



1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โครงการอาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี ประกอบด้วยอาคาร คสล. จำนวน 1 อาคาร สูง 37 ชั้น มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 324 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 323 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง บริเวณถนนเพชรบุรี ซึ่งเป็นถนนสายหลักเชื่อมต่อทั้งถนน สุขุมวิท และถนนพญาไท ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว แหล่งช้อปปิ้ง ธุรกิจ ที่พักอาศัยกิจกรรมที่หลากหลายอีกทั้งวัฒนธรรมวิถีชีวิตของคนในชุมชนดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวบนถนน สายนี้รวมถึงการเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว ด้วยรถไฟฟ้า BTS โดยบริเวณใกล้เคียงสถานีราชเทวี มีจำนวนโครงการอาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่หลายโครงการ สำหรับโครงการอาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี เป็นโครงการอาคารชุดที่ได้เปิดตัวขึ้นใจกลางย่านที่สำคัญเช่นนี้โดยมีที่ตั้งโครงการอยู่ ทางถนนเพชรบุรี ตรงข้ามกับ เดอะแอดเดรสคอนโดมิเนียม และโครงการอาคารชุดบ้านกลาง กรุง

โครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ของนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวก ก. สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 515 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โดยโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี จึงเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในชั้นขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจกรรมของราชการรัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนดำเนินการโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้ว ตามหนังสือ ที่ทส 1009.5/1107 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2557 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ข

นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวีจึงได้ให้ บริษัท สเปเชียล แล็บ เอ็นไว แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน ใบรับรองเลขที่ 20T141/1119 ดังแสดงในภาคผนวก ค เป็นหน่วยงานกลาง Third party ในการตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานตามที่กำหนดใน มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ในระยะดำเนินการ ฉบับระหว่าง เดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2568 เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

นอกจากทำเลที่ตั้ง ลักษณะโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการที่สอดคล้องกันเป็นอย่างดีแล้วผู้ออกแบบได้วิเคราะห์ข้อกำหนดและขอบเขตของพื้นที่จากปัจจัยที่สำคัญต่างๆ เพื่อให้สามารถสร้างสรรค์อาคารที่มีรูปทรงที่มีความโดดเด่น เปิดที่ว่างและพื้นที่

สีเขียวให้กับเมืองรวมทั้งมีความสอดคล้องกับการพัฒนาบริเวณแนวถนนเพชรบุรี ตอบสนองประโยชน์ใช้สอยตามผังเมืองโซนพาณิชยกรรม โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะทำให้เห็นถึงความทันสมัยเพื่อเป็นภาพลักษณ์ที่ดีของถนนเพชรบุรี และบริเวณใกล้เคียงต่อไป

อีกประการหนึ่งในการออกแบบอาคารโครงการ คือการสอดคล้องกับข้อกำหนดรายละเอียดระยะร่นและความสูงจากถนนสาธารณะ ด้วยการพัฒนารูปแบบในแนวทางที่ลดพื้นที่ปกคลุมอาคาร โดยการทำให้พื้นที่อาคารมีลักษณะเป็นรูปตัว L และถอยร่นอาคารเข้าไปให้ห่างจากถนนสาธารณะหลักคือถนนเพชรบุรี เพื่อให้เกิดพื้นที่ว่าง(Open Space)และพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้านหน้าและทางด้านทิศตะวันออกของโครงการและสภาพแวดล้อมข้างเคียง

การพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นโครงการอาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี จำนวน 1 อาคาร สูง 37 ชั้น มีห้องชุดทั้งสิ้น 324 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 323 ห้อง ห้องชุดพาณิชย์จำนวน 1 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 170 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สีเขียว เป็นต้น นับเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ที่ต้องการที่พักอาศัย ที่มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในย่านที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการโครงการ โครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี ประจำเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2568 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ทางสิ่งแวดล้อมโครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี โดยนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ไอดีโอ คิว ราชเทวี เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ทางสิ่งแวดล้อม

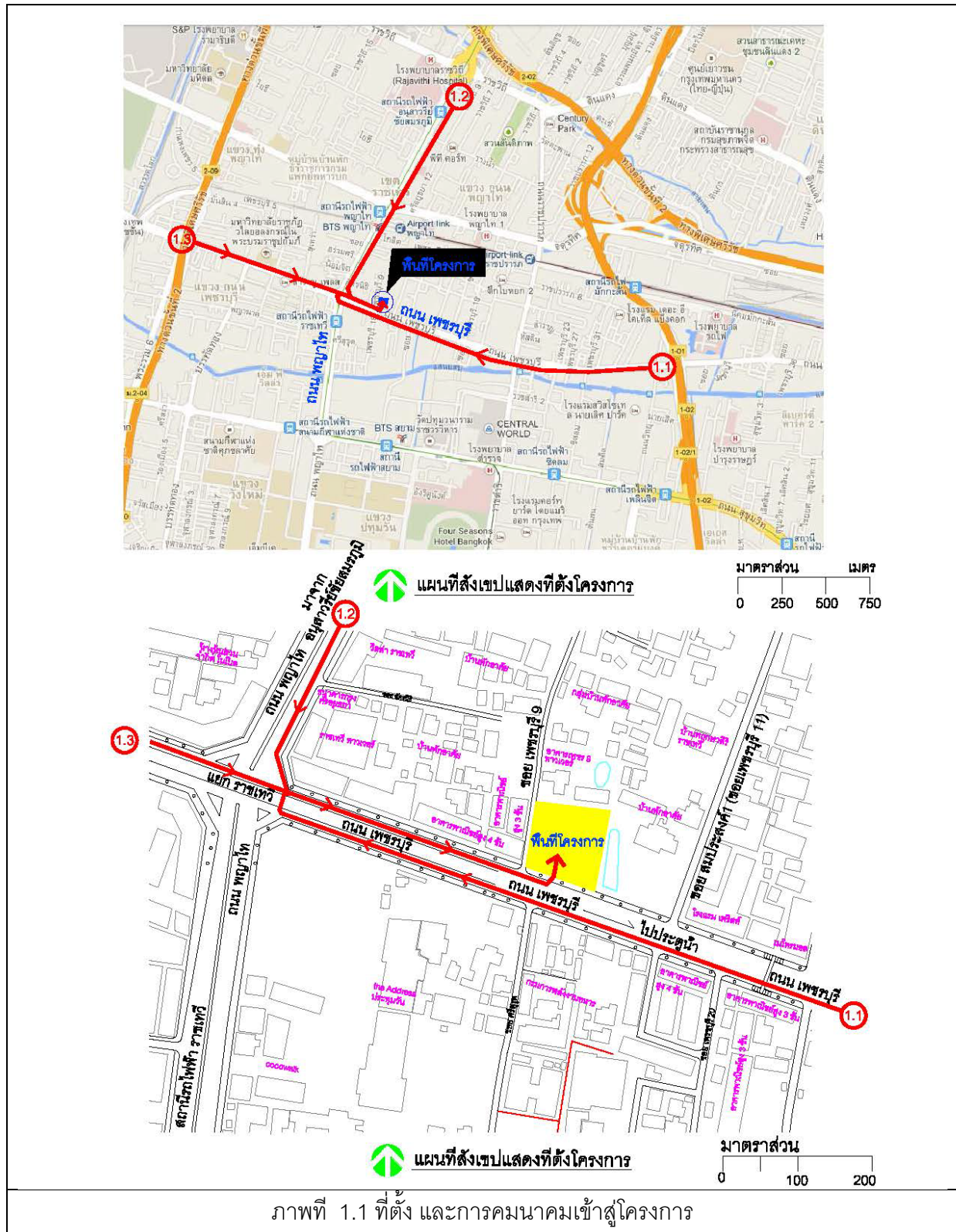
1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

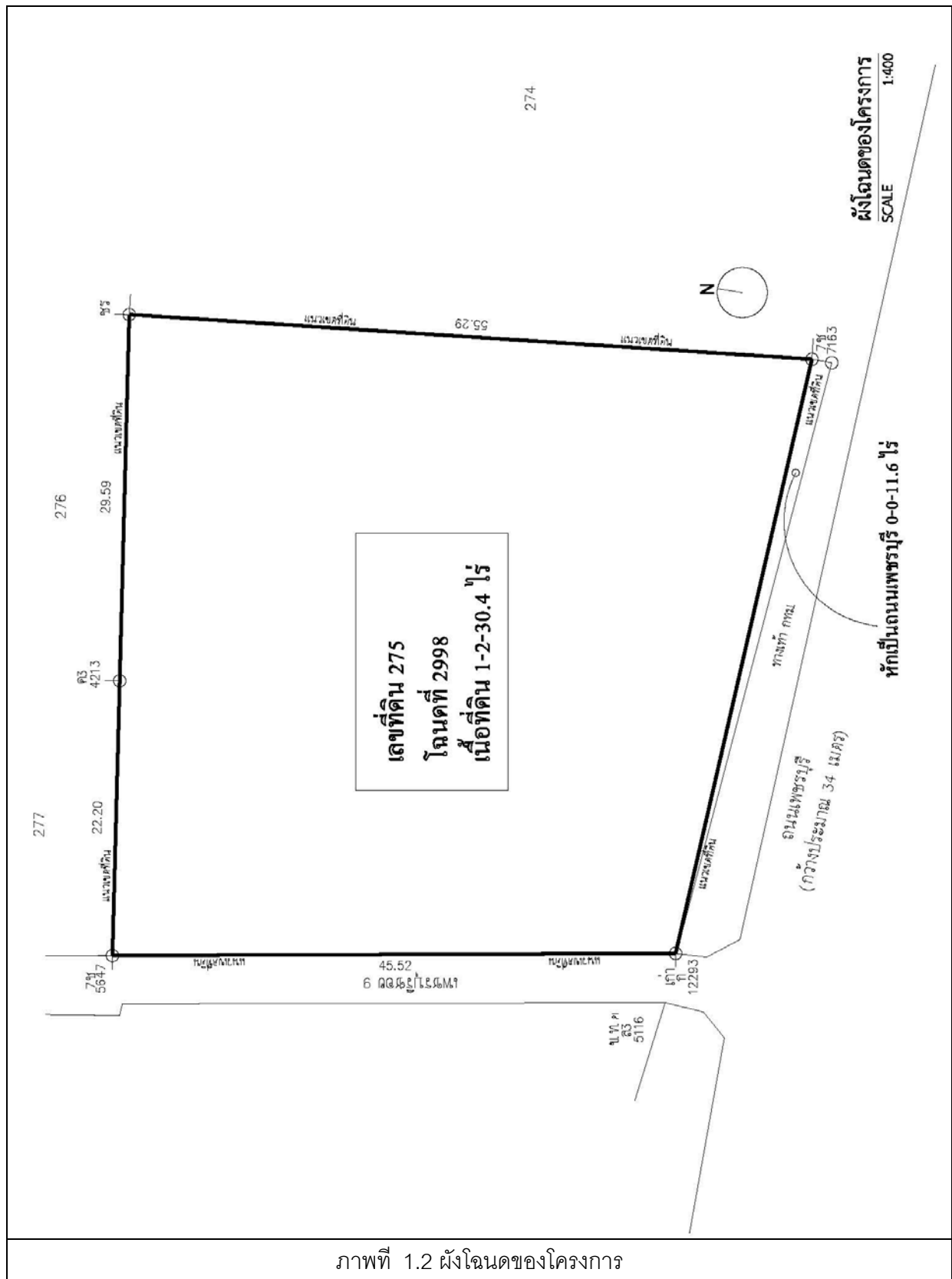
1.2.1 ที่ตั้งโครงการอาคารชุด ไอทีโอ คิว ราชเทวี

โครงการอาคารชุด ไอทีโอ คิว ราชเทวี ประกอบด้วยอาคารคสล. จำนวน 1 อาคาร สูง 37 ชั้น มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 324 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 323 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้องของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี (ติดกับถนนเพชรบุรีซอย 9) แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 2.1-1)

สภาพภูมิประเทศบริเวณพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นที่ราบ มีระดับพื้นดินของโครงการสูงกว่าถนนเพชรบุรีประมาณ 30 เซนติเมตร และมีสภาพเป็นพื้นที่ราบเช่นเดียวกับสภาพพื้นที่โดยรอบสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่ว่าง และมีการล้อมรั้วสูงประมาณ 3 เมตร พร้อมป้ายประชาสัมพันธ์โครงการบริเวณด้านหน้าโครงการ (ภาพที่ 2.1-3) ส่วนพื้นที่โดยรอบมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัย โรงแรม อาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเมนต์ ศูนย์การค้า พื้นที่ก่อสร้างร้านอาหาร และพื้นที่ว่าง และมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบดังนี้ (ภาพที่ 2.1-4)

ทิศเหนือ	ติดกับ	อาคารชุดพักอาศัยเพชร 9 ทาวเวอร์ สูง 23 ชั้น ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น (บ้านเลขที่ 539)
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนเพชรบุรีมีเขตทางกว้างประมาณ 34 เมตร ถัดไปเป็นกรมการพลังงานทหาร และอาคารชุดพักอาศัย ดิ แอดเดรส สยาม สูง 24 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น (บ้านเลขที่ 547/1) ถัดไปเป็นถนนเพชรบุรีซอย 11 มีเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนเพชรบุรีซอย 9 มีเขตทางกว้างประมาณ 4-5 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น จำนวน 8 คูหา อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นจำนวน 8 คูหา และพื้นที่ว่างรกร้าง









1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีดังนี้

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางถนน และการเดินทางด้วยรถไฟฟ้า มีรายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางถนน

ในการเดินทางโดยรถยนต์เพื่อมายังพื้นที่โครงการจะใช้ถนนเพชรบุรี และถนนพญาไทเป็นเส้นทางสายหลักมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 2.1-1)

1.1 เดินทางด้วยถนนเพชรบุรี โครงการตั้งอยู่บนถนนเพชรบุรี ตรงข้ามกับกรมการพลังงานทหารสามารถเดินทางได้ 2 กรณี คือ

- จากทางด่วนพิเศษเฉลิมมหานครมุ่งหน้าลงสู่ถนนเพชรบุรี (ประตูน้ำ) เมื่อลง จากทางด่วน (บังคับเลี้ยวซ้าย) ให้ขับมุ่งหน้าไปสู่อีสานราชเทวี โดยโครงการจะ อยู่ทางด้านขวามือ ตรงข้ามกับกรมการพลังงานทหาร ให้ไปกลับรถบริเวณใต้ สะพานข้ามสี่แยกราชเทวี จากนั้นขับตรงมาอีกประมาณ 150 เมตร จะพบ โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- จากทางด่วนพิเศษศรีรัช (ลงทางด่วนยมราช) เมื่อลงจากทางด่วน ให้ขับมุ่งหน้า ตรงมายังถนนพิษณุโลก จากนั้นให้กลับรถบริเวณถนนพิษณุโลก เพื่อเข้าสู่ถนน เพชรบุรี ขับรถมุ่งหน้าไปยังสี่แยกราชเทวี โดยโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ มี ระยะห่างจากสี่แยกราชเทวีประมาณ 200 เมตร
- จากถนนเพชรบุรีฝั่งตะวันตกมุ่งหน้าสู่ตะวันออก ผ่านสี่แยกราชเทวี รถยนต์ที่ จะ เข้าสู่โครงการจะต้องห้ามขึ้นสะพานข้ามสี่แยกราชเทวีโดยเด็ดขาด เนื่องจากเมื่อ ลงจากสะพานข้ามแยกมีระยะห่างเพียง 40 เมตร ซึ่งมีความกระชั้นชิดในการ เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่โครงการ และจะตัดกระแสจราจรของรถยนต์ที่วิ่งมาในทาง รียบปกติจำนวน 2 ช่องจราจร ซึ่งจะก่อให้เกิดอุบัติเหตุ และความไม่ปลอดภัย โดยในกรณีดังกล่าวผู้ขับรถยนต์จะต้องหยุดรอสัญญาณไฟจราจรบริเวณสี่แยก ราชเทวี และขับตรงมุ่งหน้าเข้าสู่โครงการซึ่งอยู่ห่างจากสี่แยกราชเทวีประมาณ 200 เมตร ซึ่งสามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการได้อย่างปลอดภัย

1.2 เดินทางด้วยถนนพญาไท

จากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ให้มุ่งหน้าเข้าสู่ถนนพญาไท ขับตรงมาจนกระทั่งถึงสี่แยกราชเทวี ให้เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่โครงการ ซึ่งโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ ห่างจากสี่แยกราชเทวีประมาณ 200 เมตร

2) การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS

โครงการอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชเทวี ตามแนวนนพญาไท มีระยะห่าง จากพื้นที่โครงการประมาณ 300 เมตร เมื่อลงจากรถไฟฟ้า BTS ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถเดินทางด้วยเท้าเข้าสู่โครงการ หรือใช้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้างได้โดยสะดวก

1.3 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

โครงการอาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ สูง 37 ชั้น มีความสูง 122.05 เมตร (ระดับพื้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 324 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 323 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สวนหย่อม และที่จอดรถยนต์ เป็นต้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้น 25,089.62 ตารางเมตร

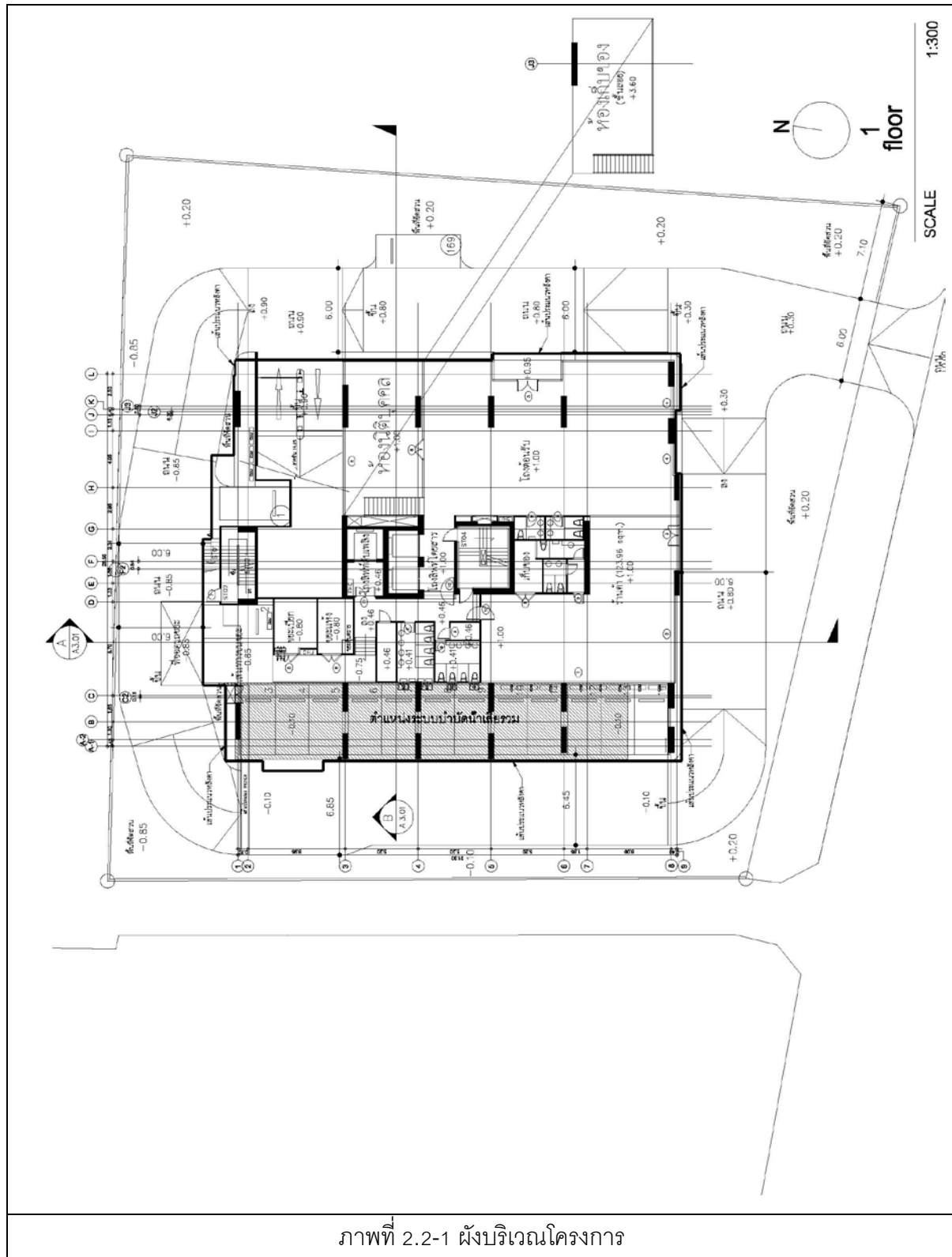
ขนาดของโครงการ

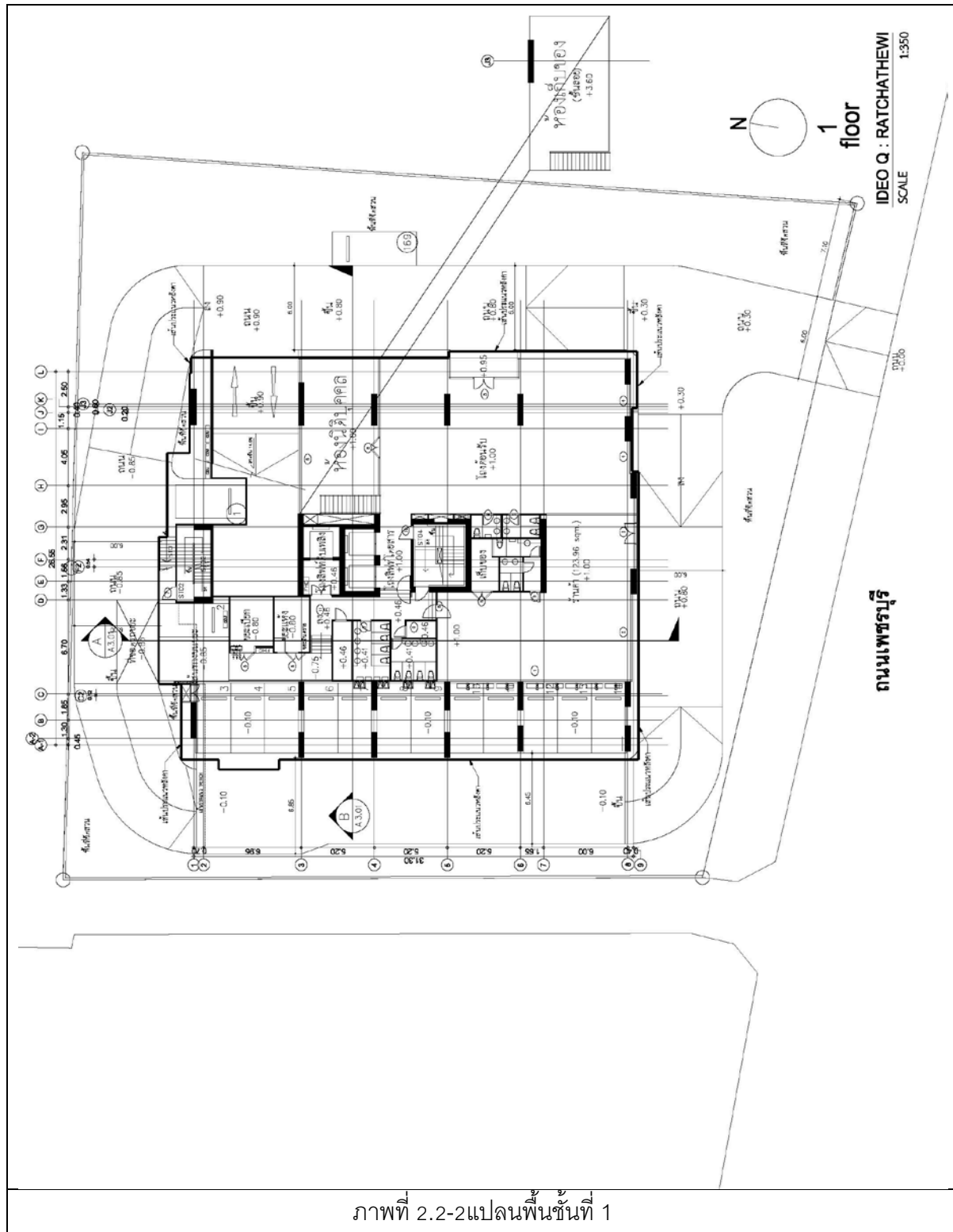
โครงการอาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี จัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 323 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 1 ห้อง ซึ่งรายละเอียดขนาด ดังต่อไปนี้

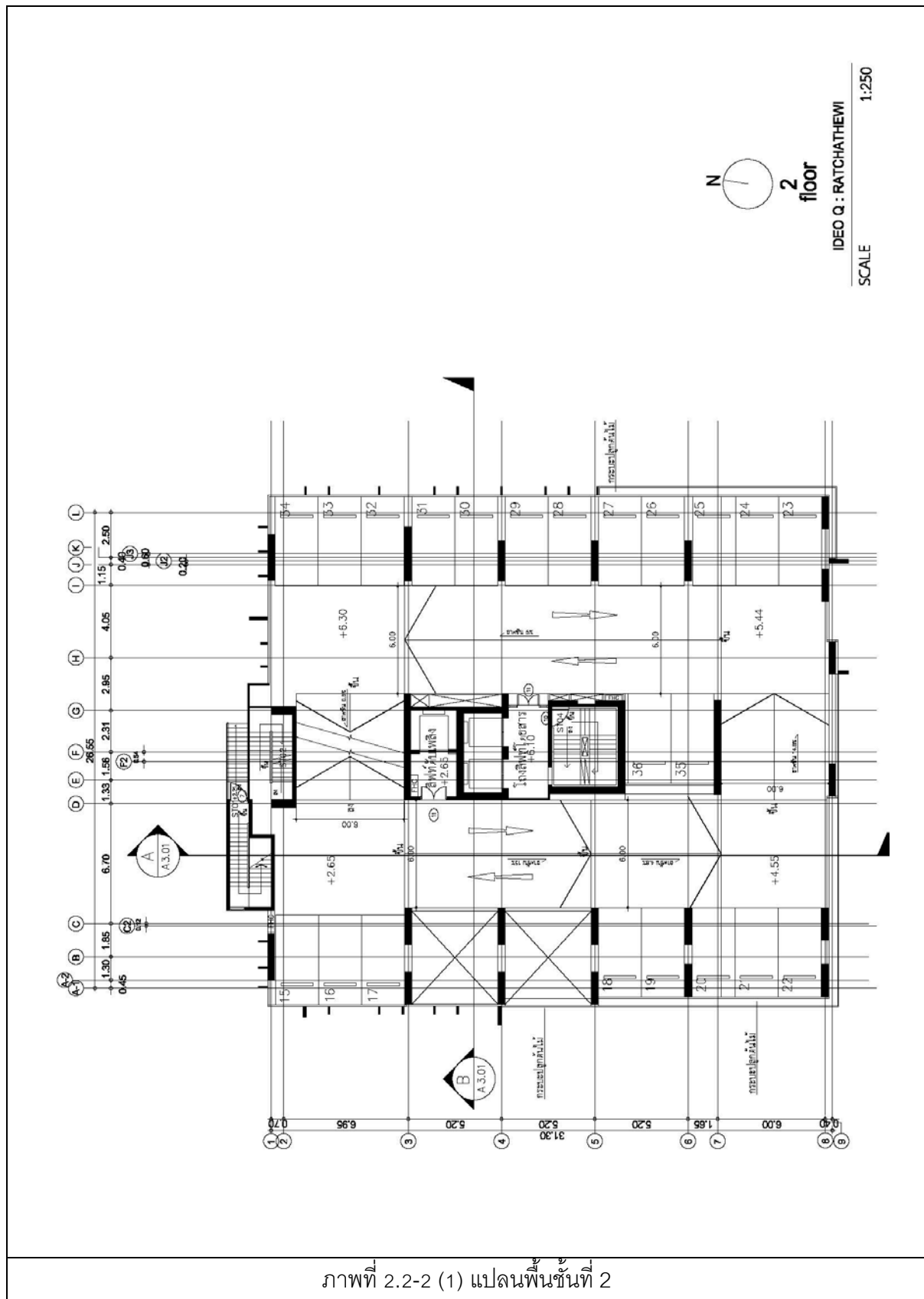
1. ห้องชุดพักอาศัย มี 3 รูปแบบ ดังนี้
 - รูปแบบ B ขนาดพื้นที่ 33.53-34.20 ตารางเมตร จำนวน 207 ห้อง
 - รูปแบบ C ขนาดพื้นที่ 47.00-50.55 ตารางเมตร จำนวน 91 ห้อง
 - รูปแบบ D ขนาดพื้นที่ 59.55 ตารางเมตร จำนวน 25 ห้อง
2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ขนาดพื้นที่ 123.96 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร

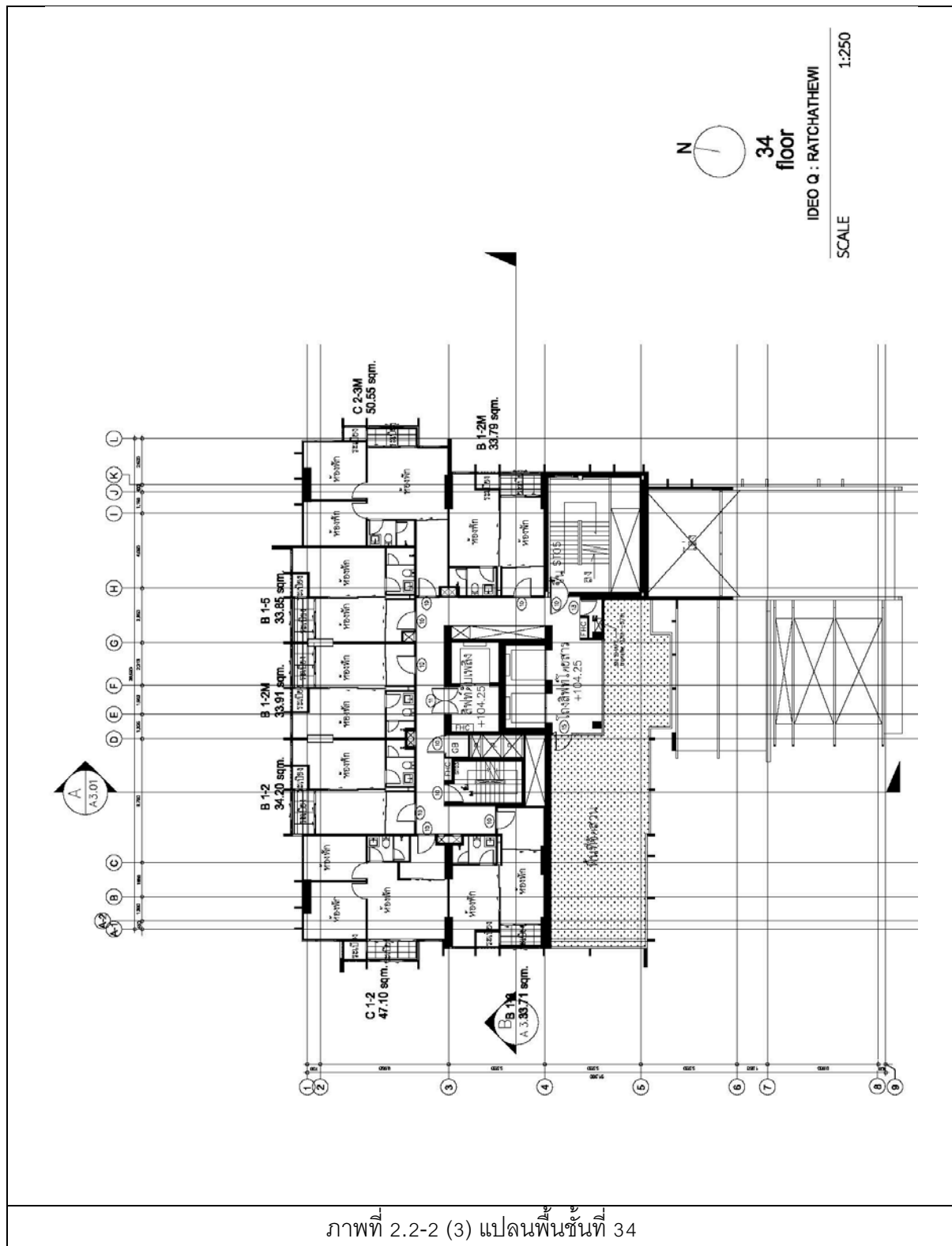
กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ เน้นการพักอาศัยและการพักผ่อนเป็นหลัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่มุ่งเน้นสำหรับการใช้ชีวิตสมัยใหม่ในเมืองหลวง มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 323 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 169 คัน มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งโครงการเท่ากับ 25,089.62 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 2.2-1 ภาพที่ 2.2-2)

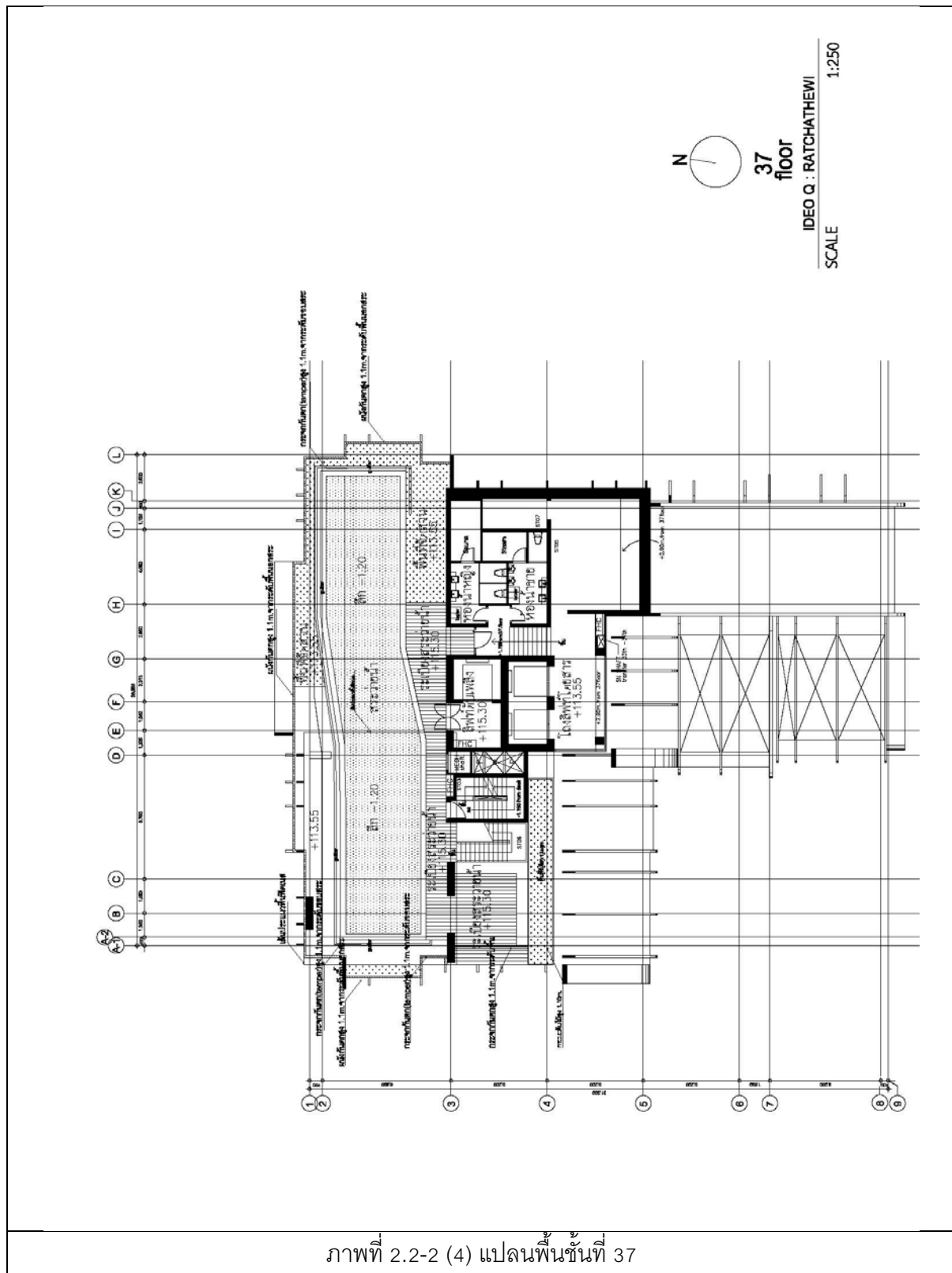




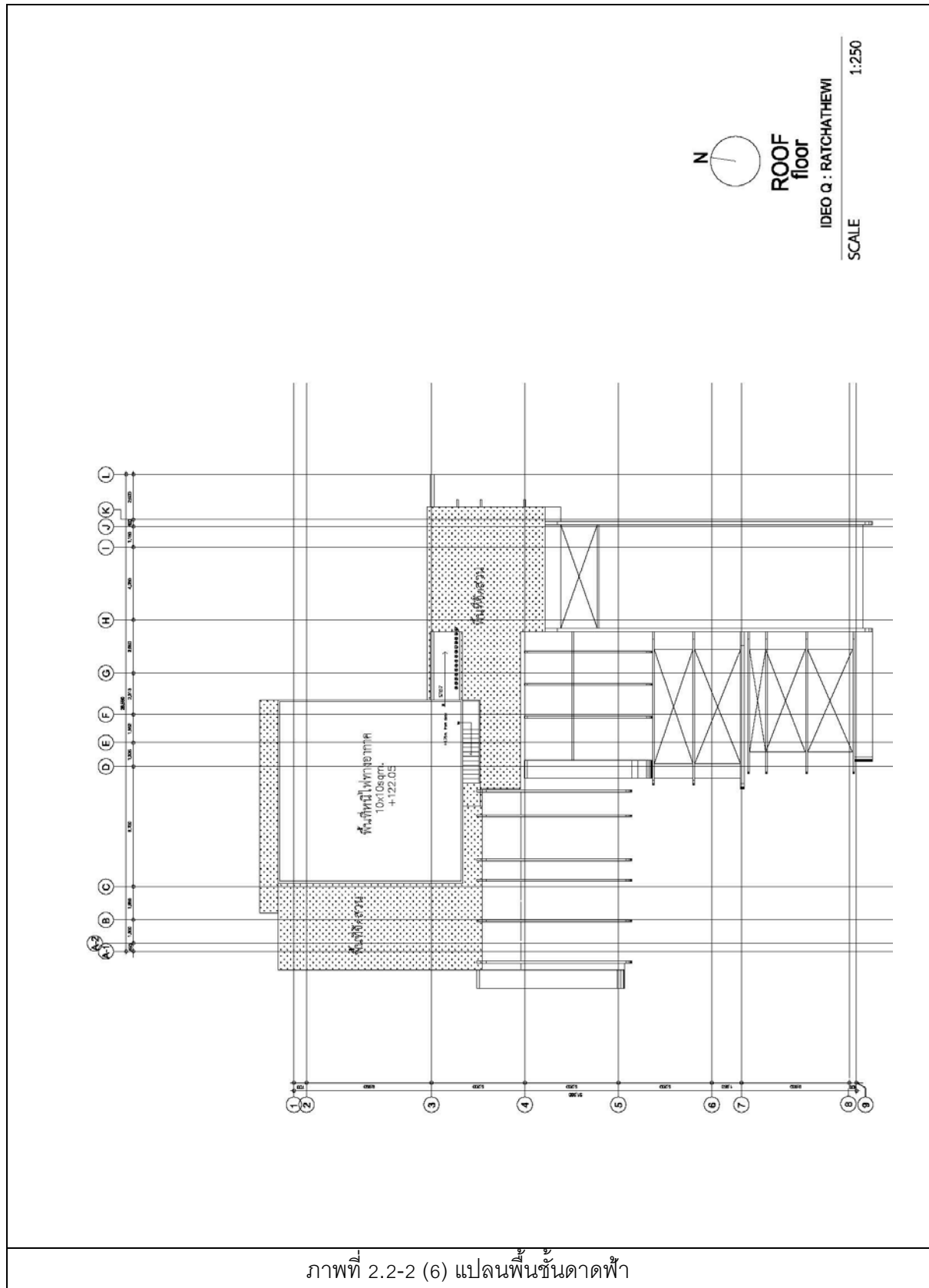












ตารางที่ 2.2-1 ขนาดพื้นที่ใช้สอย และกิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร โครงการอาคารชุด ไอดีโอคิว ราชเทวี

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
ชั้นใต้ดิน	ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และบันได	208.54
ชั้นที่ 1	ทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคารจำนวน 15 คัน ห้องนิติบุคคลอาคารชุด (ชั้น ลอย) ห้องน้ำส่วนกลาง โถงต้อนรับ ห้องพักขยะรวม ที่จอดรถขยะ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 1 ห้อง	980.2
ชั้นที่ 2	ทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์จำนวน 22 คัน ทางวิ่งรถ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	859.88
ชั้นที่ 3-6	ทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์จำนวน 26 คัน/ชั้น (รวม 104 คัน) ทางวิ่งรถ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	3,601.71
ชั้นที่ 7	ทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์จำนวน 28 คัน ทางวิ่งรถ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	899.93
ชั้นที่ 8	ทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องเอนกประสงค์ ห้องสมุด ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้อง เครื่องปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำชั้นที่ 8 ห้องเครื่องพัดลม พื้นที่สีเขียว บันไดหลัก และ บันไดหนีไฟ	915.46
ชั้นที่ 9-24	ทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และ บันไดหนีไฟ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 13 ห้อง/ชั้น (รวม 208 ห้อง)	10,562.3

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
ชั้นที่ 25	<p>ทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>ห้องพักขยะประจำชั้น พื้นที่สีเขียว โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ</p> <p>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</p> <p>ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง</p>	655.59
ชั้นที่ 26-27	<p>ทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และ บันไดหนีไฟ</p> <p>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</p> <p>ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง/ชั้น (รวม 24 ห้อง)</p>	1,220.66
ชั้นที่ 28	<p>ทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>ห้องพักขยะประจำชั้น พื้นที่สีเขียว โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ</p> <p>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</p> <p>ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 11 ห้อง</p>	615.44
ชั้นที่ 29-32	<p>ทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ</p> <p>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</p> <p>ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 10 ห้อง/ชั้น(รวม 40 ห้อง)</p>	2,138.15
ชั้นที่ 33	<p>ทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>ห้องพักขยะประจำชั้น พื้นที่สีเขียว โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ</p> <p>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</p> <p>ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 8 ห้อง</p>	513.76
ชั้นที่ 34	<p>ทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>ห้องพักขยะประจำชั้น พื้นที่สีเขียว โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ</p> <p>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</p> <p>ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง</p>	465.75

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
ชั้นที่35	ทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง	380.09
ชั้นที่36	ทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 6 ห้อง	382.56
ชั้นที่37	ทรัพย์สินส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องอบซาวน่า ห้องน้ำส่วนกลาง พื้นที่สีเขียว โถงลิฟต์ โดยสาร โถง ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	393.85
ชั้น ที่37M	ทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องออกกำลังกาย ห้องเครื่องอัดอากาศ พื้นที่สีเขียว บันไดหลัก และ บันได หนีไฟ	180.39
ชั้นหนีไฟ ทาง อากาศ	ทรัพย์สินส่วนกลาง ลานหนีไฟทางอากาศ พื้นที่สีเขียว บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	115.36
รวมพื้นที่ใช้สอยของโครงการ		25,089.62

2.2.4 ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด

โครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี จะจัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 1 นิติบุคคล โดยจัดให้มีห้องสำนักงานนิติบุคคลอยู่บริเวณชั้นที่ 1 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 126.16 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับกรรมการนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่นิติบุคคลได้ประมาณ 9 คน เพื่อดูแลและให้บริหารจัดการโครงการ โดยโครงการได้จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลาง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า และห้องออกกำลังกาย บริเวณชั้นที่ 37 และ 37M
- ห้องพักขยะรวม ประกอบด้วยห้องพักขยะแห้ง-รีไซเคิล ห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะอันตราย และห้องพักขยะประจำชั้น

- ถนน ทางเดินเท้า และพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการจำนวน 169 คัน
- ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 8 และชั้นดาดฟ้า พร้อมท่อ อุปกรณ์ และเครื่องสูบน้ำประปา
- ถังบำบัดน้ำเสียรวม คสล. พร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์
- พื้นที่สีเขียวบริเวณโดยรอบและบนอาคารโครงการ
- ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องช่าง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง
- โถงต้อนรับ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องไฟฟ้า และ

ทางเดินภายในอาคาร

- โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร ชุด เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน ตามหลักวิศวกรรม
- บัอมยาม ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกอาคาร พร้อมระบบควบคุม ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ปิมน้ำดับเพลิง และเครื่องอัดอากาศ ระบบป้องกันอัคคี ภัยของอาคาร ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) พร้อมอุปกรณ์
- ห้องเอนกประสงค์ และห้องสมุด ชั้นที่ 8

2.2.5 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ ประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมดของโครงการ และ จำนวนพนักงานภายในโครงการ ดังนี้

-ห้องชุดพักอาศัยขนาด <35 ตร.ม. (คิด 3 คน/ห้อง)	207 ห้อง
คิดเป็นผู้พักอาศัย (207X3)	621 คน
-ห้องชุดพักอาศัยขนาด >35 ตร.ม. (คิด 5 คน/ห้อง)	116 ห้อง
คิดเป็นผู้พักอาศัย (116X5)	580 คน
-ห้องชุดพาณิชย (คิด 5 คน/ห้อง)	1 ห้อง
คิดเป็นผู้พักอาศัย (1X5)	5 คน
-พนักงานของโครงการ	21 คน
รวมจำนวนผู้พักอาศัย (621+580+5+10)	1,227 คน

1.4 ระบบน้ำใช้

1.4.1 แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ที่จ่ายให้แก่โครงการ ได้แก่ น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยอยู่ในเขต การให้บริการของสำนักงานการประปาสาขาแมนศรี โดยบริเวณด้านหน้า โครงการมีแนวโครงข่ายท่อน้ำประปา วางผ่านให้บริการแล้ว

โครงการเชื่อมต่อท่อน้ำประปา ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร เข้ากับท่อ ของการประปานครหลวง บริเวณด้านหน้าโครงการติดถนนเพชรบุรี ผ่านมาตรวัดน้ำเพื่อจ่ายน้ำให้กับ ห้องพักอาศัยภายในอาคาร และจ่ายกับส่วนต่างๆ โดยเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน แล้วสูบส่งน้ำขึ้น ไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 8 ผ่านท่อขนาด 150 มิลลิเมตร ด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 ชุด อัตราการไหล 40 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/เครื่อง และมีความสูงในการสูบส่ง 50 เมตร โดยถังเก็บน้ำใช้ชั้นที่ 8 มีความจุ เท่ากับ 65 ลูกบาศก์เมตร/ถัง จำนวน 2 ถัง รวมความจุทั้งสิ้น 130 ลูกบาศก์เมตร หลังจากนั้นจากถัง เก็บน้ำชั้นที่ 8 จะถูกสูบส่งขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 36 ผ่านท่อขนาด 150 มิลลิเมตร ด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 ชุด อัตราการไหล 40 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/เครื่อง และมีความสูงในการสูบส่ง 110 เมตร โดยถังเก็บน้ำใช้ชั้นที่ 36 มีความจุเท่ากับ 20 ลูกบาศก์เมตร/ถัง จำนวน 2 ถัง รวมความจุทั้งสิ้น 40 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำจะถูกจ่ายออกจากถังเก็บน้ำชั้นที่ 36 ลงไปยังห้องพักต่างๆ หรือส่วนต่างๆ ของโครงการ จะจ่ายลงโดยอาศัย Package Booster Pump จำนวน 3 ชุดเพื่อเพิ่มแรงดันในชั้นที่ 30-37 หลังจากนั้นจะจ่ายน้ำลงโดยอาศัยระบบแรงโน้มถ่วงของโลกในชั้นที่ 24-29 และวาล์วลดความดันก่อนจ่าย ให้กับห้องพักอาศัยและส่วนต่างๆ

1.4.2 ปริมาณการใช้น้ำ

คาดว่าโครงการจะมีปริมาณการใช้น้ำรวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 251.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 10.47 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุด 23.55 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดจาก 2.25 เท่าของปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย) โดยมีกิจกรรมการใช้น้ำ ดังนี้

- ส่วนห้องพักทั้งหมด	240.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	0.225 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณน้ำใช้จากพนักงาน	0.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณน้ำเติมสระว่ายน้ำ	5.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณน้ำใช้ของห้องออกกำลังกาย	4.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณน้ำรดน้ำต้นไม้	1.026 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณน้ำล้างห้องพักขยะรวม	0.0366 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ รวมทั้งสิ้น

251.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน

1.4.3 การสำรองน้ำใช้

โครงการจะเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อน้ำประปาของการประปานครหลวงมีโครงข่ายท่อผ่านด้านหน้าโครงการ ขนาดท่อจ่ายน้ำมีเส้นผ่านศูนย์กลาง 300 มิลลิเมตร ในขณะที่ท่อหลักของโครงการที่นำไปเชื่อมต่อมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร นำน้ำประปามายัง ถังเก็บน้ำ สำรองใต้ดินของโครงการ มีขนาดความจุของถังเก็บน้ำ

- ถังสำรองน้ำชั้นใต้ดิน ถังสำรองน้ำใช้ทั่วไปบริเวณชั้นใต้ดินของอาคาร จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุ 205 ลูกบาศก์เมตร/ถัง รวมความจุ 410 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองทั้งน้ำใช้ทั่วไปเท่ากับ 324 ลูกบาศก์เมตร และใช้สำหรับ สำรองดับเพลิง 86 ลูกบาศก์เมตร โดยน้ำจะถูกสูบขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้น ที่ 8 ของอาคาร

- ถังสำรองน้ำชั้นที่ 8 จำนวน 2 ถัง ความจุ 65 ลูกบาศก์เมตร/ถัง รวมขนาด ความจุ ประมาณ 130 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองทั้งน้ำใช้ทั่วไปเท่ากับ 44 ลูกบาศก์เมตร และใช้สำหรับ สำรองดับเพลิง 86 ลูกบาศก์เมตร โดยน้ำจะถูก สูบขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นที่ 36 ของอาคาร

- ถังสำรองน้ำชั้นที่ 36 จำนวน 2 ถัง ความจุ 20 ลูกบาศก์เมตร/ถัง รวมขนาด ความจุ ประมาณ 40 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไป

- ถังเก็บน้ำใช้ทุกถังจัดให้มีฝาดัง 2 ฝาดัง ขนาด 1.0x1.0 เมตร และ 0.3x0.3 เมตร เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการล้าง หรือซ่อมบำรุง

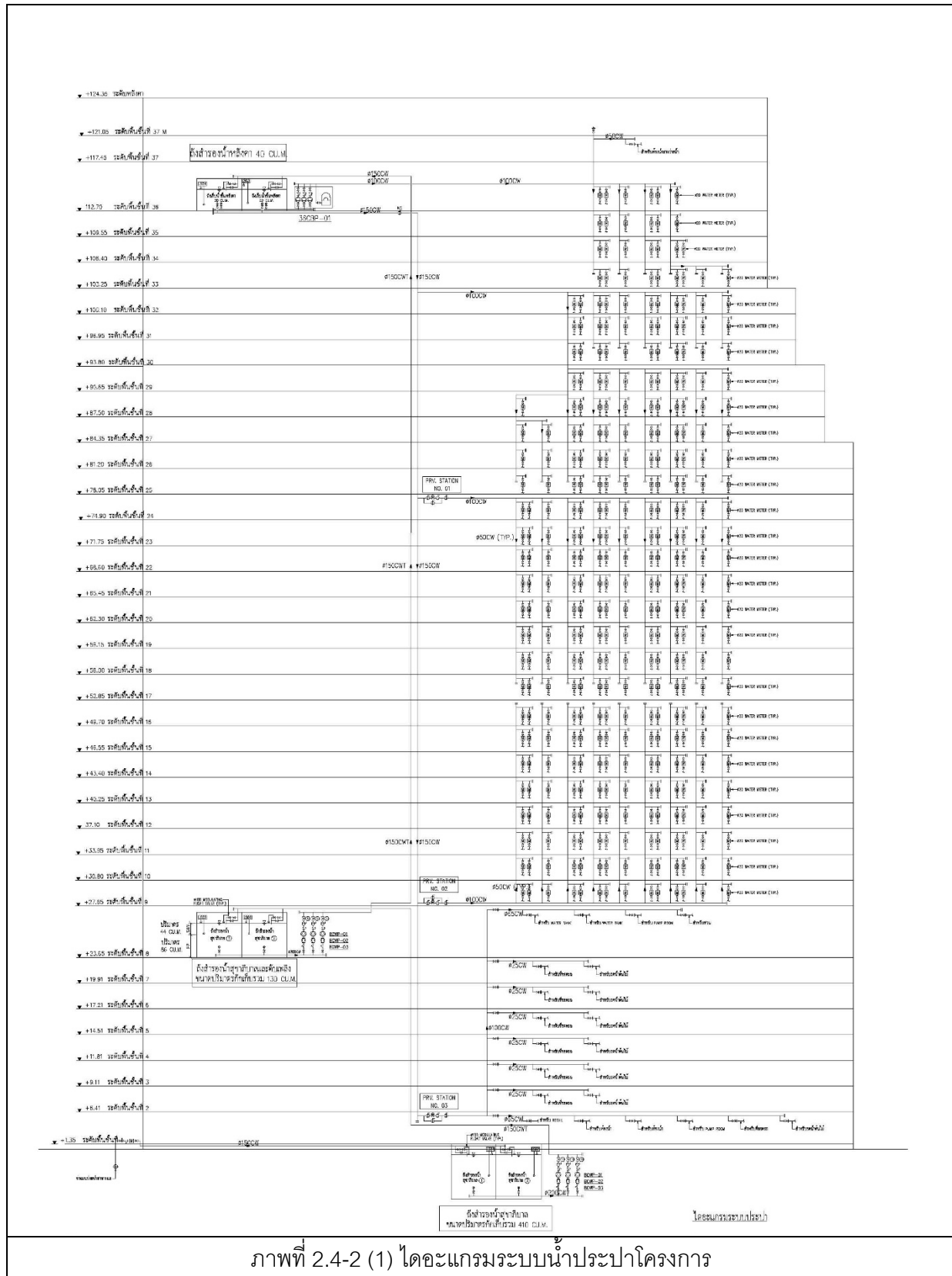
- ภายในถังเก็บน้ำใช้ทุกถัง จัดให้มีการเคลือบสารป้องกันการปนเปื้อนจากสาร มลพิษที่อาจซึมออกมาจากคอนกรีตภายในตัวบ่อเก็บน้ำโดยสารเคลือบต้อง เป็นชนิดที่ปลอดภัยต่อสิ่งแวดล้อม และปลอดภัยต่อการอุปโภคบริโภคของผู้พักอาศัย

การสำรองน้ำใช้ของโครงการ

- ถังสำรองน้ำใต้ดิน ชั้นที่ 8 และชั้นที่ 36 มีปริมาณน้ำใช้ทั่วไปรวมทั้งสิ้น 408 ลูกบาศก์เมตรสำรองน้ำใช้ได้นาน $(408/251.24) 1.62$ วัน

- ถังสำรองน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน แลชั้นที่ 8 มีปริมาณความจุรวม 172 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำใช้ได้นาน 47.8 นาที

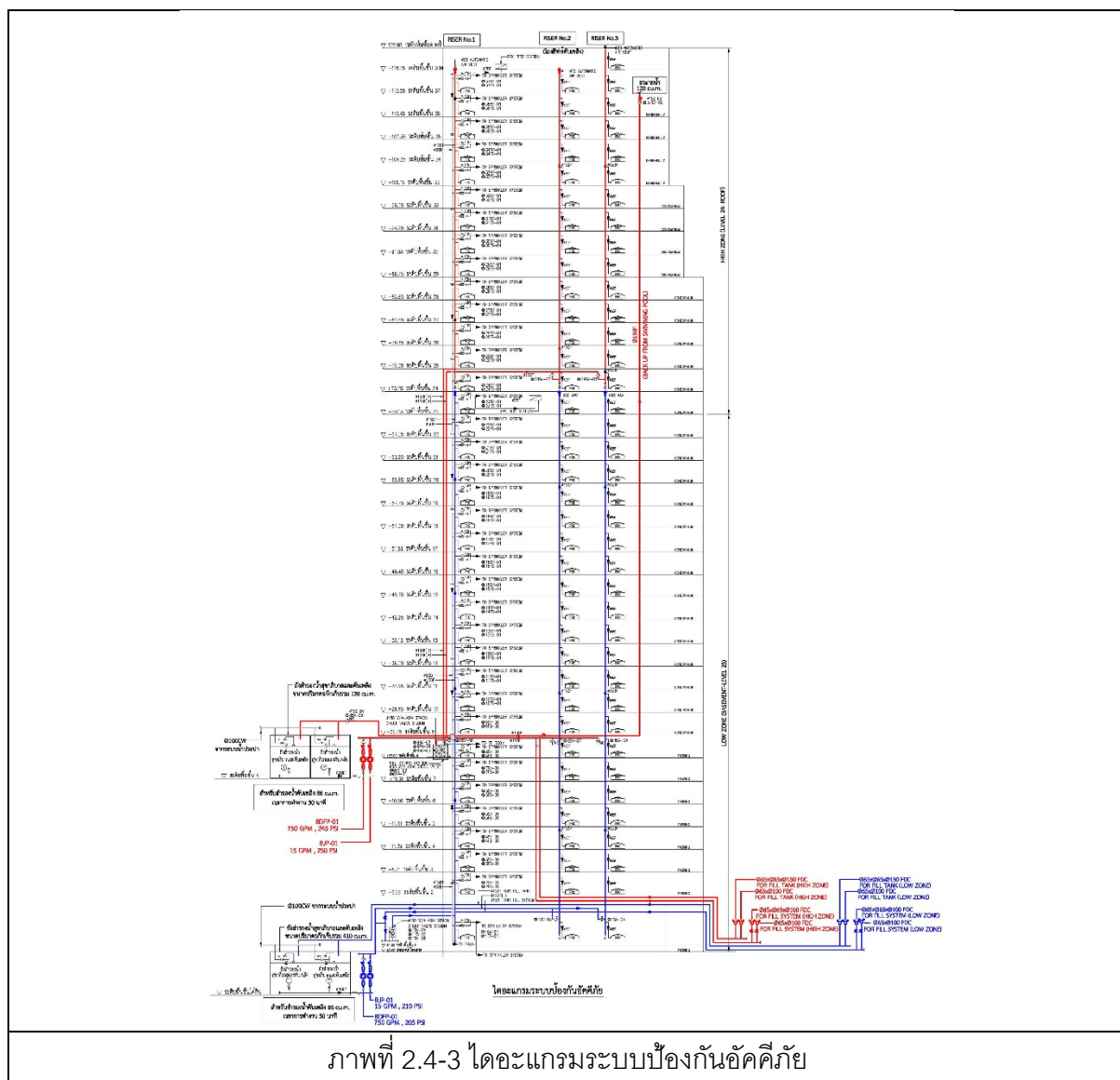




1.4.4 ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

โครงการจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งการจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการ จะจ่ายผ่านท่อเย็นหลักสำหรับดับเพลิงจำนวน 3 ท่อเย็น สำหรับดับเพลิง เพื่อจ่ายน้ำต่อไปแก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือ หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FIRE HOSE CABINET : FHC) ที่มีอยู่ทุกชั้นของอาคารพักอาศัย (ภาพที่ 2.4-3 และรายการคำนวณดังแสดงในภาคผนวกที่ 2) คิดเป็นอัตราการความต้องการน้ำสำหรับดับเพลิง 216 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำหรับดับเพลิงชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 8 ขนาดความจุรวม 172 ลูกบาศก์เมตร (สามารถสำรองได้นาน 47.8 นาที) โดยระบบดับเพลิงภายในโครงการจะแบ่งโซนการจ่ายน้ำดับเพลิงออกเป็น 2 โซนตามระดับความสูงของอาคาร ประกอบด้วย 1. พื้นที่จ่ายน้ำ Low Zone (จ่ายให้กับชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 23) 2. พื้นที่จ่ายน้ำ High Zone (จ่ายให้กับชั้นที่ 24-ชั้นที่ 37-M)



1.4.5 น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) การประมาณปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากกิจกรรมในการดำเนินชีวิตตามกิจวัตรประจำวันของ บุคคลทั่วไป เช่น การชักล้าง การอาบน้ำชำระ ห้องส้วมและครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นของโครงการ ประมาณ 200.99 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยคิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (ไม่รวมน้ำสระว่ายน้ำ และรดน้ำต้นไม้) ซึ่งคุณภาพน้ำเสียเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป

2) ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัด น้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินบริเวณทางรถไฟด้านทิศตะวันตก ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ ประกอบด้วย

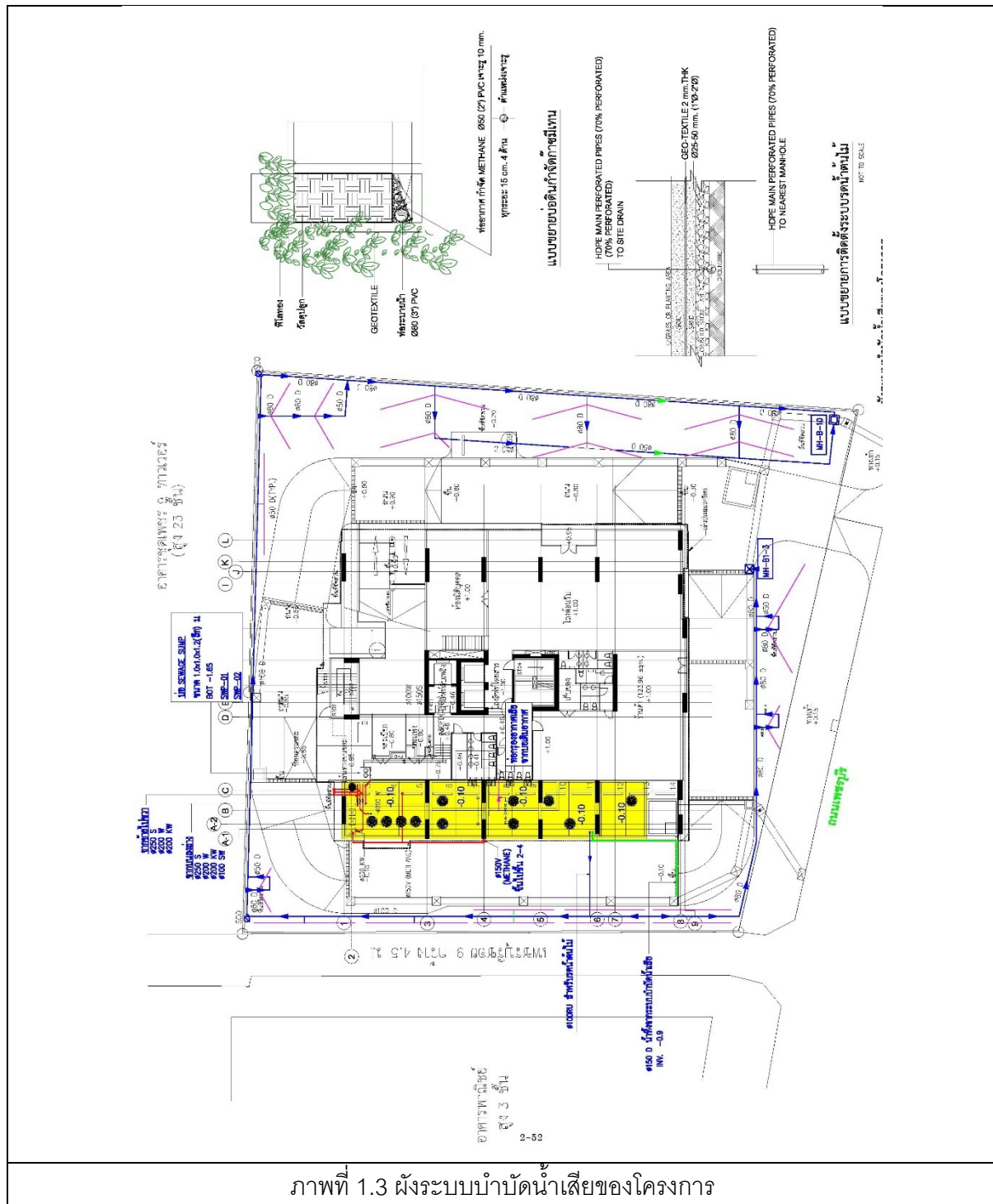
- ท่อระบายน้ำเสีย จากการชำระล้าง (Waste Pipe : W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำ และชักล้าง รวมถึงอ่างล้างชำระภาชนะจากส่วนเตรียมอาหารของห้องพักทุกห้อง และห้องกิจกรรมอื่นๆ ที่มีการใช้น้ำสำหรับชำระล้างที่ไม่ใช่ส้วม
- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากโถส้วม โถปัสสาวะ ภายในห้องส้วม
- ท่ออากาศ (Vent Pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจาก ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม ท่อน้ำเสียจากการอาบน้ำ และชักล้าง และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายใน ระบบท่อระบายน้ำให้เปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียน ในท่อระบายน้ำเพื่อตัดกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

โครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวม 1 ชุด รับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบน้ำ ชักล้าง ทำครัวของห้องชุดพักอาศัยและจากห้องพักขยะรวม โดยรวบรวมมาตามท่อรวบรวมน้ำเสียภายในอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ ซึ่งฝังไว้ใต้ดิน บริเวณลานจอดรถยนต์ด้านทิศตะวันตกของ อาคาร ประกอบด้วย บ่อเกรอะ บ่อดักไขมัน บ่อปรับสมดุล บ่อเติมอากาศ บ่อดกตะกอน บ่อสูบน้ำออก บ่อกับตะกอน รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย ดังแสดงในภาพที่ 2.4-4

4) การตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง

การตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียรวมจำนวน 1 จุด ได้แก่ บ่อสูบน้ำออก ของระบบบำบัดน้ำเสียรวม (ภาพที่ 2.4-4) ตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ โดยดัชนีตรวจวัดเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภท และบางขนาด พ.ศ.2548



1.6 ระบบระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

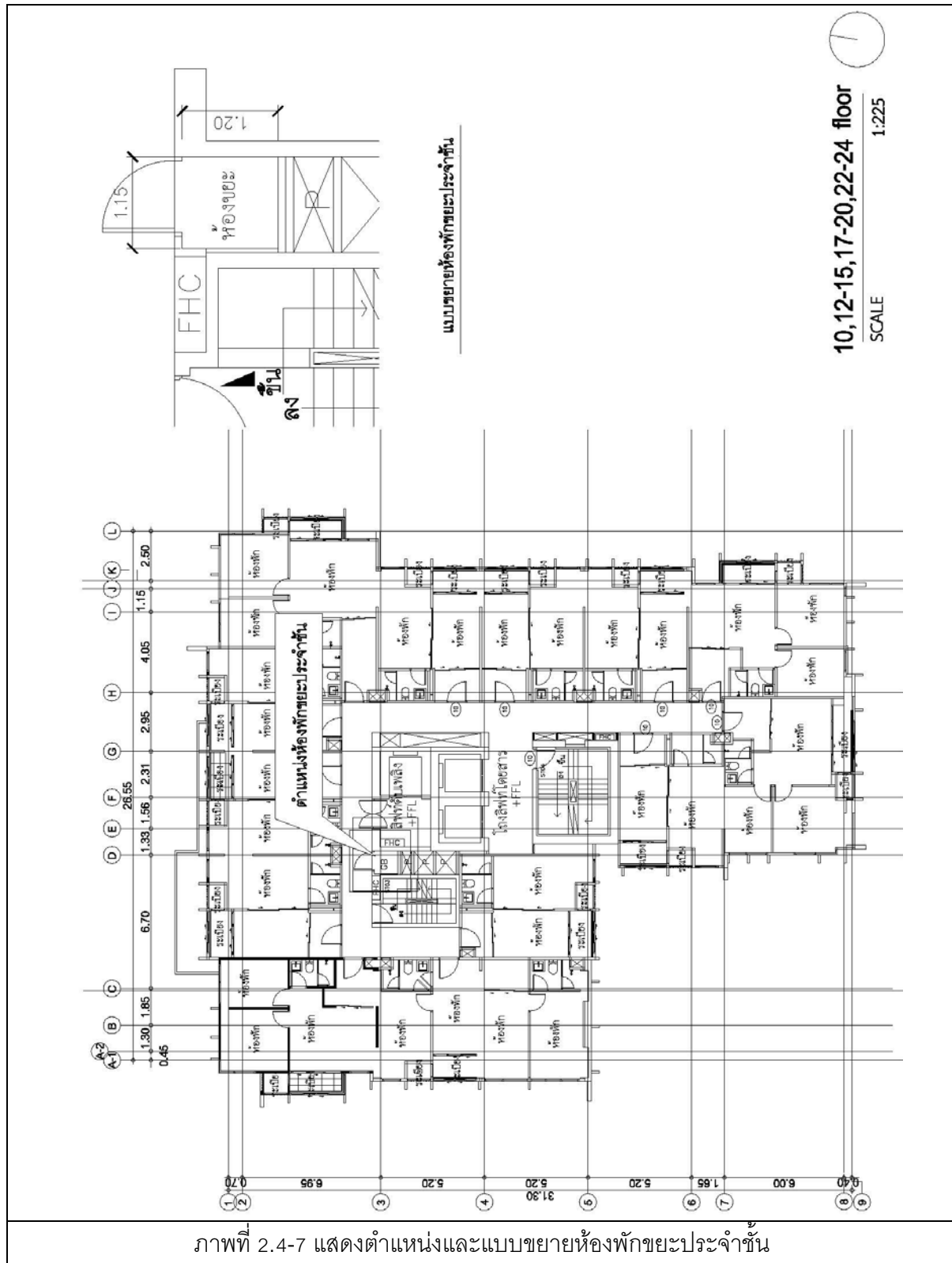
โครงการจัดให้มีการปรับระดับดินถมรอบโครงการ +0.20 เมตร (อ้างอิงระดับ +0.00 ของ ถนนเพชรบุรี) สำหรับระดับของถนนภายในโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องกับแบบสถาปัตยกรรม และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย เพื่อให้มีความลาดชันของทางลาดขึ้นลานจอดรถยนต์ของอาคาร ไม่เกินร้อยละ 15 ดังแสดงในภาพที่ 2.4-5

จากการสอบถามชุมชนที่อยู่บริเวณใกล้เคียงโครงการ เจ้าของโครงการ และฝ่ายสิ่งแวดล้อม และสุขาภิบาล เขตราชเทวี พบว่า จากเหตุการณ์น้ำท่วมพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2554 บริเวณพื้นที่โครงการและโดยรอบไม่มีน้ำท่วมพื้นที่แต่อย่างใด ในกรณีที่ฝนตกหนักติดต่อกันหลายชั่วโมง อาจ จะมีน้ำท่วมขังสูงประมาณ 3-5 เซนติเมตร บ้างเป็นบางครั้ง บริเวณด้านหน้าปากซอยเพชรบุรี 9

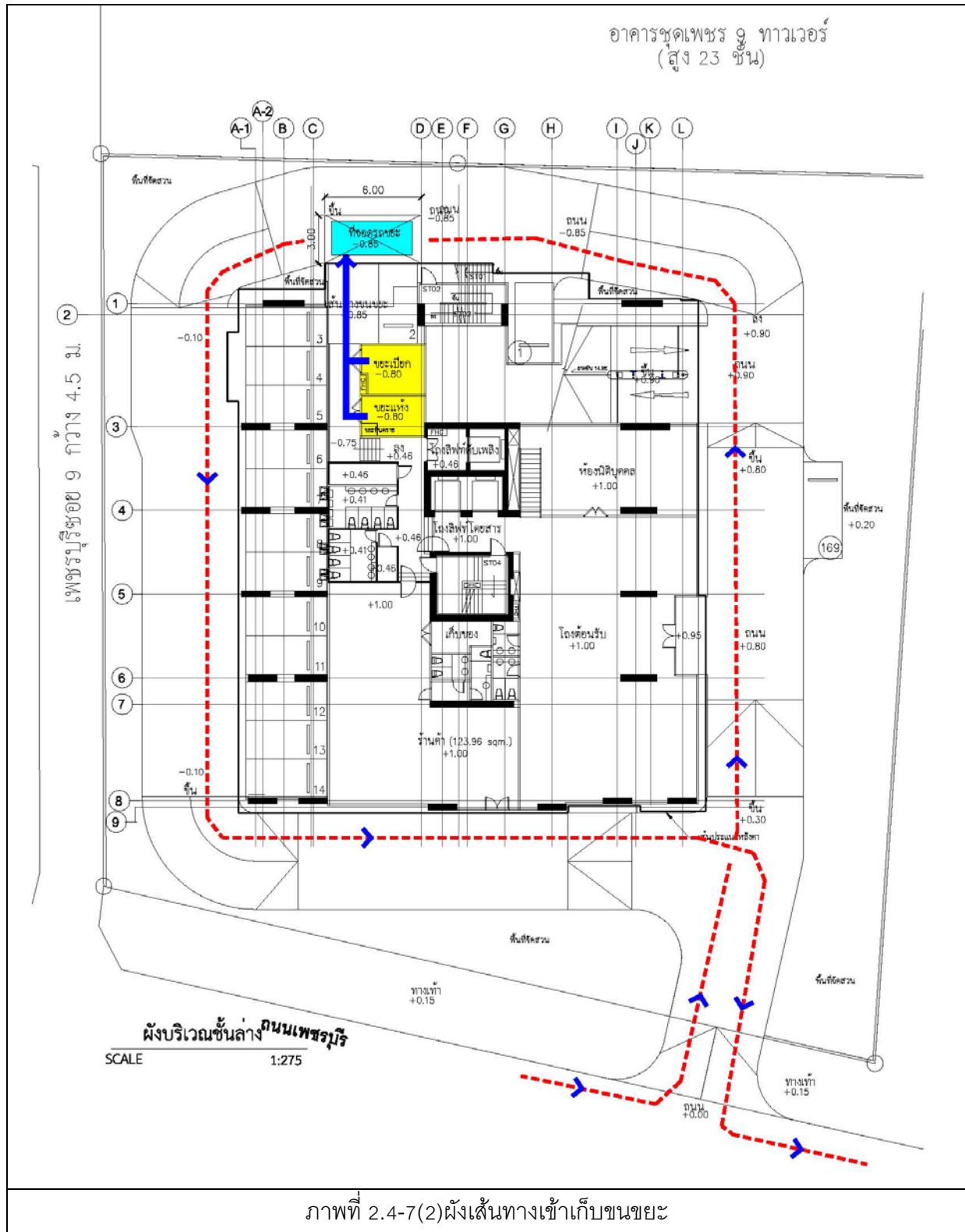


1.7 การกำจัดขยะมูลฝอย

เมื่อเปิดดำเนินโครงการมีปริมาณขยะเกิดขึ้นประมาณ 3.693 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดย พื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตราชเทวี เพื่อนำไปดำเนินการกำจัดด้วยวิธีฝังกลบ (Sanitary Landfill) สำหรับช่วงเวลาที่เข้ามาเก็บขนขยะบริเวณ พื้นที่โครงการ และโดยรอบ จะใช้รถประเภทอัดมูลฝอย ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 คัน เก็บขน ในช่วงเวลากลางคืน ตั้งแต่เวลา 24.00–05.00 น.ของทุกวัน โดยโครงการได้จัดเตรียมพื้นที่สำหรับให้ รถขยะเข้าจอด เพื่อจัดเก็บขยะอยู่ตรงกับประตูห้องพักขยะรวม (ภาพที่ 2.4-7(2)) เพื่อให้เกิดความ สะดวก ซึ่งจะทำให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้นนภายในโครงการ รวมถึงเจ้าหน้าที่ที่เข้ามาเก็บขนขยะ จึงคาดว่า การเข้ามาเก็บขนขยะของโครงการ จะสามารถจัดเก็บขยะได้อย่างสะดวก และไม่มีขยะตกค้าง ภายในโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับหนังสือยืนยันความสามารถในการดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอยและ สิ่งปฏิกูลจากสำนักงานเขตราชเทวี ดังแสดงเอกสารในภาคผนวกที่ 1







1.8 ระบบไฟฟ้าทั่วไป

โครงการจะใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งอยู่ในพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้า นครหลวง เขตสามเสน ซึ่งคาดว่าโครงการจะมีปริมาณความต้องการไฟฟ้าประมาณ 1,465.099 KVA.(รายการคำนวณดังแสดงในภาคผนวกที่ 2) โดยได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงชนิด Dry type transformer ขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุด ไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้นที่ 8 เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้ เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟก่อนจ่ายไปยังแต่ละห้องของโครงการ

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

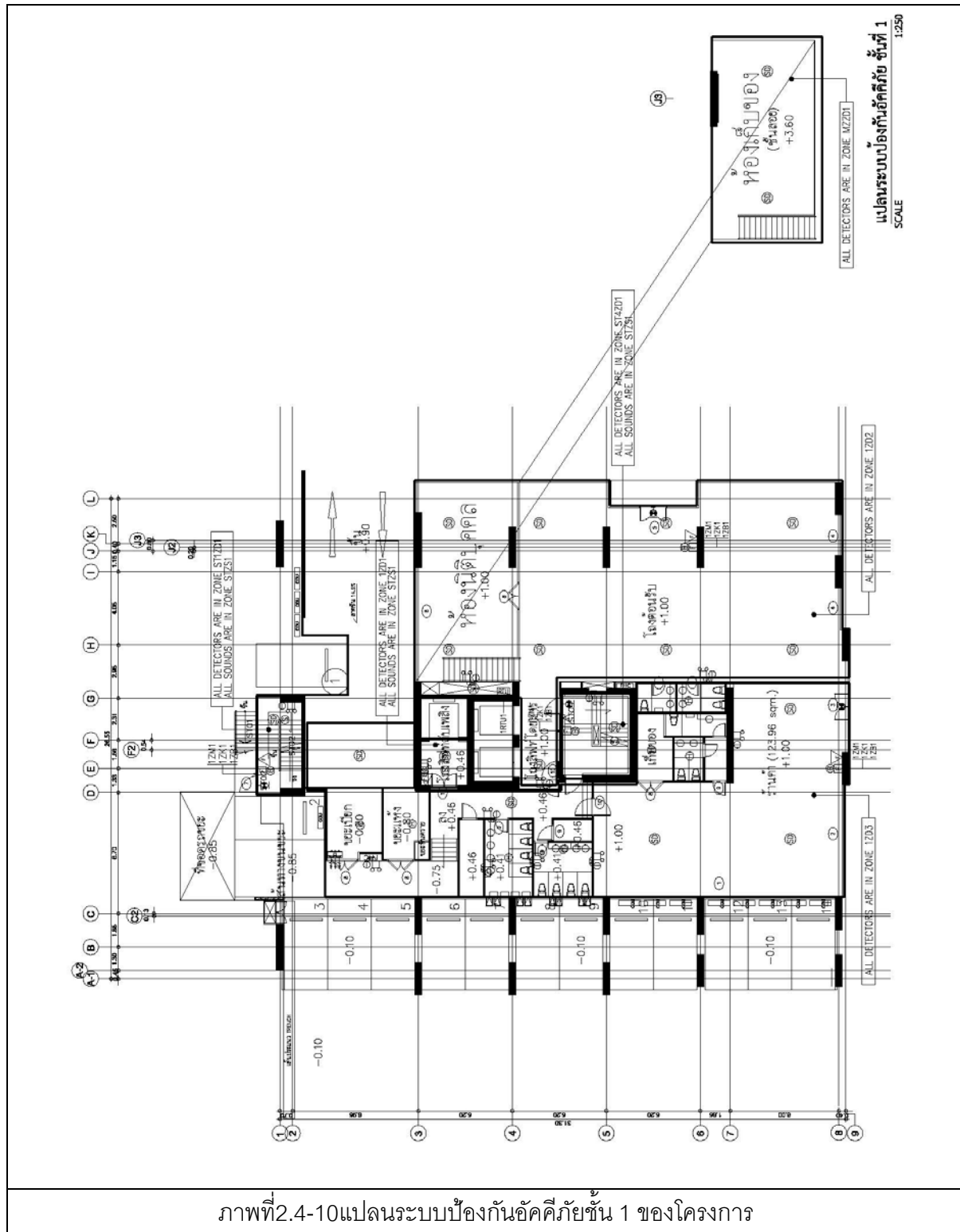
ระบบไฟฟ้าสำรองจะเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 400 KVA จำนวน 1 ชุด เป็นเครื่อง กำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ โดยติดตั้งภายในห้องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 8 ทั้งนี้ได้จัดให้มีระบบป้องกันเสียงดัง และระบบกำจัดเขม่าควันจากการทำงานของเครื่อง โดยจ่ายแยก ไปยังตู้เมนสวิตช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้า กรณีไฟฟ้านครหลวงเกิดขัดข้อง

3) ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่ว และป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้ารั่วและกระแสไฟฟ้า ลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบตัวนำล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐาน ของการไฟฟ้านครหลวง นอกจากนี้ยังจัดให้มีสายสัญญาณโทรศัพท์สายนอก 1 จุด สายใน 1 จุด และสายสัญญาณโทรทัศน์อย่างน้อย 1 จุด ในทุกห้องพัก ส่วนหลอดไฟและอุปกรณ์ไฟฟ้า อื่นๆ กำหนดใช้เป็นแบบประหยัดพลังงาน

1..9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากอาคารของโครงการเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง ได้ออกแบบติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่33 (พ.ศ.2535) และกฎกระทรวงฉบับที่50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้ (ภาพที่2.4-10 ในการนำเสนอ ภาพตำแหน่งการติดตั้งอุปกรณ์เตือนภัย และอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย บริษัทที่ปรึกษาจะนำเสนอบางส่วน เนื่องจากตำแหน่งการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกัน และแจ้งเหตุไฟไหม้ บางชั้นมีการติดตั้งในตำแหน่งเดียวกัน หรือตำแหน่งที่ใกล้เคียงกัน)









1.10 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศภายในห้องชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1) การระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ได้แก่ ภายในห้องนิติบุคคล ห้องออกกำลังกาย ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเก็บของ และห้องน้ำของห้องพักอาศัย

2) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง แบบกระจกเลื่อน ช่องลม ช่องว่างของอาคาร รวมถึงระเบียงห้อง ชุดพักอาศัยแต่ละห้อง

1.11 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

พื้นที่สีเขียว และพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน ผ่อนคลาย ออกกำลังกาย บริเวณสวนหย่อม และต้นไม้บริเวณรอบๆ โครงการได้ ซึ่งการออกแบบพื้นที่สีเขียวของโครงการจะหลีกเลี่ยง ตำแหน่งของการปลูกไม้ยืนต้นบนระบบท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ REUSE ระบบบำบัดน้ำเสีย และแนวรั้วของ โครงการ สำหรับรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการเป็นตามเกณฑ์มีดังนี้

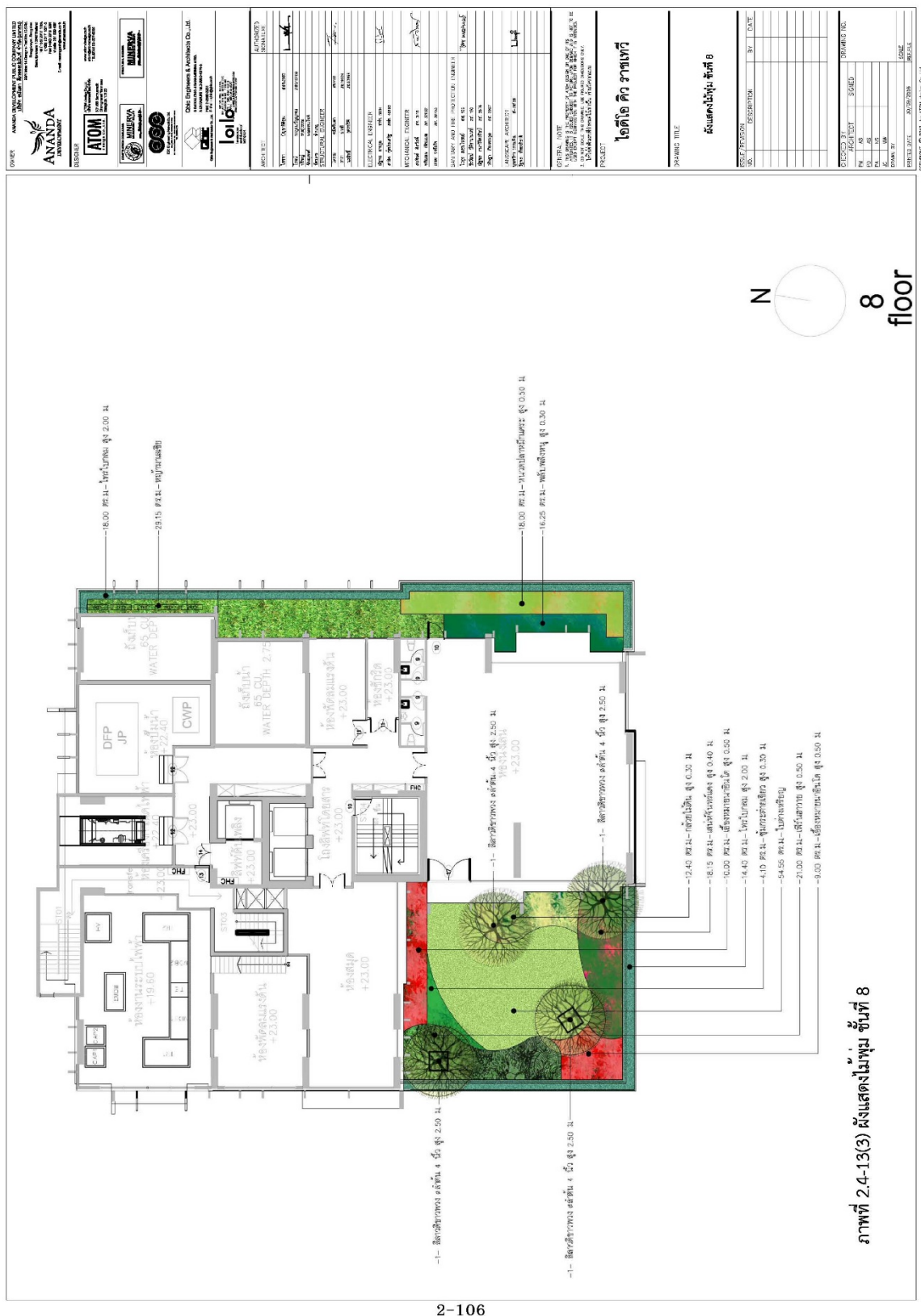
พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	หมายเหตุ
1. พื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1 คนต่อ 1 ตร.ม. -จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ= 1,216 คน -พื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มี = 1,216 ตร.ม. -ชั้นพื้นดินไม่น้อยกว่า 50% = 608 ตร.ม. -ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นพื้นดิน = 304 ตร.ม.	1. จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 1 คนต่อ 1.01 ตร.ม. -จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ = 1,216 คน -พื้นที่สีเขียวของโครงการ = 1,229.30 ตร.ม. - พื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน= 610.79 ตร.ม. - ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นพื้นดิน = 392.30 ตร.ม.	มากกว่าเกณฑ์กำหนด
2. พื้นที่สีเขียวยั่งยืนตามมติกรม. (ไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) = $(30 \times 2,521.6) / 2 / 100$ ไม่น้อยกว่า = 378.24 ตร.ม.	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนชั้นพื้นดิน= 392.30 ตร.ม.	มากกว่าเกณฑ์กำหนด

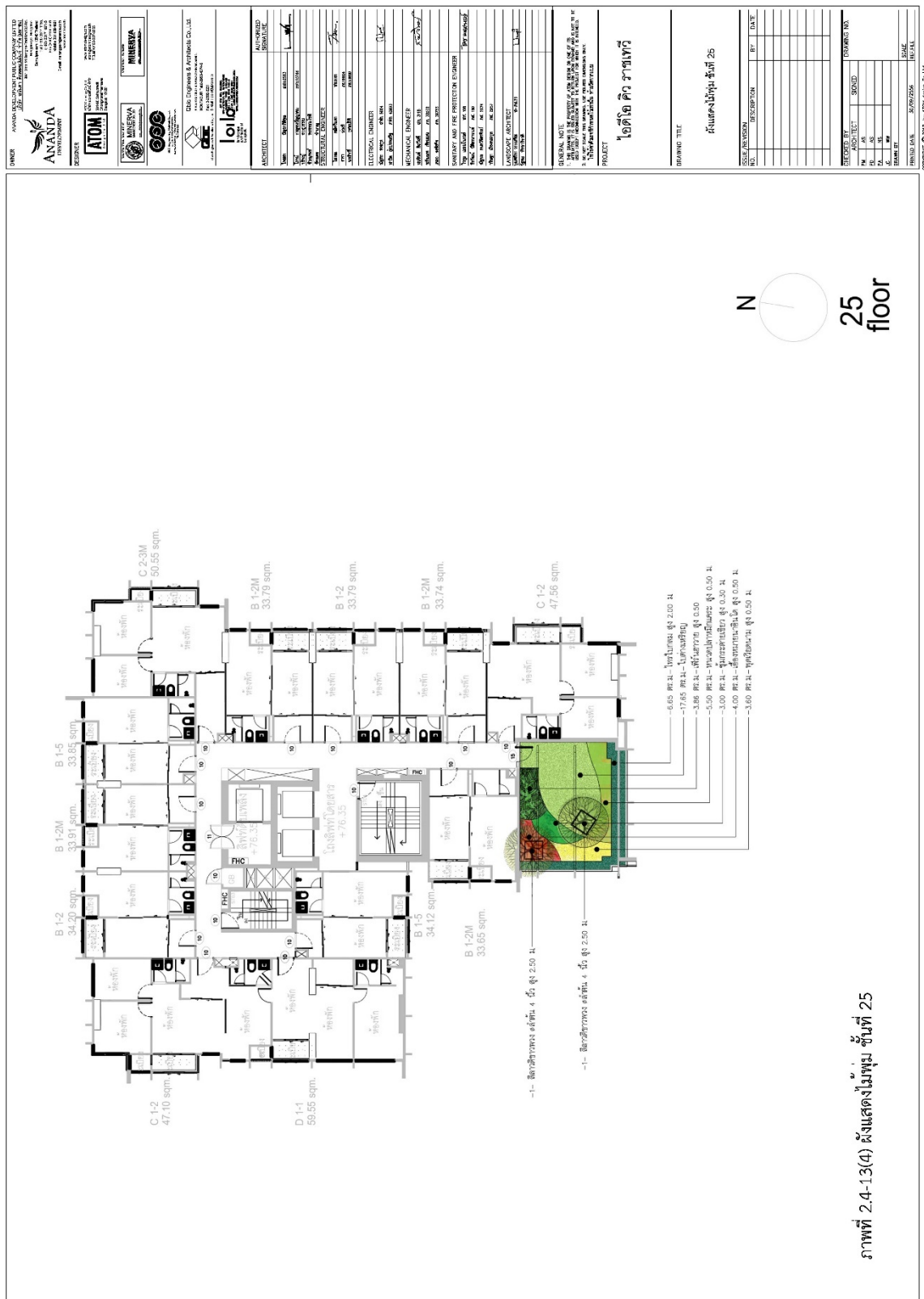


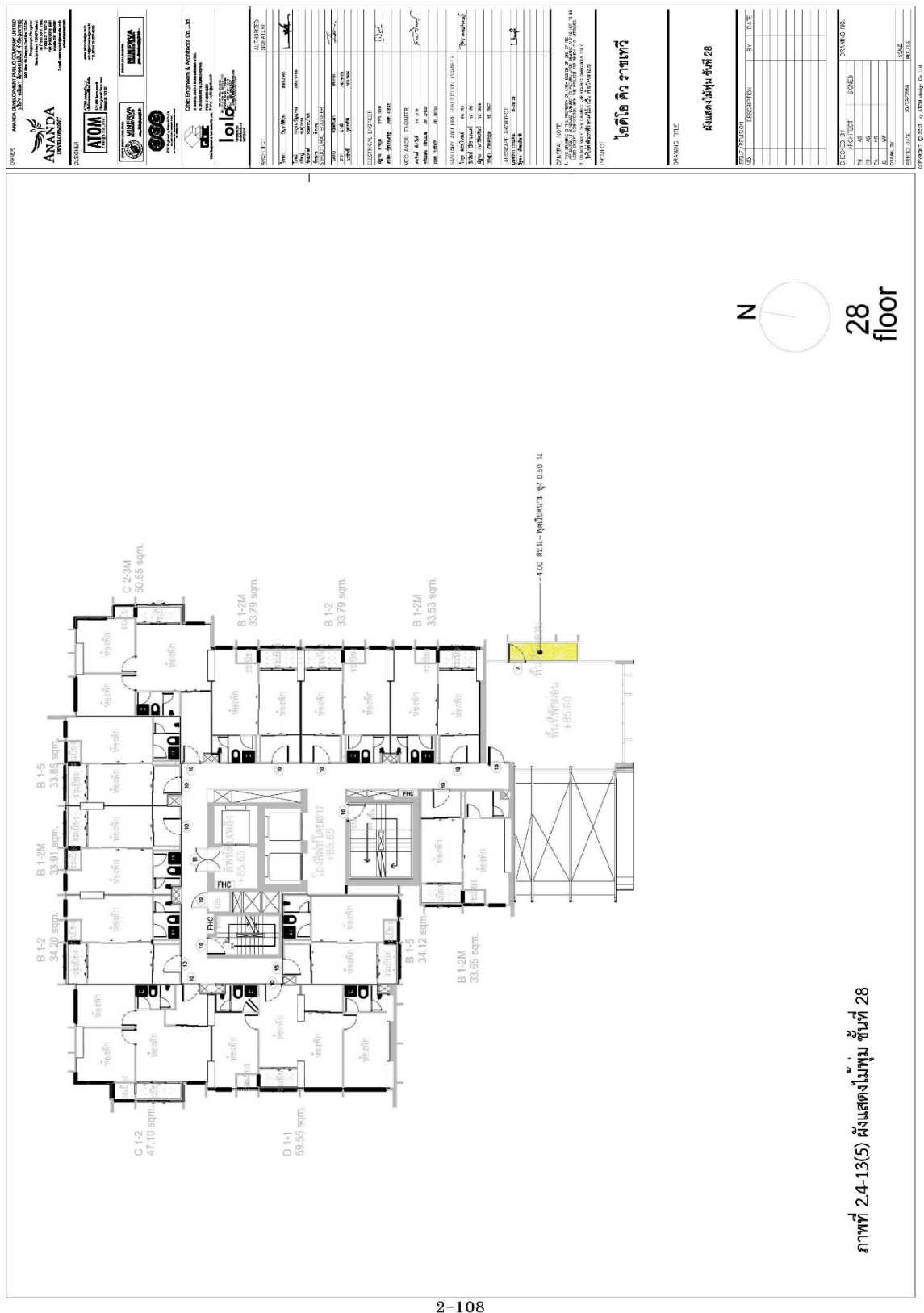


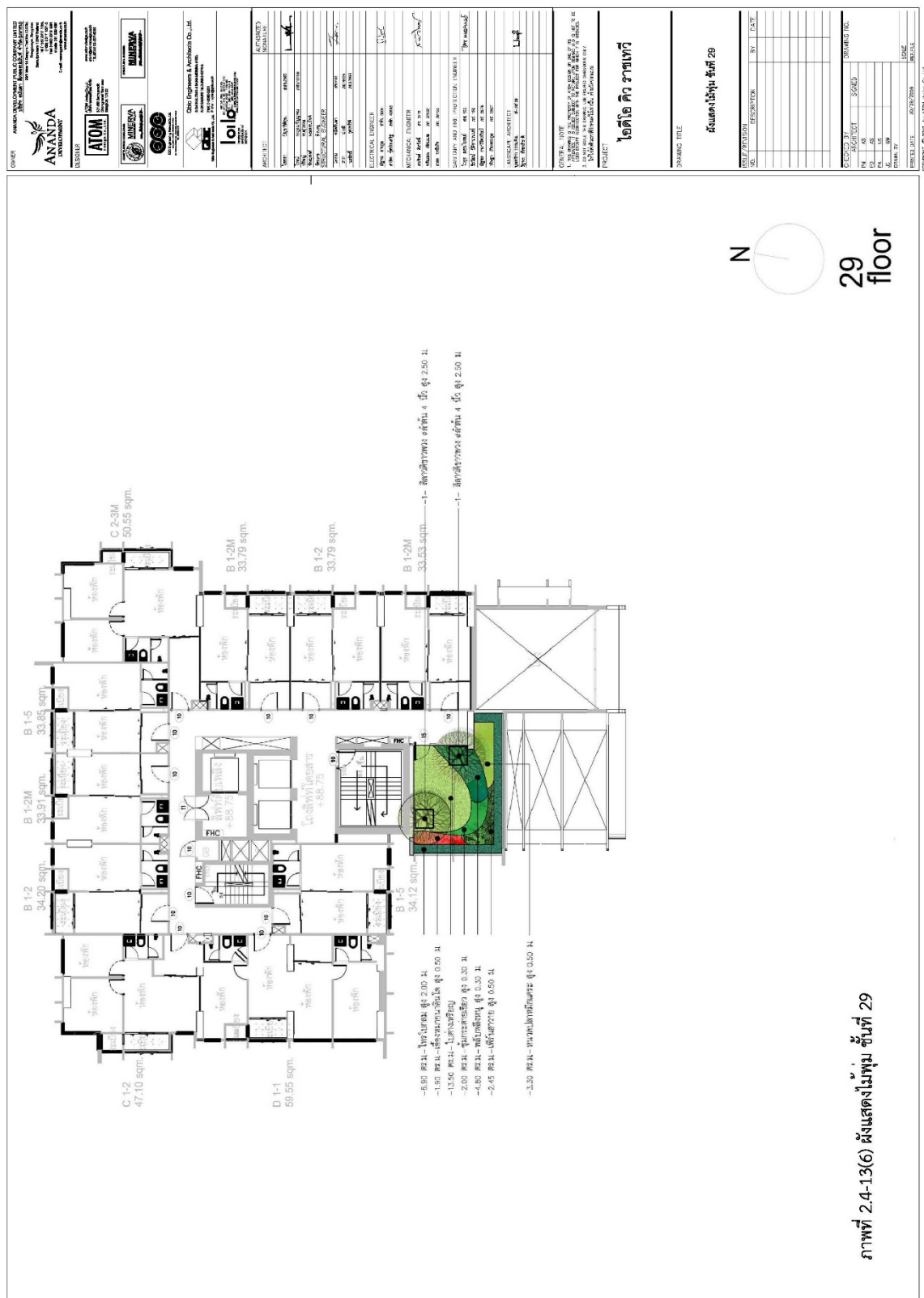
2-103

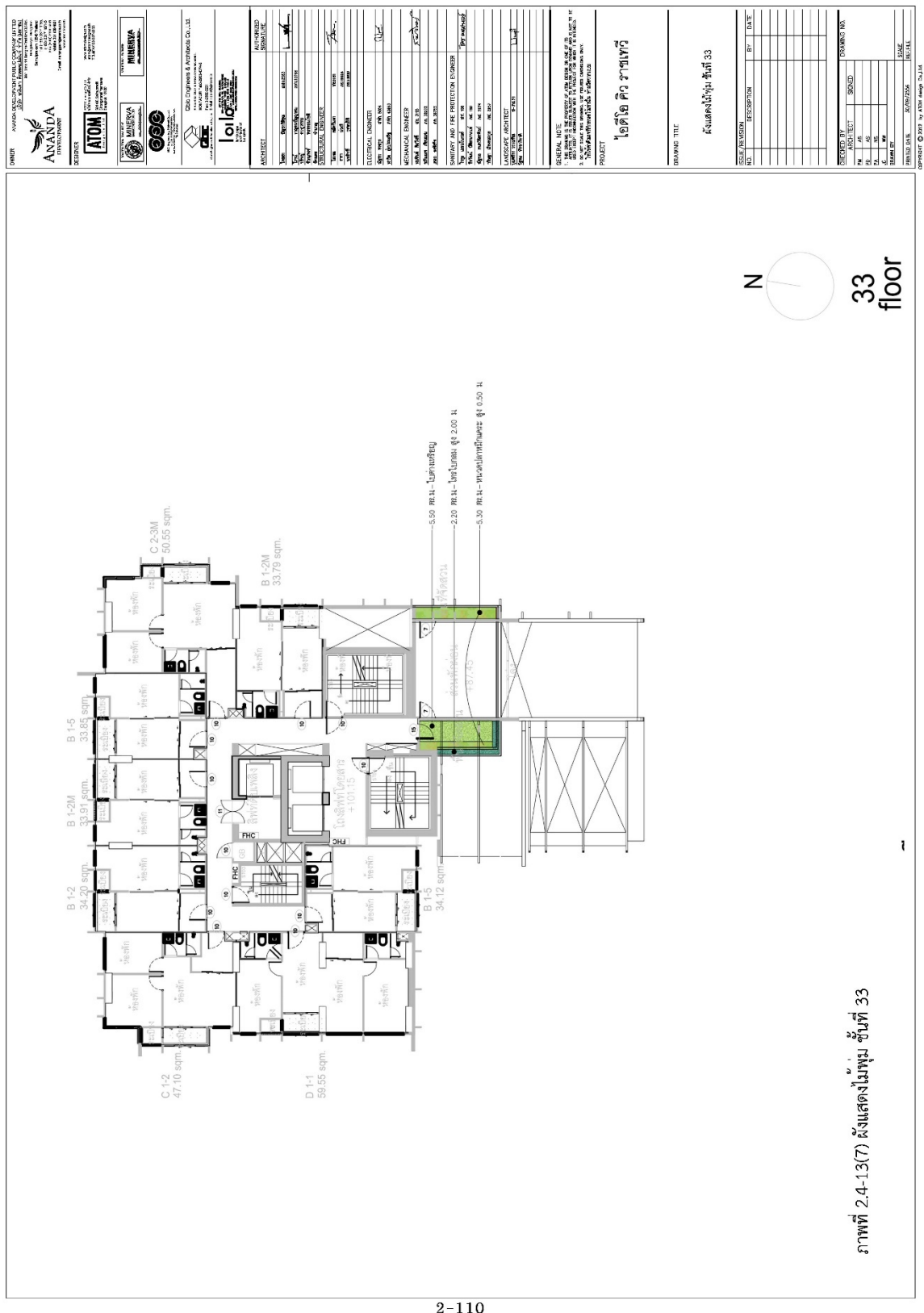


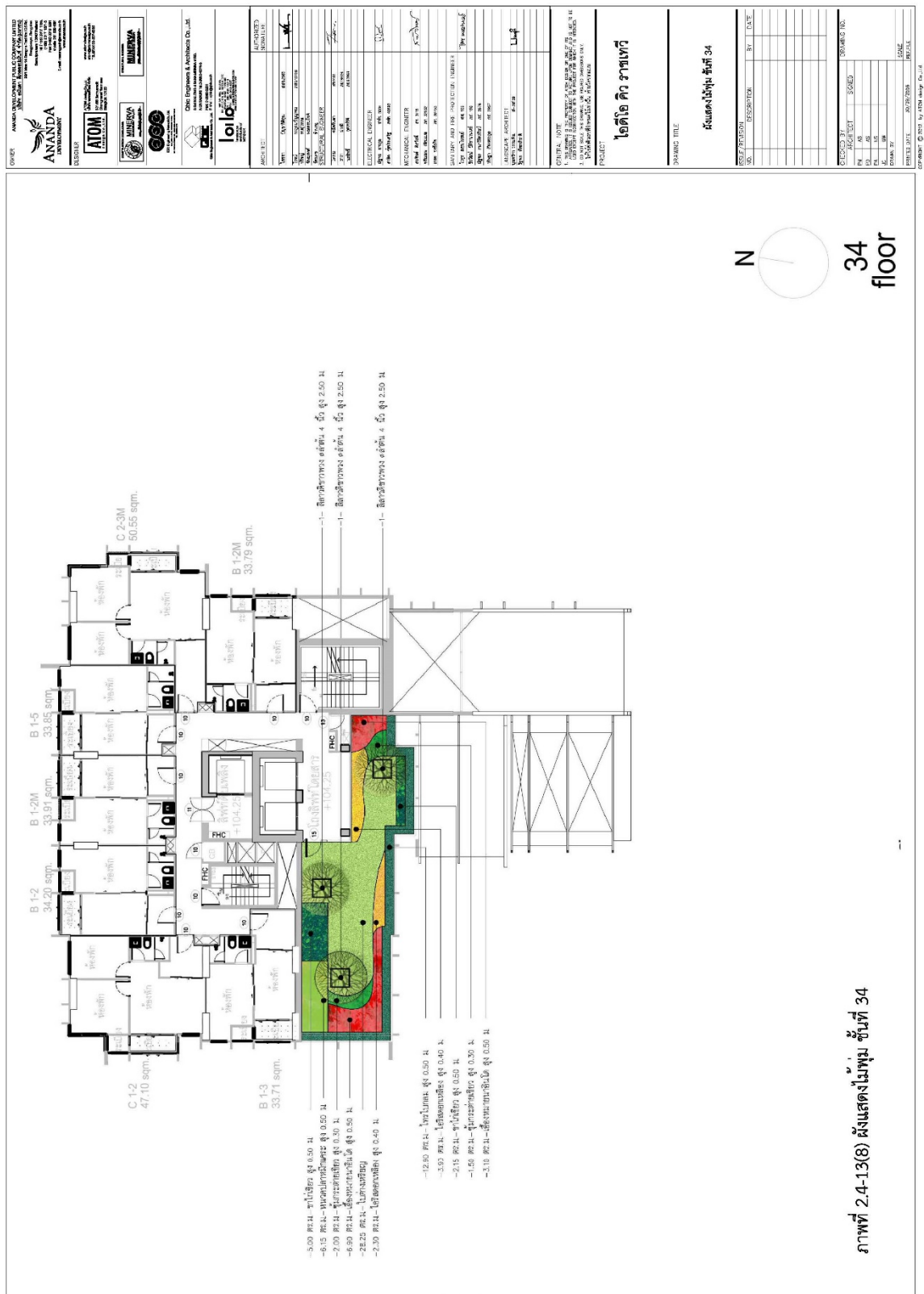




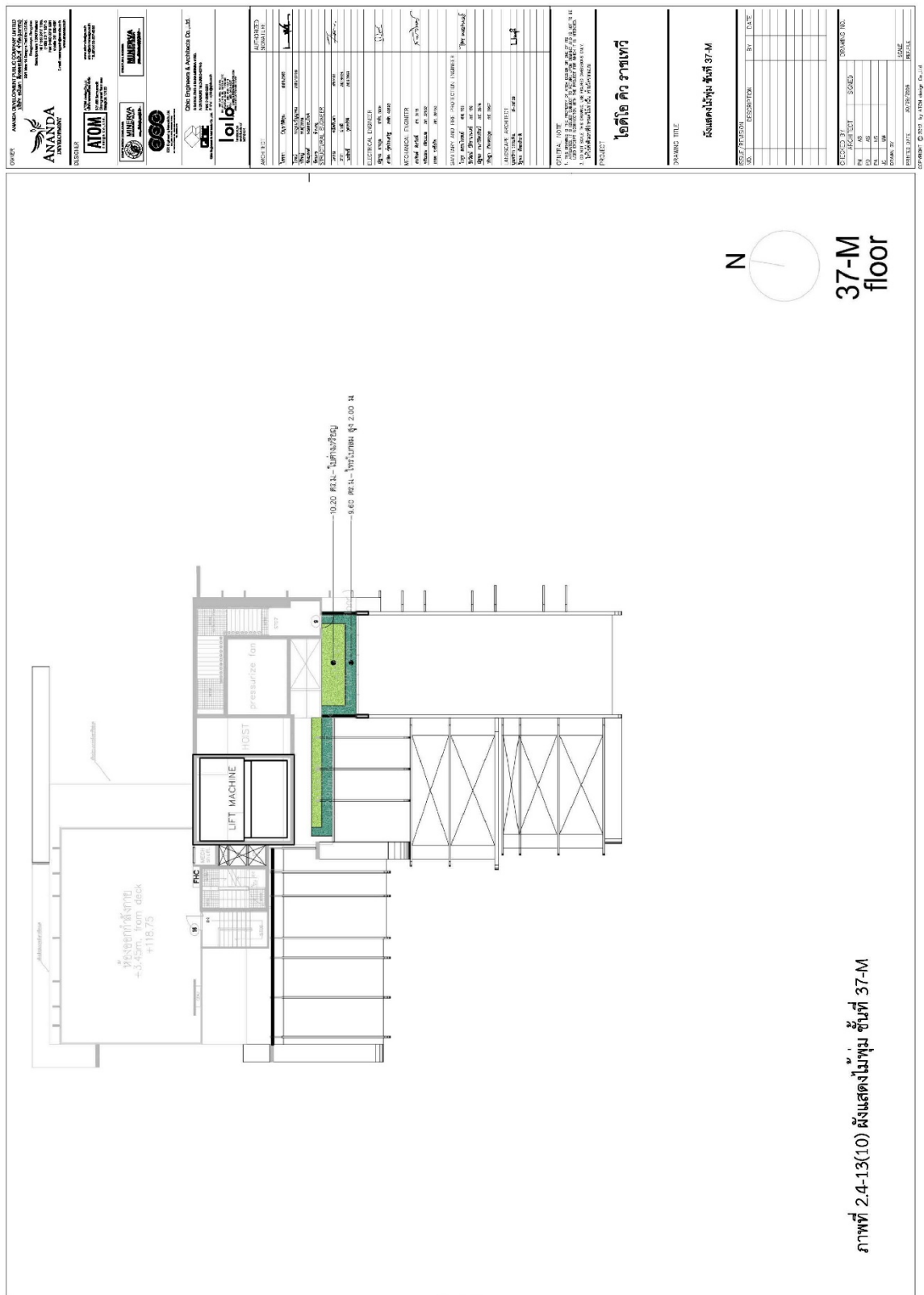












วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการ ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี โดยบริษัท เอสเอ็มซี พร็อพเพอร์ตี้ ซอฟต์แวร์ ระยะดำเนินโครงการ

1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วย ราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป

1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายใน โครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ

1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการไอดีโอ คิวราชเทวี โดยบริษัท เอสเอ็มซี พร็อพเพอร์ตี้ ซอฟต์แวร์ จำกัด ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป การจัดการมูลฝอย การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข และการจัดการสวะน้ำ เป็นต้น

วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

แผนการดำเนินการ

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี โดยบริษัท เอสเอ็มซี พร็อพเพอร์ตี้ ซอฟต์แวร์ จำกัด โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจาก สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อพฤษภาคม 2556 ทางโครงการ ไอดีโอ คิว ราชเทวี โดยบริษัท เอสเอ็มซี พร็อพเพอร์ตี้ ซอฟต์แวร์ จำกัด จึงได้จัดให้มีแผน ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.แหล่งน้ำใช้	<p>พื้นที่โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการทำงานของระบบท่อส่งน้ำและระบบจ่ายน้ำประปา - ตรวจสอบรอยแตกรั่ว ของถังเก็บน้ำใต้ดินและดาดฟ้า - ประกาศกระทรวงสาธารณสุข ฉบับที่135 (พ.ศ. 2534) เรื่อง น้ำ บริโภคในภาชนะบรรจุที่มิดชิด 	*	*	*	*	*	*
2.การใช้ไฟฟ้า	<p>พื้นที่โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการรั่วไหล/การลัดวงจรของหม้อแปลงไฟฟ้าให้มีสภาพดีอยู่เสมอ - ตรวจสอบสภาพของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และระบบไฟฟ้าตามคู่มือแนะนำผลิตภัณฑ์ 	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ : * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
3.การจัดการขยะ	- ตรวจสอบถังขยะ และห้องพักขยะรวมให้มีสภาพที่ดีอยู่เสมอ ถ้ามีการผูกมัด หรือชำรุดต้องดำเนินการแก้ไขทันที	*	*	*	*	*	*
	- ตรวจสอบปริมาณขยะตกค้าง บริเวณที่พักขยะรวม และภาชนะรองรับมูลฝอย หากพบว่ามีขยะตกค้างต้องรีบดำเนินการแก้ไขทันที	*	*	*	*	*	*
	- ตรวจสอบความสะอาดของห้องพักขยะรวมให้สะอาดอยู่เสมอ	*	*	*	*	*	*
	- ตรวจสอบประตูห้องพักขยะรวม โดยต้องปิดทุกครั้งที่มีการเก็บขน และไม่เปิดทิ้งประตูทิ้งไว้	*	*	*	*	*	*
	- ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ หากพบว่าต้นไม้เหี่ยวเฉา หรือตายให้บำรุง ดูแลและปลูกซ่อมทันที	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ : * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. การคมนาคม	- ตรวจสอบห้ามมิให้ประกอบกิจการใดๆรวมทั้งการก่อสร้างในบริเวณที่จัดไว้สำหรับเป็นพื้นที่จอดรถยนต์ อันจะทำให้พื้นที่จอดรถยนต์ลดลง	*	*	*	*	*	*
5. การป้องกันอัคคีภัย	- การใช้งานได้ของ Fire Alarm Bell, Manual Ststion, FHC, ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง, ถังดับเพลิง แผงควบคุมสัญญาณ และประตุนีไฟ ระบบ Re-entry ตรวจสอบระบบเตือนภัย และป้องกันอัคคีภัยให้ใช้ได้ ได้ดี ตามคู่มือแนะนำผลิตภัณฑ์	*	*	*	*	*	*
6. การระบายน้ำ	- ตรวจสอบบ่อบำบัดที่ระบายน้ำรอบโครงการบ่อน้ำ น้ำ และบ่อดักขยะบริเวณจุดเชื่อมต่อของโครงการกับ ที่ระบายน้ำบนถนนเพชรบุรี						*

หมายเหตุ : * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
6. การระบายน้ำ	- ตรวจสอบเครื่องสูบ ให้อยู่ในสภาพดีสามารถใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ	*	*	*	*	*	*
	- ตรวจสอบรั้ว คสล.โดยรอบโครงการให้อยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดเสียหาย	*	*	*	*	*	*
7. ระบบบำบัดน้ำเสียรวม	- ตรวจสอบ ตักกากตะกอนไขมัน และทำความสะอาด บ่อดักไขมัน	*	*	*	*	*	*
	- ตรวจสอบตะกอนในส่วนเกราะ พร้อมทั้งแจ้งหน่วยงาน เข้ามาสูบ กำจัดกากตะกอน						*
	- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจาก อาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548	*	*	*	*	*	*
	- pH,BOD , SS,SetteableSolids,TDS , Sulfide , TKN Fat Oil &Grease ,						

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7. ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (ต่อ)	- ตรวจสอบประสิทธิภาพ และสภาพการทำงาน ทั่วไปใน แต่ละวัน ตามแบบ ทส.1 และจัดทำรายงานสรุปผลการ ทำงานระบบบำบัดน้ำเสียรวมใน แต่ละเดือน ตามแบบ ทส.2 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูลการจดทำบันทึก รายละเอียดและการรายงานสรุปผลการทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสีย พ.ศ.2555 (ตามบทบัญญัติในมาตรา 80 แห่ง พรบ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535)	*	*	*	*	*	*
	- ตรวจสอบบ่อบำบัด และท่อระบายน้ำรอบโครงการ และบ่อดักขยะบริเวณจุดเชื่อมต่อของโครงการกับท่อ ระบายน้ำ บนถนนเพชรบุรี	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ : * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.สระว่ายน้ำ 8.1โครงสร้างและ ส่วนประกอบสระว่ายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบโครงสร้างสระว่ายน้ำ การซีมน้ำ ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ พื้นกระเบื้องสระว่ายน้ำ ต้องไม่แตกหรือมีคมที่จะทำอันตรายได้ - ตรวจสอบรางระบายน้ำล้น ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ ถ้ามีการผูกrown หรือชำรุดต้องดำเนินการแก้ไขทันที - ตรวจสอบอุปกรณ์เครื่องมือทำความสะอาดสระว่ายน้ำ ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอถ้าทางเดินมีน้ำขังหรือลื่น ต้องดำเนินการแก้ไขทันที - ตรวจสอบว่ามีป้ายบอกระดับความลึกสระว่ายน้ำหรือไม่ 	*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ : * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.สระว่ายน้ำ 8.1โครงสร้างและ ส่วนประกอบสระว่ายน้ำ (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบแสงสว่าง บริเวณสระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ - ตรวจสอบห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือเก็บรองเท้า ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ - ตรวจสอบอ่างล้างมือ ล้างตัว ล้างเท้าและการเติมคลอรีน ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ - ตรวจสอบการรักษาความสะอาดรอบสระว่ายน้ำ - ตรวจสอบว่ามีการนำสัตว์ในบริเวณสระว่ายน้ำหรือไม่ 	*	*	*	*	*	*
8.2 คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำจำนวน 2 จุดคือ ส่วนลึก และส่วนตื้น ขณะผู้ที่มาใช้บริการมากที่สุด - ตรวจสอบความใส สะอาด เศษผง หรือใบไม้ด้วยสายตา 	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ : * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.2 คุณภาพน้ำในสระ ว่ายน้ำ(ต่อ) เครื่องมือสำหรับตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ	- pH meter ต้องสามารถตรวจวิเคราะห์ได้ในช่วง3-9 และอ่านค่าได้ช่วงละ 1	*	*	*	*	*	*
	- Free and Total Chlorine Test Kit ต้องสามารถตรวจวิเคราะห์ได้ในช่วง 0.2-2 ppm	*	*	*	*	*	*
	- เครื่องกรองไม่มีการอุดตัน และน้ำที่ผ่านการกรองมีความสะอาด	*	*	*	*	*	*
	- ค่าความเป็นกรดด่าง (pH) อยู่ในช่วง 7.2 - 8.4	*	*	*	*	*	*
	- ค่าคลอรีนอิสระ (Free chlorine) อยู่ในช่วง0.6 -1.0 ppm	*	*	*	*	*	*
	- ค่าคลอรีนที่รวมกับสารอื่น (Combined chlorine)อยู่ในช่วง0.5 - 1.0 ppm	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ : * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.สระว่ายน้ำ(ต่อ) 8.2 คุณภาพน้ำในสระ ว่ายน้ำ(ต่อ) เครื่องมือสำหรับตรวจ วิเคราะห์คุณภาพน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจวัดโคลิฟอร์ม แบคทีเรีย ทั้งหมด น้อยกว่า 10 ต่อ น้ำ 100 มิลลิลิตร - ตรวจวัดฟิคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform) ต้องไม่พบ - ค่าความเป็นด่าง (Alkalinity) อยู่ในช่วง 80-100ppm - ค่าความเป็นด่าง Zcalcium hardness) อยู่ในช่วง 250-600 ppm - ความเข้มข้นกรดไซยานูริก (Cyanuric acid) อยู่ในช่วง 30-60 ppm - ตรวจวัดความเข้มข้นคลอไรด์ (Chloride) ไม่เกิน 600ppm 	*	*	*	*	*	*
		+	+	+	+	+	+
		+	+	+	+	+	+
		+	+	+	+	+	+
		+	+	+	+	+	+
		+	+	+	+	+	+

หมายเหตุ * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

+ ตรวจวัดอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยจะมีการดำเนินการในช่วงเดือนมิถุนายน และ เดือนธันวาคม

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.สระว่ายน้ำ(ต่อ) 8.2 คุณภาพน้ำในสระ ว่ายน้ำ(ต่อ) เครื่องมือสำหรับตรวจ วิเคราะห์คุณภาพน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจความเข้มข้นแอมโมเนีย (ammonia)ไม่เกิน 20 ppm - ตรวจความเข้มข้นไนเตรท (Nitrate) ไม่เกิน50ppm - ตรวจวัดแบคทีเรีย E.coli ต้องไม่พบ - ตรวจวัดแบคทีเรีย Strephylococcusureuseต้องไม่พบ - ตรวจวัดแบคทีเรีย anroginosaต้องไม่พบ 	+	+	+	+	+	+
8.3 ความปลอดภัยจาก อุบัติเหตุในการใช้สระว่ายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบว่าต้องมีเชือก ทุ่นลอยน้ำ หรือวัสดุอื่นๆที่มีสีสดใส กำหนดขอบเขตพื้นที่ของสระว่ายน้ำ 	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

+ ตรวจวัดอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยจะมีการดำเนินการในช่วงเดือนมิถุนายน และ เดือนธันวาคม

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.สระว่ายน้ำ(ต่อ) 8.3 ความปลอดภัย จากอุบัติเหตุในการใช้ สระว่ายน้ำ	- ตรวจสอบต้องไม่วัตถุสิ่งของที่คาดว่าจะก่อให้เกิดอันตราย เช่น กิ่งไม้ ที่จมน้ำเป็นต้น	*	*	*	*	*	*
	- ป้ายแสดงขอปฏิบัติ ต้องมีข้อความอย่างน้อยดังนี้ 1.ต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาด 2.ต้องชำระร่างกายก่อนลงสระทุกครั้ง 3.ผู้ที่เป็โรคติดต่อ ห้ามลงเล่นน้ำในสระว่ายน้ำ 4.ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในบริเวณสระ 5.ห้ามปัสสาวะ บ้วนน้ำลาย หรือสิ่งน้ำมูลลงในสระ 6.ห้ามทำสระว่ายน้ำสกปรก 7.จำนวนผู้ใช้งานมากที่สุดที่สระว่ายน้ำรองรับได้	*	*	*	*	*	*
	- มีป้ายแสดง "สถานที่เก็บสารเคมีอันตราย" และ"ห้ามเข้า"	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.สระว่ายน้ำ(ต่อ) 8.3 ความปลอดภัยจากอุบัติเหตุในการใช้สระว่ายน้ำ(ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบระบายอากาศใช้งานดี - ไม่มีน้ำซึมเข้าภาชนะบรรจุสารเคมี - ตรวจสอบโทรศัพท์ให้พร้อมใช้จ่ายอยู่เสมอ - ตรวจสอบความปลอดภัยในการใช้สระว่ายน้ำ โดยต้องมีเจ้าหน้าที่ 1 คน ต่อผู้ให้บริการ 100 คน - บ้ายแสดงวิธีการปฐมพยาบาล หรือช่วยชีวิตคนจมน้ำ ต้องไม่มีสิ่งบดบัง สามารถเห็นได้ชัดเจน - โฟมช่วยชีวิต อย่างน้อย 2 อัน - ห่วงชูชีพ เส้นผ่าศูนย์กลางอย่างน้อย 15 นิ้ว หรือทุ่นลอยผูกไว้กับเชือกความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของสระว่ายน้ำ อย่างน้อย 2 อัน 	*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/จุดดำเนินการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
8.สระว่ายน้ำ(ต่อ) 8.3 ความปลอดภัยจากอุบัติเหตุในการใช้สระว่ายน้ำ(ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่ช่วยชีวิตหรือวัตถุอื่นใด ที่มีความ ยาวไม่น้อยกว่าที่ปลายสู่ความลึกของสระว่ายน้ำ - เครื่องช่วยหายใจ สำหรับผู้ใหญ่ 1 ชุดและเด็ก1ชุด 	*	*	*	*	*	*
9.ทัศนียภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สีเขียวของโครงการ - ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ หากพบว่าต้นไม้เหี่ยวเฉา หรือตายให้บำรุง ดูแลและปลูกซ่อมแซมทันที - ตัดกิ่งโดยควบคุมทั้งทรงพุ่ม และความสูงของลำต้น ด้วยการตัดกิ่งไม้ด้านข้างและด้านบนออก 	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ * ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ความสอดคล้องกับผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ความสอดคล้องตาม ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

พื้นที่โครงการอยู่ในที่ดินประเภท พ.5-1 (สีแดง) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มี วัตถุประสงค์ เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็น ศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาค เอเซียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท

การออกแบบโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวีตั้งอยู่บนถนนเพชรบุรี (ถนน เพชรบุรี ซอย 9) แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร จัดเป็นอาคารขนาด ใหญ่พิเศษ และอาคารสูง และประเภทของโครงการไม่ได้อยู่ในข้อห้ามประกอบกิจการ 29 ประเภท

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(ก) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10 : 1 (โครงการออกแบบให้มีค่า FAR เท่ากับ 9.95:1)

(ข) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง (โครงการออกแบบให้มีค่า OSR เท่ากับร้อยละ 6.29 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่าน ได้เพื่อปลูกต้นไม้ ร้อยละ 81.06 ของพื้นที่ว่าง)

ดังนั้น การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว จึงมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับที่ตั้งโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ และสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองและกฎหมายอื่นๆ

สภาพของโครงการในปัจจุบัน พบว่า โครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินการโครงการ แสดงสถานภาพการดำเนินโครงการในปัจจุบันได้ดังรูปที่ 1.6.1



รูปที่ 1.6-1 สถานภาพการดำเนินโครงการในปัจจุบัน