

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม TRR Office Building ตั้งอยู่ที่ถนนราชมรรคา แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม ขนาดความสูง 27 ชั้น ความสูง 117.10 เมตร (ระดับพื้นชั้นหนีไฟทางอากาศ) มีพื้นที่อาคารรวม 36,798 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานประมาณ 15,006 ตารางเมตร และพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 558 ตารางเมตร โดยจะก่อสร้างบนที่ดินขนาดพื้นที่ 2-2-96.2 ไร่ หรือ 4,384.80 ตารางเมตร

โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท อีโคซิสเต็ม เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม TRR Office Building ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินโครงการ ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2560 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม TRR Office Building ของบริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดยให้บริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานอย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/6151 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 โครงการเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมกราคม 2565 สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด จึงได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นีดีส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118 เป็น ผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม TRR Office Building ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม TRR Office Building ของบริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ช่วงระยะดำเนินการ
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม TRR Office Building ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ ดิน และการชะล้าง คุณภาพอากาศ ระดับเสียง การเกิดแผ่นดินไหว ทรัพยากรน้ำ สิ่งมีชีวิตบนบก สิ่งมีชีวิตในน้ำ การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้า การจัดการขยะ การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม ระบบบำบัดน้ำเสียรวม การคมนาคม และการขนส่ง การใช้ประโยชน์ที่ดิน การสื่อสารและการโทรคมนาคม สภาพเศรษฐกิจ และสังคม การสาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การศึกษา ศาสนา ความปลอดภัยสาธารณะ การป้องกันอัคคีภัย สุนทรียภาพและทัศนียภาพ การมีส่วนร่วมของประชาชน เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผลและเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม TRR Office Building ของบริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 หลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ทางบริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด จึงได้จัดทำแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพอากาศ - ลักษณะของดินไม้	- พื้นที่จัดสวน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. แหล่งน้ำใช้ - ความสามารถด้านวิศวกรรมประปา - โครงสร้างถังเก็บน้ำใต้ดิน และคาดฟ้า รอยแตกร้าว - ลักษณะทางกายภาพ เช่น กลิ่น สี และความขุ่น - ปริมาณ E.coli ในถังเก็บน้ำ	- พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓
3. การใช้ไฟฟ้า - การผูกเรือนหรือสายไฟชำรุด - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	- พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
4. การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล - ความสามารถในการรองรับขยะมูลฝอย และสภาพทั่วไป - ขยะตกค้าง	- พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
5. การระบายน้ำ - เศษขยะ และตะกอนดินทราย - เครื่องสูบน้ำ - รั้ว คสล.	- พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ - พื้นที่โครงการ	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
6. ระบบบำบัดน้ำเสียรวม							
- ตะกอนไขมัน	- บ่อคักไขมัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- ตะกอนหนักในบ่อย่อยตะกอน	- บ่อย่อยตะกอน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- pH, BOD, SS, Settleable Solids, TDS, Sulfide, TKN และ Fat Oil and Grease	- บ่อสูบน้ำทิ้ง จำนวน 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- ประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียรวม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การคมนาคม							
- กิจกรรมหรือสิ่งกีดขวางบริเวณที่จอดรถ	- พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- ป้ายหรือสัญลักษณ์การจราจรภายในโครงการ	- พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. ระบบปรับอากาศ							
- ค่าความเป็นกรดเป็นด่าง	- จุดที่น้ำไหลเข้ามาเติมในระบบ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- แบคทีเรียทั้งหมด	- ในอ่างรองรับน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- เชื้อลีสอีโอเนลลา	- ท่อน้ำทิ้งจากห้องเย็นแต่ละเครื่อง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- ปริมาณคลอรีนอิสระ	- ห้องเย็น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การสื่อสารและการโทรคมนาคม							
- การบดบังสัญญาณโทรศัพท์และวิทยุจากตัวอาคาร กับบ้านพักอาศัยโดยรอบโครงการในระยะ 100 เมตร	- พื้นที่บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในระยะ 100 เมตร	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
10. การป้องกันอัคคีภัย - การใช้งานได้ของ Fire Alarm Bell, Manual Station, FHC, ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง, ถังดับเพลิง แผงควบคุมสัญญาณ และประตูหนีไฟระบบ Re-entry	- พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. ทัศนียภาพ - การเติบโตของต้นไม้* - ความชุ่มชื้นของพื้นดินในบริเวณสวน และรอบต้นไม้** - ขนาดการแผ่ของเรือนยอดต้นไม้และความสูงของต้นไม้*** - หนังสือแจ้ง เรื่องบดบังทัศนียภาพจากโครงการ และการชดเชยเยียวยาต่อผู้ได้รับผลกระทบ**** - หนังสือแจ้ง เรื่องการบดบังทิศทางลมจากโครงการ และชดเชยเยียวยาต่อผู้ได้รับผลกระทบ**** - หนังสือแจ้ง เรื่องการบดบังแสงแดดจากโครงการ และชดเชยเยียวยาต่อผู้ได้รับผลกระทบ****	- พื้นที่สีเขียวของโครงการ - พื้นที่สีเขียวของโครงการ - พื้นที่สีเขียวของโครงการ - บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ในระยะ 100 เมตร - บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ในระยะ 100 เมตร - บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ในระยะ 100 เมตร	✓ ✓ - - - -	✓ ✓ - - - -	✓ ✓ - - - -	✓ ✓ - - - -	✓ ✓ - - - -	✓ ✓ ✓ - - -

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* ดำเนินการเดือนละ 2 ครั้ง

** ดำเนินการทุกวัน

*** ดำเนินการปีละ 1 ครั้ง

**** โครงการดำเนินการทำหนังสือแจ้งเรื่องการบดบังทัศนียภาพ บดบังทิศทางลม และบดบังแสงแดดจากโครงการแก่ผู้อาศัยโดยรอบโครงการในระยะ 100 เมตร เมื่อเดือนมิถุนายน 2564 เรียบร้อยแล้ว

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
11. ทัศนียภาพ (ต่อ) - หนังสือแจ้ง เรื่องการบดบังแสงแดดจากโครงการ และ จดหมายเหตุภาพถ่ายที่ได้รับความเดือดร้อนหรือ เรื่องร้องเรียนของผู้พักอาศัยหรือบ้านพักอาศัยใกล้เคียง โครงการ	- กล้องรับความคิดเห็นของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. สังคมและการมีส่วนร่วม - ความเดือดร้อนหรือข้อร้องเรียนของผู้พักอาศัยหรือ บ้านพักอาศัยใกล้เคียงโครงการ - ข้อห่วงกังวล และความเดือดร้อนของพนักงานและ ผู้ใช้บริการในโครงการ และผู้ที่อยู่ระยะประชิดกับอาคาร โครงการ*	- กล้องรับความคิดเห็นของโครงการ - พนักงานและผู้ใช้บริการในโครงการ และผู้ที่อยู่ระยะประชิดกับอาคาร โครงการ	✓ -	✓ -	✓ -	✓ -	✓ -	✓ -

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* ดำเนินการทุก 3 ปี

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนตุลาคม 2568 พบว่า อาคารโครงการอยู่ในระยะดำเนินการ
สถานภาพโครงการในปัจจุบันแสดงดัง ภาพที่ 1.6-1

