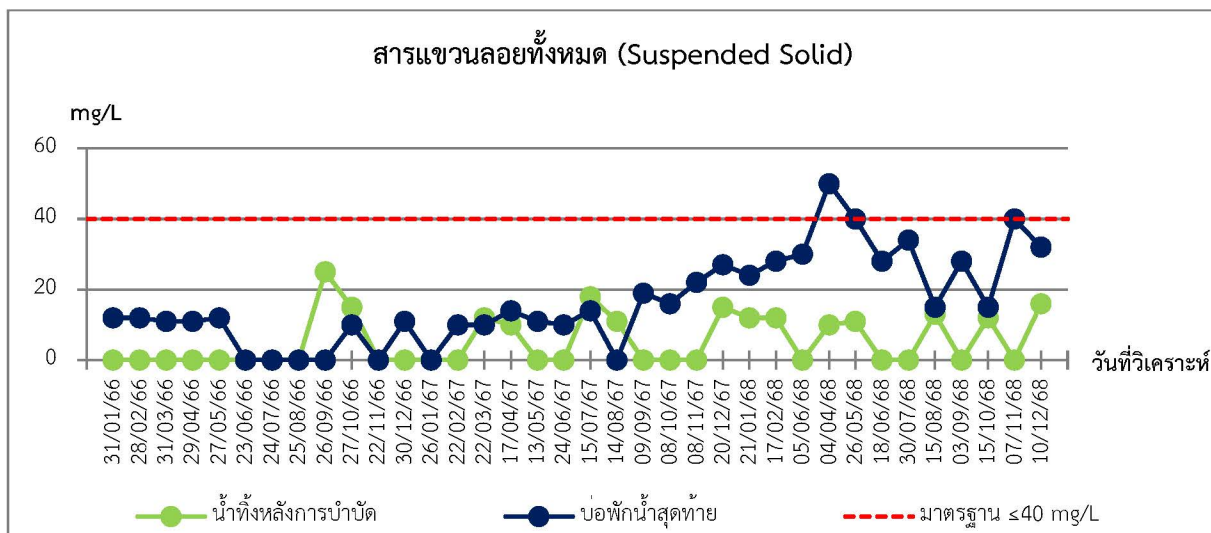
ภาพที่ 3.5.3-2 กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำเสียก่อนการบำบัด ปี 2566 ถึง ปัจจุบัน



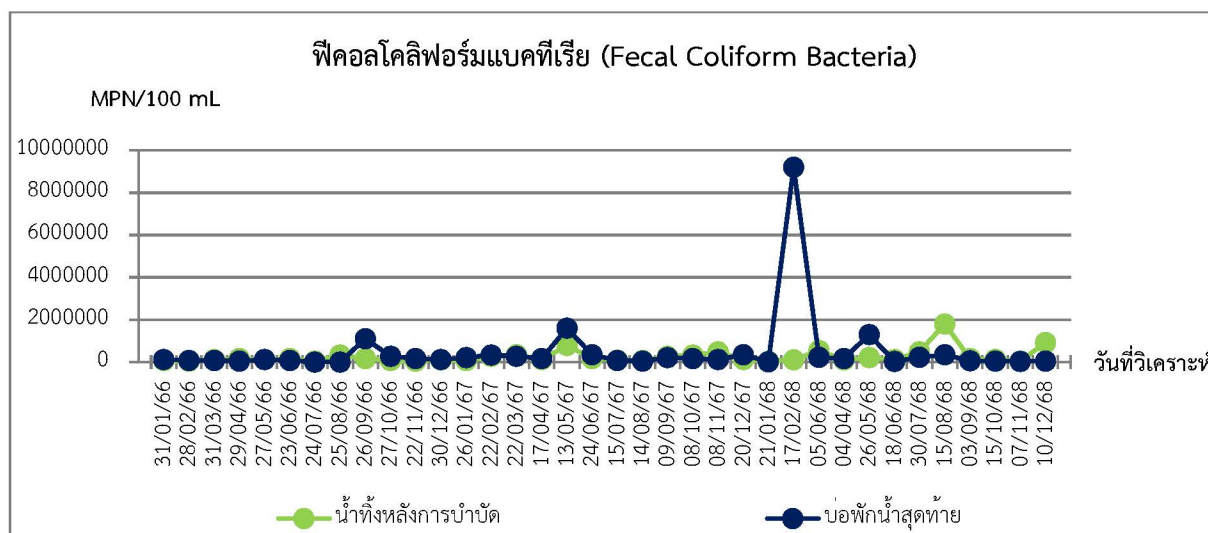
ภาพที่ 3.5.3-2 (ต่อ) กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำเสียก่อนการบำบัด ปี 2566 ถึง ปัจจุบัน



ภาพที่ 3.5.3-3 กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง ปี 2566 ถึง ปัจจุบัน



ภาพที่ 3.5.3-3 (ต่อ) กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง ปี 2566 ถึง ปัจจุบัน



ภาพที่ 3.5.3-3 (ต่อ) กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง ปี 2566 ถึง ปัจจุบัน

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และข้อเสนอแนะ



บทที่ 4

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และข้อเสนอแนะ

จากผลการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IVY SATHORN ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 พบว่าโครงการฯ มีการปฏิบัติตามมาตรการฯ เกือบทุกมาตรการ แต่ยังคงมีมาตรการฯ บางมาตรการที่ทางโครงการดำเนินการไม่ครบถ้วน หรืออยู่ดำเนินการ โดยสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4-1

ตารางที่ 4-1 มาตรการที่ทางโครงการฯ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ

ฉบับ / มาตรการ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม				มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม			
	✗	○	⊙	●	✗	○	⊙	●
ฉบับเดือน ก.ค. - ธ.ค. 68	-	-	1	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ

ซึ่งทาง บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ได้ทำการสรุปเป็นตารางพร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการแก้ไขให้สามารถปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังตารางที่ 4-2



ตารางที่ 4-2 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	การดำเนินการในปัจจุบัน/แนวทางการดำเนินการ
1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ 1.2 สภาพภูมิอากาศและอุทกนิยมนวิทยา	- จัดพื้นที่สีเขียวรวม 1,346 ตร.ม. ซึ่งจะปลูกไม้พุ่มไม้ยืนต้น และหญ้ารวมทั้ง อนุรักษ์ต้นไม้ (ไม้เดิม) ภายในพื้นที่โครงการไว้	การดำเนินการในปัจจุบัน - ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ: ตามรายละเอียดโครงการที่ระบุในบทที่ 2 ของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระบุให้โครงการ IVY SATHORN มีพื้นที่สีเขียวจำนวน 8 บริเวณ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่าง, ชั้นที่ 2-6, ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8, ชั้นที่ 19, ชั้นที่ 23, ชั้นที่ 26 และชั้นดาดฟ้า (ครอบคลุม 1,346 ตารางเมตร) ทั้งนี้จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าโครงการมีปัญหาในการปฏิบัติตามมาตรการ คือ พื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก โดยพื้นที่สีเขียวที่ยังไม่มีการปลูก ได้แก่ พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 2-6, ชั้นที่ 7, ชั้นที่ 8 และชั้นดาดฟ้า ทั้งนี้ทางนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ประสานงานไปยังบริษัทผู้พัฒนาโครงการ (บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)) เพื่อให้ทำการแก้ไขพื้นที่สีเขียวให้สอดคล้องต่อมาตรการ โดยปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการได้มีการเข้ามาสำรวจหน้างานและประเมินราคาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แนวทางการดำเนินการ - ในกรณีที่บริษัทผู้พัฒนาโครงการ (บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)) เข้ามาดำเนินการจัดสร้างพื้นที่สีเขียว ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ ควบคุมการดำเนินกิจกรรมการก่อสร้างให้เป็นไปตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด