

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ KingBridge Tower (คิงบริดจ์ ทาวเวอร์) ของบริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด) (ดังภาคผนวกที่ 4) ตั้งอยู่ที่ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ 6-1-49.4 ไร่ เป็นโครงการประเภทอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ ความสูง 43 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 85,302.65 ตารางเมตร โดยอ้างอิงจากหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส. 1010.5/13694 ลงวันที่ 2 กันยายน 2564 (ดังภาคผนวกที่ 1) ต่อมาโครงการได้มีการยื่นหนังสือขอตัดแปลงอาคาร เพื่อเปลี่ยนแปลงจำนวนชั้นตามการนับเลขชั้น และพื้นที่ของสำนักงานโยธา โดยเปลี่ยนเป็นโครงการประเภทอาคารประเภทสำนักงาน พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องประชุม และจอดรถยนต์ ความสูง 42 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 85,551.00 ตารางเมตร อ้างอิงตามแบบ ขพ.1 เลขรับที่ 65 ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 (ดังภาคผนวกที่ 2) ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 4 มกราคม 2562

ดังนั้น บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด จึงมอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวรอนเมนทอลเทคโนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ KingBridge Tower (คิงบริดจ์ ทาวเวอร์) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณาในการประชุมครั้งที่ 42/2564 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ กรุงเทพมหานคร มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ KingBridge Tower (คิงบริดจ์ ทาวเวอร์) ของบริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด โดยให้บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/13694 ลงวันที่ 2 กันยายน 2564 ทั้งนี้อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2567 ซึ่งปัจจุบันได้เปิดใช้อาคารและอยู่ในระยะดำเนินการ

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว – 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ของโครงการ KingBridge Tower (คิงบริดจ์ ทาวเวอร์) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ KingBridge Tower (คิงบริดจ์ ทาวเวอร์) ของบริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด ในระยะดำเนินการ
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ KingBridge Tower (คิงบริดจ์ ทาวเวอร์) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ KingBridge Tower (คิงบริดจ์ ทาวเวอร์) ของบริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนกันยายน 2564 ซึ่งทางบริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด ได้จัดทำแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ทั้งนี้โครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2567 และในช่วงระหว่างเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม 2567 โครงการอยู่ระหว่างการเก็บรายละเอียดงานและยังไม่มีผู้เข้ามาใช้บริการ จึงยังไม่มีติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตามโครงการได้มีการเปิดใช้อาคารและดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการในเดือนมกราคม 2568 เป็นต้นไป

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. สภาพภูมิประเทศ	- บริเวณพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. การเกิดแผ่นดินไหว	- อาคารของโครงการ	-	-	-	✓	-	-
3. สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ	- พื้นที่สีเขียว	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. เสียง	- พนักงานและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ และผู้พักอาศัยใกล้เคียง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. คุณภาพน้ำ	- จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทั้งมี 3 จุด คือ						
	1) จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งก่อนระบายออกจากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำผิวดิน บริเวณคลองวัดด่าน จำนวน 2 จุด (ก่อนและหลังผ่านพื้นที่โครงการ)	-	-	-	✓	-	-
6. ทรัพยากรชีวภาพในน้ำ	- จุดเก็บตัวอย่างทรัพยากรชีวภาพในน้ำ บริเวณคลองวัดด่าน จำนวน 2 จุด (ก่อนและหลังผ่านพื้นที่โครงการ)	-	-	-	✓	-	-

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) กำหนดให้โครงการตรวจสอบคุณภาพน้ำผิวดินและทรัพยากรชีวภาพในน้ำบริเวณคลองวัดด่านในปีแรกที่เปิดดำเนินการ จำนวน 2 ครั้ง (ฤดูแล้ง และฤดูฝน)

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา บิมน้ำ วาล์ว และมิเตอร์น้ำของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. ระบบระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การจัดการมูลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยรวม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถังรองรับมูลฝอยบริเวณสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- การปรับปรุงอาคารหรือปรับปรุงส่วนสำนักงานหรือพื้นที่พาณิชยกรรม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. ไฟฟ้า	- ระบบไฟฟ้าบริเวณพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การป้องกันอัคคีภัย	- ระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ระบบท่อขึ้น ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ปริมาณน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ แผงควบคุม (FCP) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ทางหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

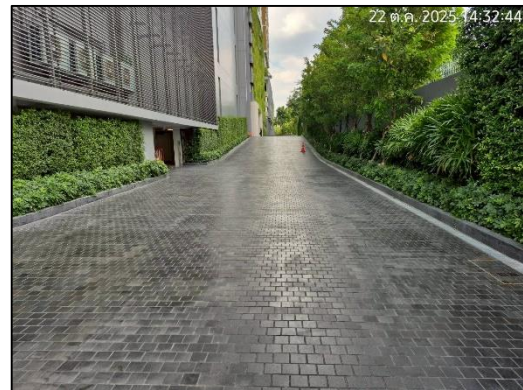
ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
12. ผลกระทบด้านสุขภาพ	- ช่องระบายอากาศของอาคาร	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- หอผึ่งเย็น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. การคมนาคม	- ป้ายและเครื่องหมายจราจร	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- สัญลักษณ์จราจร CCTV และกระบอกสัญญาณ บริเวณทางวิ่งรถ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. ทัศนียภาพ	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. การรบกวนแสงแดด	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตรจากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16. การสะท้อนของกระจก	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตรจากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17. การรบกวนทางเสียง	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตรจากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18. การรบกวนคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตรจากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
19. สภาพเศรษฐกิจและสังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการขณะทำการสำรวจ ณ เดือนตุลาคม 2568 พบว่า โครงการได้เปิดใช้อาคารเรียบร้อยแล้ว แสดงสถานภาพของโครงการในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน