

ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด ต่อไปนี้ในรายงานจะเรียกว่า “เจ้าของโครงการ” ได้พัฒนาที่ดินในรูปแบบอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ภายใต้ชื่อโครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ 38 (เดิมชื่อโครงการ 538) ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 40 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 216 ห้อง พื้นที่ขายสำหรับใช้เป็นที่จอดรถยนต์ 5 คัน ที่จอดรถส่วนรวม 211 คัน มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ 29,985.69 ตารางเมตร และได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) หนังสือที่ ทส. 1009.5/548 ลงวันที่ 17 มกราคม 2560 (ภาคผนวก ก)

ต่อมา โครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ ได้แก่ เปลี่ยนการเรียกชื่อชั้นอาคาร ปรับการ ออกแบบและลดขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ลดจำนวนห้องชุดพักอาศัย ยกเลิกพื้นที่ขายสำหรับใช้เป็นที่จอด รถยนต์ 5 คัน (เปลี่ยนเป็นที่จอดรถผู้พิการ 4 คัน) และปรับปรุงการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร เช่น การเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ ที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถฉุกเฉิน และปรับการออกแบบผนัง Facade เป็นต้น โดยภายหลังการเปลี่ยนแปลงอาคารโครงการจะเป็นอาคารขนาดความสูง 36 ชั้น (ระดับความสูงอาคารคงเดิม) มีสิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการเพิ่มขึ้น เพิ่มห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 2 ห้อง จำนวนห้องชุดรวม ลดลง 43 ห้อง และจำนวนที่จอดรถยนต์ส่วนรวมลดลง 16 คัน โดยยังคงมีระดับความสูงอาคาร ขอบเขตอาคารพื้นที่ว่าง และพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่าเดิม พร้อมจัดทำรายงานเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ ที่โครงการต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด (ข้อ 3) และขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามรายละเอียดดังกล่าวต่อสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร (หน่วยงานอนุญาต) โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 30/2568 ออกให้ ณ วันที่ 19 มีนาคม 2568 (ภาคผนวก ข)

เมื่อเจ้าของโครงการได้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยของโครงการแล้วเสร็จ ได้ขอจดทะเบียนที่ดินโครงการ และอาคารให้เป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานของกรมที่ดิน เมื่อเจ้าพนักงานรับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว บริษัทฯ กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการ โดยมีข้อบังคับพร้อมกันไปด้วย หลังจากที่เจ้าพนักงานรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุด

ได้รับหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลางของอาคารชุดต่อไป โดยการบริหารจัดการโครงการดำเนินการโดย นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เรสซิเดนซ์ 38 ซึ่งได้รับทราบถึงความรับผิดชอบในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมดังกล่าว จึงได้มอบหมายให้ บริษัท อีเกิ้ล มาร์ีน (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการฯ และ จัดทำรายงานฯ โดยรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยเนื้อหาในบทนี้จะเป็นการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางบริษัท อีเกิ้ล มาร์ีน (ไทยแลนด์) จำกัด ได้ทำการตรวจประเมินพร้อมทั้งรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ และภาพถ่ายประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการ

3.2 วัตถุประสงค์

เพื่อตรวจสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภค ระบบการสนับสนุน และการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเมินผลและจัดทำรายการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบถึงสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของ โครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ 38

3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมปี พ.ศ. 2569 (ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569) ประกอบไปด้วย คุณภาพอากาศ เสียง การจราจร การใช้น้ำ การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน สุขภาพและการสาธารณสุข สุทธิภาพ การบดบังแสงแดดทิศทางลม และความเป็นส่วนตัว

3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามหนังสือเห็นชอบรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้มีการตรวจสอบและทบทวนการปฏิบัติตามมาตรการฯ เป็นประจำทุก 6 เดือน ดังนั้น เพื่อเป็นการปฏิบัติตามข้อกำหนด โครงการจึงกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นการรายงานผลการปฏิบัติระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งเป็นรายงานฯ ฉบับแรกในระยะเปิดดำเนินการ มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 3.4-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบ สิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ ✓ = ปฏิบัติ × = ไม่ปฏิบัติ 0 = ปฏิบัติไม่ได้ @ = ปฏิบัติได้แต่ยังไม่มีประสิทธิภาพ # ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1. การใช้น้ำ	- ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อ จ่ายน้ำประปา อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ	- ระบบจ่ายน้ำประปา	✓	โครงการมีช่างอาคารคอยตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตก ของ ท่อจ่ายน้ำประปา ตามมาตรการที่กำหนด	- ภาพที่ 2.4 การปฏิบัติตาม การ ด้านการใช้น้ำ
	- ตรวจสอบตรวจสอบสภาพพื้นผิว ของเสาและสีที่ทาเคลือบผิววัสดุให้อยู่ ในสภาพดี ไม่หลุดกร่อน - ทำความสะอาดทุก 6 เดือน - ตรวจสอบคลอรีนอิสระคงเหลือใน การล้างถังสำรองน้ำใช้ ความถี่ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ	- ถังเก็บน้ำใต้ดิน	×	ยังไม่ได้มีการล้างถังน้ำดี	- -
2. การใช้ไฟฟ้า และการอนุรักษ์ พลังงาน	- ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้า โครงการ ความถี่ปีละ 2 ครั้ง ตลอด ระยะเปิดดำเนินการ	- ระบบไฟฟ้าของ โครงการ	✓	โครงการมีการตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้า	- ภาคผนวก ญ
3. การจัดการมูล ฝอยและสิ่งปฏิกู ล	- ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ ถูกสุขลักษณะและไม่ให้มีมูลฝอย ตกค้าง	- ปริมาณมูลฝอย และสภาพห้องพักมูลฝอย	✓	โครงการมีแม่บ้านคอยตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอย ให้ถูก สุขลักษณะและไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง	- ภาพที่ 2.7 การปฏิบัติตาม การด้านจัดการมูลฝอย
4. คุณภาพน้ำที่ ผ่านการบำบัด	- ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - สารแขวนลอย (SS) - สารที่ละลายได้ (TDS)	จุดเก็บคุณภาพน้ำ 3 จุด - จุลรวมรวมน้ำเสีย ก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำ เสีย 1 จุด	@	โครงการจัดให้มีการเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทั้ง จำนวน 3 จุด ได้แก่ น้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำทั้งหลังผ่านระบบ และ บ่อพักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำ โดยวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพน้ำตามมาตรการกำหนด ยังขาดบางเดือน และบางจุดของเดือน	- ภาพที่ 2.3 การปฏิบัติตาม การด้านคุณภาพน้ำ

ตารางที่ 3.4-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบ สิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ × = ไม่ปฏิบัติ 0 = ปฏิบัติไม่ได้ @ = ปฏิบัติได้แต่ยังไม่มีประสิทธิภาพ # ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4. คุณภาพน้ำที่ ผ่านการบำบัด (ต่อ)	- ซัลไฟด์ (Sulfide) - น้ำมันและไขมัน (FOG) - ทีเคเอ็น (TKN) ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	- จุติระบายน้ำออกจาก ระบบบำบัดน้ำเสีย 1 จุด - บ่อพักน้ำสุดท้ายของ ระบบระบายน้ำของ โครงการก่อนระบายลงสู่ ระบบระบายน้ำบริเวณ ด้านหน้าโครงการ 1 จุด				ภาคผนวก ง รายงานผลการ ตรวจวัดคุณภาพน้ำ
	- ดำเนินการเก็บสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการ ทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละวันและจัด ทำบันทึกรายละเอียดดังกล่าวตามแบบ ทส.1 เก็บไว้ ภายในพื้นที่โครงการเป็น ระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่เก็บสถิติและข้อมูล	- ระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	ได้จัดทำข้อมูลและบันทึกผลการทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสียในแต่ละวันตามแบบ ทส.1 ในเดือน มกราคม - มิถุนายน 2569 ที่เริ่มเปิดเดินระบบบำบัดน้ำเสีย		-
	- จัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือนตาม แบบ ทส.2 และเสนอรายงานดังกล่าว ต่อสำนักงานเขตภายในวันที่ 15 ของ เดือนถัดไปหรือรายงานด้วยวิธีการทาง อิเล็กทรอนิกส์ตามที่อธิบดีกรมควบคุม มลพิษประกาศกำหนด	- ระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	ได้จัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัด น้ำเสียในแต่ละเดือนตามแบบ ทส.2 และเสนอรายงานดังกล่าว ต่อสำนักงานเขต ในเดือน มกราคม - มิถุนายน 2569 ที่เริ่มเปิดเดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย		-

ตารางที่ 3.4-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบ สิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ × = ไม่ปฏิบัติ 0 = ปฏิบัติไม่ได้ @ = ปฏิบัติได้แต่ยังไม่มีประสิทธิภาพ # ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
	- ตรวจสอบปริมาณไขมัน/น้ำมันที่ปอดักไขมัน ความถี่ทุกวัน ตลอดระยะ เปิดดำเนินการ ถ้ามีมากให้ตักออก และตากให้แห้ง ประสานให้สำนักงาน เขตคลองเตยเก็บขนไปกำจัด	- ปอดักไขมัน	×	ยังไม่ได้ตรวจสอบปริมาณไขมัน/น้ำมันที่ปอดักไขมัน ความถี่ทุกวันตามมาตรการกำหนด	อยู่ระหว่าง ดำเนินการ	-
5. การระบายน้ำ และป้องกันน้ำ ท่วม	- ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อระบายน้ำ อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ	- ท่อและระบบระบายน้ำ	✓	โครงการมีช่างอาคารคอยตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตก ของท่อระบายน้ำ เดือนละ 1 ครั้ง ตามมาตรการกำหนด	-	ภาพที่ 2.6 การปฏิบัติตามมาตรการ ด้านการระบายน้ำ
6. การป้องกัน อัคคีภัย	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้ งาน ความถี่ 2 ครั้ง/ปี	- อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	✓	มีการตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	-	-
	- จัดให้มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ ของระบบป้องกันอัคคีภัย และซ้อมแผนการหนีไฟ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	-	✓	มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบ ป้องกันอัคคีภัย และซ้อมแผนการหนีไฟ	-	-
7.การจัดการสระ ว่ายน้ำ 7.1 คุณภาพน้ำ ใน สระว่ายน้ำ	- ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - คลอรีนอิสระ (Free Chlorine) ความถี่วันละ 2 ครั้ง ในช่วงก่อนเปิด และหลังปิดบริการ	- จุดเก็บตัวอย่าง 2 จุด คือ บริเวณที่มีผู้ใช้บริการเบา บางและหนาแน่น โดยเก็บ ตัวอย่างน้ำขณะที่ มีผู้ใช้บริการมากที่สุด	✓	- โครงการจัดให้มีการตรวจวัดค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) ปริมาณคลอรีนอิสระ (Free Chlorine) ทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ในช่วงก่อนเปิดและหลังปิดบริการ ตลอดระยะดำเนินการ	-	ภาพที่ 2.5 การปฏิบัติตามมาตรการ ด้านสระว่ายน้ำ
	- ปริมาณโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)	- จุดเก็บตัวอย่าง 2 จุด คือ บริเวณที่มีผู้ใช้บริการเบา บางและหนาแน่น โดยเก็บ	×	มีการเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ จำนวน 2 จุด ได้แก่ บริเวณที่มีผู้ใช้บริการเบาบางและ	-	-

ตารางที่ 3.4-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบ สิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ ✓ = ปฏิบัติ × = ไม่ปฏิบัติ 0 = ปฏิบัติไม่ได้ @ = ปฏิบัติได้แต่ยังไม่มีประสิทธิภาพ # ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
	- ปริมาณฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria) - จุลินทรีย์หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ที่ทำให้เกิดโรค ได้แก่ Escherichia coli, Staphylococcus aureus และ Pseudomonas aeruginosa ความถี่เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ	ตัวอย่างน้ำขณะที่มีผู้ใช้บริการมากที่สุด		หนาแน่น โดยวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพน้ำตามมาตรการกำหนดเดือนละ 1 ครั้ง		
	- คลอรีนทั้งหมด (Total Chlorine) - คลอไรด์ (Chloride) - แอมโมเนีย (Ammonia) - ไนเตรต (Nitrate) ความถี่ปีละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	- จุดเก็บตัวอย่าง 2 จุด คือ บริเวณที่มีผู้ใช้บริการเบาบางและหนาแน่น โดยเก็บตัวอย่างน้ำขณะที่มีผู้ใช้บริการมากที่สุด	×	ยังไม่มี การตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำตามดัชนีตรวจวัดดังกล่าว	-	-
7.2 โครงสร้างและ ความปลอดภัย บริเวณสระว่ายน้ำ	- ตรวจสอบสภาพโครงสร้างสระว่ายน้ำ พื้นผนังไม่ให้มีรอยแตกหรือรอยร้าวซึม โดยให้สระว่ายน้ำอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	- สระว่ายน้ำ	✓	โครงการมีช่างอาคารและแม่บ้านคอยดูแลตรวจสอบ โครงสร้างสระว่ายน้ำ พื้น ผนัง หากพบมีรอยแตกหรือรอย ร้าวซึม โครงการจะซ่อมแซมสระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดี	-	ภาพที่ 2.5 การปฏิบัติตามมาตรการ ด้านสระว่ายน้ำ
	- ตรวจสอบรางระบายน้ำล้นให้มีฝาปิด แข็งแรงอยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออกจากราง	- รางระบายน้ำรอบสระว่ายน้ำ	✓	โครงการมีช่างอาคารและแม่บ้านคอยตรวจสอบราง ระบายน้ำล้นให้มีฝาปิดแข็งแรงอยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออกจากราง		

ตารางที่ 3.4-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบ สิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ × = ไม่ปฏิบัติ 0 = ปฏิบัติไม่ได้ @ = ปฏิบัติได้แต่ยังไม่มีประสิทธิภาพ # ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค และการแก้ไข	เอกสารอ้างอิง	
	- ตรวจสอบป้ายบอกความลึกของสระ ว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดี และสามารถมองเห็นได้ อย่างชัดเจนตรวจสอบ หลอดไฟ/แสงสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระ ว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน ในกรณีที่มีการเปิดใช้สระในเวลากลางคืน	- ป้ายบอกความลึกของ สระว่ายน้ำ	✓	โครงการมีป้ายบอกความลึกของสระว่ายน้ำ	-	ภาพที่ 2.5 การปฏิบัติตามการ ด้านสระว่ายน้ำ
	- ตรวจสอบอ่างล้างมือ บริเวณล้างตัว ก่อนลงสระว่ายน้ำ ที่ ล้างเท้า ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือเก็บรองเท้า สำหรับผู้ให้บริการให้อยู่ในสภาพดีเสมอ	- อ่างล้างมือ และบริเวณ ล้างตัวก่อนลงสระว่ายน้ำ	✓	โครงการมีช่างอาคารและแม่บ้านคอยตรวจสอบ อ่างล้างมือ บริเวณล้างตัวก่อนลงสระว่ายน้ำ ที่ล้างเท้า ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือเก็บรองเท้า สำหรับผู้ให้บริการให้อยู่ในสภาพดี	-	ภาพที่ 2.5 การปฏิบัติตามการ ด้านสระว่ายน้ำ
	- ตรวจสอบป้ายแสดงข้อปฏิบัติสำหรับผู้ ที่มาใช้บริการติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ ให้มองเห็นชัดเจน และอยู่ในสภาพดีเสมอ	- ป้ายแสดงข้อปฏิบัติ สำหรับผู้ที่มาใช้บริการ	✓	โครงการมีแม่บ้านคอยตรวจสอบป้ายแสดงข้อปฏิบัติ สำหรับผู้ที่มาใช้บริการสระว่ายน้ำให้มองเห็นได้ชัดเจน และอยู่ในสภาพดี	-	
	- ดูแลรักษา และทำความสะอาดห้องน้ำ ในบริเวณสระว่ายน้ำให้สะอาดอยู่เสมอ	- สระว่ายน้ำ	✓	โครงการมีแม่บ้านคอยดูแลรักษา และทำความสะอาด ห้องน้ำในบริเวณสระว่ายน้ำให้สะอาดอยู่เสมอ	-	
	- ตรวจสอบอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ เช่น โฟมช่วยชีวิต ห่วงชูชีพและชุดปฐมพยาบาล ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตลอดเวลา	- อุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำ สระว่ายน้ำ	✓	มีการติดตั้งอุปกรณ์ช่วยชีวิตไว้ที่บริเวณสระว่ายน้ำ	-	-
8. สุขภาพ	ดูแลรักษาให้มีสภาพดีและตัดตกแต่ง กิ่งไม้ไม่ให้ล้ำเขตที่ดิน ความถี่ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	- พื้นที่สีเขียวของโครงการ	✓	โครงการมีคนสวนคอยดูแลรักษาให้มีสภาพดี พร้อมทั้งตัดตกแต่งกิ่งไม้ไม่ให้ล้ำเขตที่ดินอยู่เสมอ	-	ภาพที่ 2.13 การปฏิบัติตามการ ด้านพื้นที่สีเขียว

3.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.5.1 ขอบเขตการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ 38 ได้มีการกำหนดให้ตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตลอดระยะเปิดดำเนินการ โดยตรวจคุณภาพน้ำของระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 3 จุด ได้แก่ น้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัด น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัด และจุดบ่อกักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำ มีดัชนีตรวจวัด ได้แก่ ความเป็นกรด-ด่าง (pH) ค่าบีโอดี (BOD) ค่าสารแขวนลอย (Suspended Solids) ค่าปริมาณของแข็งที่ละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids) น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) ซัลไฟด์ (Sulfide) และทีเคเอ็น (TKN) และตรวจติดตามคุณภาพน้ำระวายน้ำ จำนวน 2 จุด ได้แก่ จุดน้ำลึก (บริเวณผู้ให้บริการมาก) และจุดน้ำตื้น (บริเวณผู้ให้บริการน้อย) ดัชนีตรวจวัด ได้แก่ Total Coliform Bacteria, *Escherichia coli*, *Staphylococcus aureus* และ *Pseudomonas aeruginosa*

3.5.2 วิธีการตรวจวัดและวิธีการวิเคราะห์

ดำเนินการเก็บตัวอย่างน้ำโดยวิธี Grab Sampling ตัวอย่างทั้งหมดจะนำส่งเข้าห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ภายใน 24 ชั่วโมง บริษัทฯ ได้ปิดฉลากแสดงรายละเอียดของตัวอย่างโดยละเอียด โดยการเก็บตัวอย่างและวิเคราะห์คุณภาพน้ำดำเนินการตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ใน Standard Method for Examination of Water and Wastewater ฉบับล่าสุดของ American Public Health Association ดังแสดงในตารางที่ 3.5.2-1

ตารางที่ 3.5.2-1 ขอบเขตวิธีวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม

จุดตรวจวัด	ดัชนีการตรวจวัด	วิธีการวิเคราะห์	มาตรฐาน
คุณภาพน้ำ (ระบบบำบัดน้ำเสีย) - คุณภาพน้ำก่อนบำบัด - คุณภาพน้ำทิ้งหลังบำบัด - จุดบ่อกักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำ	- pH - BOD - SS - TDS - H ₂ S - TKN - Oil and Grease	- Electrometric - Azide Modification - Dried at 103-105 °C - Dried at 103-105 °C - Iodometric - Kjeldahl - Partition Gravimetric	APHA-AWWA-WEF Edition 23 nd ed,2017
คุณภาพน้ำ (ระวายน้ำ) - จุดน้ำลึก (บริเวณผู้ให้บริการมาก) - จุดน้ำตื้น (บริเวณผู้ให้บริการน้อย)	-Total Coliform Bacteria - <i>Escherichia coli</i> - <i>Staphylococcus aureus</i> - <i>Pseudomonas aeruginosa</i>	- MPN -APHA 2017, 9213B -AS/NZS4276.13 : 2008	APHA-AWWA-WEF Edition 23 nd ed,2017

3.5.3 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำ

ตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ 38 ได้มีการกำหนดให้ตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตลอดระยะเปิดดำเนินการ โดยตรวจคุณภาพน้ำของระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 3 จุด ได้แก่ น้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัด น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัด และจุดบ่อกักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำ มีดัชนีตรวจวัด ได้แก่ ความเป็นกรด-ด่าง (pH) ค่าบีโอดี (BOD) ค่าสารแขวนลอย (Suspended Solids) ค่าปริมาณของแข็งที่ละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids) น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) ซัลไฟด์ (Sulfide) ที่เคเอ็น (TKN) และตรวจติดตามคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ จำนวน 2 จุด ได้แก่ จุดน้ำลึกและจุดน้ำตื้น ดัชนีตรวจวัด ได้แก่ Total Coliform Bacteria, Escherichia coli, Staphylococcus aureus และ Pseudomonas aeruginosa ดังแสดงตำแหน่งจุดตรวจวัด การเก็บตัวอย่างน้ำของระบบบำบัดน้ำเสียและสระว่ายน้ำ ในภาพที่ 3.5.3-1 ผลการตรวจวัดดังตารางที่ 3.5.3-1 และตารางที่ 3.5.3-2 และรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำแสดงในภาคผนวก ง

สรุปผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย

จากการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำของระบบบำบัดน้ำเสีย จุดน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัด จุดน้ำทิ้ง หลังผ่านระบบบำบัด และจุดบ่อกักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำ เดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 พบว่า น้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดมีค่าดัชนีคุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์ต่ำ โดยมีค่าบีโอดีไม่สูงมากนักเนื่องจากมีผู้พักอาศัยน้อย คุณภาพน้ำทั้งจุดหลังผ่านระบบบำบัด และน้ำจุดบ่อกักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำมีค่าผ่านเกณฑ์มาตรฐาน ยกเว้นค่า สารแขวนลอย (Suspended Solids) สูงเกินค่ามาตรฐาน ทั้งน้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดและจุดบ่อกักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำ โดยเปรียบเทียบมาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (พ.ศ.2567) เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางชนิด ประเภท ข.

สรุปผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ

คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำของเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 พบว่า คุณภาพน้ำมีปริมาณเชื้อ Total Coliform Bacteria, Escherichia coli, Staphylococcus aureus และ Pseudomonas Aeruginosa ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิงตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจการอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน



ระบบบำบัดน้ำเสีย

สระว่ายน้ำ

ภาพที่ 3.5.3-1 การเก็บตัวอย่างน้ำระบบบำบัดน้ำเสียและสระว่ายน้ำ

ตารางที่ 3.5.3-1 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย ประจำเดือน มกราคม - มิถุนายน 2569

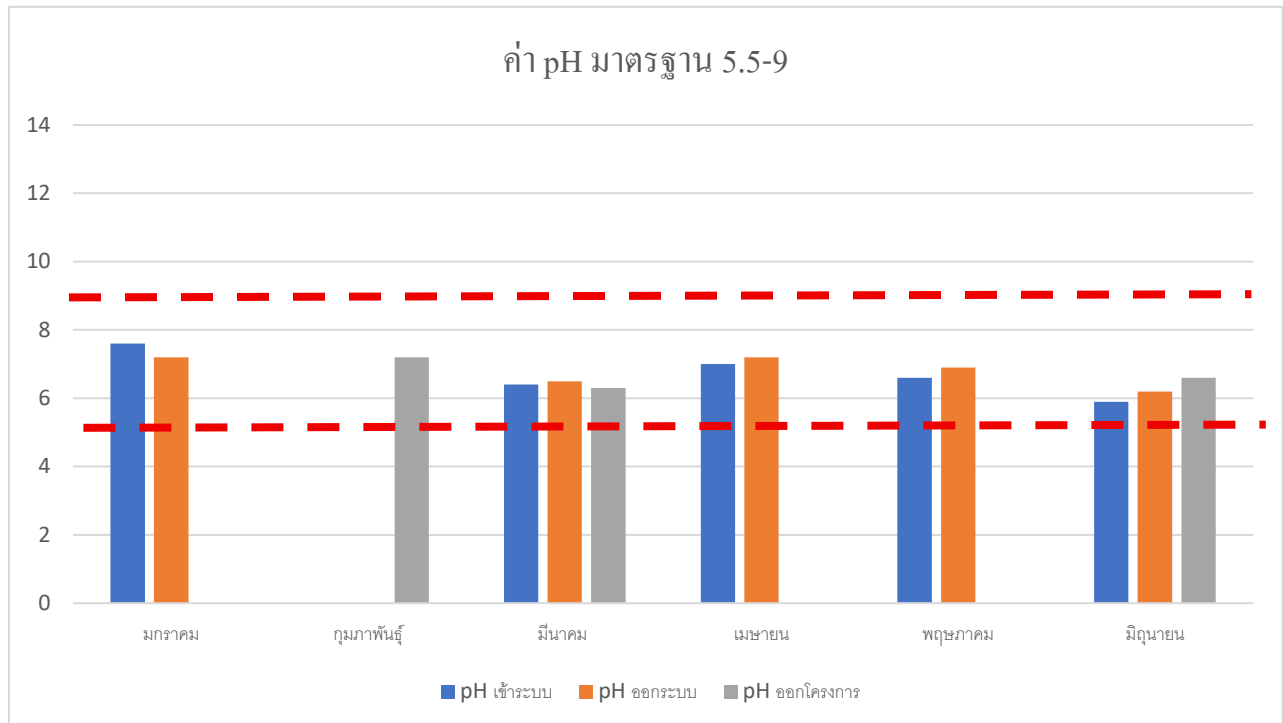
จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการวิเคราะห์						
		pH	BOD (mg/L)	SS (mg/L)	TDS (mg/L)	Oil & Grease (mg/L)	TKN (mg/L)	Sulfide (mg/L)
1. น้ำก่อนเข้าระบบการบำบัด	22/01/2569	7.6	80	16		<3	13.5	<0.50
	30/03/2569	6.4	48.2	27.3		<3	6.6	<0.50
	30/04/2569	7.0	22.4	23.0		<3	ND	<0.50
	29/05/2569	6.6	29.8	29.3		<3	<5.0	<0.50
	29/06/2569	5.9	64.5	34.0		<3	8.0	<0.50
2. น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัด	22/01/2569	7.2	64.8	10.7		<3	8.3	<0.50
	30/03/2569	6.5	14.9	12.9		<3	<5.0	<0.50
	30/04/2569	7.2	7.4	8.5		<3	ND	<0.50
	29/05/2569	6.9	10.2	5.6		<3	<5.0	<0.50
	29/06/2569	6.2	18.4	16.6		<3	<5.0	<0.50
3. จุดบ่อกักน้ำสุดท้าย								
	26/02/2569	7.2	12.2	8.0		<3	<5.0	<0.50
	30/03/2569	6.3	14.0	118		<3	<5.0	<0.50
	29/06/2569	6.6	13.6	12.6		<3	<5.0	<0.50
มาตรฐาน*		5.5-9.0	ไม่เกิน 20**	ไม่เกิน 40	ไม่เกิน 1,000	ไม่เกิน 20	ไม่เกิน 35	ไม่เกิน 1

หมายเหตุ * อ้างอิงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (พ.ศ.2567) เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมระบายนํ้าทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด อาคารอยู่อาศัยรวม ประเภท ข.

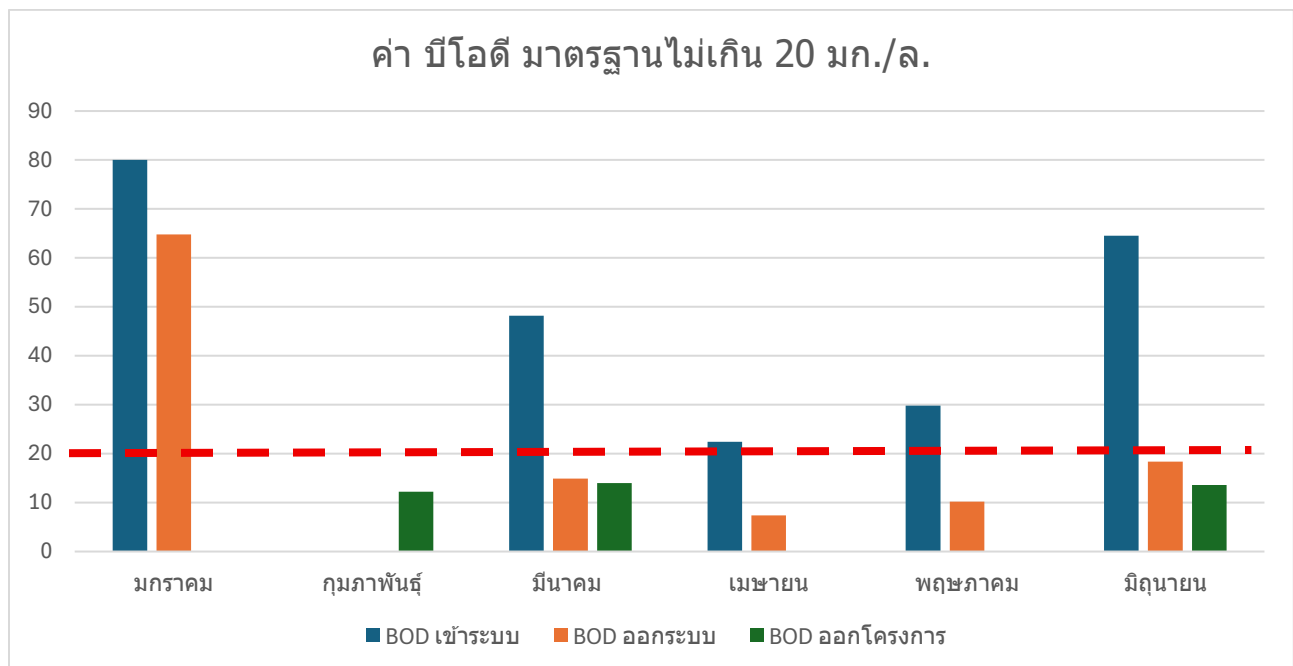
** อ้างอิงตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ได้รับความเห็นชอบ กำหนดค่าบีโอดีในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

*** ในระยะเปิดดำเนินการโครงการได้เริ่มเปิดใช้ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายนํ้าทิ้งออกสู่สาธารณะเมื่อเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569

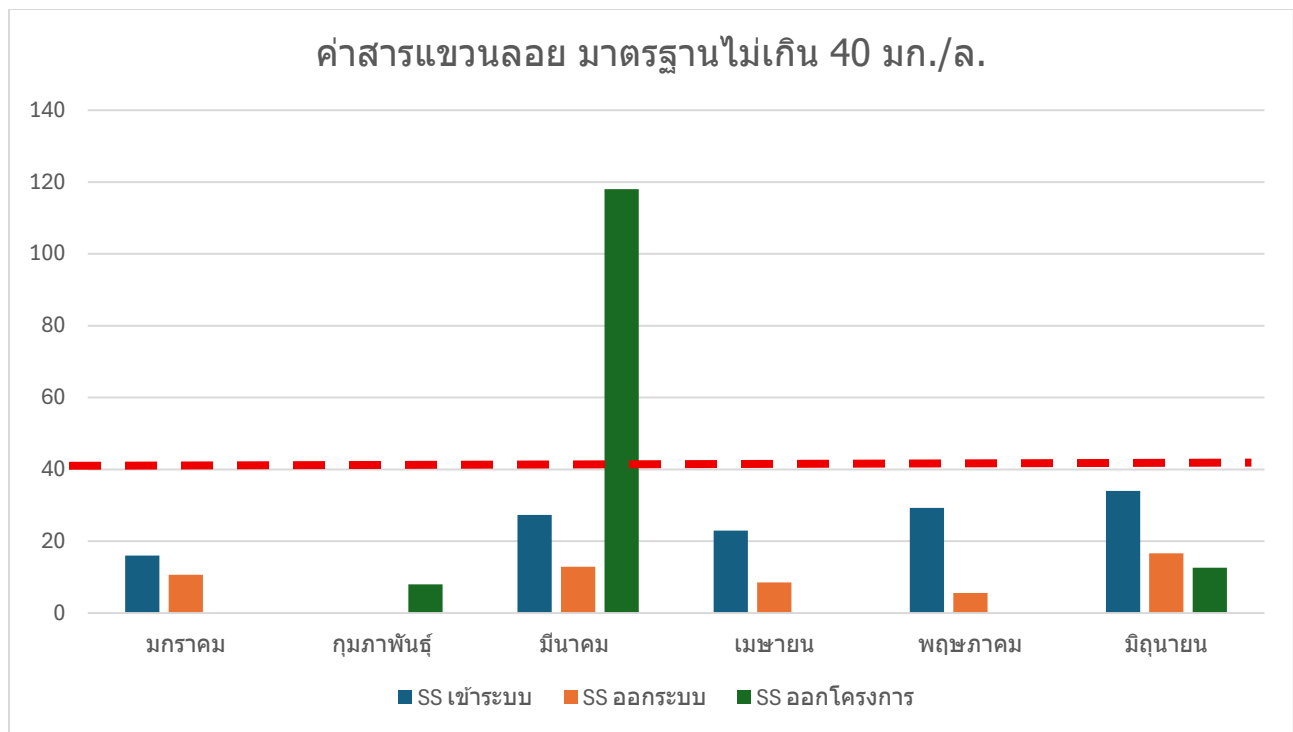
3.6 การเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำเสียจากระบบบำบัดน้ำเสีย



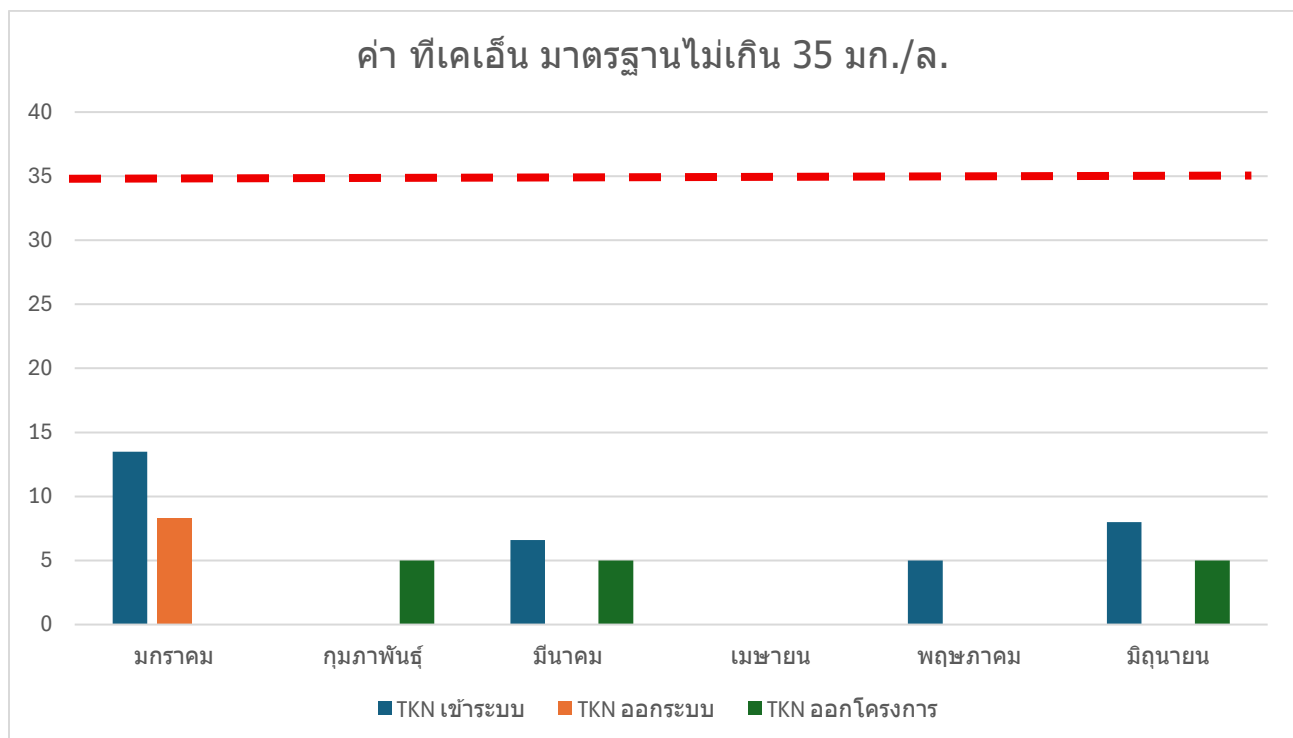
ภาพที่ 3.5.3-2 กราฟแสดงค่า pH



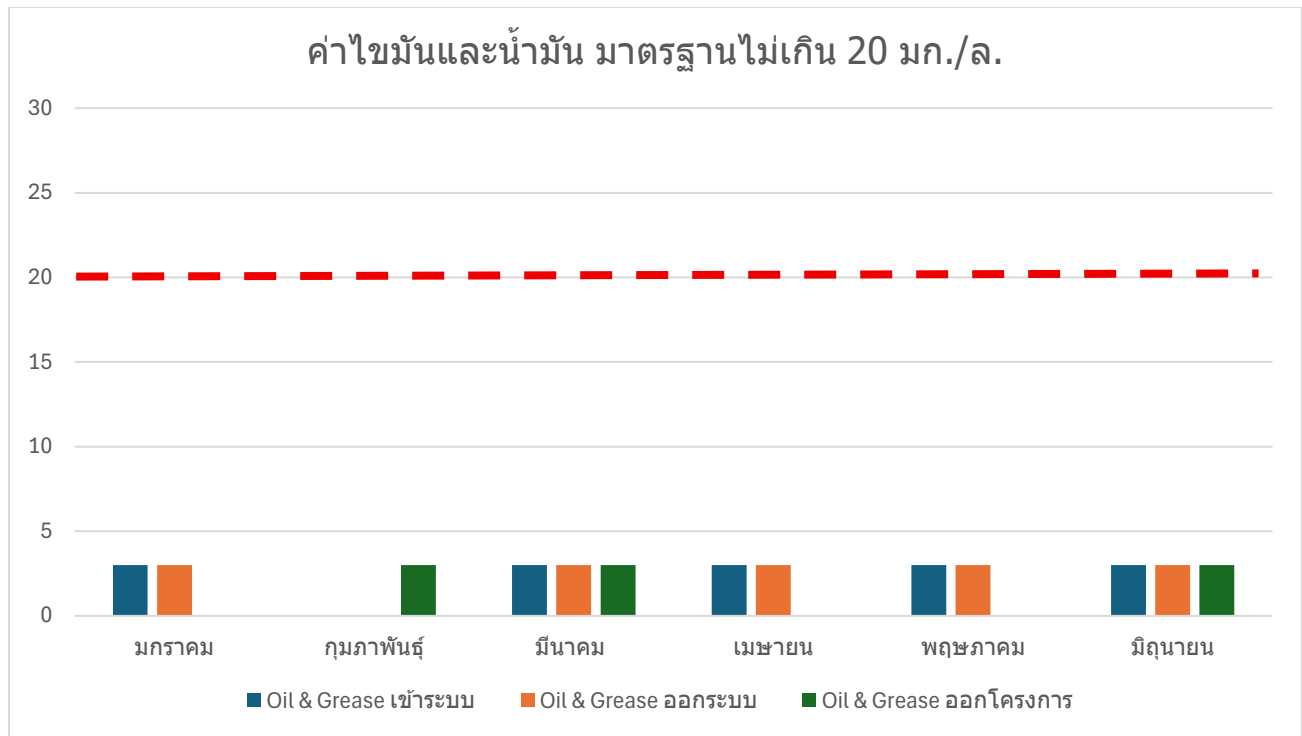
ภาพที่ 3.5.3-3 กราฟแสดงค่า BOD



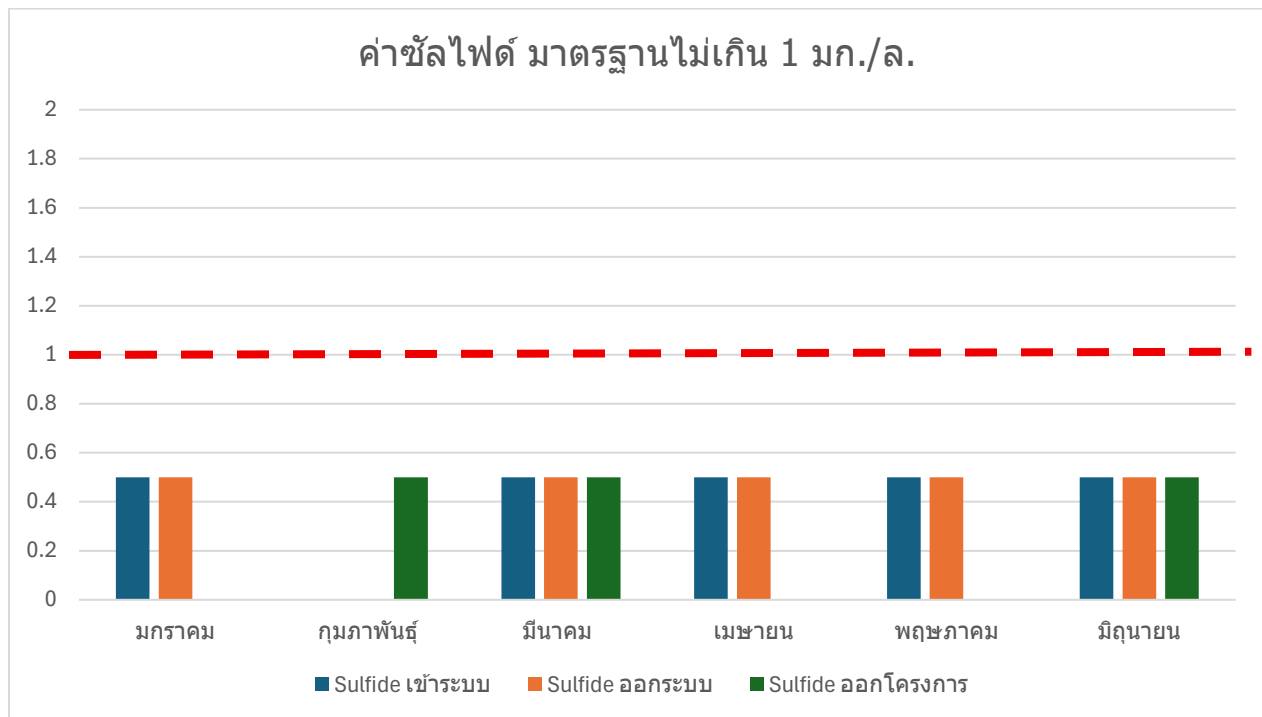
ภาพที่ 3.5.3-4 กราฟแสดงค่า Total Suspended Solids



ภาพที่ 3.5.3-5 กราฟแสดงค่า TKN



ภาพที่ 3.5.3-6 กราฟแสดงค่า Oil & Grease



ภาพที่ 3.5.3-7 กราฟแสดงค่า Sulfide