

บทที่ 4

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ
แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการ
ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บทที่ 4

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4.1 บทนำ

บริษัท เนเชอรัล โอเปอเรชั่น จำกัด ได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ในระยะดำเนินการ) โครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ฉบับประจำปีงบประมาณถึงธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการจัดทำรายงานตามรายละเอียดในหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ที่ ทส.1009.5/18584 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 (แสดงในภาคผนวก ก.)

4.2 สรุปผลการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ระหว่างเดือนเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2568 พบว่า โครงการมีการปฏิบัติตามมาตรการฯ คิดเป็นประมาณร้อยละ 94 ไม่ปฏิบัติตามมาตรการฯ คิดเป็นประมาณร้อยละ 5.4 และไม่มีข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการฯ คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.5

ปัจจุบันโครงการได้อยู่ในระยะดำเนินการ โครงการมีการปฏิบัติตามมาตรการอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีบางส่วนที่ยังไม่มีข้อมูลการปฏิบัติ เนื่องจากยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติตามมาตรการหรือยังไม่มีสถานการณ์เกิดขึ้นจริง เช่น ยังไม่มีการเกิดเหตุเพลิงไหม้ ยังไม่มีการร้องเรียนโครงการ เป็นต้น ส่วนที่ยังไม่ปฏิบัติตามมาตรการฯ ถือว่าโครงการมีการจัดการแก้ไขปัญหหรือชดเชยที่ดี ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นโดยภาพรวมของการปฏิบัติตามมาตรการฯ จึงไม่มีแนวโน้มที่จะเกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ

4.3 สรุปผลการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากผลการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ในด้านต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้

1) คุณภาพอากาศ

โครงการได้มีการตรวจสอบดูแลสภาพถนนและลานจอดรถให้สะอาดอยู่เสมอเพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่น รวมถึงมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยดูแลแจ้งให้ดับรถทันทีเมื่อจอดเสร็จ อีกทั้งโครงการยังได้ดูแลระบบปรับอากาศให้อยู่ในสภาพดีและสะอาดอยู่เสมอ เพื่อป้องกันการสะสมของเชื้อโรคและเชื้อแบคทีเรีย นอกจากนี้โครงการยังได้ดูแลการเจริญเติบโตของต้นไม้และมีการปลูกต้นไม้ในโครงการให้มากที่สุด เพื่อให้สามารถดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ฝุ่นละอองและความร้อนที่เกิดจากรถยนต์ได้

2) การจัดการน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบเติมอากาศ จำนวน 3 จุด ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียจุดที่ 1 บริเวณหน้าอาคาร 2, 3 รองรับน้ำเสียจากอาคาร 2, 3 และอาคารห้องมูลฝอย ระบบบำบัดน้ำเสียจุดที่ 2 บริเวณหลังอาคารต้อนรับ รองรับน้ำเสียจากอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ และระบบบำบัดน้ำเสียจุดที่ 3 บริเวณหลังอาคาร 1, 4 รองรับน้ำเสียจากอาคาร 1, 4

จากผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม พบว่าค่าการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งบริเวณบ่อตรวจสภาพน้ำทิ้ง ทั้ง 3 จุด เป็นดังนี้

1. บริเวณหน้าอาคาร 2, 3 : จากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว พบว่าจุดบริเวณบ่อตรวจสภาพน้ำทิ้ง (จุดที่ 2) มีค่าความเป็นกรดและด่าง (pH), บีโอดี (BOD), สารแขวนลอย (Suspended Solids), สารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids, ตะกอนหนัก (Settleable Solids), น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) และตะกอนหนัก (Settleable Solids) มีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (อาคารประเภท ก.)

2. บริเวณหลังอาคารต้อนรับ : จากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว พบว่าจุดบริเวณบ่อตรวจสภาพน้ำทิ้ง (จุดที่ 4) มีค่าบีโอดี (BOD), สารแขวนลอย (Suspended Solids), ตะกอนหนัก (Settleable Solids), น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) และตะกอนหนัก (Settleable Solids) มีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน ยกเว้นค่าความเป็นกรดและด่าง (pH) ในเดือนกรกฎาคม 2568 และสารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) ในเดือนกรกฎาคม 2568 มีค่าเกินเกณฑ์มาตรฐานกำหนดตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (อาคารประเภท ก.)

3. บริเวณหลังอาคาร 1, 4 : จากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วพบว่าจุดบริเวณบ่อตรวจสภาพน้ำทิ้ง (จุดที่ 6) มีความเป็นกรดและด่าง (pH), สารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) และตะกอนหนัก (Settleable Solids) มีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน ยกเว้นค่าบีโอดี (BOD) ในเดือนพฤศจิกายน 2568 สารแขวนลอย (Suspended Solids) ในเดือนกรกฎาคม 2568 ทีเคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen) ในเดือนสิงหาคม 2568 ซัลไฟด์ (Sulfide) ในเดือนกรกฎาคม 2568 และน้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) ในเดือนพฤศจิกายน 2568 มีค่าเกินเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (อาคารประเภท ก.)

3) การใช้น้ำ

โครงการได้จัดให้มีถังเก็บน้ำใช้สำรองอย่างเพียงพอ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลตรวจสอบจุดรั่วซึมของท่อจ่ายน้ำเป็นประจำเพื่อป้องกันการสูญเสียน้ำ รวมทั้งการตรวจสอบอุปกรณ์ระบบจ่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลา ไม่มีการชำรุดเสียหายหรือการอุดตัน

4) สระว่ายน้ำ

4.1) โครงการจัดให้มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำอย่างสม่ำเสมอ มีการตรวจวัดค่าความเป็นกรดต่าง pH ประจำทุกวัน โดยระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2568 ผลการตรวจวัดสรุปได้ดังนี้

(1) ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำรายวัน

จากผลการตรวจวัดในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม 2568 พบว่าส่วนใหญ่มีค่า pH อยู่ในช่วง 7.2 ถึง 7.8 ซึ่งมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน (คือ 7.2 ถึง 8.4) ยกเว้น ในวันที่ 20-29, 31 เดือนกรกฎาคม 2568 วันที่ 19-21 และ 29 กันยายน 2568 วันที่ 11-31 ตุลาคม 2568 วันที่ 5, 24 พฤศจิกายน 2568 และวันที่ 2, 7-9 และวันที่ 13-14 ธันวาคม 2568 มีค่า pH อยู่ที่ 6.8 ซึ่งมีค่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน (คือ 7.2)

เนื่องจากค่าความเป็นกรดต่าง (pH) สระว่ายน้ำมีบางวันที่ไม่เป็นไปตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 ฯ ซึ่งบางวันมีค่าความเป็นกรดอ่อน ดังนั้น โครงการจึงได้มีการคอยตรวจวัดคุณภาพสระว่ายน้ำเป็นประจำ และมีการล้างระบบกรองน้ำของสระว่ายน้ำ รวมทั้งมีการเติมสารเคมีที่มีความเป็นด่าง ได้แก่ เกลือในปริมาณที่เหมาะสม เพื่อปรับค่าความเป็นกรดของสระว่ายน้ำให้มีความเป็นกลางตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจการอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน

4.2) การตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำรายเดือน

จากการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ เดือนละ 1 ครั้ง ของโครงการทั้งสระว่ายน้ำ จุดที่ 1 บริเวณสระว่ายน้ำจุดที่มีการใช้บริการหนาแน่น และจุดที่ 2 บริเวณสระว่ายน้ำจุดที่มีการใช้บริการเบาบางตรวจไม่พบโคลิฟอร์มแบคทีเรียทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) ดังนั้นจึงเป็นไปตามไปตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

5) การระบายน้ำ

โครงการจัดให้เจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบและทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการอุดตันเศษใบไม้ เศษมูลฝอย ดิน ทราย และดินตะกอนอุดตันท่อระบายน้ำ รวมถึงการตรวจสอบดูแลท่อระบายน้ำให้อยู่ในสภาพดี เพื่อป้องกันการชำรุดหรือการเสียหาย

6) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีอาคารพักรวมมูลฝอยรวม จำนวน 1 จุด ตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของโครงการและอยู่เป็นสัดส่วนแยกจากโซนบริการห้องพักโรงแรม ลักษณะอาคารมีขนาด 1 ชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังมีอิฐบล็อกจากช่องลมเพื่อระบายอากาศ มีลักษณะมิดชิดมีประตูเปิด-ปิดด้านหน้าห้อง และจะจัดให้มีพนักงานทำการล้างทำความสะอาดพื้นบริเวณห้องพักรวมมูลฝอยรวมทุกครั้งหลังการเก็บขนจากรถเก็บขนมูลฝอย เพื่อให้บริเวณอาคารพักรวมมูลฝอยรวมมีความสะอาดและถูกสุขลักษณะตลอดเวลา

7) การใช้ไฟฟ้าและพลังงาน

โครงการได้ติดตั้งอุปกรณ์เดินสายไฟฟ้า รวมถึงสายสัญญาณทางไฟฟ้าสื่อสารและอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและถูกต้องตามมาตรฐาน และได้เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าแบบประหยัดพลังงานและมีอายุการใช้งานยาวนาน และยังได้จัดให้มีระบบป้องกันฟ้าผ่าและระบบสายดินเพื่อป้องกันอันตรายจากไฟฟ้ารั่วและกระแสไฟฟ้าลัดวงจร ทั้งนี้โครงการได้ตรวจสอบดูแลอุปกรณ์และสายไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ

8) การจราจร

โครงการจัดให้มีพื้นที่จอดรถเพียงพอ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในพื้นที่โครงการและคอยควบคุมรถที่วิ่งเข้า-ออกโครงการให้เกิดความปลอดภัย รวมถึงคอยควบคุมรถให้ใช้ความเร็วต่ำที่สุด นอกจากนี้ได้จัดให้มีป้ายและลูกศรแสดงทิศทางเข้า-ออกโครงการ ให้สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน

9) สภาพเศรษฐกิจ และสังคม รวมทั้งการมีส่วนร่วมของประชาชน

โครงการได้จัดให้มีการรับข้อร้องเรียน/ความคิดเห็นจากประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบความเดือดร้อนจากโครงการทุกช่องทาง เช่น การร้องเรียนโดยตรง ผู้รับความคิดเห็น อีเมล และไลน์ หากได้รับความเดือดร้อนหรือความเสียหายจากโครงการ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีมาร้องเรียนโครงการ

10) ความปลอดภัยสาธารณะ

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำโครงการ ทำหน้าที่คอยดูแลความเรียบร้อยภายในพื้นที่โครงการ โดยได้ประจำการอยู่บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และออกตรวจภายในพื้นที่โครงการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้โครงการได้มีการติดตั้ง CCTV ครอบคลุมทั้งโครงการ โดยติดตั้งอยู่ภายในอาคารของทุกชั้น ภายนอกรอบตัวอาคาร บริเวณลานจอดรถและทางเข้า-ออกของโครงการ

11) การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยครอบคลุมทั้งโครงการ และได้ติดตั้งอุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัยในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีแผนฝึกอบรมและการซ้อมอพยพหนีไฟ รวมถึงอบรมเรื่องวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งโครงการจัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟอย่างน้อยปีละ 1 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2568 เพื่อเตรียมความพร้อมอยู่เสมอ อีกทั้งโครงการได้กำหนดบริเวณห้ามสูบบุหรี่โดยชัดเจน และจัดให้มีบริเวณที่สูบบุหรี่โดยเฉพาะภายในพื้นที่โครงการ

12) คุณภาพ

โครงการได้มีการดูแลสภาพแวดล้อมและสภาพต้นไม้บริเวณภายในพื้นที่และโดยรอบโครงการให้มีการเจริญเติบโตให้สวยงามอยู่เสมอ

4.4 ข้อเสนอแนะในการติดตามตรวจสอบในครั้งต่อไป

เนื่องจากปัจจุบันโครงการได้อยู่ในระยะดำเนินการ ดังนั้นโครงการจึงต้องดำเนินการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ครบถ้วน ได้แก่

- (1) ติดตั้งป้ายห้ามเร่งเครื่องยนต์ไว้บริเวณที่จอดรถและทางวิ่งภายในโครงการให้เห็นอย่างชัดเจน
- (2) ทำป้ายประกาศให้ดับเครื่องยนต์ทันทีเมื่อจอดรถแล้วภายในบริเวณที่จอดรถให้สามารถสังเกตได้อย่างชัดเจนและทั่วถึง
- (3) จัดให้มีการตีเส้นสีความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร บริเวณพื้น โดยรอบตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำเสียให้ชัดเจน และเขียนป้ายถาวรระบุ “บริเวณนี้เป็นบ่อบำบัดน้ำเสีย”

- (4) จัดให้มีแผงกั้นจราจร พร้อมป้ายจราจร “ระวังงานซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสีย”
กั้นระหว่างพื้นที่ซ่อมบำรุงและพื้นที่ทางเดินรถในชั้น 1 เพื่อผู้พักอาศัยสามารถ
ใช้ในการสัญจรได้
- (5) จัดทำสัญลักษณ์ตำแหน่งบ่อหนองน้ำ โดยทาสีกับตะแกรงเหล็กของช่องตรวจ
บ่อหนองน้ำ เพื่อความสะดวกของเจ้าหน้าที่ในการซ่อมบำรุง
- (6) พิจารณาให้ใช้สติ๊กเกอร์ติดหน้ารถหรือระบบบัตรอิเล็กทรอนิกส์ (Key Card)
สำหรับรถยนต์ของผู้พักอาศัยในโครงการ โดยไม่มีการแลกบัตรผ่านเข้า-ออก
ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการเข้า-ออกโครงการ และป้องกันการเกิดระยะแถว
คอยของรถยนต์ภายในโครงการส่งผลกระทบต่อการจราจรบนถนนสาธารณะ
หน้าโครงการ
- (7) จัดให้มีสัญลักษณ์เครื่องหมายจำกัดความเร็ว 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง
- (8) ออกกฎระเบียบมิให้มีการกวาดฝุ่นละอองหรือมูลฝอย มากองไว้บริเวณทางเดิน
โดยติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดินภายในโครงการ
- (9) ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการในแต่ละจุดให้มีประสิทธิภาพบำบัดน้ำเสีย
ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้คุณภาพน้ำทิ้งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดเวลา
- (10) จัดให้มีการตรวจสอบระบบการป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ