

8. สรุปผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

8.1 สรุปการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง

โครงการได้ทำการเก็บตัวอย่างน้ำที่ปล่อยตรวจคุณภาพน้ำ (ก่อนปล่อยสู่ท่อระบายสาธารณะ) เดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 พบว่า

ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) พบว่า ค่าความเป็นกรด-ด่าง ส่วนใหญ่ เป็นกรดอ่อน ถึง เบสอ่อน pH 5.5-7.3 เปรียบเทียบกับมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. พบว่า ไม่เกินค่าเกณฑ์มาตรฐาน (pH 5.5-9) และเดือน ตุลาคม มีค่าความเป็นกรดมีค่า 5.2 พบว่า ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานฯ (ต่ำกว่า 5.5)

ค่าตะกอนละลาย (TDS) เดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 พบว่า มีค่า 435-530 มก./ลิตร และเมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานการระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. พบว่า อยู่ในเกณฑ์ค่ามาตรฐานฯ (ไม่เกิน 1000 มก./ลิตร)

ค่าตะกอนแขวนลอย (SS) พบว่า มีค่า 17-24 มก./ลิตร เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานการระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. พบว่า อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน (ไม่เกิน 30 มก./ลิตร) และมีค่าตะกอนแขวนลอยสูงในเดือนกันยายน , ตุลาคม และ ธันวาคม 2568 ได้แก่ 49 , 45 และ 48 มก./ลิตร ซึ่งเกินค่ามาตรฐานฯ ทางโครงการจัดให้สูบน้ำตะกอนส่วนเกินของระบบบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ

ค่าตะกอนจมตัว (Settleable Solids) เป็นตะกอนหนัก พบว่า มีค่าค่อนข้างต่ำ <0.1 ถึง 0.5 มก./ลิตร และเมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานการระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. ซึ่งการกำหนดค่ามาตรฐานน้ำทิ้งอาคารปี 2567 ไม่กำหนดค่าตะกอนจมตัวอีกต่อไป

ค่าความสกปรก (BOD) พบว่า ค่าความสกปรก ค่อนข้างต่ำ มีค่า 8.7-17 มก./ลิตร เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐาน การระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. พบว่า อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน (ไม่เกิน 20 มก./ลิตร) และมีค่าสูงในเดือน กันยายน 2568 มีค่า 48 มก./ลิตร (เกินค่ามาตรฐานฯ) ช่างโครงการได้ตรวจเช็ค บั้มเติมอากาศให้ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพหากพบว่า เกิดการชำรุด มีการปรับปรุงซ่อมแซมในทันที สามารถลดค่าความสกปรกของน้ำได้ทันทั่วทั้งในเดือนต่อไป

ค่าซัลไฟด์ (Sulfide) พบว่า น้อยกว่า 1 มก./ลิตร เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐาน การระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. พบว่า อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานฯ (<1.0 มก./ลิตร)

ค่าไนโตรเจนในรูป TKN พบว่า มีค่าค่อนข้างต่ำ 0.28-18 มก./ลิตร เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐาน การระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. พบว่า อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานฯ (ไม่เกิน 35 มก./ลิตร) ซึ่งเป็นธรรมชาติของสภาพน้ำทิ้งของอาคารนี้เมื่อเปรียบเทียบกับแต่ละเดือนที่ตรวจผ่านค่าที่ได้ค่อนข้างต่ำ

ค่าไขมันและน้ำมัน (Oil&Grease) พบว่า ทุกเดือนมีไขมันและน้ำมันค่อนข้างต่ำ 0.5-3.0 มก./ลิตร มก./ลิตร เมื่อเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานการระบายน้ำทิ้งของอาคารประเภท ก. พบว่า อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานฯ (<20 มิลลิกรัม/ลิตร)

เนื่องจากโครงการเป็นประเภท อาคารสำนักงาน และสำนักงานให้เข้า กิจกรรมการใช้น้ำส่วนใหญ่ เป็นใช้ห้องส้วม และการล้างทำความสะอาดอุปกรณ์ การทำความสะอาดห้องน้ำ ห้องส้วม ค่าคุณภาพน้ำ อาจมีคุณลักษณะที่แตกต่างจากน้ำที่อาคารที่เป็นที่พักอาศัยรวมต่าง ๆ ค่าความสกปรกของน้ำขึ้นอยู่กับ กิจกรรมการเข้าส้วมของผู้ที่มาปฏิบัติงานช่วงกลางวันภายในโครงการ ค่าความสกปรกของน้ำปี 2568 โดยรวม มีค่าความสกปรกของน้ำที่ อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานฯ อาจมีบางเดือนที่มีค่าสูงบ้าง อาจเนื่องจากมี กิจกรรมเพิ่มเติมในส่วนของการทำความสะอาดห้องพักขยะมูลฝอย หรือการใช้น้ำยาล้างห้องน้ำที่ต้องใช้ เป็นประจำ ค่าความสกปรกของน้ำที่ ค่าไนโตรเจน และค่าซิลิเฟด อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้บ้าง ซึ่ง ธรรมชาติของน้ำเสียของโครงการค่าความสกปรกส่วนใหญ่ไม่สูงมาก ค่าตะกอนละลายอาจสูงในบาง ช่วงเวลา และค่าไขมันและน้ำมันค่อนข้างต่ำ เนื่องจากมีร้านค้าค่อนข้างน้อย มีเฉพาะบริเวณชั้นล่างของ อาคาร ซึ่งโครงการมีการจัดจ้างผู้มาดูแลซึ่งชำนาญการในการดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย และแก้ไขปัญหา ตะกอนแขวนลอยที่สูงเกินค่ามาตรฐานฯไว้แล้ว ซึ่งมีการดูแลบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การดูแลอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย และการสูบน้ำออกจากถังเก็บตะกอน และถังดัก ไขมัน ซึ่งมีคุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานฯการระบายน้ำที่อาคารประเภท ก. (ตามประกาศค่า มาตรฐานน้ำทิ้งอาคาร พ.ศ.2567)

8.2 สรุปการวิเคราะห์คุณภาพน้ำใช้

โครงการได้ทำการเก็บตัวอย่างน้ำที่ ถึงเก็บสำรองน้ำในเดือน กรกฎาคม และ ตุลาคม 2568 เพื่อ ตรวจสอบเชื้อ อี โคไลน์ พบว่า ที่บ่อสำรองน้ำใช้ ไม่พบเชื้ออี โคไลน์ ทั้งสองเดือน ซึ่งเป็นเชื้อที่ก่อให้เกิดโรค ทางเดินอาหาร ค่าที่วิเคราะห์ได้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคตามคำแนะนำ ขององค์การอนามัยโลก WHO ปี 2011 กำหนดไว้ต้องไม่พบเชื้อ

8.3 สรุปผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การติดตามตรวจสอบระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ พบว่าอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน โครงการมี เจ้าหน้าที่ฝ่ายช่างคอยตรวจสอบ ดูแล และบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ สภาพเครื่องมือ อุปกรณ์ที่ ใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ ดูแลอย่างใกล้ชิด และอยู่ในห้องที่ควบคุมอุณหภูมิไว้แล้วอย่างสม่ำเสมอ มีการทดสอบ ระบบต่าง ๆ เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบจ่ายไฟฟ้า ปกติของโครงการ อยู่ในสภาพดี และการที่โครงการมีการปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างของโครงการอย่างหนาแน่น ปัจจุบันมีการตัดแต่งกิ่ง ต้นไม้เจริญเติบโตอย่างเป็นระเบียบและมีส่วนช่วยในการปรับทัศนียภาพภายใน โครงการได้เป็นอย่างดี และช่วยลดผลกระทบด้านความร้อนภายในโครงการซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นคอนกรีต ได้เป็นอย่างดี เนื่องจากอาคารโครงการไม่ใช่อาคารอยู่อาศัย มีการใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน จึงมีการ รมรงคให้ผู้ที่ใช้สอยอาคารในส่วนสำนักงานและร้านค้า ประหยัดพลังงาน โดยการปิดไฟดวงที่ไม่ใช้ หรือ

ปิดอุปกรณ์ไฟฟ้า ไม่เปิดไว้โดยไม่จำเป็น ประหยัดน้ำโดยใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ ไม่เปิดน้ำทิ้งโดยไม่จำเป็น และมีการคัดแยกมูลฝอยไว้แล้ว โดยพักไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวม

ในช่วงเปิดดำเนินการ เดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 เป็นช่วงที่มีฝนตกค่อนข้างบ่อย ทางโครงการได้จัดให้มีการล้างท่อระบายน้ำและรางระบายน้ำ ไม่ให้มีการอุดตัน และล้างพื้นทางเดินและทางวิ่งรถ ไม่ให้มีฝุ่นละอองกองและไม่ให้มีการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองเมื่อเข้าสู่เดือน ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นฤดูแล้ง ช่วงนี้แม้ไม่พบว่ามีผลกระทบด้านน้ำท่วมขังในพื้นที่โครงการ แต่ได้พบเรื่องร้องเรียน ของบ้านข้างเคียงด้านหลังติดกับรั้วด้านหลังของโครงการ ซึ่งได้ร้องเรียนในเรื่องข้อสงสัยว่า โครงการอาจมีท่อน้ำรั่วไหลเข้าไปยังพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งทางโครงการได้ทำการสำรวจ พิสูจน์หาข้อเท็จจริง ซึ่งในเบื้องต้นสันนิษฐานว่าเกิดจากน้ำใต้ดิน ที่มีจำนวนมากในฤดูฝนที่ผ่านมา ทำให้ส่งผลกระทบต่อต้นไม้ของบ้านข้างเคียง ในขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการสำรวจหาสาเหตุที่แท้จริงต่อไป

ตารางที่ 10 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะเปิดดำเนินการ					แบบ ตต.3
คุณภาพสิ่งแวดล้อม	สถานที่ตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ	ความถี่	เอกสารอ้างอิง	ผู้รับผิดชอบ
1.แหล่งน้ำใช้	ความสามารถด้านวิศวกรรมประปา	การทำงานของระบบท่อประปาการจ่ายน้ำเป็นปกติดี ไม่มีการรั่วซึม	เดือนละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 3-35	MI Development Co.Ltd.
	โครงสร้างถังเก็บน้ำใต้ดิน และลาดฟ้า รอยแตกร้าว	ไม่พบรอยแตกร้าว	ทุก 3 เดือน	ภาพที่ 3-35	MI Development Co.Ltd.
	ลักษณะทางกายภาพ เช่น กลิ่น สี และ ความขุ่น	มีสภาพใส ไม่มีสี ไม่มีกลิ่น	ทุก 3 เดือน	-	MI Development Co.Ltd.
	ปริมาณ E.Coli ในถังเก็บน้ำ	ตรวจสอบไว้แล้วไม่พบเชื้อ	ทุก 3 เดือน	ภาคผนวก ข.	MI Development Co.Ltd.
2.การใช้ไฟฟ้า	ผู้ร่อนหรือสายไฟชำรุด	ไม่พบการรั่วไหลหรือลัดวงจรไฟฟ้า	เดือนละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 3-34	MI Development Co.Ltd.
	เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	ตรวจสอบพบว่าพร้อมใช้งาน	ทุก 6 เดือน	ภาพที่ 3-33	MI Development Co.Ltd.
	แผงกรองอากาศ	สภาพดีสามารถกรองอากาศบนอาคารจอดรถ	ทุก 6 เดือน	-	MI Development Co.Ltd.
4.การจัดการขยะมูลฝอยและ สิ่งปฏิกูล	ความสามารถในการรองรับขยะมูลฝอย และสภาพทั่วไป	ถังขยะอยู่ในสภาพดีรองรับขยะได้ ห้องพักขยะรวม มีสภาพดี สะอาด และรองรับมูลฝอยได้เพียงพอ	เดือนละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 3-8	MI Development Co.Ltd.
	ขยะตกค้าง	ไม่มีขยะตกค้างบริเวณที่พักมูลฝอยรวม	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 3-8	MI Development Co.Ltd.
5.การคมนาคม	กิจกรรมหรือสิ่งกีดขวางบริเวณที่จอดรถ	ไม่มีสิ่งกีดขวางไม่มีจำนวนลดลง	ทุกวัน	ภาพที่ 3-29	MI Development Co.Ltd.
6.การป้องกันอัคคีภัย	การใช้งานได้ของ Fire Alarm Bell , Manual Station , FHC , ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง , ถังดับเพลิง และแผนควบคุมสัญญาณ	ตรวจสอบอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน	ทุกปี เอกสารตรวจสอบอาคารประจำปี	ภาพที่ 3-16	MI Development Co.Ltd.
7.การระบายน้ำ	เศษขยะและตะกอนดินทราย	บ่อพักน้ำ ท่อระบายน้ำ บ่อดักขยะ ไม่มีการอุดตัน	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 3-36	MI Development Co.Ltd.
8.ระบบบำบัดน้ำเสียรวม	ตะกอนไขมัน	ดูตะกอนอย่างสม่ำเสมอ	ทุก 6 เดือน	ภาพที่ 3-25	MI Development Co.Ltd.
	ตะกอนหนักในบ่อเกรอะ	ดูตะกอนอย่างสม่ำเสมอ	ทุก 6 เดือน		MI Development Co.Ltd.

ตารางที่ 10 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะเปิดดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	สถานที่ตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ	ความถี่	เอกสารอ้างอิง	ผู้รับผิดชอบ
	คุณภาพน้ำทิ้ง ที่ปล่อยตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง	ตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งตามพารามิเตอร์ที่กำหนด pH , BOD , SS , Settleable Solids , TDS , Sulfide , TKN , Oil&Grease โดยห้องปฏิบัติการ บริษัท เอ็นไวรอนเม้นท์แอนด์แลบอราทอรี จำกัด	เดือนละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 4	MI Development Co.Ltd.
	ประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสีย	ส่งแบบ ทส.1 ทส.2	เดือนละ 1 ครั้ง	-	MI Development Co.Ltd.
	เศษขยะและตะกอนดินทราย	ที่บ่อกักและท่อระบายน้ำรอบโครงการ ไม่มีตะกอนอุดตัน และบริเวณจุดเชื่อมกับท่อระบายน้ำบนถนนสุขุมวิท สามารถระบายน้ำได้ดี	เดือนละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 3-36	MI Development Co.Ltd.
9.ทัศนียภาพ	การเจริญเติบโตของต้นไม้	มีการเจริญเติบโตดี บำรุงรักษาไว้เป็นอย่างดี	เดือนละ 2 ครั้ง	ภาพที่ 3-1	MI Development Co.Ltd.
	ความชุ่มชื้นของพื้นดินในบริเวณสวนรอบต้นไม้	พื้นดินมีความชุ่มชื้นดี ตลอดระยะเปิดดำเนินการ รดน้ำอยู่อย่างสม่ำเสมอ	ทุกวัน	ภาพที่ 3-1	MI Development Co.Ltd.
	ขนาดการแผ่เรือนยอดต้นไม้และความสูงต้นไม้	มีการแผ่เรือนยอดไว้อย่างหนาแน่น ให้ความร่มเงาสูง	ปีละ 1 ครั้ง	ภาพที่ 3-1	MI Development Co.Ltd.