

บทที่ 1

บทนำ



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ที่ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นส่วนต่อขยายจากโครงการ CENTRAL EMBASSY PARK ขนาดความสูง 37 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ภายในประกอบด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม-โรงแรม-โรงแรม-สำนักงาน-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-ที่จอดรถ มีจำนวนห้องพัก ส่วนโรงแรม 222 ห้อง ซึ่งเปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน

โดยในปี 2562-2564 โครงการมีความประสงค์ที่จะขอขยายโครงการ ซึ่งจะเป็นส่วนต่อขยายจากโครงการ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) โดยจะใช้ชื่อว่า “โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย)” ซึ่งจะมีการเพิ่มขนาดพื้นที่ดิน และพื้นที่อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 32-0-75.8 ไร่ หรือ 51,503.20 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดภายในโครงการ ดังนี้

1) โครงการ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม-โรงแรม-โรงแรม-สำนักงาน-ภัตตาคาร-ที่จอดรถ ขนาดความสูง 37 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักส่วนโรงแรม 222 ห้อง ซึ่งเปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 128/2561 ลงวันที่ 26 กันยายน 2560 โดยโครงการ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 538 เลขที่คิ 17 ขนาดพื้นที่ 9-0-0.5 ไร่ หรือ 14,402 ตารางเมตร

2) โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ประกอบด้วย พื้นที่สรรพสินค้า-พาณิชยกรรม-โรงแรม-สำนักงาน-ภัตตาคาร-สถานศึกษา-ที่จอดรถ ขนาดความสูง 44 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 223.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) ซึ่งโครงการส่วนขยายนี้จะเชื่อมต่อกับโครงการ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) ที่ชั้นใต้ดิน B5 ถึง B2 และชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 7

นอกจากนี้ ภายในโครงการยังประกอบด้วยอาคารห้องไฟฟ้า ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 18.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา)

โดยได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในปี 2564 หลังจากนั้นจึงได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างในปี 2564 และได้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมภายในพื้นที่รวมถึงก่อสร้างสะพานข้ามคูระบายน้ำริม

ขอสมมติ (กุสมคิด) จากนั้นได้หยุดการก่อสร้าง และปัจจุบันใบอนุญาตดังกล่าวได้หมดอายุลงแล้ว สำหรับโครงการ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) ยังคงเปิดดำเนินการตามปกติ

ต่อมาในปี 2567-ปัจจุบัน เนื่องจากใบอนุญาตดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้ว ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 และโครงการมีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ จึงยุติการก่อสร้างโครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย)

ทั้งนี้ โครงการมีแนวคิดที่จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ โดยได้ศึกษาการพัฒนาเมืองในยุโรปและสหรัฐอเมริกาในช่วงคริสต์ศตวรรษที่ 20 เริ่มจากการแยกการใช้ที่ดิน (Zoning) อย่างชัดเจน ซึ่งเป็นผลทำให้เมืองกระจุกกระจาย (Urban Sprawl) สิ้นเปลืองการเดินทาง และลดความมีชีวิตของชุมชนและต่อมาจึงมีแนวคิดของ Jane Jacobs (1961) และขบวนการ New Urbanism เน้นการผสมผสานที่อยู่อาศัย-พาณิชยกรรม-บริการในระยะเดิน เพื่อสร้างความปลอดภัย และคุณภาพชีวิตที่ดี กระแส Transit-Oriented Development (TOD) และ 15-Minute City ได้รับความนิยมในหลายประเทศ เช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เกาหลีใต้ ที่ใช้มิกซ์ยูสรอบสถานีรถไฟและระบบรางเพื่อเชื่อมการเดินทางกับการใช้ชีวิตประจำวันอย่างไร้รอยต่อ

สำหรับประเทศไทย โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร มีการลงทุนโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ เช่น Siam Paragon ICONSIAM One Bangkok เนื่องด้วยปัจจัยสำคัญคือราคาที่ดินในย่าน CBD สูงมาก การรวมฟังก์ชันหลากหลายบนที่ดินแปลงเดียวช่วยเพิ่มผลตอบแทนการลงทุน และตอบสนองความต้องการผู้ใช้ที่ต้องการความสะดวกครบวงจร ซึ่งรวมไปถึงการผลักดันแนวคิด TOD ควบคู่ไปกับการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าของภาครัฐ ที่กระตุ้นให้เกิดโครงการมิกซ์ยูสตามแนวสถานี เพื่อส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนและลดการพึ่งพารถยนต์ส่วนบุคคล

ด้วยเหตุนี้ บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ส่องกงแลนด์ จำกัด และบริษัท เดียง จิราธิวัฒน์ จำกัด จึงมีแผนพัฒนา “โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย)” ให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed-use บนพื้นที่โครงการที่ตั้งอยู่บริเวณถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านที่มีศักยภาพสูงด้านเศรษฐกิจ การคมนาคม และการท่องเที่ยว เพื่อให้สอดคล้องกับแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภค และบริบทของสังคม โดยการพัฒนาโครงการจะประกอบด้วยอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 1 อาคาร แบ่งออกเป็น 2 ทาวเวอร์ ที่เชื่อมโยงการใช้งานและระบบโครงสร้างเข้าด้วยกัน เพื่อรองรับการใช้ประโยชน์ในรูปแบบหลากหลาย ได้แก่ สรรพสินค้า พาณิชยกรรม โรงแรม ภัตตาคาร สถานศึกษา สำนักงาน ที่พักอาศัย รวมถึงกิจกรรมสาธารณะและระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน โดยมีแนวทางในการเชื่อมโยงการใช้พื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดและตอบสนองต่อวิถีชีวิตเมืองยุคใหม่ โดยมีรายละเอียดภายในโครงการ ดังนี้

1) อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน 1 อาคาร 2 ทาวเวอร์ ได้แก่ ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) และ ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ทั้งสองทาวเวอร์จะเชื่อมต่อกันเป็นอาคารเดียวกันที่บริเวณ ชั้นใต้ดิน B5 ถึง B2 และชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 7 ภายในอาคารประกอบด้วยการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน (Mixed-use) ดังนี้

(1) ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม-โรงแรม-โรงแรม-โรงพยาบาล-สำนักงาน-ภัตตาคาร-ที่จอดรถ ขนาดความสูง 37 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักส่วนโรงแรม 222 ห้อง ซึ่งเปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารเลขที่ 128/2561 ลงวันที่ 26 กันยายน 2561

(2) ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ประกอบด้วย พื้นที่สรรพสินค้า-พาณิชยกรรม-ห้องโถง-สำนักงาน-สถานศึกษา-ภัตตาคาร-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่าระยะยาว)-ที่จอดรถ ขนาดความสูง 53 ชั้น ชั้นห้องเครื่อง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ความสูง 234.80 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) มีจำนวนห้องพักส่วนอยู่อาศัยรวม 141 ห้อง

โดยพื้นที่สรรพสินค้า พาณิชยกรรม มีการใช้ประโยชน์ภายในเป็นการแสดงสินค้า และจำหน่ายสินค้า เช่น เสื้อผ้า กระเป๋า รองเท้า เครื่องประดับ ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร เป็นต้น

2) อาคารวางถังก๊าซ LPG ขนาดชั้นเดียว ความสูง 5 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 4 อาคาร

ทั้งนี้ โครงการได้วางแผนการใช้พื้นที่ภายในอาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินกิจกรรม เช่น พื้นที่พาณิชยกรรมที่อยู่ชั้นล่างเพื่อรองรับผู้ให้บริการทั่วไป พื้นที่สำนักงานและห้องพักอาศัยที่อยู่บริเวณชั้นบนเพื่อความเป็นส่วนตัวมากขึ้น โดยการใช้ลิฟต์และที่จอดรถแบบแยกประเภทแต่สามารถเข้าถึงพื้นที่แต่ละส่วนร่วมได้ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางและระบบขนส่งในอาคารที่สนับสนุนให้เกิดการใช้งานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับพื้นที่กิจกรรมพิเศษ เช่น พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณชั้นที่ F07 จะเป็นกิจกรรมประเภท งานอีเวนต์ Outdoor Market Food Truck งานเปิดตัวสินค้า และการแสดงดนตรีอะคูสติค เป็นต้น หรือ Learning Space ยังส่งเสริมให้โครงการมีบทบาทเชิงสังคมและวัฒนธรรม ควบคู่ไปกับการเป็นศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่พักอาศัย

อีกทั้งโครงการมีการออกแบบให้มีระบบความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และระบบระบายอากาศเป็นแบบรวมศูนย์ และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับอาคารที่ใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน

ทั้งนี้ สำหรับ ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) ซึ่งเปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ และจะดำเนินการ เปิดช่องผิวอาคารด้านเหนือบางส่วน เพื่อเป็นทางเชื่อมกับทาวเวอร์ส่วนขยายโดยไม่กระทบต่อการใช้งานเดิม

โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) จึงถือได้ว่าเป็นการพัฒนา “พื้นที่ใช้งานผสมผสานอย่างยั่งยืน (Sustainable Mixed-use Development)” ที่สร้างสมดุลระหว่างมูลค่าทางเศรษฐกิจ คุณภาพชีวิต และการมีส่วนร่วมของชุมชนอย่างแท้จริง

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานฯ ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 7/2569 เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2569 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) โดยให้บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอเทล จำกัด และบริษัท เติง จิราธิวัฒน์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/8096 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2569

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอเทล จำกัด และบริษัท เติง จิราธิวัฒน์ จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) เสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ของบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอเทล จำกัด และบริษัท เติง จิราธิวัฒน์ จำกัด (ระยะก่อสร้าง)
- 2.) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3.) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ

- 4.) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

- 1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้
- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
 - เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
 - เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
- 1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีข้อมูลการนำเสนอดังต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง และวิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับ ของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐาน คุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง และภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) ของบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอ์กแลนด์ จำกัด และบริษัท เติง จิราธิวัฒน์ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทางของบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอ์กแลนด์ จำกัด และบริษัท เติง จิราธิวัฒน์ จำกัด จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

รายการ	ระยะเวลา (เดือน)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย)																																						
1. งานปรับสภาพพื้นที่ งานเสาเข็ม และงานกำแพงกันดิน	13																																					
2. งานขุดชั้นใต้ดินและฐานราก (งานระบบป้องกันดินพัง และงานขุดดิน)	24																																					
3. งานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม (งานโครงสร้าง ชั้นใต้ดิน งานโครงสร้างชั้น 1 จนถึงชั้นบนสุด และงานสถาปัตยกรรม)	36																																					
4. งานระบบสาธารณูปโภค	41																																					
5. งานตกแต่งภายในและภายนอก	28																																					
6. เปิดใช้อาคารส่วนพื้นที่สรรพสินค้า-พาณิชย์กรรม	เดือนที่ 53																																					
7. งานเชื่อมต่ออาคาร แบ่งเป็น 1) เชื่อมต่อชั้นใต้ดิน B05 ถึง B02	3																																					
2) เชื่อมต่อชั้นที่ F01 ถึง F07	8																																					
8. เปิดใช้อาคารส่วนอาคารสำนักงาน	เดือนที่ 57																																					
9. เปิดใช้อาคารส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่าระยะยาว)	เดือนที่ 60																																					
● อาคารแสดงห้องตัวอย่างส่วนพักอาศัยของโครงการ (Residential Marketing Suite)																																						
7. งานก่อสร้างอาคารแสดงห้องตัวอย่างส่วนพักอาศัยของโครงการ	12																																					
8. งานรื้อถอนอาคารแสดงห้องตัวอย่างส่วนพักอาศัยของโครงการ	1																																					
● อาคารวางถังก๊าซ LPG																																						
9. งานก่อสร้างอาคารวางถังก๊าซ LPG	1																																					

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) , 2569

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง (ต่อ)

รายการ	ระยะเวลา (เดือน)	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย)																								
1. งานปรับปรุงพื้นที่ งานเสาเข็มและงานกำแพงกันดิน	13																							
2. งานขุดชั้นใต้ดินและฐานราก (งานระบบป้องกันดินพัง และงานขุดดิน)	24																							
3. งานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม (งานโครงสร้างชั้นใต้ดิน งานโครงสร้างชั้น 1 จนถึงชั้นบนสุด และงานสถาปัตยกรรม)	36																							
4. งานระบบสาธารณูปโภค	41																							
5. งานตกแต่งภายในและภายนอก	28																							
6. เปิดใช้อาคารส่วนพื้นที่สรรพสินค้า-พาณิชย์กรรม	เดือนที่ 53																							
7. งานเชื่อมต่ออาคาร แบ่งเป็น																								
1) เชื่อมต่อชั้นใต้ดิน B05 ถึง B02	3																							
2) เชื่อมต่อชั้นที่ F01 ถึง F07	8																							
8. เปิดใช้อาคารส่วนอาคารสำนักงาน	เดือนที่ 57																							
9. เปิดใช้อาคารส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่าระยะยาว)	เดือนที่ 60																							
● อาคารแสดงห้องตัวอย่างส่วนพักอาศัยของโครงการ (Residential Marketing Suite)																								
7. งานก่อสร้างอาคารแสดงห้องตัวอย่างส่วนพักอาศัยของโครงการ	12																							
8. งานรื้อถอนอาคารแสดงห้องตัวอย่างส่วนพักอาศัยของโครงการ	1																							
● อาคารวางถังก๊าซ LPG																								
9. งานก่อสร้างอาคารวางถังก๊าซ LPG	1																							

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) , 2569

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม)							
1. คุณภาพน้ำ							
1.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด	- ท่อรวบรวมน้ำเสียก่อนเข้าบ่อเดิมอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- บ่อเก็บน้ำก่อนระบายออกสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ระยะที่ 1 (ดินแดง)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.3 คุณภาพน้ำที่เข้าและออกหอผึ่งเย็น	- บ่อเก็บน้ำสำหรับ Cooling Tower	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. มูลฝอย	- บริเวณห้องพัสดุฝอยของพื้นที่แต่ละส่วน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1. อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2. ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3. ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4. อุปกรณ์ดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถังเก็บน้ำใช้และน้ำดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY PARK (ส่วนเดิม) (ต่อ)							
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	- Sprinkler System	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5. บันไดหนีไฟ และเส้นทางหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง ประตู	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้มาใช้บริการ	- ผู้มาใช้บริการและพนักงาน	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนเมษายน-มิถุนายน 2569		
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) (ต่อ)				
1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ				
1.1 สภาพภูมิประเทศ	- พื้นที่ก่อสร้าง - รั้วโดยรอบพื้นที่โครงการ/ป้ายประชาสัมพันธ์	- -	✓ ✓	✓ ✓
1.2 ทรัพยากรดิน	- ป้ายประชาสัมพันธ์	-	✓	✓
1.3 ธรณีวิทยา	- ภายในพื้นที่โครงการ - ภายในพื้นที่โครงการ จำนวน 8 จุด โดยรอบแนวกำแพงกันดิน (Diaphragm Wall) - ภายในสถานที่ที่ดิน	- - -	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓
1.4 คุณภาพอากาศ				
1) ฝุ่นละออง	- ภายในพื้นที่โครงการ โดยรอบอาคารก่อสร้าง 1) ภายในพื้นที่โครงการ 1.1 ช่วงกิจกรรมการทำเสาเข็ม และการก่อสร้างฐานราก 1.2 ช่วงกิจกรรมการก่อสร้างอื่นๆ 2) บริเวณชั้นที่ 8 ของอาคารคิวเทล (ก่อนการก่อสร้างทาวเวอร์) 3) สถานเอกอัครราชทูตสวีเดนแลนด์ (ก่อนการก่อสร้างทาวเวอร์) 4) ภายในพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยนิวเฮ้าส์ คอนโดมิเนียม	- - - ✓ ✓ -	 ✓ ✓ - - ✓	 ✓ ✓ - - ✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการยังไม่ได้ดำเนินการตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569		
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) (ต่อ)				
1.4 คุณภาพอากาศ 1) ฝุ่นละออง	- ระบบติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วยเครื่องมือตรวจวัดแบบ Real-Time Sensor 1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ภายในอาคารสิวาเทล 3) ภายในสถานเอกอัครราชทูตสวีตเซอร์แลนด์ 4) ภายในอาคารชุดพักอาศัยนิวเฮาส์ คอนโดมิเนียม 5) โรงเรียนมาแตร์เดอี - ข่าวสาร หรือประกาศจากหน่วยงานราชการ ได้แก่ กรมควบคุมมลพิษ และสำนักสิ่งแวดล้อม	- - - - - -	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
2) มลพิษทางอากาศ	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ภายในพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยนิวเฮาส์ คอนโดมิเนียม 3) สถานเอกอัครราชทูตสวีตเซอร์แลนด์ (ก่อนการก่อสร้างทาวเวอร์) - ขนพาหนะและเครื่องจักรดีเซลที่จะนำมาใช้ในการรื้อถอน/ก่อสร้าง - ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	- - ✓ - -	✓ ✓ - - ✓	✓ ✓ - ✓ ✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการยังไม่ได้ดำเนินการตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569		
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) (ต่อ)				
1.5 ระดับเสียง	1) ภายในพื้นที่โครงการ	-	✓	✓
	1.1 ช่วงกิจกรรมการทำเสาเข็ม และการก่อสร้างฐานราก	-	✓	✓
	1.2 ช่วงกิจกรรมการก่อสร้างอื่นๆ	-	-	-
	2) ภายในพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยนิวเฮ้าส์ คอนโดมิเนียม	-	✓	✓
	3) บริเวณชั้นที่ 8 ของอาคารคิวเทล (ก่อนการก่อสร้างทาวเวอร์)	✓	-	-
	- ระบบติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วยเครื่องมือตรวจวัดแบบ Real-Time Sensor			
	1) ภายในพื้นที่โครงการ/บริเวณด้านหน้าโครงการ	-	✓	✓
	2) อาคารคิวเทล	-	✓	✓
	3) สถานเอกอัครราชทูตสวีเดน	-	✓	✓
	4) อาคารชุดพักอาศัยนิวเฮ้าส์ คอนโดมิเนียม	-	✓	✓
1.6 ความสั่นสะเทือน	5) โรงเรียนมาแตร์เดอี	-	✓	✓
	- ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	-	✓	✓
	1) ภายในพื้นที่โครงการ	-	✓	✓
	2) บริเวณชั้นที่ 8 ของอาคารคิวเทล (ก่อนการก่อสร้างทาวเวอร์)	✓	-	-

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการยังไม่ได้ดำเนินการตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569		
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) (ต่อ)				
1.6 ความสั่นสะเทือน (ต่อ)	- ระบบติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วยเครื่องมือตรวจวัดแบบ Real-Time Sensor 1) ภายในพื้นที่โครงการ	-	✓	✓
2. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ	- ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	-	✓	✓
	- น้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียคนงานก่อสร้าง ภายในพื้นที่โครงการ	-	✓	✓
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์				
3.1 การใช้น้ำ	- เส้นท่อประปา และถังเก็บน้ำ - ถังเก็บน้ำใช้	- -	✓ ✓	✓ ✓
3.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล		-	-	-
1) น้ำทิ้งก่อนการบำบัด	- ถังแยกกาก	-	-	-
2) น้ำทิ้งหลังการบำบัด	- ถังตกตะกอนน้ำใส	-	-	-
3) น้ำทิ้งก่อนระบายออกนอกโครงการ	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำ	-	-	-
4) การตรวจวัด	- ห้องน้ำคนงานก่อสร้าง	-	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการยังไม่ได้ดำเนินการตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนเมษายน-มิถุนายน 2569		
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) (ต่อ)				
3.3 การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม	- รางระบายน้ำชั่วคราว และบ่อดักตะกอนพร้อมตะแกรงดักขยะภายในโครงการ	-	✓	✓
3.4 การจัดการมูลฝอย	- ภายในพื้นที่โครงการ	-	✓	✓
3.5 พลังงานและไฟฟ้า	- อุปกรณ์ไฟฟ้า	-	✓	✓
3.6 การจราจร	- ป้ายสัญญาณจราจรต่างๆ เช่น ป้ายชะลอความเร็ว เขตก่อสร้าง เป็นต้น	-	✓	✓
	- บริเวณทางเข้า และทางออก	-	✓	✓
3.7 การป้องกันอัคคีภัย	- ถังดับเพลิงเคมี	-	✓	✓
	- ลำโพงกระจายเสียง	-	✓	✓
	- ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ	-	✓	✓
4. คุณค่าคุณภาพชีวิต				
4.1 สภาพเศรษฐกิจและสังคม*	- บ้าน/อาคารข้างเคียง ประชาชนและสถานประกอบการระยะประชิด 100 เมตรพื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ก่อสร้าง ในระยะ 100 เมตรจากแนวเขตที่ดินโครงการ โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างตามหลักวิชาการและหลักสถิติ	-	-	-

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* โครงการจะสำรวจสภาพเศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของประชาชนประจำปี 2569 ในรอบถัดไป

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนเมษายน-มิถุนายน 2569		
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) (ต่อ)				
4.2 ผลกระทบด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- พื้นที่โครงการ	-	✓	✓
	- เครื่องจักรอุปกรณ์	-	✓	✓
	- ทาวเวอร์เครน และพื้นที่ที่ทาวเวอร์เครนทำการยก	-	-	-
	- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System)	-	✓	✓
	- คนงานก่อสร้าง	-	✓	✓
	- ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	-	✓	✓
	- ถังดับเพลิงเคมี	-	✓	✓
	- ลำโพงกระจายเสียง	-	✓	✓
	- ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ	-	✓	✓
4.3 การบดบังคลื่นวิทยุ และโทรทัศน์				
	- การบดบังคลื่นวิทยุและโทรทัศน์			
	- การบดบังคลื่นสัญญาณโทรศัพท์และสัญญาณอินเทอร์เน็ต			
	- ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	-	✓	✓
	- ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	-	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการยังไม่ได้ดำเนินการตรวจวัด

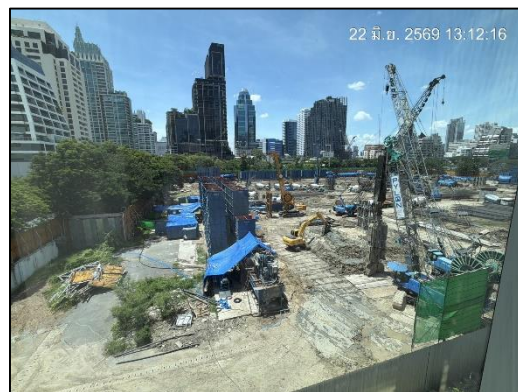
ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนเมษายน-มิถุนายน 2569		
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
● ทาวเวอร์ CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย) (ต่อ)				
4.4 การบดบังแสงอาทิตย์และทิศทางลม	- ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	-	✓	✓
4.5 การมีส่วนร่วมของประชาชนและชุมชนสัมพันธ์	- กล้องรับเรื่องร้องเรียนบริเวณป้อมขาม	-	✓	✓
	- การเข้าพบเจ้าหน้าที่โครงการ โดยตรงที่สำนักงานโครงการ	-	✓	✓
	1) การรับเรื่องร้องเรียน	-	✓	✓
	- Line Official Account	-	✓	✓
	- หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานเขตปทุมวัน เป็นต้น	-	✓	✓
2) ชุมชนสัมพันธ์	- ป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณด้านหน้าโครงการ	-	✓	✓
	- พื้นที่ดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility : CSR)	-	-	-

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการยังไม่ได้ดำเนินการตรวจวัด

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนมิถุนายน 2569 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงาน
งานเสาเข็มและผนังกันดิน สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบัน แสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน