
บทที่ 3

ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของ โครงการ ริซึม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) (ระยะดำเนินการ) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินการจัดจ้าง บริษัท เอส.พี.เจ.ไซแอนติฟิก จำกัด โดยทำการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้ง บริเวณพื้นที่โครงการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

3.1 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดในมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมใน รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมไปเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน และนำไปกำหนดเป็น แนวทางในการวางแผนการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการต่อไป
- 3) เพื่อเป็นข้อมูลเฝ้าระวังผลกระทบต่อชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ

3.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การดำเนินงานตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ทส.1009.5/747 ลงวันที่ 24 มกราคม 2554 โดยมีวิธีตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ และสำรวจข้อมูลการดำเนินงานของโครงการใน ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568 สรุปได้ดังตารางที่ 3-1

ตารางที่ 3-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ริเริ่ม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) (ระยะดำเนินการ) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ และ ความถี่ในการตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหา อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารและ รูปภาพ ประกอบ มาตรการฯ
ระยะดำเนินการ 1. การใช้น้ำ	- ตรวจสอบการรั่ว ซึม หรือแตกของท่อจ่าย น้ำประปา	- ระบบจ่ายน้ำประปา	- อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง	ทางโครงการจัดให้มีช่างซ่อมบำรุง ทำหน้า ตรวจสอบรอยรั่วของอุปกรณ์ที่ใช้อย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน หากพบการรั่วซึมให้รีบซ่อมแซมทันที	-	ภาคผนวก ฉ1 (รูปที่ 36)
2. การใช้ไฟฟ้าและ การอนุรักษ์พลังงาน	- ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าโครงการ	- ระบบไฟฟ้าโครงการ	- ต ล อ ต ร ะ ย ะ เ ว ล า ดำเนินการ	ทางโครงการปฏิบัติตามมาตรการกำหนด	-	ภาคผนวก ฉ1 (รูปที่ 37)
3. การจัดการมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล	- ต ร ว จ ส อ บ ส ภ า พ ห้องพักมูลฝอยให้ถูก สุขลักษณะ และไม่ไ้มี ปริมาณตกค้าง	- ปริมาณขยะและสภาพ ห้องพักขยะ	- อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง	ทางโครงการมีการจัดเตรียมภาชนะรองรับ ขยะมูลฝอยประจำชั้นต่างๆของอาคาร และบริเวณ ห้องออกกำลังกาย ห้อง สำนักงานนิติบุคคล เป็นต้น ซึ่งทาง โครงการได้จัดให้แม่บ้านเป็นผู้รวบรวม ปริมาณขยะของแต่ละชั้นนำไปเก็บไว้ ห้องพักขยะ โดยประสานงานกับสำนักงาน เขตบางแคมารับกำจัดต่อไป	-	ภาคผนวก ฉ1 (รูปที่ 18)

ตารางที่ 3-1 (ต่อ) ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ริเริ่ม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) (ระยะดำเนินการ)
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

ดัชนีคุณภาพ สิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ และ ความถี่ในการตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหา อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารและ รูปภาพ ประกอบมาตรการ ฯ
ระยะดำเนินการ (ต่อ) 4. การบำบัดน้ำเสีย	สถานีตรวจวัดจำนวน 3จุด - จุดรวบรวม น้ำเสียของ อาคาร 1 จุด - จุดระบายน้ำออกจากอาคาร 1 จุด - บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบาย ออกท่อสาธารณะของอาคาร 1 จุด	- pH - BOD - SS - Oil&Grease - คลอรีนตกค้าง - ฟิโคลิฟอร์มแบคทีเรีย - อัตราการไหลของน้ำเสีย	- เก็บตัวอย่างเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ - ตรวจสอบ ปริมาณ ไขมัน/น้ำมันที่บ่อดัก ไขมัน ทุกเดือน ถ้ามี ปริมาณมาให้ตักออก - ตรวจเช็คถังเก็บตะกอน ทุก 30 วัน ถ้าตะกอนใกล้ เต็มตัวรีบสูบลอก	ทางโครงการได้มีการติดตั้งระบบ บำบัดน้ำเสียเบื้องต้นตามมาตรการ กำหนด ฯ โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้มี ประสบการณ์เป็นผู้ดูแลระบบบำบัด น้ำเสีย ได้มีการมอบหมายจัดจ้างบ ริษัท เอส.พี.เจ.โซแอนติฟิค จำกัด ใน การตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งของระบบ บำบัดน้ำเสียของโครงการ เดือนละ 1 ครั้ง เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของ ระบบบำบัดน้ำโครงการ	-	ภาคผนวก ค

ตารางที่ 3-1 (ต่อ) ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ริเริ่ม สาทรร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) (ระยะดำเนินการ)
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ และ ความถี่ในการตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและรูปภาพประกอบมาตรการฯ
ระยะดำเนินการ (ต่อ) 5. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อระบายน้ำ	- รอยรั่วหรือรอยแตกหักของท่อระบายน้ำ	- อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง	ทางโครงการจัดให้มีช่างซ่อมบำรุง ทำหน้าตรวจสอบรอยรั่วของอุปกรณ์ที่ใช้ อย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน หากพบการรั่วซึมให้รีบซ่อมแซมทันที	-	ภาคผนวก ฉ1 (รูปที่ 36)
6. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย/การป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ - จัดให้มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบ อุปกรณ์ ป้องกันอัคคีภัยประมาณ 2 ครั้ง/ปี - อบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	ทางโครงการได้จัดทำระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ตามบริเวณจุดต่างๆทั้งภายในและภายนอกอาคาร ทั้งนี้จัดเจ้าหน้าที่เพื่อตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยให้ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ	-	ภาคผนวก ฉ1 (รูปที่ 38)

ตารางที่ 3-1 (ต่อ)ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ริเริ่ม สาทร์ (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) (ระยะดำเนินการ)

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบและความถี่ในการตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหา อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารและรูปภาพประกอบมาตรการฯ
ระยะดำเนินการ (ต่อ)						
7. สุขทรียภาพ	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	- พื้นที่สีเขียว	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	ทางโครงการได้มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบริเวณรอบๆโครงการ โดยเลือกลักษณะพื้นที่ต่างๆตามความเหมาะสมภายในพื้นที่ ซึ่งขณะปฏิบัติการติดตามมาตรการฯ พบว่าภายในพื้นที่โครงการมีจำนวนของต้นไม้และพืชพันธุ์ พืชเพียงพอพื้นที่โครงการ	-	ภาคผนวก ฉ1 (รูปที่ 3)

3.3 การวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง

ดำเนินการวิธีการวิเคราะห์และการเก็บตัวอย่างตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรฐานตามที่ราชการกำหนด และมาตรฐานสากลที่ได้รับการยอมรับกันโดยทั่วไป ซึ่งมีรายละเอียดดัง ตารางที่ 3-2

ตารางที่ 3-2 วิธีการตรวจวัด และวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพน้ำทิ้ง	
ดัชนีที่ตรวจวัด	การเก็บตัวอย่าง / วิเคราะห์ตัวอย่าง
ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	Electrometric Method (4500-H ⁺ B)
บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand; BOD)	5-Days BOD Test (5210 B), Azide Modification Method (4500-O C)
สารแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids)	Dried at 103-105 °C (2540 D)
น้ำมันและไขมัน (Oil & Grease)	Partition-Gravimetric Method (5520 D)
แบคทีเรียกลุ่มฟีคัลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)	Standard Total Coliform Membrane Filter Procedure using Endo Media (9222 B)
Combined Chlorine	Ferrous Titrimetric Method (4500 CL)

3.4 ขอบเขตของการติดตามตรวจสอบ

การดำเนินงานติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ ริอีมี สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) (ระยะดำเนินการ) ของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568 ได้กำหนดขอบเขตการดำเนินการติดตามตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบแล้ว โดยโครงการได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 3-3 ดังนี้

ตารางที่ 3-3 ขอบเขตและแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ ริเริ่ม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) (ระยะดำเนินการ) ของเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	พารามิเตอร์ที่ทำการตรวจวัด	ระยะเวลา/ ความถี่	ช่วงเวลาที่ทำการตรวจวัด (พ.ศ.2568)					
			ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
ระยะดำเนินการ 1. คุณภาพน้ำทิ้ง 1) จุดรวบรวมน้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัด 2) จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัด 3) บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกนอกโครงการ	pH Biochemical Oxygen Demand Total Suspended Solids Oil & Grease Fecal Coliform Bacteria Combine Chlorine	เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

3.5 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Wastewater Quality) ในระยะดำเนินการ

โครงการดำเนินการปฏิบัติตามมาตรการฯ การตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Wastewater Quality) บริเวณพื้นที่โครงการ จำนวน 3 สถานี ได้แก่ 1) จุดรวบรวมน้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัด 2) จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัด 3) บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อน ระบายออกนอกโครงการ ได้แก่ pH, Biochemical Oxygen Demand, Total Suspended Solids, Oil & Grease, Fecal Coliform Bacteria, Combine Chlorine ตรวจวัดเดือนละ 1 ครั้ง โดยทำการเก็บตัวอย่าง ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568 สามารถแสดงรายละเอียดผลการตรวจวัดดัง ตารางที่ 3-4 ถึงตารางที่ 3-6

เมื่อนำผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Wastewater Quality) บริเวณน้ำทิ้งก่อนระบายออกนอกโครงการ เปรียบเทียบกับเปรียบเทียบกับมาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการ ระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 อาคารที่ทำการประเภท ก และประกาศ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบาง ขนาด ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2567 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 141 ตอนที่ 133 ง วันที่ 27 สิงหาคม 2567, อาคารที่ทำการประเภท ก พบว่า ทุกดัชนีการตรวจวัดมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานกำหนด ส่วนบริเวณระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร 1 และบริเวณ ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร 2 ไม่สามารถเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานได้เนื่องจากเป็นน้ำเสียก่อนการบำบัด แสดงรายละเอียดผลการ ตรวจวัดดังตารางที่ 3-4

ตารางที่ 3-4 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Wastewater Quality) บริเวณจุดรวบรวมน้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัดของ
โครงการ รีธีม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

ดัชนีการตรวจวัด	หน่วย	ผลวิเคราะห์น้ำทิ้งบริเวณจุดรวบรวมน้ำเสีย ก่อนเข้าระบบบำบัด					
		วันที่เก็บตัวอย่าง					
		07/07/2568	05/08/2568	09/09/2568	23/10/2568	21/11/2568	22/12/2568
pH	-	7.4	7.2	7.1	7.5	7.4	7.4
Biochemical Oxygen Demand	mg/L	152	110	156	66.7	624	224
Total Suspended Solids	mg/L	147	160	120	226	216	221
Oil & Grease	mg/L	1.5	1.7	8.5	8.8	7.3	11.4
Fecal Coliform Bacteria	MPN/100 ml.	920	0.04	0.02	<0.01	<0.04	<0.04
Combine Chlorine	mg/L	0.04	2,400	<3	2,300	2,000	>110,000

หมายเหตุ : ข้อมูลการตรวจวัดแสดงในภาคผนวก ก คุณภาพน้ำทิ้ง Method Based on Standard Method for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF 24th Edition 2023

ตารางที่ 3-5 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Waste Water Quality) บริเวณจุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัด
ของโครงการ รีเอ็ม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

ดัชนีการตรวจวัด	หน่วย	ผลวิเคราะห์น้ำทิ้งบริเวณจุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัด						มาตรฐาน ⁽¹⁾
		วันที่เก็บตัวอย่าง						
		07/07/2568	05/08/2568	09/09/2568	23/10/2568	21/11/2568	22/12/2568	
pH	-	7.5	7.3	7.3	7.7	7.4	7.4	5.5-9.0
Biochemical Oxygen	mg/L	15.9	13.5	19.3	3.9	16.9	18.5	< 20
Total Suspended Solids	mg/L	28	11	18	<10	24	29	< 30
Oil & Grease	mg/L	<1.0	<1.0	4.3	<1.0	<1.0	<1.0	< 20
Fecal Coliform Bacteria	MPN/100	360	0.03	0.01	0.18	<0.04	<0.04	-
Combine Chlorine	mg/L	0.01	<3	<3	<3	<3	<3	-

หมายเหตุ : ข้อมูลการตรวจวัดแสดงในภาคผนวก ค คุณภาพน้ำทิ้ง Method Based on Standard Method for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF 24th Edition 2023

ที่มา : ⁽¹⁾ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2567 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 141 ตอนที่ 233 ง วันที่ 27 สิงหาคม 2567, อาคารที่ทำการประเภท ก

ตารางที่ 3-6 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Waste Water Quality) บริเวณบ่อดักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกนอกโครงการ
ของโครงการ รีเอ็ม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568

ดัชนีการตรวจวัด	หน่วย	ผลวิเคราะห์น้ำทิ้งบริเวณบ่อดักน้ำสุดท้ายก่อน ระบายออกนอกโครงการ						มาตรฐาน ⁽¹⁾
		วันที่เก็บตัวอย่าง						
		07/07/2568	05/08/2568	09/09/2568	23/10/2568	21/11/2568	22/12/2568	
pH	-	7.5	7.4	7.3	7.6	7.4	7.4	5.5-9.0
Biochemical Oxygen Demand	mg/L	15.9	17.9	18.5	18.5	15.4	18.2	< 20
Total Suspended Solids	mg/L	29	22	20	26	14	26	< 30
Oil & Grease	mg/L	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0	< 20
Fecal Coliform Bacteria	MPN/100 mL	360	<0.01	<0.01	0.12	<0.04	<0.04	-
Combine Chlorine	mg/L	0.03	<3	<3	<3	<3	21,000	-

หมายเหตุ : ข้อมูลการตรวจวัดแสดงในภาคผนวก ค คุณภาพน้ำทิ้ง Method Based on Standard Method for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF 24th Edition 2023

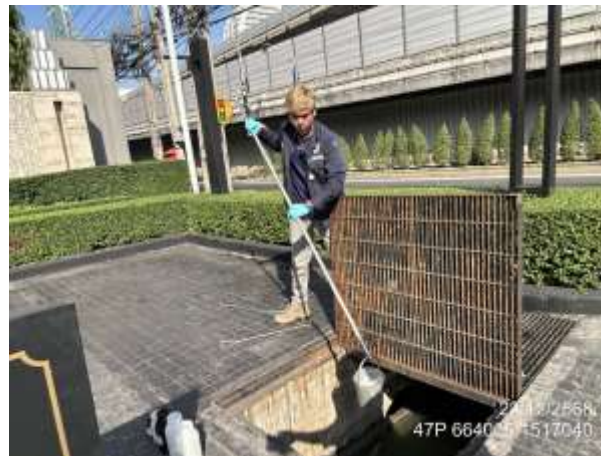
ที่มา : ⁽¹⁾ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2567 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 141 ตอนที่ 233 ง วันที่ 27 สิงหาคม 2567, อาคารที่ทำการประเภท ก



จุดรวบรวมน้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัด



จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัด



บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกนอกโครงการ

รูปที่ 3-1 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Wastewater Quality)

ของโครงการ ริเริ่ม สาทร (อาคารชุดพักอาศัยสาทร 21)

ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568