

บทที่ 3

ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.1 บทนำ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ของนิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของ โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อ้างถึงหนังสือ ทส 1009.5/14764 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2557 รายละเอียดดังภาคผนวกที่ 1 ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ได้มอบหมายให้ บริษัท วี เอ็น ไวรอนเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.2 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งประกอบไปด้วย สภาพภูมิประเทศ การเกิดแผ่นดินไหว สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ คุณภาพเสียง คุณภาพน้ำ สระว่ายน้ำ น้ำใช้ ระบบระบาย การจัดการมูลฝอย ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย การคมนาคม ทัศนียภาพ การบดบังแสงแดดและทิศทางลม และการบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์

3.3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ทางโครงการมีแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งประกอบไปด้วย สภาพภูมิประเทศ การเกิดแผ่นดินไหว สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ คุณภาพเสียง คุณภาพน้ำ สระว่ายน้ำ น้ำใช้ ระบบระบาย การจัดการมูลฝอย ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย การคมนาคม ทัศนียภาพ การบดบังแสงแดดและทิศทางลม และการบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์ ทั้งนี้ ตามหนังสือเห็นชอบรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้มีการตรวจสอบและทบทวนการปฏิบัติตามมาตรการฯ เป็นประจำทุก 6 เดือน

ดังนั้น เพื่อเป็นการปฏิบัติตามข้อกำหนด โครงการจึงกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นการรายงานผลการปฏิบัติระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569 โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 3.3-1

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
1. สภาพภูมิประเทศ	- บริเวณพื้นที่โครงการ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบดูแลพื้นที่สีเขียวภายในโครงการหากพบว่า มีต้นไม้ตายให้รีบปลูกต้นใหม่ทดแทน ความถี่ - ตลอดระยะดำเนินการ	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว บริเวณต่างๆให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	-	ภาพที่ 2-2
2. การเกิดแผ่นดินไหว	- อาคารของโครงการ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้าง อาคาร ปีละ 1 ครั้ง ความถี่ - ปีละ 1 ครั้ง	- ทางโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพความ มั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคารอย่างสม่ำเสมอ	-	ภาคผนวก 3-7
3. สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ	- พื้นที่สีเขียว	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และหญ้าคลุมดินบริเวณ พื้นที่สีเขียวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์แข็งแรง เพื่อ ประสิทธิภาพในการดูดซับก๊าซคาร์บอนมอนนอกไซด์ และลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร ความถี่ - ตลอดระยะดำเนินการ	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่สีเขียวให้อยู่ในสภาพ สมบูรณ์แข็งแรง เพื่อประสิทธิภาพในการดูดซับก๊าซ คาร์บอนมอนนอกไซด์ และลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร	-	ภาพที่ 2-2
4. คุณภาพเสียง	- ผู้พักอาศัยภายในโครงการ และผู้ พักอาศัยใกล้เคียง	พารามิเตอร์ - ติดตามปัญหาเรื่องร้องเรียนจากชุมชนใกล้เคียง ความถี่ - ตลอดระยะดำเนินการ	- ทางโครงการจัดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับเรื่อง ร้องเรียน หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนจะดำเนินการแก้ไข ทันที	-	ภาพที่ 2-72

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
5. คุณภาพน้ำ	- จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทั้ง มี 2 จุด คือ 1) จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 2) จุดระบายน้ำออกจากรั้วบำบัดน้ำเสีย	พารามิเตอร์ - pH - BOD - SS - TDS - Sulfide - TKN - Oil & Grease - Total Coliform Bacteria ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการมีการว่าจ้าง บริษัท วี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด ในการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำของโครงการ โดยโครงการได้ดำเนินการตรวจคุณภาพน้ำทั้ง จำนวน 2 จุด ได้แก่ 1) จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 2) จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีพารามิเตอร์ที่ตรวจวิเคราะห์ ได้แก่ pH, BOD, SS, TDS, TSS, Sulfide, TKN, Oil & Grease, Total Coliform Bacteria โดยมีความถี่ในการตรวจวิเคราะห์เดือนละ 1 ครั้ง	-	ภาคผนวกที่ 4-1
		พารามิเตอร์ - ตรวจสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้สามารถบำบัดได้ตามที่มาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก กำหนดให้ค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มก./ล. ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ โครงการมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งโดยมีผลการตรวจวัดแสดงดังตารางที่ 3.4.3-1	-	ภาคผนวกที่ 4-1

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
5. คุณภาพน้ำ (ต่อ)		พารามิเตอร์ - จัดเก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละวัน ตามแบบ ทส.1 และจัดเก็บไว้ใน ณ สถานที่ตั้งแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นเวลา 2 ปี ตามกฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555 ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำหน้าที่เก็บข้อมูลและสถิติการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามแบบทส.1 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามแบบทส.2 เป็นประจำทุกเดือน เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานเขตต่อไป	-	ภาคผนวกที่ 3-2
		พารามิเตอร์ - จัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือน ตามแบบ ทส.2 เสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ตามกฎกระทรวงเรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและแบบการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึก รายละเอียด และรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555 ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำหน้าที่เก็บข้อมูลและสถิติการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามแบบทส.1 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามแบบทส.2 เป็นประจำทุกเดือน เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานเขตต่อไป	-	ภาคผนวกที่ 3-2
6. สะพานน้ำ 6.1 โครงสร้างสะพานน้ำ	- พื้นที่สะพานน้ำ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบสภาพกระเบื้องให้อยู่ในสภาพดีไม่แตกร้าว ความถี่ - ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	- โครงการมีการออกแบบ และก่อสร้างสะพานน้ำที่ทำด้วยวัสดุที่แข็งแรง รวมถึงจัดให้มีพนักงานคอยตรวจสอบดูแลให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ	-	ภาพที่ 2-58 ภาพที่ 2-65

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
6.1 โครงสร้างสระว่ายน้ำ (ต่อ)	- อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งาน ไม่ชำรุด ความถี่ - สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบดูแลอุปกรณ์ไฟฟ้า ให้มีสภาพพร้อมใช้งานอย่างสม่ำเสมอ	-	-
6.2 อุบัติเหตุจากการจมน้ำ	- ทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งานไม่ลื่น ไม่มีน้ำขัง ความถี่ - สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	- โครงการมีการออกแบบ และก่อสร้างทางเดินรอบสระว่ายน้ำด้วยวัสดุที่แข็งแรง ไม่ลื่น ไม่มีน้ำขัง รวมถึงจัดให้มีแม่ข่ายคอยตรวจสอบดูแลความสะอาดทางเดินรอบสระว่ายน้ำอย่างสม่ำเสมอ	-	ภาพที่ 2-58 ภาพที่ 2-63
	- อุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ ได้แก่ ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต เครื่องช่วยหายใจ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งาน ไม่ชำรุด ความถี่ - สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ โดยจัดให้มี ห่วงชูชีพ จำนวน 2 อัน รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบดูแล หากเกิดการชำรุด อย่างสม่ำเสมอ	-	ภาพที่ 2-60
	- ตรวจสอบป้ายบอกระดับความลึกหรือเลขบอกต้วระดับความลึกที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ไม่ลบลือน	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบสภาพพร้อมใช้งาน สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ไม่ชำรุด ความถี่ - สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	- ทางโครงการมีการติดตั้งป้ายบอกระดับความลึกที่มาสามารถมองเห็นได้ชัดเจน	-	ภาพที่ 2-61
6.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	- เก็บตัวอย่างน้ำในสระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	พารามิเตอร์ - ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) - ปริมาณคลอรีนตกค้าง (Residual Chlorine) - จัดทำเป็นสถิติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้ ความถี่ - ทุกวัน วันละ 2 ครั้ง	- ทางโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจวัดค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) และปริมาณคลอรีนตกค้าง (Residual Chlorine) เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงมีการจดบันทึกผลการวิเคราะห์	-	ภาพที่ 2-70 ภาคผนวกที่ 3-6

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
6.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ (ต่อ)		พารามิเตอร์ - ตรวจสอบคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ ได้แก่ Coliform Bacteria และจุลินทรีย์กลุ่มที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ <i>Escherichia coli</i> , <i>Staphylococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas aeruginosa</i>) - จัดทำเป็นสถิติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้ ความถี่ - สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	- โครงการยังมิได้ทำการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสระว่ายน้ำ ได้แก่ Coliform Bacteria และจุลินทรีย์กลุ่มที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ <i>Escherichia coli</i> , <i>Staphylococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas aeruginosa</i>) แต่อย่างใด	ตารางที่ 4-2	-
7. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา บิมน้ำ วาล์ว และมิเตอร์น้ำของโครงการ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบระบบจ่ายน้ำและเส้นท่อประปาเป็นประจำ หากพบเหตุขัดข้องให้รีบดำเนินการแก้ไขโดยทันที ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบท่อประปา ระบบจ่ายน้ำเป็นประจำ หากพบเหตุขัดข้องไหนไหนจะดำเนินการแก้ไขทันที	-	ภาพที่ 2-16
8. ระบบระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำของโครงการ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบสิ่งอุดตัน/กีดขวางทางไหลของน้ำภายในท่อระบายน้ำ และทำความสะอาดเป็นประจำ ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบสิ่งอุดตัน/กีดขวางทางไหลของน้ำภายในท่อระบายน้ำ ให้อยู่ในสภาพดี และทำความสะอาดเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ	-	ภาพที่ 2-16
9. การจัดการมูลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวม	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบปริมาณมูลฝอยตกค้าง และความสะอาดของห้องพักมูลฝอย ความถี่ - ทุกวัน	- โครงการมีการประสานงานไปยังสำนักงานเขตให้เข้ามาเก็บมูลฝอยภายในโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการตกค้างของมูลฝอย รวมทั้งมอบหมายให้พนักงานทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยอยู่เสมอ	-	ภาพที่ 2-36

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
9. การจัดการมูลฝอย (ต่อ)	- ถังรองรับมูลฝอยประจำชั้น	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบถังรองรับมูลฝอยให้มีสภาพดีอยู่เสมอ หากพบว่ามียรอยแตกรั่วให้เปลี่ยนใหม่โดยทันที ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นพักอาศัย และมอบหมายให้มีพนักงานทำความสะอาดตรวจสอบความสะอาดและความสมบูรณ์ของถังรองรับมูลฝอยอยู่เสมอ	-	ภาพที่ 2-31 ภาพที่ 2-32
10. ไฟฟ้า	- ระบบไฟฟ้าบริเวณพื้นที่โครงการ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบไฟส่องสว่างภายในโครงการและส่วนบริการในจุดต่างๆให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ หากพบว่าชำรุดให้ดำเนินการแก้ไขทันที ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบไฟส่องสว่างภายในโครงการและส่วนบริการในจุดต่างๆให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ หากพบว่าชำรุดให้ดำเนินการแก้ไขทันที	-	ภาพที่ 2-16
	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบดูแลพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้เจริญงอกงามอยู่เสมอ เพื่อลดปริมาณความร้อนที่สะสมภายในโครงการ ช่วยลดปริมาณการใช้เครื่องปรับอากาศ ความถี่ - ทุกวัน	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวบริเวณต่างๆให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อลดปริมาณความร้อนที่สะสมภายในโครงการ ช่วยลดปริมาณการใช้เครื่องปรับอากาศ รวมถึงมีการตัดป่ายรณรงค์การใช้เครื่องปรับอากาศอย่างประหยัด บริเวณบอร์ดประชาสัมพันธ์	-	ภาพที่ 2-2 ภาพที่ 2-4

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
11. การป้องกันอัคคีภัย	- ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ แผงควบคุม (FCP) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้อัตโนมัติ (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell)	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบอุปกรณ์เตือนภัยภายในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งานอยู่เสมอ ความถี่ - ทุก 3 เดือน	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบอุปกรณ์เตือนภัยภายในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน ตามแผนการบำรุงรักษาของโครงการอยู่เสมอ	-	ภาพที่ 2-16 ภาคผนวกที่ 3-2
	- ระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ระบบท่อเย็น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkle System) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)	พารามิเตอร์ - จัดให้มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย ความถี่ - ปีละ 1 ครั้ง	- โครงการจัดให้มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย พร้อมทั้งมีการฝึกอบรมซ้อมอพยพหนีไฟให้เป็นไปตามแผนและมาตรการป้องกันของโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2568		ภาพที่ 2-48 ภาคผนวกที่ 3-4
	- ระบบการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงให้เก็บน้ำได้รวมทั้งหมด 180 ลบ.ม. แบ่งออกเป็น ถังเก็บน้ำใต้ดิน ปริมาตร 90 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำชั้นที่ 8 ปริมาตร 90 ลบ.ม.	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบปริมาณน้ำในถังเก็บน้ำให้มีปริมาณเพียงพอต่อการดับเพลิง ความถี่ - ปีละ 1 ครั้ง	- ทางโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบปริมาณน้ำในถังเก็บน้ำให้มีปริมาณเพียงพอต่อการดับเพลิงอยู่เสมอ	-	ภาพที่ 2-16 ภาคผนวกที่ 3-2
	- ทางหนีไฟ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบไม่ให้มีสิ่งกีดขวางทางหนีไฟ โดยตรวจสอบบริเวณบันไดหนีไฟและทางเดิน ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- ทางโครงการมีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบไม่ให้มีสิ่งกีดขวางทางหนีไฟ โดยตรวจสอบบริเวณบันไดหนีไฟและทางเดิน	-	ภาพที่ 2-16 ภาคผนวกที่ 3-2

ตารางที่ 3.3-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์/ความถี่	ผลการปฏิบัติตามมาตรการ	ปัญหาอุปสรรคและการแก้ไข	เอกสารและภาพถ่ายประกอบมาตรการฯ
12. การคมนาคม	- ป้ายและเครื่องหมายจราจร	พารามิเตอร์ - ติดตามตรวจสอบสัญญาณจราจร ลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถภายในโครงการอยู่ในสภาพดี มองเห็นชัดเจน ไม่ลบเลือน ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- ทางโครงการมีเจ้าหน้าที่ติดตามตรวจสอบสัญญาณจราจร ลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถภายในโครงการอยู่ในสภาพดี มองเห็นชัดเจน ไม่ลบเลือน	-	ภาพที่ 2-1
13. ทศนียภาพ	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	พารามิเตอร์ - ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ในแปลงสวนหย่อม และต้นหญ้าหากพบว่ามีต้นไม้เหี่ยวเฉาหรือตาย ให้บำรุงดูแลและปลูกเพิ่มเติมทันที ความถี่ - ทุกวัน	- โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวบริเวณต่างๆให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	-	ภาพที่ 2-2
14. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 250 เมตร จากโครงการ	พารามิเตอร์ - เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ ความถี่ - ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ ภายในระยะเวลา 1 ปี หลังจากจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเสร็จ	- ทางโครงการจัดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนจะดำเนินการแก้ไขทันที ทั้งนี้ ณ ปัจจุบันยังไม่มีการร้องเรียนในประเด็นดังกล่าว	-	ภาพที่ 2-72
15. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียง - วังสระปทุม - สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐอินโดนีเซีย	พารามิเตอร์ - เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ ความถี่ - ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ ภายในระยะเวลา 1 ปี หลังจากจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเสร็จ	- ทางโครงการจัดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนจะดำเนินการแก้ไขทันที ทั้งนี้ ณ ปัจจุบันยังไม่มีการร้องเรียนในประเด็นดังกล่าว	-	ภาพที่ 2-72

3.4 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม

ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี (ระยะดำเนินการ) เดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.4.1 ขอบเขตการดำเนินงานตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โครงการ ไอทีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ระบุให้มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม จำนวน 2 ดัชนี ได้แก่

1) คุณภาพน้ำทิ้ง

ตามมาตรการกำหนดให้ทำการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง ทั้งหมด 2 จุด ได้แก่ 1. จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 2. จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีพารามิเตอร์ที่ต้องตรวจวัดทั้งหมด 9 พารามิเตอร์ ได้แก่ pH, BOD, SS, Sulfide, TSS, TDS, TKN, Oil and Grease และ Total Coliform bacteria ความถี่ 1 ครั้ง/เดือน แสดงดังตารางที่ 3.4.1-1

2) คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ

ตามมาตรการกำหนดให้ทำการตรวจวัดคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ จำนวน 2 จุด ได้แก่ บริเวณสระว่ายน้ำส่วนลึกและบริเวณสระว่ายน้ำส่วนตื้น โดยแบ่งมีพารามิเตอร์ที่ต้องตรวจวัดทุกวัน ความถี่วันละ 2 ครั้ง ได้แก่ pH และ Residual Chlorine แสดงดังตารางที่ 3.4.1-1

ตารางที่ 3.4.1-1 ขอบเขตการดำเนินงานตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

มาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	พารามิเตอร์	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจวัด					
			ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ษ. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69
1. คุณภาพน้ำทิ้ง - จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบ บำบัดน้ำเสีย - จุดระบายน้ำออกจากระบบ บำบัดน้ำเสีย	- ความเป็นกรดและด่าง (pH) - ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids) - ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids) - ทีเคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) - น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) - ตะกอนหนัก (Settleable Solids) - โคลิฟอร์มแบคทีเรีย (Total Coliform Bacteria)	1 เดือน/ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. สระว่ายน้ำ - บริเวณส่วนลึก - บริเวณส่วนตื้น	- ค่าความเป็นกรดและด่าง (pH) - ค่าคลอรีน (Residual Chlorine)	ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓

3.4.2 วิธีการตรวจวัดและวิธีวิเคราะห์

สำหรับวิธีการเก็บตัวอย่างน้ำโดยวิธี Grab Sampling โดยตัวอย่างที่เก็บได้จะบรรจุใส่ขวดพลาสติก Polyethylene ในขณะที่เก็บตัวอย่างไม่จับปากขวดหรือคอขวด เพื่อป้องกันการปนเปื้อนตัวอย่างทั้งหมดจะถูกแช่ในถังน้ำแข็ง เพื่อเก็บรักษาตัวอย่างก่อนนำมาวิเคราะห์ในห้องปฏิบัติการภายใน 24 ชั่วโมง ตัวอย่างที่นำกลับไปวิเคราะห์ยังห้องปฏิบัติการ ได้ปิดฉลากแสดงรายละเอียดของตัวอย่างโดยละเอียด พร้อมทั้งจดบันทึกข้อมูลในใบคำขอรับบริการทดสอบที่ใช้ควบคุมคุณภาพภายนอกห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ และนำส่งไปวิเคราะห์ยังห้องปฏิบัติการของบริษัทฯ ต่อไป วิธีการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมแสดงดังตารางที่ 3.4.2-1

ตารางที่ 3.4.2-1 วิธีวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม

รายการ/จุดตรวจวัด	พารามิเตอร์	วิธีวิเคราะห์	มาตรฐานวิธีวิเคราะห์
1. คุณภาพน้ำทิ้ง - จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย - จุดรวบรวมน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย	- pH - Total Suspended Solids - Total Dissolved Solids - Total Kjeldahl Nitrogen - Sulfide - Biochemical Oxygen Demand - Oil and Grease - Settleable Solids - Total Coliform Bacteria	Electrometric Method (4500-H ⁺ B) Dried from 103-105 °C (2540 B) Dried at 180 °C (2540 C) Semi-Micro-Kjeldahl Method (4500-Norg C), Titrimetric Method (4500-NH ₃ C) Iodometric Method (4500-S ²⁻ F) 5-Day BOD Test (5210 B), Azide Modification (4500-O C) Liquid-Liquid Partition Gravimetric Method (5520 B) 2540 F. Volumetric Mutiple Tube Fermentation Technique	APHA-AWWA-WEF Edition 24 th ed,2023
2. สระว่ายน้ำ - บริเวณส่วนลึก - บริเวณส่วนตื้น	- pH - Residual Chlorine)	pH Test Kit Chlorine Test Kit	-

3.4.3 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง

1) ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง 2 จุด ได้แก่ 1. จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 2. จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีพารามิเตอร์ที่ตรวจวัดทั้งหมด 9 พารามิเตอร์ ได้แก่ pH, BOD, SS, Sulfide, TDS, TKN, Oil and Grease, Settleable Solids และ Total Coliform bacteria ความถี่ 1 ครั้ง/เดือน ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งสามารถสรุปได้ดังนี้

- จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย จากผลตรวจวิเคราะห์พบว่า ความเป็นกรด-ด่าง (pH) มีค่าระหว่าง 6.8-7.1 ของแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids) มีค่าระหว่าง 19.7-336 mg/L ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids) มีค่าระหว่าง 321-495 mg/L ไทเคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen) มีค่าระหว่าง 14.8-31.6 mg/L ซัลไฟด์ (Sulfide) มีค่าเท่ากับ <0.1 -2.3 mg/L บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) มีค่าระหว่าง 42-138 mg/L น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) มีค่าระหว่าง 5.6-12 mg/L ตะกอนหนัก (Settleable Solids) มีค่าระหว่าง <0.1-10 mL/L และแบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) มีค่าเท่ากับ $>1.6 \times 10^5$ MPN/100mL ผลตรวจวิเคราะห์แสดงดังตารางที่ 3.4.3-1 และแสดงดังภาพที่ 3.4.3-1 ถึงภาพที่ 3.4.3-9

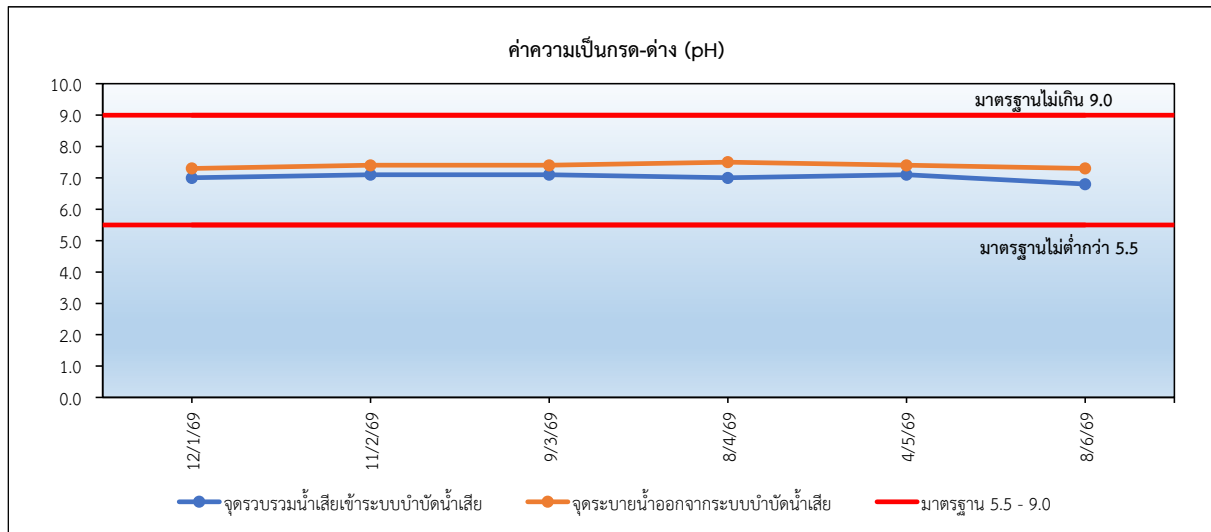
- จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จากผลตรวจวิเคราะห์พบว่า ความเป็นกรด-ด่าง (pH) มีค่าระหว่าง 7.3-7.5 ของแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids) มีค่าระหว่าง <5.0-18.5 mg/L ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids) มีค่าระหว่าง 338-444 mg/L ไทเคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen) มีค่าระหว่าง 13.4-33.6 mg/L ซัลไฟด์ (Sulfide) มีค่าเท่ากับ <0.1 mg/L บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) มีค่าระหว่าง 14-76 mg/L น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) มีค่าระหว่าง <2.0-3.2 mg/L ตะกอนหนัก (Settleable Solids) มีค่าระหว่าง <0.1-0.2 mL/L และแบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) มีค่าระหว่าง $3.3 \times 10^3 - 1.3 \times 10^4$ MPN/100mL พารามิเตอร์ส่วนใหญ่มีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานกำหนด เมื่อเปรียบเทียบกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (อาคารประเภท ก) ยกเว้น ค่าบีโอดี (BOD) ในช่วงเดือนมีนาคมถึงมิถุนายน 2569 ที่มีค่าเกินเกณฑ์มาตรฐานกำหนด ผลตรวจวิเคราะห์แสดงดังตารางที่ 3.4.3-1 และแสดงดังภาพที่ 3.4.3-1 ถึงภาพที่ 3.4.3-9

2) ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ 2 จุด ได้แก่ บริเวณสระว่ายน้ำส่วนลึกและบริเวณสระว่ายน้ำส่วนตื้น มีพารามิเตอร์ที่ต้องตรวจวัดทุกวัน ความถี่วันละ 2 ครั้ง ได้แก่ pH และ Residual Chlorine ผลการตรวจวัดแสดงดังภาคผนวกที่ 3-6

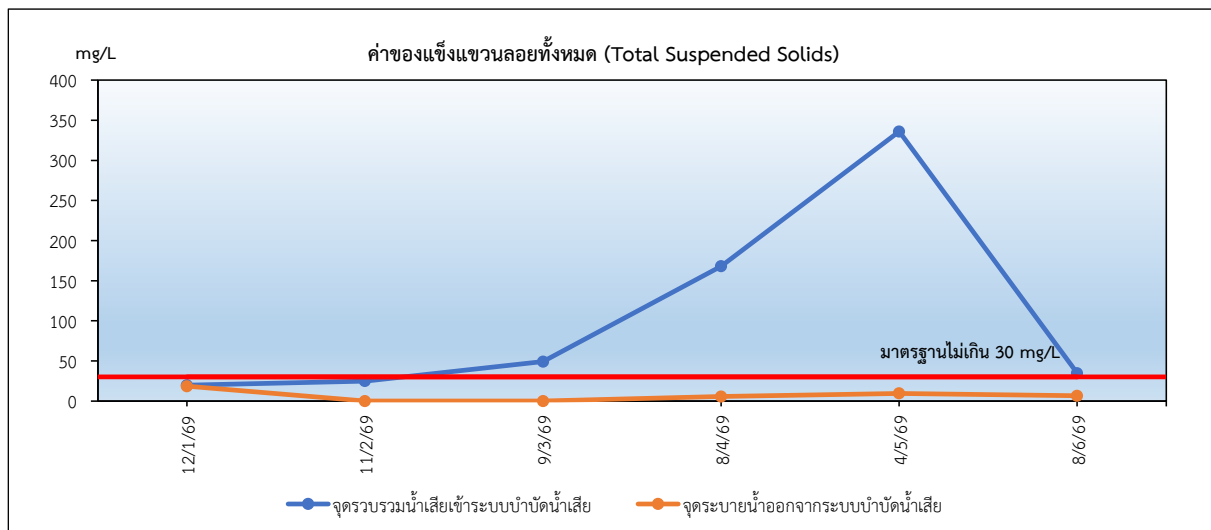
ตารางที่ 3.4.3-1 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง

จุดเก็บตัวอย่าง	วัน/เดือน/ปี	ผลการตรวจวิเคราะห์								
		pH	TSS	TDS	TKN	Sulfide	BOD	Oil & Grease	Settleable Solids	Total Coliform Bacteria
		-	mg/L	mg/L	mg/L	mg/L	mg/L	mg/L	mL/L	MPN/100mL
- จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย	12/01/69	7.0	19.7	321	15.2	1.5	42	5.7	<0.1	>1.6x 10 ⁵
	11/02/69	7.1	24.8	495	14.8	<0.1	46	5.6	<0.1	>1.6x 10 ⁵
	09/03/69	7.1	49.1	474	15.5	2.3	68	12	0.6	>1.6x 10 ⁵
	08/04/69	7.0	168	371	27.8	1.6	72	10	4.0	>1.6x 10 ⁵
	04/05/69	7.1	336	443	21.7	0.1	92	12	10	>1.6x 10 ⁵
	08/06/69	6.8	34.7	332	31.6	1.6	138	5.6	0.6	>1.6x 10 ⁵
- จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย	12/01/69	7.3	18.5	367	13.4	<0.1	14	<2.0	0.2	7.9x10 ³
	11/02/69	7.4	<5.0	444	27.8	<0.1	18	<2.0	<0.1	3.3x10 ³
	09/03/69	7.4	<5.0	436	27.3	<0.1	28	2.6	<0.1	7.9x10 ³
	08/04/69	7.5	5.6	338	33.6	<0.1	39	3.2	<0.1	1.3x10 ⁴
	04/05/69	7.4	9.5	432	32.8	<0.1	40	<2.0	<0.1	1.3x10 ⁴
	08/06/69	7.3	6.5	400	23.5	<0.1	76	<2.0	<0.1	1.3x10 ⁴
ค่ามาตรฐาน ^{1/}		5.5 – 9.0	≤30	≤1000	≤35	≤1.0	≤20	≤20	-	-

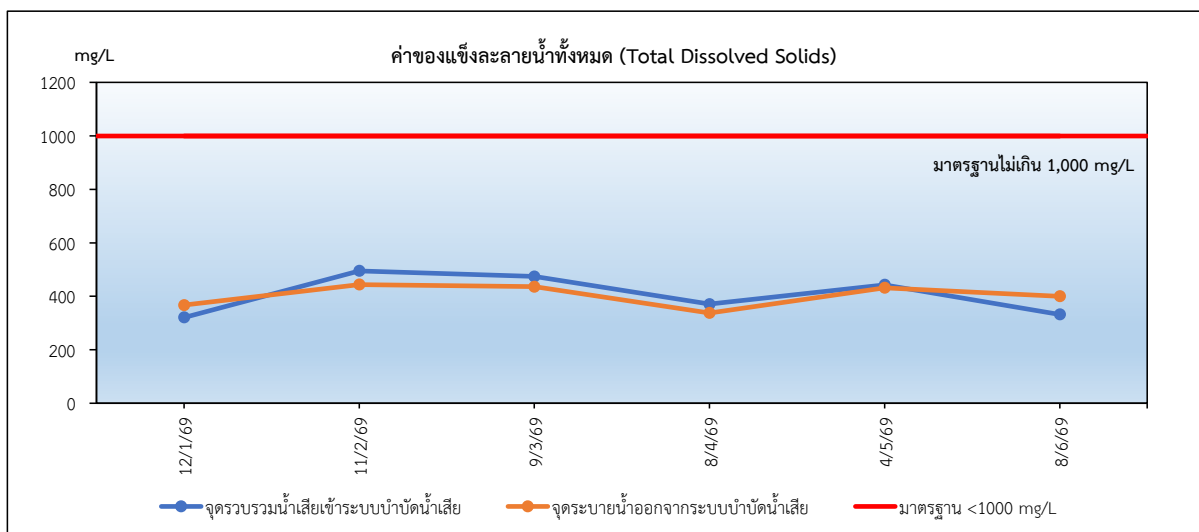
หมายเหตุ : ^{1/} อ้างอิงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (อาคารประเภท ก)



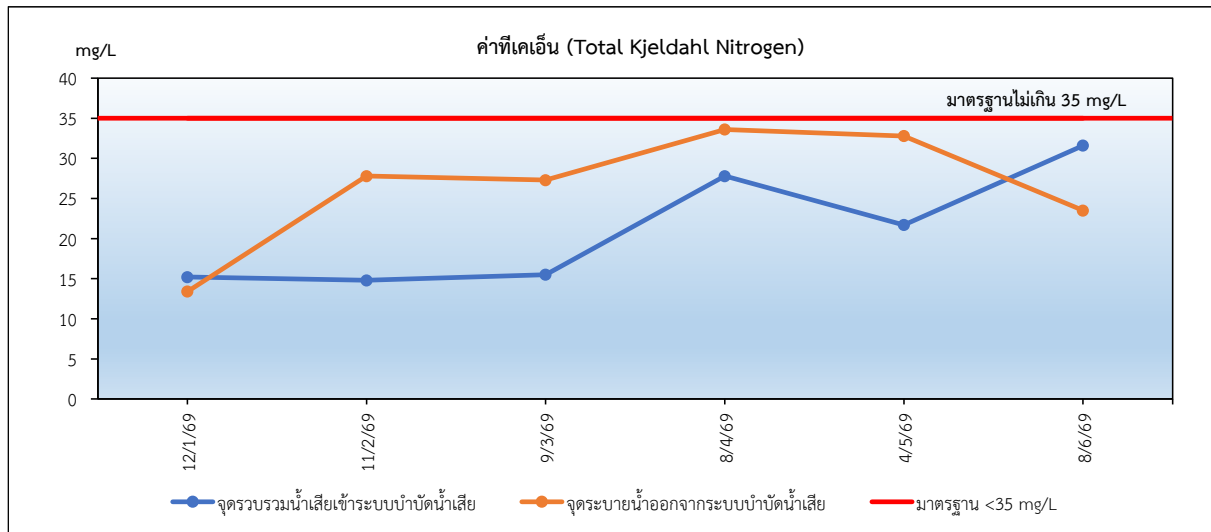
ภาพที่ 3.4.3-1 กราฟผลการตรวจวัดค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH)



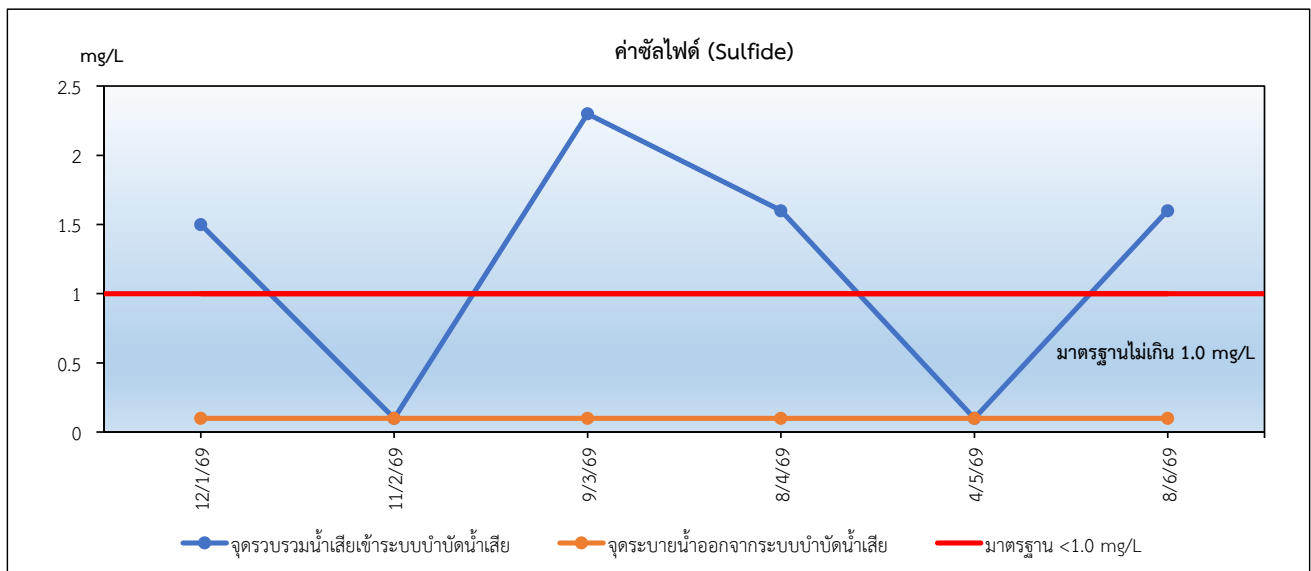
ภาพที่ 3.4.3-2 กราฟผลการตรวจวัดค่าของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids)



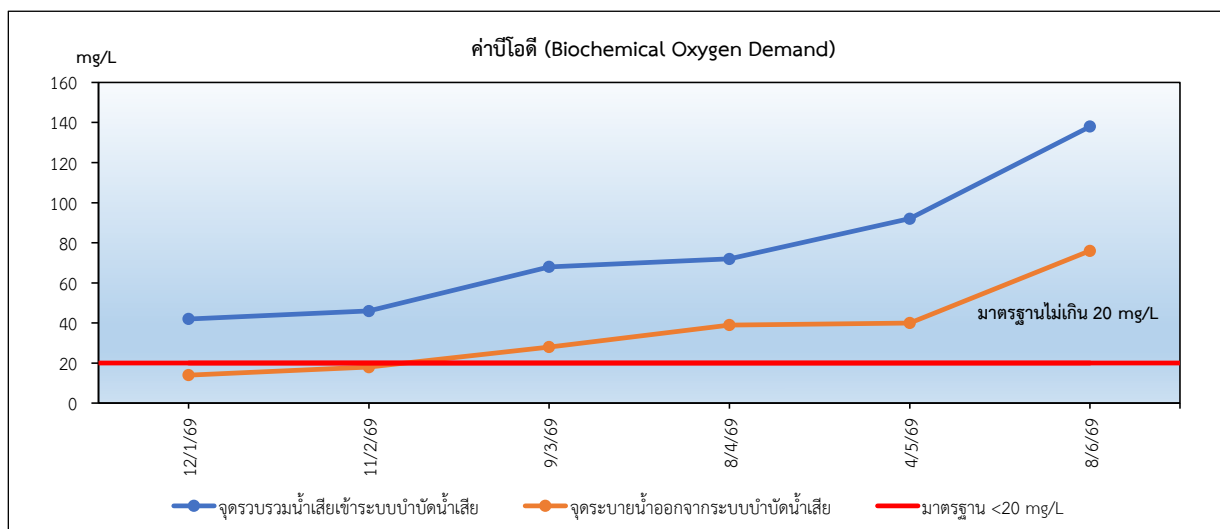
ภาพที่ 3.4.3-3 กราฟผลการตรวจวัดค่าของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids)



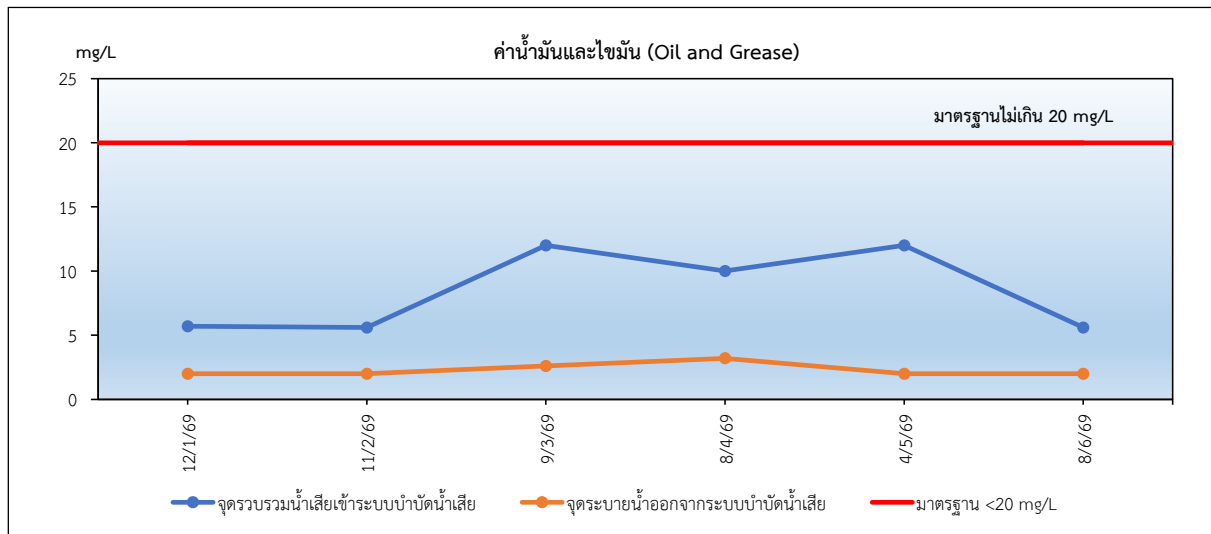
ภาพที่ 3.4.3-4 กราฟผลการตรวจวัดค่าที่เคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen)



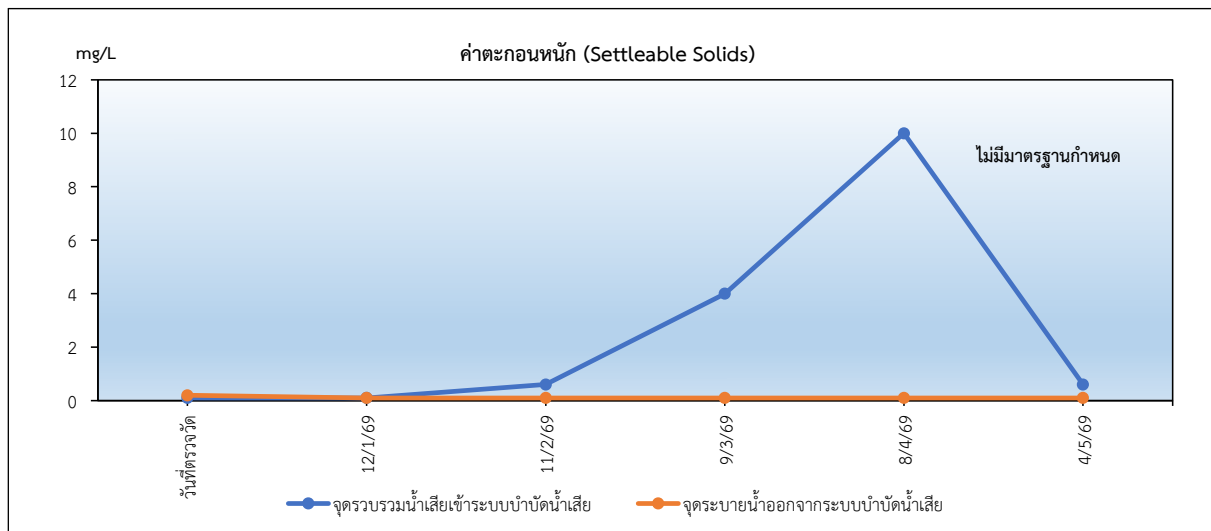
ภาพที่ 3.4.3-5 กราฟผลการตรวจวัดค่าซัลไฟด์ (Sulfide)



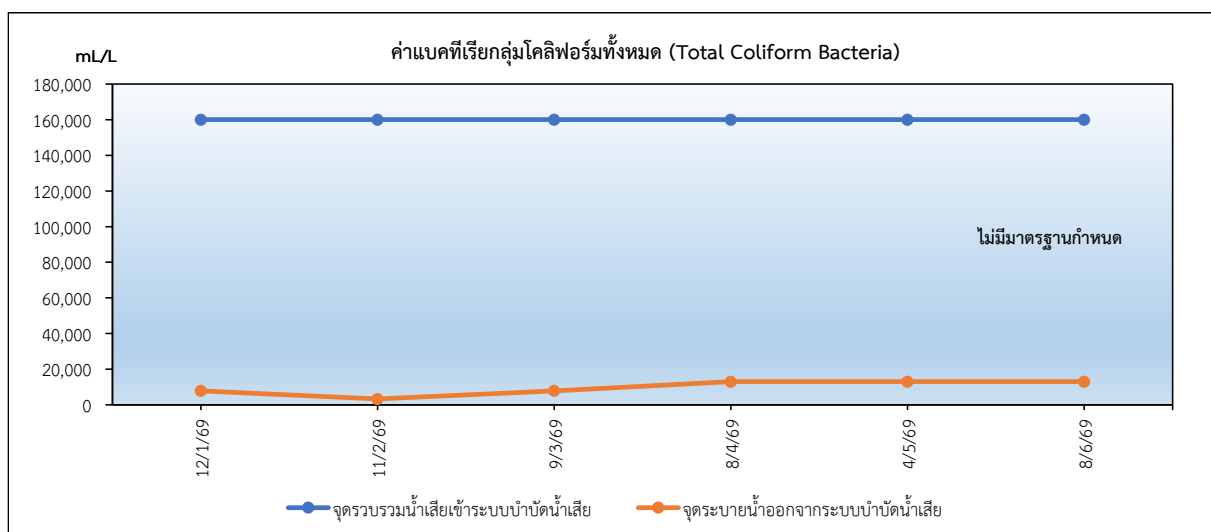
ภาพที่ 3.4.3-6 กราฟผลการตรวจวัดค่าบีโอดี (Biochemical Oxygen Demand)



ภาพที่ 3.4.3-7 กราฟผลการตรวจวัดค่าน้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)



ภาพที่ 3.4.3-8 กราฟผลการตรวจวัดค่าตะกอนหนัก (Settleable Solids)



ภาพที่ 3.4.3-9 กราฟผลการตรวจวัดค่าแบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)