

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ HASU HAUS ของนิติบุคคลอาคารชุด ฮาสู เฮาส์ ตั้งอยู่เลขที่ 111 ซอยสุขุมวิท 77 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 333 ห้อง โดยปลูกสร้างบนแปลงที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท แสนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นประชาชนทั่วไปและพนักงานบริษัทในระดับกลางที่ต้องการพักอาศัยในย่านถนนสุขุมวิท บนทำเลที่เปี่ยมศักยภาพพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภค ซึ่งโครงการก่อสร้างภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในระยะดำเนินการของโครงการ

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานฯ ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/7739 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 เอกสารประกอบดัง ภาควนก ก

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด ฮาสู เฮาส์ มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายของหนังสือเห็นชอบ โดยนิติบุคคลอาคารชุด ฮาสู เฮาส์ ได้มอบหมายให้บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (EIA Monitor) เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน 2566



1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ HASU HAUS ของนิคมอุตสาหกรรมชุด ฮาสู เฮ้าส์ ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน 2566
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่ข้างเคียง
- 3) เพื่อจัดทำเป็นข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียด โครงการ HASU HAUS ของนิคมอุตสาหกรรมชุด ฮาสู เฮ้าส์ ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยทำการพิจารณารายละเอียดดังนี้

- 1) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ
- 2) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ
- 3) มาตรการด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์
- 4) มาตรการด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

1.4 แผนการดำเนินการของโครงการ

1.4.1 การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

จากรายงานการประเมินผลกระทบโครงการ HASU HAUS ของนิคมอุตสาหกรรมชุด ฮาสู เฮ้าส์ ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามเลขที่ ทส 1009.5/7739 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป เพื่อนำเสนอต่อเจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตวัฒนา โดยนำเสนอในเดือนกรกฎาคม 2566 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดัง ตารางที่ 1.4-1



ตารางที่ 1.4-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ HASU HAUS
ของนิติบุคคลอาคารชุด ฮาสู เฮ้าส์

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตาม ตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 65)
1. ลักษณะภูมิประเทศ - ดูแลรักษาพื้นที่จัดภูมิทัศน์ภายในโครงการให้มีความสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยอยู่เสมอ	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินโครงการ	✓
2. คุณภาพอากาศ - ตรวจสอบพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ	- พื้นที่สีเขียว ทางเดิน รถ และป้ายจราจร ภายในโครงการ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินโครงการ	✓
- ตรวจสอบบริเวณถนนทางเดินรถ ป้าย จราจร และป้ายดับเครื่องยนต์ภายใน โครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ	- พื้นที่สีเขียว ทางเดิน รถ และป้ายจราจร ภายในโครงการ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินโครงการ	✓
3. เสียงและความสั่นสะเทือน - ตรวจสอบป้ายจราจร และสัญญาณลด ความเร็วภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่ เสมอ	- ป้ายจราจร และสั นภายในโครงการ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินโครงการ	✓
4. การใช้น้ำ - ตรวจสอบการรั่ว ซึม หรือแตกของท่อจ่าย น้ำประปา	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ถังเก็บน้ำใต้ดิน	อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	✓ ✓
5. การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน - ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้า โครงการ	- ระบบไฟฟ้าโครงการ	ปีละ 2 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
6. การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล - ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูก สุขลักษณะ และไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง	- ปริมาณมูลฝอยและ สภาพห้องพักมูลฝอย	อย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตาม ตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 65)
7. คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย - ค่าความเป็นกรด-ด่าง - บีโอดี - สารแขวนลอย - สารที่ละลายได้ - ชัลไฟด์ - ทีเคเอ็น - น้ำมันและไขมัน	- จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 จุด - บ่อพักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำของโครงการ จำนวน 2 จุด	ทุกเดือน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
- ตรวจสอบปริมาณไขมัน/น้ำมัน ที่บ่อดักไขมัน และจัดให้มีการเก็บขนต่อไป	- บ่อดักไขมัน	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
8. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม - ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำภายในโครงการ	อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓
- ตรวจสอบรางระบายน้ำและบ่อดักตะกอน	- รางระบายน้ำและบ่อดักตะกอน	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
9. การป้องกันอัคคีภัย - ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ และจัดให้มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	ปีละ 2 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓
- อบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัย และซ้อมแผนหนีไฟ	- อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	ปีละ 1 ครั้ง	✓
10. การระบายอากาศ - ตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ระบายอากาศให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ	- อุปกรณ์ที่ใช้ระบายอากาศ	อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓
11. การจราจร - ตรวจสอบบริเวณถนนทางเดินรถ และป้ายจราจรภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ	- ทางเดินรถ และป้ายจราจรภายในโครงการ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓

ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตาม ตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 65)
12. การบดบังแสงแดด/การบดบังทิศทางลม/ การบดบังคลื่นวิทยุ - จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนและ ตรวจสอบผลกระทบที่เกิดขึ้น	- ผู้พักอาศัยบริเวณ ใกล้เคียง	ตั้งแต่เปิดดำเนินการ เป็นเวลา 1 ปี	✓
13. สระว่ายน้ำ 1. คุณภาพน้ำ - ความเป็นกรด-ด่าง - คลอรีนอิสระ	- 2 จุด คือ บริเวณน้ำลึก และน้ำตื้น	วันละ 1 ครั้ง	✓
- Coliform Bacteria - Fecal Coliform Bacteria - E.coli - Pseudomonas aeruginosa - Streptococcus aureus	- 2 จุด คือ บริเวณน้ำลึก และน้ำตื้น	ทุก 1 เดือน ตลอด ระยะดำเนินการ โครงการ	✓
- Total Chlorine - Chloride - Ammonia - Nitrate	- 2 จุด คือ บริเวณน้ำลึก และน้ำตื้น	ปีละ 1 ครั้ง	✓
2. โครงสร้างความปลอดภัย - สภาพโครงสร้างสระว่ายน้ำ พื้น ผนัง ไม่ให้มีรอยแตกหรือรอยร้าวซึม โดยให้สระ ว่ายน้ำอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	บริเวณสระว่ายน้ำ	ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
- หลอดไฟ/แสงสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณ สระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน ใน กรณีที่มีการเปิดใช้สระในเวลากลางคืน	บริเวณสระว่ายน้ำ	ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
- บ้ายแสดงข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้บริการติด ไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำให้มองเห็นชัดเจน และอยู่ในสภาพดีเสมอ	บริเวณสระว่ายน้ำ	ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
- ดูแลรักษา และทำความสะอาดห้องน้ำใน บริเวณสระว่ายน้ำให้สะอาดอยู่เสมอ	บริเวณสระว่ายน้ำ	ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
- อุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ เช่น โฟมช่วยชีวิต และห่วงชูชีพ เป็นต้น ให้อยู่ ในสภาพที่พร้อมใช้งานตลอดเวลา	บริเวณสระว่ายน้ำ	ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 65)
14. สุนทรียภาพ - ดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวให้มีสภาพดี และตัดตกแต่งกิ่งไม้ไม่ให้ล้ำเขตที่ดิน	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการโครงการ	✓
15. ความปลอดภัยของผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ - ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยาม	ผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ	ตลอดระยะเวลา ดำเนินการโครงการ	✓
16. เศรษฐกิจและสังคม - ศึกษาสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งดำเนินการมีส่วนร่วมของประชาชนตามหลักวิชาการและหลักสถิติ พร้อมทั้งแสดงภาพตำแหน่งการสำรวจ	- ประชาชนที่ได้รับผลกระทบ	ก่อนมีการ เปลี่ยนแปลงโครงการ	✓
17. การรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน - จัดให้มีการรับเรื่องร้องเรียน รับความคิดเห็นของประชาชน ข้อวิตกกังวล และข้อเสนอแนะต่อโครงการ	- ประชาชนที่ได้รับผลกระทบ	ตลอดระยะเวลา ดำเนินโครงการ	✓

1.4.2 การดำเนินการครั้งต่อไป

การดำเนินงานติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ครั้งต่อไปดำเนินการระหว่างเดือนกรกฎาคม - เดือนธันวาคม 2566 และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อผู้เจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตวัฒนา (ทุก 6 เดือน) ครั้งต่อไปจะดำเนินการจัดส่งในเดือนมกราคม 2567



1.5 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

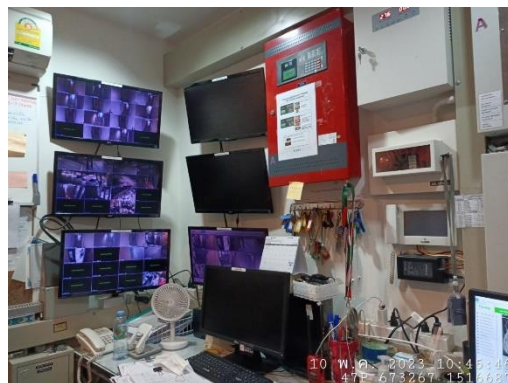
ชื่อโครงการ	โครงการ HASU HAUS
เจ้าของโครงการ	นิติบุคคลอาคารชุด ฮาสู เฮ้าส์
สถานที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 111 ซอยสุขุมวิท 77 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่โครงการ	อาคารชุดพักอาศัยรวม สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 333 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 4-1-67.8 ไร่ (7,071.2 ตารางเมตร) สามารถจัดตั้งพื้นที่นันทนาการ และสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อตอบสนองความต้องการให้กับผู้พักอาศัยในโครงการได้อย่างเหมาะสม เช่น สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องออกกำลังกาย ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร 1,579.46 ตารางเมตร และมีสัดส่วนพื้นที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปกคลุมเท่ากับร้อยละ 60.88
โครงการได้รับอนุญาต	หนังสือเลขที่ ทส 1009.5/7739 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2557
จัดทำรายงานโดย	บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

1.6 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ

สถานภาพทั่วไปของโครงการ HASU HAUS (ระยะดำเนินการ) ณ เดือนพฤษภาคม 2566 แสดงดังรูปที่ 1.6-1



รูปที่ 1.6-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤษภาคม 2566



รูปที่ 1.6-1 (ต่อ) สภาพภายในพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤษภาคม

