



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ The Reserve Pradipat
ฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569
(ระยะดำเนินการ)

(ฉบับปกปิดข้อมูลที่กฎหมายคุ้มครอง)

เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะรีเซิร์ฟ พหลฯ-ประติพัทธ์
เลขที่ 18 ซอยประติพัทธ์ 23 ถนนประติพัทธ์ แขวง
พญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : [REDACTED]

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

กรกฎาคม 2569

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ The Reserve Pradipat

วันที่ 17 ก.ค. 2569

หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่า บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม
มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ โครงการ
The Reserve Pradipat (ระยะดำเนินการ) ตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยประดิพัทธ์ 23 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท
เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะรีเซิร์ฟ พหลฯ-ประดิพัทธ์
ฉบับประจำเดือน

(✓) มกราคม - มิถุนายน 2569

() กรกฎาคม - ธันวาคม 2569

() อื่น ๆ (ระบุ).....

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
1.		วิศวกร
2.		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
3.		ผู้ช่วยนักวิชาการสิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ

กรรมการบริหาร

บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบ
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Reserve Pradipat (ระยะดำเนินการ)**

1. ชื่อโครงการ : The Reserve Pradipat
2. สถานที่ตั้ง : เลขที่ 18 ซอยประดิพัทธ์ 23 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
3. เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะรีเซิร์ฟ พหลา-ประดิพัทธ์
4. สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 18 ซอยประดิพัทธ์ 23 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
5. จัดทำโดย : บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
6. ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : ทส 1009.5/10469 ลงวันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2560

7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย : มกราคม 2569

8. รายละเอียดโครงการ

- ประเภทโครงการ : อาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารสูง 29 ชั้น และชั้นลอย 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 306 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง และที่จอดรถทั้งหมด 142 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น ขนาดพื้นที่โครงการ 1-2-43.4 ไร่ หรือ 2,573.6 ตารางเมตร

- กิจกรรมในโครงการ (โดยสรุป)

- ระบบน้ำใช้ : โครงการได้รับบริการจ่ายน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยโครงการจะเชื่อมต่อท่อน้ำประปาจากท่อส่งน้ำประปาริมถนนประดิพัทธ์ส่งน้ำประปาผ่านวาล์วประตุน้ำ และมาตรวัดไปเข้าถึงเก็บน้ำใต้ดินใต้ดินของอาคาร จำนวน 2 ถัง และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง เพื่อสำรองน้ำใช้ในการอุปโภค - บริโภค และการดับเพลิงกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ซึ่งสามารถสำรองน้ำภายในโครงการได้ไม่น้อยกว่า 2 วัน รวมถึงจัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบเครื่องสูบน้ำประปา และระบบเส้นท่อประปาเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ทั้งนี้หากพบว่าการชำรุดเสียหายจะดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที

- ระบบบำบัดน้ำเสีย : โครงการจัดให้มีการออกแบบและติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge System) ที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยปัจจุบันโครงการได้มีการยกเลิกการใช้งานระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการแล้ว เนื่องจากได้รับอนุญาตจากสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร รายละเอียดตามหนังสือ กท 1007/1502 ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2568 โดยระบุว่าน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจะไหลลงสู่บ่อพักที่ระบายน้ำสาธารณะของกรุงเทพมหานคร และไหลลงสู่บ่อดักน้ำเสีย (IPC D090S) ของโรงควบคุมคุณภาพน้ำจตุจักรต่อไป ซึ่งถือว่าโครงการไม่ได้มีการระบายน้ำทิ้งออกสู่สิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ทางโครงการยังคงจัดให้มีการเก็บข้อมูลและสถิติผลการ

ทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามแบบ ทส.1 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดทำรายงานสรุปผลการ
ทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามแบบ ทส.2 เป็นประจำทุกเดือน เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานเขตต่อไป

- ระบบระบายน้ำ : โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นแบบท่อแยก คือ ระบบระบาย
น้ำเสีย ซึ่งน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสีย จะถูกพักไว้ที่บ่อหน่วงน้ำ จากนั้นจะไหลตามท่อเข้าสู่
บ่อพักน้ำสุดท้าย พร้อมตะแกรงดักมูลฝอย ก่อนระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะริมถนนประดิพัทธ์ต่อไป ทั้งนี้
ระบบระบายน้ำฝน จะมีการระบายน้ำฝนโดยรอบโครงการ โดยจะรวบรวมน้ำฝนที่ตกในพื้นที่รอบอาคารลงยังบ่อ
พักน้ำฝน (Manhole) เป็นระยะ และจากท่อระบายน้ำฝนจะไหลรวมกันเข้าสู่บ่อพักน้ำสุดท้าย จึงระบายน้ำฝน
ออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนประดิพัทธ์ต่อไป ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแล
การทำงานของระบบระบายน้ำเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ หากพบว่ามีการทำงานขัดข้องจะดำเนินการ
ซ่อมแซมแก้ไขทันที รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบรางระบายน้ำ บ่อพักน้ำฝน และบ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออก
นอกโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการอุดตัน หรือ มีตะกอนดินสะสมที่อาจไปขัดขวางการระบาย
น้ำ โดยเฉพาะช่วงก่อนถึงฤดูฝน และหลังฝนตก ทั้งนี้ หากพบว่ามี การอุดตันจะดำเนินการขุดลอกระบบระบายน้ำ
ทันที

- การจัดการมูลฝอย : โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นพักอาศัย 1 ห้อง/ชั้น โดยภายใน
ห้องพักมูลฝอยจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยที่มีฝาปิดมิดชิด ขนาด 100 ลิตร ภายในรองด้วยถุงดำ จำนวน 2 ถัง (ถังมูล
ฝอยเปียก และถังมูลฝอยแห้ง) และห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยออกแบบให้มีลักษณะ
เป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีประตูปิดมิดชิด จำนวน 1 ห้อง ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยภายใน
โครงการได้อย่างเพียงพอ รวมถึงจัดให้มีแม่บ้านประจำโครงการทำหน้าที่รวบรวมมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอย
ประจำชั้น ไปเก็บไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวม และมีการคัดแยกมูลฝอยทุกครั้ง เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน
จากนั้นจะมีการประสานงานไปยังสำนักงานเขตพญาไทให้เข้ามาดำเนินการเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการเป็น
ประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน เพื่อป้องกันไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีแม่บ้านประจำ
โครงการทำหน้าที่ตรวจสอบดูแลและความสะอาดของห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และขัดล้างห้องพักมูลฝอยรวมด้วย
น้ำยาฆ่าเชื้อเป็นประจำทุกครั้งหลังการเก็บขน

- ระบบไฟฟ้า : โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยจะรับ
กระแสไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ภายในโครงการ และจัดให้มีเครื่องกำเนิด
ไฟฟ้าสำรอง (Generator) เพื่อจ่ายไฟฟ้าไปยังห้องเครื่องต่าง ๆ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางของโครงการในกรณีที่ไฟฟ้า
ปกติไม่สามารถใช้งานได้ รวมถึงจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันไฟฟ้ารั่ว และระบบป้องกันฟ้าผ่า บริเวณพื้นที่
ดาดฟ้าของโครงการ ทั้งนี้ จัดให้มีการติดตั้งอุปกรณ์เดินสายไฟฟ้า รวมถึงสายสัญญาณทางไฟฟ้าสื่อสารต่าง ๆ ให้
เป็นไปด้วยความเรียบร้อยถูกต้องตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง อีกทั้งยังจัดให้มีช่างเทคนิคประจำ
โครงการคอยตรวจสอบดูแลประสิทธิภาพการทำงานของระบบไฟฟ้าเป็นประจำทุกวัน และจัดให้มีการทดสอบการ
ทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองทุกสัปดาห์ อีกทั้งยังจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) ทุกปี

สารบัญ

	หน้า
สารบัญ	ก
สารบัญตาราง	ค
สารบัญภาพ	ง
บทที่ 1 รายละเอียดโครงการ	
1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน	1-1
1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	1-2
1.3 รายละเอียดโครงการ	1-4
1.3.1 ขนาดและประเภทโครงการ	1-4
1.3.2 ระบบน้ำใช้	1-5
1.3.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย	1-6
1.3.4 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	1-7
1.3.5 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	1-8
1.3.6 ระบบไฟฟ้า	1-9
1.3.7 การระบายอากาศ	1-10
1.3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย	1-11
1.3.9 การจราจรและพื้นที่จอดรถภายในโครงการ	1-14
1.3.10 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	1-15
1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-16
1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-16
บทที่ 2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
2.1 การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-2
บทที่ 3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.2 วัตถุประสงค์	3-1
3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-2
3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-2

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.5 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-17
3.5.1 ขอบเขตการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-17
3.5.2 วิธีการตรวจวัดและวิธีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-17
3.5.3 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-18
3.5.4 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำระเหยน้ำ	3-19
3.5.5 อภิปรายผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำระเหยน้ำ	3-19
บทที่ 4 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
4.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	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	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นภายในโครงการ	1-4
1.5-1	แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน	1-17
2.2-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Reserve Pradipat (ระยะดำเนินการ)	2-3
3.4-1	ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Reserve Pradipat (ระยะดำเนินการ)	3-3
3.5-1	วิธีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	3-18
3.5-2	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายนน้ำ	3-20
3.5-3	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายนน้ำ	3-21
4.1-1	มาตรการที่ทางโครงการ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	4-1
4.1-2	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มี ประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-2
4.1-3	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มี ประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-3

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.2-1	สถานที่ตั้งโครงการ	1-3
2.2-1	สภาพแวดล้อมรอบโครงการ	2-59
2.2-2	พื้นที่สีเขียว	2-59
2.2-3	ป้ายจราจรและพื้นที่จอดรถ	2-60
2.2-4	ระบบระบายอากาศ	2-61
2.2-5	ระบบบำบัดน้ำเสีย	2-61
2.2-6	ระบบน้ำใช้	2-62
2.2-7	สุขภัณฑ์ที่ใช้ภายในโครงการ	2-62
2.2-8	ระบบระบายน้ำ	2-63
2.2-9	การจัดการมูลฝอย	2-63
2.2-10	ระบบไฟฟ้า	2-64
2.2-11	ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย	2-65
2.2-12	ระบบรักษาความปลอดภัย	2-66
2.2-13	พื้นที่สระว่ายน้ำ	2-67
2.2-14	การประชาสัมพันธ์	2-68
3.5-1	การเก็บตัวอย่างภายในโครงการ	3-18