

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ปัจจุบันโครงการฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการจัดตั้งนิติบุคคล เข้ามาบริหารจัดการแล้ว โดยนิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี รายละเอียดดังภาคผนวกที่ 2-1 โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร สูง 36 ชั้น มีจำนวนห้องชุดรวม 552 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 550 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ โครงการได้รับหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/14764 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2557 รายละเอียดดังภาคผนวกที่ 1 ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพจึงมอบหมายให้ บริษัท วี เอ็น ไวรอนเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดนสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 509 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี
สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 509 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
: ทส 1009.5/14764 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2557
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ
: ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ)
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค
ทั้งหมด แสดงดังภาพที่ 1.2-1 รายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง
และใบรับรองการก่อสร้าง แสดงดังภาคผนวกที่ 2-2
- 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ 2-1-60.1 ไร่ หรือ 3,840.40 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1 ลักษณะโครงการ

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ลักษณะและประเภทโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 36 ชั้น ความสูง 130.50 เมตร (วัดความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดประมาณ 552 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 550 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 443 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 107 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 38,193.46 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1	พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 32 คัน) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง สำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ห้องจดหมาย ห้องควบคุม ห้องน้ำ ห้องเก็บของ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องแม่บ้าน ห้องพักผ่อน ฝอยรวมทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 1M	พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 10 คัน) ทางเดินและบันได
ชั้นที่ 2	พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 35 คัน) ทางเดินบันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 3-6	พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 36 คัน/ชั้น) ทางเดิน บันไดลิฟต์ และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 7	พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 37 คัน) ทางเดินบันไดลิฟต์ และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 8	ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 8 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 4 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้น ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำดับเพลิง ถังเก็บน้ำดับเพลิง ไฟฟ้าประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 9-28	ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 22 ห้องต่อชั้น แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 18 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 4 ห้อง ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้นทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 29	ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 18 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 16 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 2 ห้อง ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 29M	ห้องปั๊มน้ำ ห้องน้ำส้วมระบายน้ำ ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน และบันได
ชั้นที่ 30	ส้วมระบายน้ำ ห้องนั่งเล่น ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดินบันไดลิฟต์ และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 30M	ห้องออกกำลังกาย ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นที่ 31	ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 16 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 12 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 4 ห้อง ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 32-33	ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 10 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 4 ห้อง ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้นทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 34-36	ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้องต่อชั้น แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 9 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 3 ห้อง ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	เป็นที่ตั้งของพื้นที่สีเขียวพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดินบันได ลิฟต์และโถงลิฟต์

ทั้งนี้ พื้นที่ในแต่ละชั้นของอาคารที่ระบุเป็นระเบียบโครงการ ได้นับเป็นพื้นที่ใช้สอยของโครงการ พร้อมทั้งระบุคำว่า “ระเบียบ” ไว้ในแบบแปลน ซึ่งจะสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไข ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ที่ให้ความหมายของพื้นที่อาคาร ว่า “พื้นที่อาคาร หมายความว่า พื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของอาคารหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นดาดฟ้าและบันไดนอกหลังคา”

1.3.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการไอทีโอ คิว สยาม ราชเทวี ได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขาแม่น้ำศรี ซึ่งมีการวางโครงข่ายท่อประปา วางเลียบถนนเพชรบุรีผ่านด้านหน้าโครงการฯ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประปาผ่านท่อของโครงการฯ เข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการฯ และสูบขึ้นไปเก็บที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า เพื่อส่งจ่ายไปยังพื้นที่ใช้ประโยชน์ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

โครงการฯ ได้จัดสร้างถังเก็บน้ำ ชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ชั้น 8 จำนวน 2 ถัง และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ถัง เพื่อกักเก็บและสำรองน้ำประปาที่ได้รับจากการจ่ายของการประปานครหลวง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 1.3.2-1 รายละเอียดถังเก็บน้ำของโครงการ

รายละเอียด	ความจุรวม (ลบ.ม.)		
	น้ำใช้	สำรองดับเพลิง	รวม
ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน	500	90	590
ถังเก็บน้ำชั้น 8	160	90	250
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	150	-	150
ปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดของโครงการฯ	810	180	990

ความจุของถังสำรองน้ำของโครงการฯ รวมทั้งสิ้น 990 ลบ.ม. แบ่งเป็นสำรองเพื่ออุปโภค บริโภค 810ลบ.ม. และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง 180 ลบ.ม.

2) ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการฯ จะเป็นระบบการจ่ายน้ำที่ใช้เครื่องสูบน้ำ สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร เพื่อจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ซึ่งได้ติดตั้งวาล์วปรับแรงดัน เพื่อลดแรงดันของน้ำก่อนผ่านเข้าสู่ท่อย่อยขนาดต่าง ๆ ไปยังเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้นของอาคาร ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเพียงพอของระบบเก็บกักน้ำใช้ ทั้งจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้าทั้งหมดของโครงการฯ จะสามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค บริโภคได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ได้นาน 30 นาที

1.3.3 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลปริมาณน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการฯ มาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของส่วนพักอาศัย ได้แก่ น้ำอาบ น้ำซักล้าง น้ำชักโครก เป็นต้น นอกจากนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของสำนักงานและส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ประเมินได้จากปริมาณน้ำที่ใช้ สำหรับน้ำเสียจากอาคารพักอาศัยรวมจะคิดที่อัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียทั้งโครงการฯ ประมาณ 310 ลบ.ม. ต่อวัน

2) การรวบรวมน้ำเสีย

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ และอุปกรณ์อื่น ๆ จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่อยู่ชั้นใต้ดิน ระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่าง ๆ ดังนี้

(1) ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ทำหน้าที่ รวบรวมน้ำเสียจากการชำระล้างร่างกาย และการซักล้างและท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอย เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการฯ

(2) ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe: S) ทำหน้าที่ รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ในอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการฯ

(3) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) ทำหน้าที่ ระบายอากาศจากระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลเพื่อรักษาความดันในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบายน้ำ เพื่อรักษาที่ดักกลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

1.3.4 การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

1) แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการฯ มาจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยในส่วนต่าง ๆ ได้แก่ ห้องพักอาศัย ส่วนสันทนาการ และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น โดยมูลฝอยที่เกิดขึ้นจะมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วย เศษอาหาร กระดาษ พลาสติก แก้ว ยางหรือหนัง ผ้า เศษใบไม้ และอื่น ๆ เป็นต้น

2) การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

โครงการฯ จัดให้มีห้องพักมูลฝอยชั่วคราวประจำชั้นพักอาศัยทุกชั้น ตั้งแต่ ชั้นที่ 8 – 36 โดยภายในห้องพักขยะมูลฝอยชั่วคราว จะมีถังรองรับมูลฝอยแยกประเภทมูลฝอย ได้แก่

(1) ถังรองรับมูลฝอยเปียก สีเขียว ภายในมีถุงสีดํารองรับอีกชั้น

(2) ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป สีน้ำเงิน ภายในมีถุงสีดํารองรับอีกชั้น

1.3.5 การจัดการพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการฯ ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการฯ โดยพิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียวให้มีตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สน.) ได้กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (2550) โครงการฯ จะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่โครงการฯ ต้องจัดให้มีตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โดยพื้นที่สีเขียวของโครงการฯ จัดให้มีพื้นที่สีเขียว บริเวณชั้นล่างและบนอาคาร พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้น 1 อยู่ ในบริเวณพื้นที่เปิดโล่ง ซึ่งไม่ได้อยู่ใต้แนวอาคาร ขนาดพื้นที่ 981 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกต้นไม้ยืนต้น ขนาด 620.19 ตารางเมตร การจัดภูมิทัศน์บริเวณชั้นล่างตามแนวเขตที่ดิน โครงการฯ ได้คำนึงถึงตำแหน่งของแนวท่อระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของโครงการฯ โดยจะไม่ปลูกต้นไม้ประเภทยืนต้นซ้อนทับแนวท่อระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภค เพื่อหลีกเลี่ยงแรงกดทับ ส่วนที่หลีกเลี่ยงไม่ได้จะปลูกหญ้าหรือไม้คลุมดินแทน ชั้นที่ 8 ขนาดพื้นที่ 475.73 ตารางเมตร และชั้น ดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ 475.28 ตารางเมตร นอกจากนี้ โครงการฯ ยังได้ปลูกไม้เลื้อยที่ชั้นจอยดรอยด์ ตั้งแต่ชั้น 2-7 เพื่อช่วยลดมลพิษทางอากาศจากระเบียงที่อยู่บริเวณชั้นลานจอด รวมพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1,932.01 ตารางเมตร

1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงาน ฉบับนี้โดยมีระยะเวลาทบทวนมาตรการ แสดงดังตารางที่ 1.4.1-1

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2 ครั้ง/ปี						✓						✓

1.4.2 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569 ประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ การเกิดแผ่นดินไหว สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ คุณภาพเสียง คุณภาพน้ำ สระว่ายน้ำ น้ำใช้ ระบบระบาย การจัดการมูลฝอย ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย การคมนาคม ทัศนียภาพ การบดบังแสงแดดและทิศทางลม และการบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์ดังตารางที่ 1.4.2-1

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. สภาพภูมิประเทศ	- ตรวจสอบดูแลพื้นที่สีเขียวภายในโครงการหากพบว่ามีต้นไม้ตายให้รีบปลูกต้นใหม่ทดแทน	- บริเวณพื้นที่โครงการ	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. การเกิดแผ่นดินไหว	- ตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ปีละ 1 ครั้ง	- อาคารของโครงการ	- ปีละ 1 ครั้ง												✓
3. สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ	- ตรวจสอบไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และหญ้าคลุมดินบริเวณพื้นที่สีเขียวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์แข็งแรงเพื่อประสิทธิภาพในการดูดซับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ และลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร	- พื้นที่สีเขียว	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. คุณภาพเสียง	- ติดตามปัญหาเรื่องร้องเรียนจากชุมชนใกล้เคียง	- ผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้พักอาศัยใกล้เคียง	- ตลอดระยะดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. คุณภาพน้ำ	- pH - BOD - SS - TDS - Sulfide - TKN - Oil & Grease - Total Coliform Bacteria	- จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำที่มี 2 จุด คือ 1) จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 2) จุดระบายน้ำออกจากกรับบำบัดน้ำเสีย	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
5. คุณภาพน้ำ (ต่อ)	- ตรวจสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้สามารถบำบัดได้ตามที่มาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก กำหนดให้ค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มก./ล.		- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- จัดเก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละวัน ตามแบบ ทส.1 และจัดเก็บไว้ใน ณ สถานที่ตั้งแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นเวลา 2 ปี ตามกฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ 2555		- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
5. คุณภาพน้ำ (ต่อ)	- จัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือน ตามแบบ ทส.2 เสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ตามกฎกระทรวง เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและแบบการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึก รายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555		- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. สระว่ายน้ำ 6.1 โครงสร้างสระว่ายน้ำ	- ตรวจสอบสภาพกระเบื้องให้อยู่ในสภาพดีไม่แตกร้าว	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งาน ไม่ชำรุด	- อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.2 อุบัติเหตุจากการจมน้ำ	- ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งานไม่สิ้น ไม่มีน้ำขัง	- ทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งาน ไม่ชำรุด	- อุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ ได้แก่ ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต เครื่องช่วยหายใจ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งานสามารถมองเห็นได้ชัดเจน ไม่ชำรุด	- ตรวจสอบป้ายบอกระดับความลึกหรือเลขบอกตัวระดับความลึกที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ไม่ลบเลือน	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
6.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	- ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) - ปริมาณคลอรีนตกค้าง (Residual Chlorine) - จัดทำเป็นสถิติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้	- เก็บตัวอย่างน้ำในสระว่ายน้ำบริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	- ทุกวัน วันละ 2 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ ได้แก่ Coliform Bateria และจุลินทรีย์กลุ่มที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ <i>Escherichia coli</i> , <i>Staphylococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas aeruginosa</i>) - จัดทำเป็นสถิติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้		- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. น้ำใช้	- ตรวจสอบระบบจ่ายน้ำและเส้นท่อประปาเป็นประจำ หากพบเหตุขัดข้องให้รีบดำเนินการแก้ไขโดยทันที	- เส้นท่อประปา ป้อนน้ำ วาล์ว และมีเตอร์น้ำของโครงการ	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. ระบบระบายน้ำ	- ตรวจสอบสิ่งอุดตัน/กีดขวางทางไหลของน้ำภายในท่อระบายน้ำ และทำความสะอาดเป็นประจำ	- ท่อระบายน้ำของโครงการ	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การจัดการมูลฝอย	- ตรวจสอบปริมาณมูลฝอยตกค้างและความสะอาดของห้องพักมูลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอยรวม	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบถังรองรับมูลฝอยให้มีสภาพดีอยู่เสมอหากพบว่ามีรอยแตกร้าวให้เปลี่ยนใหม่โดยทันที	- ถังรองรับมูลฝอยประจำชั้น	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
10. ไฟฟ้า	- ตรวจสอบไฟส่องสว่างภายในโครงการและส่วนบริการในจุดต่างๆให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ หากพบว่าชำรุดให้ดำเนินการแก้ไขทันที	- ระบบไฟฟ้าบริเวณพื้นที่โครงการ	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบดูแลพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้เจริญงอกงามอยู่เสมอ เพื่อลดปริมาณความร้อนที่สะสมภายในโครงการ ช่วยลดปริมาณการใช้เครื่องปรับอากาศ	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบอุปกรณ์เตือนภัยภายในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งานอยู่เสมอ	- ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ แผงควบคุม (FCP) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell)	- ทุก 3 เดือน			✓			✓			✓			✓
		- ระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ระบบท่อน้ำ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkle System) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)	- ปีละ 1 ครั้ง												✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
11. การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	- ตรวจสอบปริมาณน้ำในถังเก็บน้ำให้มีปริมาณเพียงพอต่อการดับเพลิง	- ระบบการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงให้เก็บน้ำได้รวมทั้งหมด 180 ลบ.ม. แบ่งออกเป็น ถังเก็บน้ำใต้ดินปริมาตร 90 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำชั้นที่ 8 ปริมาตร 90 ลบ.ม.	- ปีละ 1												✓
	- ตรวจสอบไม่ให้มีสิ่งกีดขวางทางหนีไฟ โดยตรวจสอบบริเวณบันไดหนีไฟและทางเดิน	ทางหนีไฟ	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. การคมนาคม	- ติดตามตรวจสอบสัญญาณจราจร ลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถ ภายในโครงการอยู่ในสภาพดีมองเห็นชัดเจน ไม่ลบลือน	ป้ายและเครื่องหมายจราจร	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. ทัศนียภาพ	- ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ในแปลงสวนหย่อม และต้นหญ้าหากพบว่ามีต้นไม้เหี่ยวเฉา หรือตาย ให้บำรุงดูแลและปลูกเพิ่มเติมทันที	พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- เปรียบเทียบรายงานจากผู้ได้รับผลกระทบ	ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 250 เมตร จากโครงการ	- ทุกวันตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ ภายในระยะเวลา 1 ปี หลังจากจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเสร็จ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
15. การบดบังคลื่นวิทยุ/ โทรทัศน์	- เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับ ผลกระทบ	- ผู้พักอาศัยข้างเคียง - วังสระปทุม สถานเอกอัครราชทูต สาธารณรัฐอินโดนีเซีย	- ทุกวันตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ ภายใน ระยะ เวลา 1 ปี หลังจากจดทะเบียน อาคารชุดแล้วเสร็จ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓