

บทที่ 1

บทนำ

1.1 บทนำและความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขใจ แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 104.64 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาถฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 272 ห้อง และอาคารสันทนาการ ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 7.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร บนพื้นที่ดินโครงการขนาด 3-0-84 ไร่ หรือ 5,136 ตารางเมตร ซึ่งที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในใจกลาง กรุงเทพมหานคร มีศักยภาพด้านเศรษฐกิจ และมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สามารถรองรับการพัฒนาได้ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่มีการขยายตัวด้านธุรกิจประกอบการค้า/พาณิชย์ สามารถใช้องค์ประกอบของกิจกรรมต่างๆ ในเมือง ที่ออกแบบและพัฒนาไว้สำหรับรองรับการขยายตัวของเมืองในด้านต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบขนส่งสาธารณะระบบโครงข่ายการคมนาคม หรือระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครหลายประเภท ทั้งรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) และระบบทางด่วนต่างๆ ที่มีโครงข่ายเชื่อมโยงการคมนาคมได้ต่อเนื่อง การเดินทางภายในพื้นที่มีความสะดวกคล่องตัวสามารถเชื่อมต่อกับระบบจราจรอื่นๆ ได้ ดังนั้น บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด หนึ่งในผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงได้เล็งเห็นความเหมาะสมของพื้นที่ เพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนวัยทำงาน และบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พักที่ไม่ห่างจากที่ทำงาน สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความคล่องตัว และความสะดวกสบายในการเดินทาง

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประจำเดือน มกราคม-มิถุนายน 2565 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณา รายงานการวิเคราะห์ทางสิ่งแวดล้อมโครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้มอบหมายให้บริษัท บริษัท ยูในเต็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด (ยูเออี) ซึ่งเป็นบริษัทรับจ้างตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมซึ่งมีห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ระยะดำเนินการ
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป การจัดการมูลฝอย การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข และการจัดการสวะน้ำ เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน

โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40

- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจาก มาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตาม กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมี ข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพ สิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริหารงานโดยนิติบุคคลอาคาร ชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่าน การเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อธันวาคม 2560 โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจ เม้นท์ จำกัด จึงได้จัดทำมีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.คุณภาพอากาศ							
1.1 ฝุ่นละออง	- ถนนภายในพื้นที่โครงการ - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 มลพิษทางอากาศ	- ถนนภายในพื้นที่โครงการ - พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ - ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น ป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ (ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น ป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น) - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.น้ำใช้	- เส้นท่อประปา - ถังเก็บน้ำใช้ - วาล์วควบคุมการจ่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4.สระว่ายน้ำ							
4.1 โครงสร้างสระว่ายน้ำ	- พื้นสระว่ายน้ำ - อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ - ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.2 อุบัติเหตุจากการจมน้ำ	- ขอบสระและทางเดิน - ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ - อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	- สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด - สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด - ระบบกรองน้ำสระว่ายน้ำ - ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
5.น้ำเสีย							
5.1 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย							
(1) คุณภาพน้ำก่อนการบำบัด	- ส่วนปรับสภาพสมดุล ของระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ส่วนแยกกาก ของระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 0.06 ลูกบาศก์เมตร/วัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
(2) คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- ถังพักน้ำใส ของระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ของระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 0.06 ลูกบาศก์เมตร/วัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
(3) คุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ภายนอก	- บ่อดักขยะ/ตรวจคุณภาพน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
โครงการ							
5.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.การระบายน้ำ	- เครื่องสูบน้ำภายในบ่อหน่วงน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ่อดักน้ำและท่อระบายน้ำภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40

ตารางที่ 1.5-1(ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7.มูลฝอย	- พื้นที่โครงการ (บริเวณที่ตั้งถังมูลฝอย ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณคูระบายน้ำถนนซอยสุขใจ ตลอดแนวที่อยู่ติดพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.ระบบไฟฟ้า	1) หม้อแปลงไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓		
	- ป้ายเตือนระวังอันตราย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณโดยรอบหม้อแปลงไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9.การอนุรักษ์พลังงาน	- ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ระบบปรับอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟต์ เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- จุดติดประกาศและป้ายประชาสัมพันธ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

โครงการ ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท 40

ตารางที่ 1.5-1(ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
10.ระบบป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) อุปกรณ์ดับเพลิง	✓	✓	✓	✓		
	- เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- สายฉีดน้ำดับเพลิง และตู้เก็บสายฉีด (FHC)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถังเก็บน้ำใช้ และน้ำดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5) บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11.ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตู	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- พัดลมระบายอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

โครงการ ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท 40

ตารางที่ 1.5-1(ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
12.การจราจร	1) พื้นที่โครงการ						
	- ป้ายและเครื่องหมายการจราจรภายในโครงการและบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถนนภายในโครงการและบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13.อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓		
	- กรณีที่ภายในโครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่น การทาสีภายนอกอาคาร การซ่อมบำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อ ระบายน้ำ เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตำแหน่งติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40

ตารางที่ 1.5-1(ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

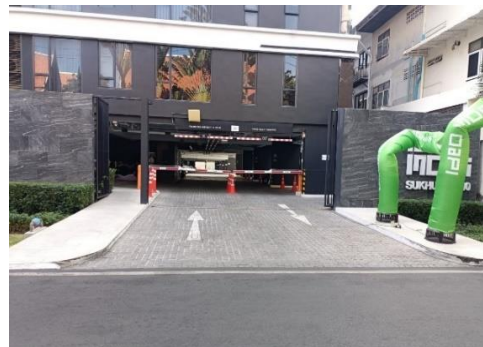
คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
14.ทัศนียภาพ	1) พื้นที่โครงการ						
	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15.การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16.การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17.การรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18.การสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม	- ผู้พักอาศัยในรัศมี 1 กิโลเมตร จากพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน พบว่า โครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินโครงการ แสดงสถานภาพการดำเนินโครงการในปัจจุบันได้ดังรูปที่ 1.6-1



รูปที่ 1.6-1 สถานภาพการดำเนินโครงการในปัจจุบัน

