รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2 (ระยะดำเนินการ)
ฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569

ฉบับปกปิดข้อมูลที่กฎหมายคุ้มครอง

เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส การ์เดน-พระราม 9
เลขที่ 18 ถนนพระรามที่ 9 แขวงหัวหมาก
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2318-5901

จัดทำรายงานโดย : บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
เลขที่ 59 ริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2027-7888 ต่อ 2030

กรกฎาคม 2569

แบบ ตต. 1

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2

วันที่ 17 ก.ค. 2569

หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่า บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบโครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2 (ระยะดำเนินการ) ตั้งอยู่เลขที่ 18 ถนนพระรามที่ 9 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส การ์เดน-พระราม 9 ประจำเดือน

(✓) มกราคม - มิถุนายน 2569
( ) กรกฎาคม - ธันวาคม 2569
( ) อื่น ๆ (ระบุ).....

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
1. [redacted]		วิศวกร
2. [redacted]		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
3. [redacted]		ผู้ช่วยนักวิชาการสิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ

..... [redacted] .....

กรรมการบริหาร
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2 (ระยะดำเนินการ)

1. ชื่อโครงการ : เดอะ เบส พระราม 9-2
2. สถานที่ตั้ง : เลขที่ 18 ถนนพระรามที่ 9 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
3. เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส การ์เดน - พระราม 9
4. สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 18 ถนนพระรามที่ 9 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
5. จัดทำโดย : บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
6. ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

   : ทส 1009.5/5983 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2559
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้าย : มกราคม พ.ศ. 2569
8. รายละเอียดโครงการ

- ประเภทโครงการ : อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารกำลังกาย ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งหมด 640 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย 639 ห้อง, ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง) โดยจะ ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินขนาด 3 ไร่ 2 งาน 39 ตารางวา หรือ 5,756 ตารางเมตร
- กิจกรรมในโครงการ (โดยสรุป)

● ระบบน้ำใช้ : รับน้ำจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท เฉลี่ยประมาณ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะนำมาเก็บในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการจำนวน 2 ถัง ความจุรวม 460.95 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะทำการสูบโดยใช้เครื่องสูบน้ำ สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ความจุรวม 126.60 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายไปยังผู้ใช้น้ำในแต่ละชั้นของอาคาร และยังเป็นน้ำสำรองสำหรับตับเพลิง 162.63 ลบ.ม. ทั้งนี้ เมื่อเทียบความต้องการใช้น้ำในปัจจุบันกับความต้องการใช้น้ำจากการประเมิน (การประเมินอยู่ที่ 423.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน พบว่า ความต้องการน้ำปัจจุบันยังคงมีปริมาณที่ต่ำกว่าปริมาณที่ได้ประเมินไว้ ดังนั้นการดำเนินการในปัจจุบันเป็นส่วนใหญ่ไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

● ระบบบำบัดน้ำเสีย : โครงการได้มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อรองรับน้ำเสียที่เกิดภายในโครงการ จำนวน 1 ชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสีย แบบ Activated Sludge สามารถรองรับน้ำเสียได้ 360 ลูกบาสก์เมตร/วัน โดยจะรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ ซึ่งจะมีปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบประมาณ 100 ลูกบาศก์เมตร/วันซึ่งน้อยกว่าที่ประเมินไว้ในรายงานฯ ทั้งนี้ที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันระบบดังกล่าวสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ ดังนั้นการดำเนินการในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นไปตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ระบบระบายน้ำ : โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำภายในโครงการ 2 แบบ คือ ระบบระบายน้ำในแนวดิ่ง และ ท่อระบายน้ำในแนวนอน เป็นระบบระบายน้ำแบบแยกโดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ต้านล่างของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ท่อระบายสิ่งปฏิกูล ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำเสียจากครัว ท่อระบายน้ำฝน ซึ่งน้ำทิ้งจะผ่านการบำบัดจนมีค่าเป็นไปตามมาตรฐานฯ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำทิ้งของโครงการ ก็ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าของโครงการ ส่วนน้ำฝนที่เกิดขึ้นทั้งหมดภายในพื้นที่โครงการจะระบายจากด้านหลังโครงการไปยังด้านหน้าโครงการ โดยระบายผ่านท่อรวบรวมน้ำบริเวณรอบโครงการจากนั้นทั้งหมดจะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ มีปริมาตรกักเก็บ 478.8 ลบ.ม. น้ำฝนบางส่วนจะไหลซะลอภายในเส้นท่อระบายน้ำ โดยสามารถรองรับน้ำฝนที่เกิดขึ้นได้ ก็ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ บริเวณด้านหน้าของโครงการพร้อมบ่อพักน้ำระบายน้ำแบบมีตะแกรงดักขยะเพื่อควบคุมอัตราการระบายจากพื้นที่โครงการ

- การจัดการมูลฝอย : โครงการกำหนดให้มีพื้นที่สำหรับจัดเก็บขยะมูลฝอยของชั้นพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง/ชั้น ซึ่งอยู่บริเวณใกล้โถงลิฟต์ของชั้นพักอาศัย ภายในประกอบด้วยถังรองรับมูลฝอย จำนวน 2 ถัง โดยประกอบด้วย ถังมูลฝอยเปียก ขนาด 120 ลิตร ถังมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 120 ลิตร โดยโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำการเก็บรวบรวมเป็นประจำทุกวัน วันละ 2 ครั้ง คือช่วงเวลา 9.00 น.และ 16.00 น. ทั้งนี้ มูลฝอยทั้งหมดจะถูกรวบรวมมายังบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร แบ่งเป็น ส่วนพักมูลฝอยเปียกและมูลฝอยแห้ง โดยเจ้าหน้าที่จะขนมูลฝอยด้วยลิฟต์ขนของในทุกวัน จากนั้นสำนักงานเขตบางกะปิจะเข้ามาทำการเก็บขนไปกำจัดทุก ๆ 3 วัน ซึ่งภายหลังการเก็บขนพนักงานจะล้างทำความสะอาด โดยน้ำที่ใช้ล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อบำบัดให้ได้คุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ก่อนการระบายสู่แหล่งน้ำสาธารณะต่อไป

- ระบบไฟฟ้า : โครงการมีระบบไฟฟ้าอยู่ 2 ระบบ คือ ระบบไฟฟ้าหลัก และระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โดยระบบไฟฟ้าหลัก จะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด และระบบไฟฟ้าสำรอง โครงการจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด เมื่อระบบไฟฟ้าปกติของการใช้ไฟฟ้าขัดข้องและดับลง ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินจะทำงานทันทีโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าดังกล่าวปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสามารถรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ อนึ่ง โครงการมีการบำรุงรักษาระบบและทดสอบระบบเป็นประจำ โดยรวมการดำเนินการในปัจจุบันเป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สารบัญ

สารบัญ

		หน้า
สารบัญ		**ก**
สารบัญตาราง		**ค**
สารบัญภาพ		**ง**
บทที่ 1 รายละเอียดโครงการ		
1.1	ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน	1-1
1.2	รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	1-2
1.3	รายละเอียดโครงการ	1-4
1.3.1	จำนวนผู้พักอาศัยและเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ	1-4
1.3.2	ถนน ลานจอดรถ และการจราจรภายในโครงการ	1-5
1.3.3	น้ำใช้	1-5
1.3.4	น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	1-8
1.3.5	ระบบระบายน้ำ	1-9
1.3.6	การจัดการมูลฝอย	1-11
1.3.7	ระบบไฟฟ้า	1-13
1.3.8	ระบบระบายอากาศ	1-14
1.3.9	สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะ	1-15
1.3.10	ระบบติดต่อสื่อสาร	1-15
1.3.11	ระบบป้องกันอัคคีภัย	1-16
1.3.12	พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	1-18
1.4	แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-19
1.5	แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-19
บทที่ 2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม		
2.1	การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
2.2	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม 3-1
3.2 วัตถุประสงค์ 3-2
3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม 3-2
3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม 3-2
3.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม 3-16
3.5.1 ขอบเขตการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 3-16
3.5.2 วิธีการตรวจวัดและวิธีการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม 3-16
3.5.3 ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง 3-19
3.5.4 อภิปรายผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง 3-19
3.5.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ 3-27
3.5.6 อภิปรายผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ 3-27
3.5.7 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำประปา 3-35
3.5.8 อภิปรายผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา 3-35

บทที่ 4 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม 4-1

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สำเนาหนังสือเห็นชอบ
เอกสารแนบ 2 หนังสืออนุญาตจากหน่วยงานราชการ
เอกสารแนบ 3 เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
เอกสารแนบ 4 เอกสารผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม
เอกสารแนบ 5 หนังสือรับรองห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
เอกสารแนบ 6 เอกสารสอบเทียบเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.3-1	รายละเอียดของเกณฑ์การกำหนดขนาดพื้นที่สีเขียวที่โครงการต้องจัดเตรียม	1-18
1.5-1	แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน	1-19
2.2-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2 ระยะดำเนินการ	2-2
3.4-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2 ระยะดำเนินการ	3-3
3.5-1	วิธิการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-17
3.5-2	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-20
3.5-3	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-21
3.5-4	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-28
3.5-5	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	3-29
3.5-6	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา	3-35
3.5-7	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา	3-36
4.1-1	มาตรการที่ทางโครงการ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	4-1
4.1-2	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-2
4.1-3	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-4

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.2-1	สถานที่ตั้งโครงการ	1-3
2.2-1	สภาพแวดล้อมรอบโครงการ	2-72
2.2-2	พื้นที่สีเขียว	2-72
2.2-3	ป้ายจราจรและพื้นที่จอดรถ	2-73
2.2-4	ระบบระบายอากาศ	2-74
2.2-5	ระบบบำบัดน้ำเสีย	2-75
2.2-6	ระบบน้ำใช้	2-75
2.2-7	สุขภัณฑ์ที่ใช้ภายในโครงการ	2-76
2.2-8	ระบบระบายน้ำ	2-76
2.2-9	การจัดการมูลฝอย	2-76
2.2-10	ระบบไฟฟ้า	2-77
2.2-11	ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย	2-78
2.2-12	ระบบรักษาความปลอดภัย	2-80
2.2-13	พื้นที่สระว่ายน้ำ	2-81
2.2-14	การประชาสัมพันธ์	2-82
3.5-1	การเก็บตัวอย่างภายในพื้นที่โครงการ	3-18
3.5-2	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-24