

ชื่อโครงการ โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง)
(ชื่อเดิม โครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40))

สถานที่ตั้ง ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 8 ถนนศรีนครินทร์ 40 แขวงหนองบอน เขตประเวศ
กรุงเทพมหานคร

ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ติดต่อ เลขที่ 90 อาคารซีดับเบิลยูทาวเวอร์ ห้องที่ บี 2102 ชั้น 21
ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย บริษัท เทคนิคลิ่งแวดล้อมไทย จำกัด

โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1010.5/17703 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562
(การพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม)
- ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1010.5/17907 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564
(การเปลี่ยนชื่อโครงการรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม)

โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ

คือรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566 นำส่งให้กับหน่วยงานอนุญาต
ของโครงการฯ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567 และสำนักงาน
เขตประเวศ เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567

รายละเอียดโครงการ ดังนี้



1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ตามที่ บริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เคยนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40) ตั้งอยู่ที่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 8 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/17703 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2562 (แสดงดังภาคผนวก 1ก) โดยตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวที่ได้รับความเห็นชอบ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 388 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 384 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 4 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 171 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 141 คัน พื้นที่ใช้สอยรวม 25,155 ตารางเมตร

อนึ่ง ภายหลังรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้พัฒนาโครงการได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ จากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แสดงดังภาคผนวก 2ก) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ทรี (แบบ ยผ.4)

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้ออกใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ทรี (แบบ ยผ.4) ตามแบบ ยผ.1 เลขที่ 13/2563 ลงวันที่ 14 มกราคม 2563 หมดอายุ 14 มกราคม 65 ระบุว่า

“ข้อ 1 ทำการก่อสร้างอาคาร ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 8 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 236211 และ 18056 เป็นที่ดินของบริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อ 2 เป็นอาคาร

2.1 อาคาร A ตึก 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย (60 ห้อง) อาคารชุดพาณิชย์ (1 ห้อง) และที่จอดรถยนต์ จำนวน 42 คัน มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,366.00 ตารางเมตร

2.2 อาคาร B ตึก 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย (161 ห้อง) อาคารชุดพาณิชย์ (2 ห้อง) และที่จอดรถยนต์ จำนวน 66 คัน มีพื้นที่ใช้สอยรวม 9,864.00 ตารางเมตร

2.3 อาคาร C ตึก 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย (161 ห้อง) อาคารชุดพาณิชย์ (1 ห้อง) และที่จอดรถยนต์ จำนวน 63 คัน มีพื้นที่ใช้สอยรวม 8,925.00 ตารางเมตร

ข้อ 4 กำหนดแล้วเสร็จใน 730 วัน โดยจะเริ่มก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร วันที่ 14 มกราคม 2563 และจะแล้วเสร็จวันที่ 14 มกราคม 2565”

ทั้งนี้ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงการก่อสร้างฯ (อ้างถึงหนังสือสำนักงานโยธา เรื่อง แจ้งข้อทักท้วงการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 (ยผ.5) เลขที่ กท 0907/ก.582 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2563 ดังภาคผนวก 3ก) ซึ่งโครงการได้ทำการปรับแก้ไขแบบอนุญาต เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคารตามอำนาจการพิจารณาของสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

ต่อมาบริษัท หยินไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ขอแจ้งทำการปรับแก้ไขแบบแปลนบางส่วน (อ้างถึงหนังสือบริษัท หยินไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และบันทึกข้อความ ส่วนควบคุมอาคาร 2 เรื่อง การขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40) แสดงดังภาคผนวก 4ก) โดยมีรายละเอียดที่เปลี่ยนแปลง ดังนี้

- 1) ปรับตำแหน่งพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างบางส่วน โดยจำนวนพื้นที่สีเขียวยังคงเท่าเดิม คือ 761.26 ตารางเมตร
- 2) ปรับเพิ่มพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 2 ของอาคาร A จากเดิม 92.66 ตารางเมตร เป็น 94.21 ตารางเมตร
- 3) ปรับเปลี่ยนการเรียกชื่อชั้นอาคาร B จากเดิม “ชั้นใต้ดิน” เป็น “ชั้น B2” “ชั้น 1” เป็น “ชั้น B1” และ “ชั้น 1A” เป็น “ชั้น 1”
- 4) ปรับตำแหน่งช่องจอดรถยนต์บางส่วน โดยจำนวนช่องจอดรถยนต์ยังคงจำนวนเท่าเดิม คือ 171 คัน
- 5) ปรับตำแหน่งจุดรวมพลบริเวณอาคาร C บางส่วน โดยยังสามารถใช้งานได้โดยสะดวก และมีขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 237 ตารางเมตร เป็น 243 ตารางเมตร
- 6) ปรับลดจำนวนห้องชุดพักอาศัยที่อาคาร A บริเวณชั้น 2 จำนวน 2 ห้อง มีผลให้จำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งโครงการลดจำนวนลงจากเดิม จำนวน 384 ห้อง เหลือจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 382 ห้อง (ลดจำนวนห้อง 2 ห้อง) เนื่องจากบริเวณชั้นดังกล่าว บริษัทฯ เห็นควรจัดทำเป็นพื้นที่ส่วนกลางให้กับผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้น

โดยสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการดังกล่าวไม่มีผลต่อมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบ และได้ออกหนังสือแจ้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (อ้างอิงหนังสือสำนักงานโยธา ที่ กท 0907/อ.853 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2564)

ซึ่งได้ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง ตามใบแจ้ง เลขที่ 13/2563 ลงวันที่ 14 มกราคม 2563 ซึ่งหมดอายุ 14 มกราคม 65 และได้ขยายระยะเวลาใบแจ้งครั้งที่ 1 ซึ่งขยายระยะเวลาใบรับแจ้งถึง 14 มกราคม 2567 (อ้างอิงภาคผนวก 2ก) ปัจจุบันโครงการขอขยายระยะเวลาการก่อสร้าง ครั้งที่ 2 ซึ่งขยายระยะเวลาใบรับแจ้งถึง 14 มกราคม 2568

ต่อมาโครงการ มีความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการจากเดิม “HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40)” เป็น “Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์)” เพื่อความเหมาะสมทางการตลาด โดยได้แจ้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือ YH-GA 038/2564 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากร ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้รับทราบการขอเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังหนังสือ ที่ ทส 1010.5/17907 ลงวันที่ พฤศจิกายน 2564 (อ้างอิงภาคผนวก 5ก)

ทั้งนี้ปัจจุบันบริษัท หยิน ไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีความประสงค์ขอทบทวนและขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ ดังนี้

1) เปลี่ยนแปลงแนวเขตที่ดินให้สอดคล้องกับการรังวัดแนวขอบเขตโฉนดที่ดิน (ร.ว.9) ของโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง โดยขนาดพื้นที่ของโครงการยังคงเท่าเดิมตามรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ โดยโฉนดเลขที่ 54140 เลขที่ดิน 9134 หน้าสำรวจ 7814 ยังคงมีพื้นที่ 2-1-80 ไร่ และโฉนดเลขที่ 18056 เลขที่ดิน 9677 หน้าสำรวจ 2223 ยังคงมีพื้นที่ 0-2-80 ไร่

2) ปรับตำแหน่งที่จอดรถยนต์บางส่วน และลดที่จอดรถยนต์ จำนวน 2 คัน จากเดิม 171 คัน ลดเหลือที่จอดรถยนต์ 169 คัน และได้เพิ่มที่จอดรถคนพิการจำนวน 4 คัน จากเดิมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 2 คัน เพิ่มขึ้นเป็น 6 คัน

3) ปรับเปลี่ยนขนาดกักเก็บน้ำบนหลังคาของอาคาร A และปรับขนาดและตำแหน่งของถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร A, B และ C จากเดิม “อยู่ใต้ชั้นใต้ดิน” เป็น “ชั้นใต้ดิน”

4) จัดให้มีบ่อสำรองน้ำใช้และน้ำดับเพลิง ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณอาคาร C มีขนาดปริมาตร 135.36 ลูกบาศก์เมตร

5) เปลี่ยนแปลงตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิงจากเดิมอยู่บริเวณอาคาร C ทั้ง 3 หัว เปลี่ยนเป็นแต่ละอาคาร และปรับเปลี่ยนตำแหน่งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ในอาคาร A, B และ C

6) ปรับเปลี่ยนตำแหน่ง และระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ จากถัง ค.ส.ล. เป็นถังสำเร็จรูป และวางตำแหน่งอยู่ระดับชั้นใต้ดิน จากเดิมอยู่ระดับใต้ชั้นใต้ดิน

7) ปรับเปลี่ยนตำแหน่งของระบบการกำจัดก๊าซมีเทน (CH₄)

8) ปรับเปลี่ยนขนาดและตำแหน่งของบ่อหน่วงน้ำ จากเดิม “อยู่ใต้ชั้นใต้ดิน” เป็น “ชั้นใต้ดิน” โดยเพิ่มขนาดบ่อหน่วงน้ำจุดที่ 1 (บริเวณอาคาร A) จาก 52.785 ลูกบาศก์เมตร เป็น 97.50 ลูกบาศก์เมตร บ่อหน่วงน้ำจุดที่ 2 (บริเวณอาคาร B) จาก 52.785 ลูกบาศก์เมตร เป็น 129.00 ลูกบาศก์เมตร และยกเลิกบ่อหน่วงน้ำจุดที่ 3 (บริเวณอาคาร C)

9) ปรับเปลี่ยนขนาดและรูปทรง ของบ่อตรวจสอบสภาพน้ำ โดยควบคุมการระบายน้ำออกจากบ่อตรวจสอบสภาพน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำที่อัตราการสูบเท่าเดิม ตามรายงานที่ได้รับความเห็นชอบ ที่อัตราการสูบ 0.01 ลูกบาศก์เมตร/วินาที จำนวน 2 ชุด รวมเป็นอัตราการระบายน้ำออก 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ (0.039 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

10) ปรับตำแหน่งจุดรวมพลบริเวณอาคาร B บางส่วน โดยจุดรวมพลของอาคาร B มีขนาดพื้นที่เป็น 354 ตารางเมตร จากเดิม 349 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้น 5 ตารางเมตร) ประกอบด้วย จุดที่ 1 จากเดิม 182 ตารางเมตร เป็น 236 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้น 54 ตารางเมตร) จุดที่ 2 จากเดิม 167 ตารางเมตร เป็น 118 ตารางเมตร (ลดลง 49 ตารางเมตร) โดยยังสามารถใช้งานได้โดยสะดวกและเพียงพอตามเกณฑ์

11) ปรับพื้นที่สีเขียว ดังนี้ 1) ปรับตำแหน่งพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างจากเดิม 832.71 ตารางเมตร เป็น 835.70 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้น 2.99 ตารางเมตร) 2) ปรับพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 2 ของอาคาร A จากเดิม 92.66 ตารางเมตร เป็น 96.80 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้น 4.14 ตารางเมตร) และ 3) ปรับพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้า ของอาคาร A B และอาคาร C จากเดิม 794.13 ตารางเมตร เป็น 787.47 (ลดลง 6.66 ตารางเมตร)

สำหรับรายละเอียดโครงการ อาทิ ประเภทอาคาร ความสูงอาคาร พื้นที่อาคาร ยังคงเป็นไปตามที่ได้เสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว อย่างไรก็ตาม โครงการเข้าข่ายที่จะต้องแจ้งรายละเอียดโครงการที่เปลี่ยนแปลง ให้หน่วยงานผู้อนุญาตให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินการเปลี่ยนแปลง

ดังนั้นเพื่อตระหนักถึงการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม บริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด จึงได้มอบหมายให้ บริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคล และห้องปฏิบัติการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ขึ้นทะเบียนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ทะเบียนเลขที่ ว-236 และได้รับการรับรองมาตรฐานสากล มอก. 17025 : 2017 จากสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุก 6 เดือน สำหรับรายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับที่ 1 ซึ่งเป็นรายงานระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567

1.2 ที่ตั้งโครงการ

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบ โครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40) ตั้งอยู่ที่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 8 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1.2-1 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องชุดจำนวน 388 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 384 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 4 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 171 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 141 คัน ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง มีเนื้อที่รวม 3-0-60 ไร่ หรือ 5,040 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดินแสดงดังตารางที่ 1.2-1 แต่เนื่องจากการรังวัดแนวสอยเขตโฉนดที่ดิน (ร.ว.9) แนวเขตที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม แสดงดังรูปที่ 1.2-2 (แสดงดังภาคผนวกที่ 6ก) ทั้งนี้ขนาดพื้นที่ของโครงการยังคงเท่าเดิมตามรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ ดังนั้นโครงการจึงได้ปรับผังให้สอดคล้องกับผัง ร.ว.9 ของทั้ง 2 แปลง โดยขนาดพื้นที่ของโครงการยังคงเท่าเดิม ซึ่งโฉนดเลขที่ 54140 เลขที่ดิน 9134 หน้าสำรวจ 7814 ยังคงมีพื้นที่ 2-1-80 ไร่ และโฉนดเลขที่ 18056 เลขที่ดิน 9677 หน้าสำรวจ 2223 ยังคงมีพื้นที่ 0-2-80 ไร่ โครงการมีพื้นที่รวม 3-0-60 ไร่ หรือ 5,040 ตารางเมตร

ตารางที่ 1.2-1 สรุปพื้นที่ของโครงการตามโฉนดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1	54140	9134	2-1-80	3,920
2	18056	9677	0-2-80	1,120
รวมพื้นที่			3-0-60	5,040

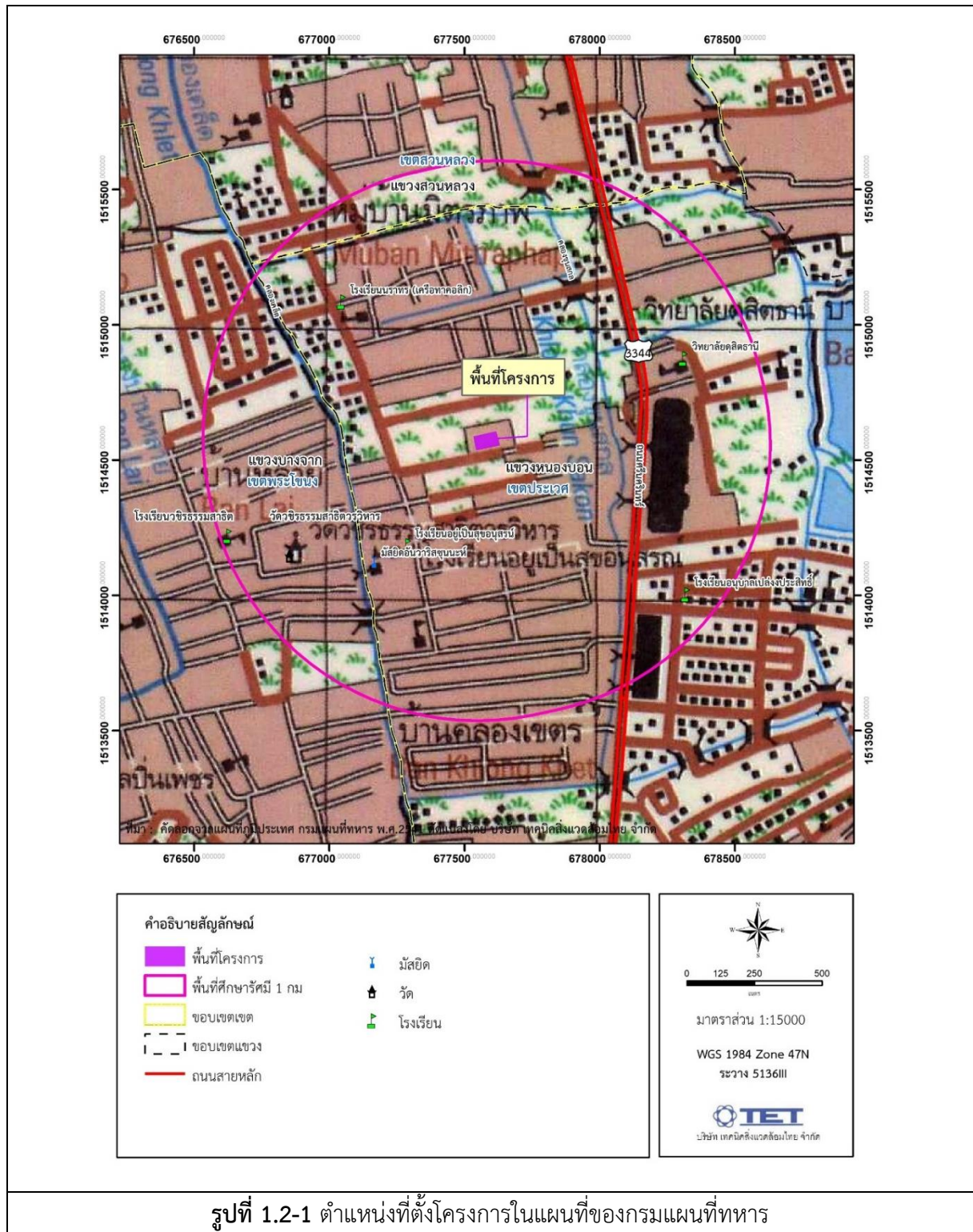
ที่มา : บันทึกถ้อยคำแก้ไขตามผลการรังวัด (ท.ด. 16) และการรังวัดแนวสอยเขตโฉนดที่ดิน (ร.ว.9) ดังภาคผนวก 6ก

ทั้งนี้สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน (ณ มีนาคม 2567) ปัจจุบันกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร A และ C, ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น อาคาร B) และลดจำนวนห้องพักอาศัย A จำนวน 2 ห้อง ขนาดพื้นที่ 27.55 และ 57.10 ตารางเมตร) ทำให้จำนวนลดลงจาก 388 ห้อง เป็นทั้งสิ้น 386 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 382 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 4 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 169 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 141 คัน พื้นที่ใช้สอยรวม 25,155 ตารางเมตร โดยได้ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้าง และวางระบบสาธารณูปโภค แล้วเสร็จ ทั้ง 3 อาคาร โดยอยู่ระหว่างตกแต่งภายในแต่ละอาคาร ซึ่งจะดำเนินการพร้อมกันทั้ง 3 อาคาร ทั้งนี้หากพิจารณาการดำเนินการก่อสร้างโดยรวมจนถึงปัจจุบัน ได้ก่อสร้างไปแล้วประมาณร้อยละ 95 ของงานก่อสร้างทั้งหมด คงเหลืองานตกแต่งภายใน และเก็บทำความสะอาด ซึ่งดำเนินการตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ยผ.4) ตามแบบ ยผ.1 เลขที่ 13/2563 ลงวันที่ 14 มกราคม 2563 หมดอายุ 14 มกราคม 65 และได้ขยายระยะเวลาไปแจ้งครั้งที่ 1 ซึ่งขยายระยะเวลาไปรับแจ้งถึง 14 มกราคม 2567 สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ

และแปลงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างฯ จากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร แสดงดังภาคผนวก 2ก)
ปัจจุบันโครงการขอขยายระยะเวลาการก่อสร้าง ครั้งที่ 2 ซึ่งขยายระยะเวลาไปจนถึง 14 มกราคม 2568

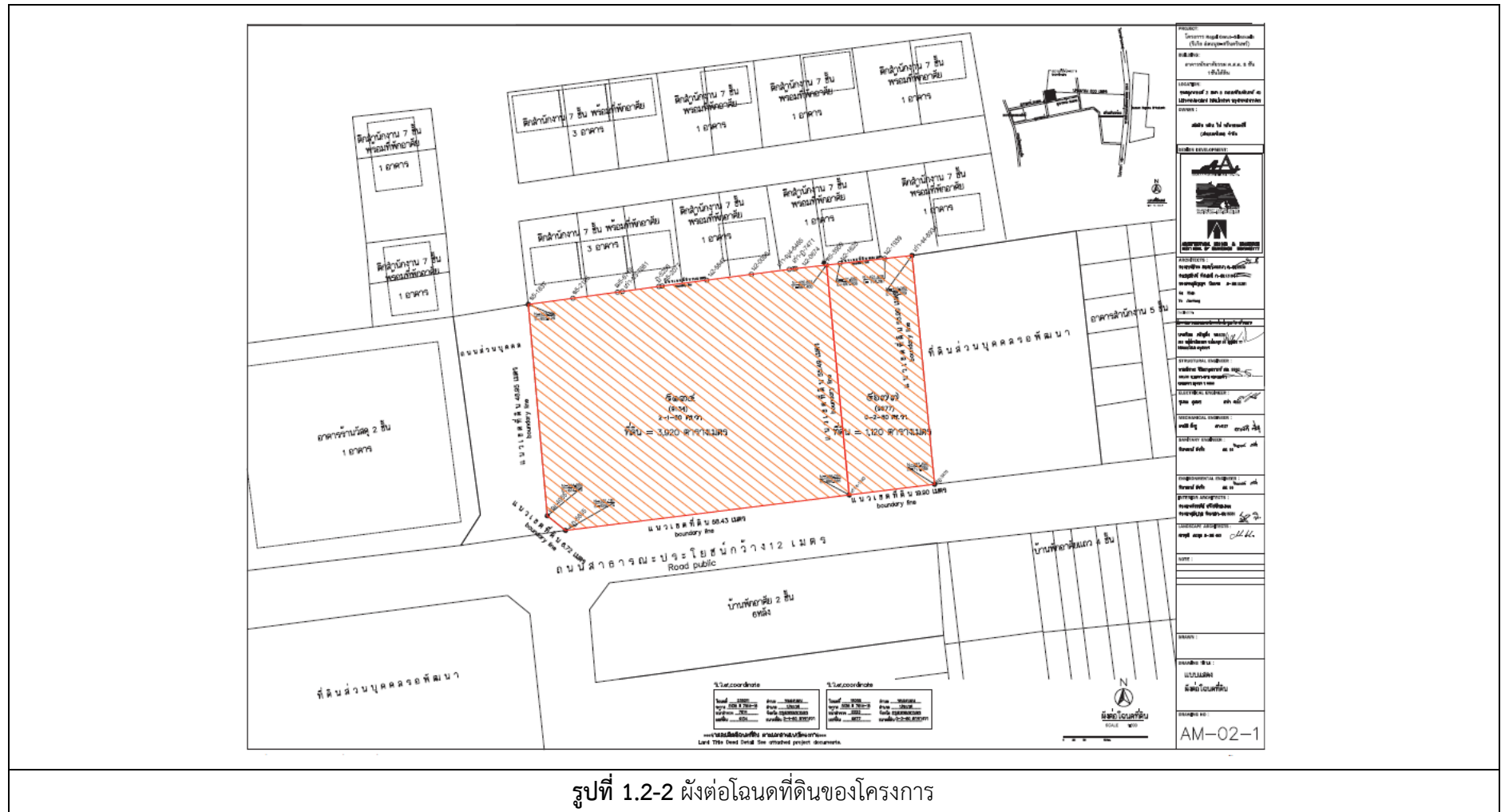
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการเมตร และอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารสำนักงานนิเวศน์หยางซีตี้ จำนวน 6 อาคาร (อาคารพาณิชย์ สูง 7 ชั้น พร้อมที่พักออาศัย ประกอบด้วย สำนักงานชั้น 1-5 และ ที่พักออาศัยชั้น 6-7)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคารสำนักงานสูง 1 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ (ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 8) เขตทางกว้าง 12 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น และบ้านจัดสรรสูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนส่วนบุคคล (ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 10) ถัดไปเป็นอาคาร คลังสินค้า DM HOM



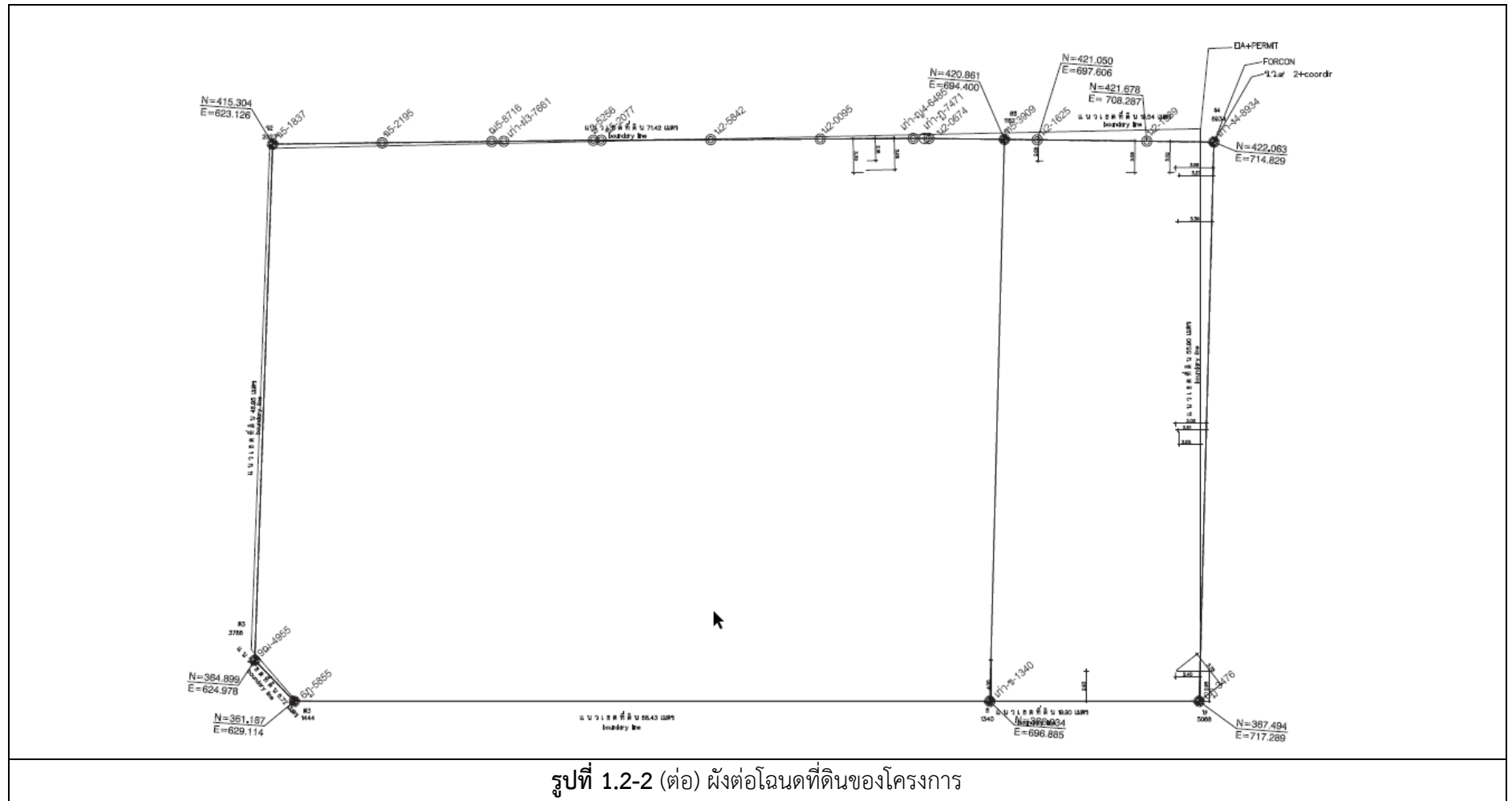
ที่มา : รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) มีนาคม 2567

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง) บริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567



รูปที่ 1.2-2 ผังต่อโฉนดที่ดินของโครงการ

ที่มา : รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) มีนาคม 2567



ที่มา : รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) มีนาคม 2567

1.3 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

1.3.1 การเลือกที่ตั้งโครงการ

1) ในการวางแผนพัฒนาดำเนินโครงการ นอกจากต้องประเมินตามข้อกำหนดกฎหมายตามเงินทุน ตลอดจนตามความสะดวกในการปฏิบัติงานแล้ว อีกปัจจัยหนึ่งที่ต้องนำมาประเมินร่วมในการวางแผนดำเนินโครงการด้วยนั้น คือ สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ที่จะดำเนินโครงการ ทั้งนี้จะเป็นตัวกำหนดทางเลือกในการดำเนินโครงการทั้งช่วงก่อสร้างและเปิดใช้โครงการด้วย

2) ในการประเมินผลกระทบจากสภาพแวดล้อมต้องประเมิน ทั้งผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการไปสู่สภาพแวดล้อมภายนอก และจากสภาพแวดล้อมภายนอกที่มีผลต่อการดำเนินโครงการ ผลที่เกิดขึ้นจะนำไปสู่การกำหนดทางเลือกที่เหมาะสมในการดำเนินโครงการ

3) จากการประเมินผลกระทบที่สามารถส่งผลต่อพื้นที่ใกล้เคียงพบว่าที่สำคัญหลักๆ ในบริเวณพื้นที่โครงการ ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียง แสงสั่นสะเทือน การพังทลายของดิน การใช้น้ำ การจราจร และการจัดการขยะมูลฝอย

1.3.2 ประเภทของโครงการ

ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) ชื่อเดิม “โครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40)” เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ความสูง 22.80 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) มีห้องชุดจำนวนทั้งหมด 388 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 384 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 4 ห้อง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวม 25,155 ตารางเมตร ก่อสร้างบนพื้นที่โครงการ 3-0-60 ไร่ หรือ 5,040 ตารางเมตรรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ ดังนี้

1) อาคาร A มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,366 ตารางเมตร จำนวนห้องพักรวม 63 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 62 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง (พื้นที่ห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 31 ห้อง และพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 32 ห้อง) จัดที่จอดรถยนต์ไว้รวม 42 คัน

2) อาคาร B มีพื้นที่ใช้สอยรวม 9,864 ตารางเมตร จำนวนห้องพักรวม 163 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 161 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง (พื้นที่ห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 56 ห้อง และพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 105 ห้อง) จัดที่จอดรถยนต์ไว้รวม 66 คัน

3) อาคาร C มีพื้นที่ใช้สอยรวม 8,925 ตารางเมตร จำนวนห้องพักรวม 162 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 161 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง (พื้นที่ห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 56 ห้อง และพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 106 ห้อง) จัดที่จอดรถยนต์ไว้รวม 63 คัน

ทั้งนี้โครงการได้แจ้งปรับลดจำนวนห้องชุดพักอาศัยที่อาคาร A บริเวณชั้น 2 จำนวน 2 ห้อง มีผลให้จำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งโครงการลดจำนวนลงจากเดิม จำนวน 384 ห้อง เหลือจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 382 ห้อง (ลดจำนวนห้อง 2 ห้อง) เนื่องจากบริเวณชั้นดังกล่าว โครงการเห็นควรจัดทำเป็นพื้นที่ส่วนกลางให้กับผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้น ได้ปรับเปลี่ยนการเรียกชื่อชั้นอาคาร B จากเดิม “ชั้นใต้ดิน” เป็น “ชั้น B2” “ชั้น 1” เป็น “ชั้น B1” และ “ชั้น 1A” เป็น “ชั้น 1” (อ้างถึงหนังสือบริษัท หยินไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และบันทึกข้อความ ส่วนควบคุมอาคาร 2 เรื่อง การขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40)) แสดงดังภาคผนวก ก-4

ภายหลังการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในครั้งนี้ เป็นการปรับแนวเขตที่ดินให้สอดคล้องกับแนวสอเขตโฉนดที่ดิน (ร.ว.9) ปรับตำแหน่งที่จอดรถยนต์และลดที่จอดรถยนต์ จำนวน 2 คัน เปลี่ยนตำแหน่งและขนาดของระบบสาธารณูปโภค ปรับตำแหน่งจุดรวมพลบริเวณอาคาร B และปรับพื้นที่สีเขียว โดยจากการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในครั้งนี้ จำนวนอาคาร ความสูงของอาคาร และพื้นที่ใช้สอยยังเท่าเดิม การวางผังอาคารยังคงมีการวางผังอาคารไว้เช่นเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง สรุปการรายละเอียดการเปลี่ยนแปลง พื้นที่ใช้สอย ความสูง จำนวนห้องพัก ตามที่เสนอในรายงานที่ได้รับความเห็นชอบและตามที่จะขอเปลี่ยนแปลง แสดงดังตารางที่ 1.3-1 และรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละชั้น แต่ละอาคาร แสดงดังตารางที่ 1.3-2 ถึงตารางที่ 1.3-4 และแบบเปรียบเทียบผังบริเวณโครงการ ก่อน-หลัง การเปลี่ยนแปลง แสดงดังรูปที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 สรุปการรายละเอียดการเปลี่ยนแปลง พื้นที่ใช้สอย ความสูง จำนวนห้องพัก ตามที่เสนอในรายงานที่ได้รับความเห็นชอบและตามที่จะขอเปลี่ยนแปลง

อาคาร	การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร (ตร.ม.)		
	ตามรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ	ตามแบบที่ขอเปลี่ยนแปลง	รายละเอียดการเปลี่ยนแปลง
อาคาร A	- พื้นที่ใช้สอยรวม 6,366 ตารางเมตร - จำนวนห้องพักรวม 63 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 62 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง - อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (± 0.00 เมตร) ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร	- พื้นที่ใช้สอยรวม 6,366 ตารางเมตร - จำนวนห้องพักรวม 61 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 60 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง - อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (± 0.00 เมตร) ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร	ห้องลดลง 2 ห้อง*
อาคาร B	- พื้นที่ใช้สอยรวม 9,864 ตารางเมตร - จำนวนห้องพักรวม 163 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 161 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง - อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (± 0.00 เมตร) ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร - การเรียกชื่อชั้น อาคาร B จาก ชั้นใต้ดิน/ชั้น 1 /ชั้น 1A	- พื้นที่ใช้สอยรวม 9,864 ตารางเมตร - จำนวนห้องพักรวม 163 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 161 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง - อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (± 0.00 เมตร) ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร - การเรียกชื่อชั้น อาคาร B เป็น ชั้นB2/ชั้น B1 /ชั้น 1	เปลี่ยนการเรียกชื่อชั้น*
อาคาร C	- พื้นที่ใช้สอยรวม 8,925 ตารางเมตร - จำนวนห้องพักรวม 162 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 161 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง - อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (± 0.00 เมตร) ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร	- พื้นที่ใช้สอยรวม 8,925 ตารางเมตร - จำนวนห้องพักรวม 162 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 161 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง - อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (± 0.00 เมตร) ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร	ไม่เปลี่ยนแปลง

ที่มา : * อ้างถึงหนังสือบริษัท หยินไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และบันทึกข้อความ ส่วนควบคุมอาคาร 2 เรื่องการขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40))

ตารางที่ 1.3-2 สรุปการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดภายในอาคารโครงการตามแบบที่นำเสนอในรายงานที่ได้รับความเห็นชอบ กับ แบบที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร A

ชั้นที่	ตามรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ	ตามแบบที่จะขอเปลี่ยนแปลง	รายละเอียดที่เปลี่ยนแปลง
ใต้ดิน	ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ห้องพักมูลฝอย ห้องไฟฟ้า ทางวิ่งรถยนต์ ที่จอดรถยนต์ 34 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 5 คัน จุดกลับรถ 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ห้องพักมูลฝอย ห้องไฟฟ้า ทางวิ่งรถยนต์ ที่จอดรถยนต์ 35 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 31 คัน บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	เปลี่ยนแปลง
1	ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าห้องพักมูลฝอยรวม ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง (พื้นที่ 27 ตารางเมตร) ลิฟต์ บันได ทางเดินรถ และที่จอดรถ 8 คัน	ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าห้องพักมูลฝอยรวม ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง (พื้นที่ 27 ตร.ม.) ลิฟต์ บันได ทางเดินรถ และที่จอดรถ 5 คัน	เปลี่ยนแปลง
2	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 2 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 27.55 และ 57.10 ตร.ม.) ห้องออกกำลังกาย ห้องเด็กเล่น ห้องสมุด จำนวน 3 ห้อง สระว่ายน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได	ห้องออกกำลังกาย ห้องเด็กเล่น ห้องสมุด จำนวน 3 ห้อง สระว่ายน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได	ลดจำนวนห้องพัก
3 ถึงชั้นที่ 8 (แยกชายชั้น)	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 27.55 ตร.ม. จำนวน 5 ห้อง พื้นที่ 36.85 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้อง และขนาดพื้นที่ 57.10 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 27.55 ตร.ม. จำนวน 5 ห้อง พื้นที่ 36.85 ตร.ม. จำนวน 3 ห้อง และขนาดพื้นที่ 57.10 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได	ไม่เปลี่ยนแปลง
ดาดฟ้า	พื้นที่สีเขียว และบันได 2 แห่ง	พื้นที่สีเขียว และบันได 2 แห่ง	เปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่สีเขียว

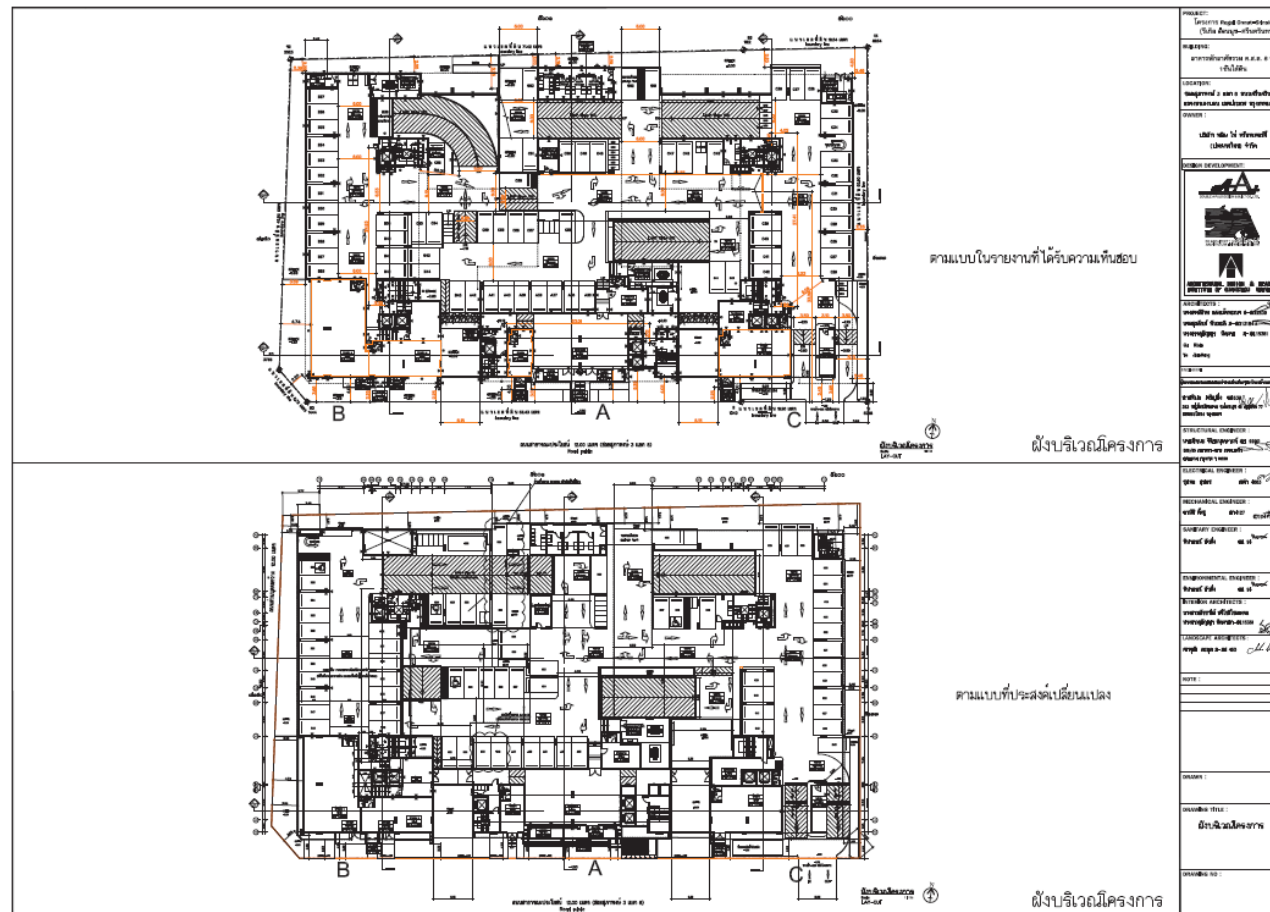
ตารางที่ 1.3-3 สรุปการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดภายในอาคารโครงการตามแบบที่นำเสนอในรายงานที่ได้รับความเห็นชอบ กับ แบบที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์
พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร B

ชั้นที่	ตามรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ	ชั้นที่	ตามแบบที่จะขอเปลี่ยนแปลง	รายละเอียดที่เปลี่ยนแปลง
ใต้ดิน	ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ บ่อหน่วงน้ำ ห้องพักมูลฝอย ห้องไฟฟ้า ทางวิ่งรถยนต์ ที่จอดรถยนต์ 25 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 29 คัน จุดกัลบริด 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	ชั้น B2	ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ บ่อหน่วงน้ำ ห้องพักมูลฝอย ห้องไฟฟ้า ทางวิ่งรถยนต์ ที่จอดรถยนต์ 25 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 39 คัน จุดกัลบริด 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	เปลี่ยนแปลง
1	ห้อง MDB ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง (พื้นที่ 60 และ 88 ตร.ม.) พื้นที่จอดรถยนต์ 20 คัน จุดกัลบริด 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	ชั้น B1	ห้องพักมูลฝอย พื้นที่จอดรถยนต์ 15 คัน รวมที่จอดรถคนพิการ 2 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 11 คัน บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	เปลี่ยนแปลง
1A	ห้องพักมูลฝอยรวม พื้นที่จอดรถยนต์ 21 คัน จุดกัลบริด 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	ชั้น 1	ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง (พื้นที่ 60 และ 88 ตร.ม.) พื้นที่จอดรถยนต์ 26 คัน รวมที่จอดรถคนพิการ 2 คัน จุดกัลบริด 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	เปลี่ยนแปลง
2 ถึงชั้นที่ 8 (แยกรายชั้น)	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 23 ห้องต่อชั้น แบ่งเป็น - ขนาดพื้นที่ 27.20 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 27.55 ตร.ม. จำนวน 14 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 36.85 ตร.ม. จำนวน 4 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 53.93 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 55.84 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 58.68 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได		ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 23 ห้องต่อชั้น แบ่งเป็น - ขนาดพื้นที่ 27.20 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 27.55 ตร.ม. จำนวน 14 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 36.85 ตร.ม. จำนวน 4 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 53.93 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 55.84 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 58.68 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได	ไม่เปลี่ยนแปลง
ดาดฟ้า	พื้นที่สีเขียว และบันได 2 แห่ง		พื้นที่สีเขียว และบันได 2 แห่ง	เปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่สีเขียว

ตารางที่ 1.3-4 สรุปการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดภายในอาคารโครงการตามแบบที่นำเสนอในรายงานที่ได้รับความเห็นชอบ กับ แบบที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร C

ชั้นที่	ตามรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบ	ตามแบบที่จะขอเปลี่ยนแปลง	รายละเอียดที่เปลี่ยนแปลง
ใต้ดิน	ถังเก็บน้ำ ห้องปั้มน้ำ บ่อหน่วงน้ำ ห้องพักมูลฝอย ทางวิ่งรถยนต์ ที่จอดรถยนต์ 25 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 29 คัน จุดกลับรถ 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	ถังเก็บน้ำ ห้องปั้มน้ำ บ่อหน่วงน้ำ ห้องพักมูลฝอย ทางวิ่งรถยนต์ ที่จอดรถยนต์ 25 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 39 คัน จุดกลับรถ 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	เปลี่ยนแปลง
1	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง (พื้นที่ 27 ตร.ม.) ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้อง รปภ. โถงพักคอย ห้องน้ำ พื้นที่จอดรถยนต์ 38 คัน จุดกลับรถ 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง (พื้นที่ 27 ตร.ม.) ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้อง รปภ. โถงพักคอย ห้องน้ำ พื้นที่จอดรถยนต์ 38 คัน รวมทั้งจอดรถคนพิการ 2 คัน จุดกลับรถ 1 ช่อง บันได 2 แห่ง และลิฟต์ 3 ตัว	เปลี่ยนแปลง
2 ถึงชั้นที่ 8 (แยกรายชั้น)	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 23 ห้องต่อชั้น แบ่งเป็น - ขนาดพื้นที่ 27.20 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 27.55 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 36.85 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 53.93 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 55.84 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 58.68 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 23 ห้องต่อชั้น แบ่งเป็น - ขนาดพื้นที่ 27.20 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 27.55 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 36.85 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 53.93 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 55.84 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น - ขนาดพื้นที่ 58.68 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน ลิฟต์ และบันได	ไม่เปลี่ยนแปลง
ดาดฟ้า	พื้นที่สีเขียว และบันได 2 แห่ง	พื้นที่สีเขียว และบันได 2 แห่ง	เปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่สีเขียว

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง) บริษัท หินไทย พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567



รูปที่ 1.3-1 แบบเปรียบเทียบผังบริเวณโครงการ (ก่อน-หลัง การเปลี่ยนแปลง)

1.4 รายละเอียดการก่อสร้างโครงการ

1.4.1 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

โครงการทำการรื้อถอนอาคารเดิม โดยใช้เวลารื้อถอน 3 เดือน และโครงการมีกำหนดการวางแผนและเริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงปัจจุบัน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้าง ดังนี้ (แสดงขั้นตอนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการแสดงดังตารางที่ 1.4-1)

- 1) งานเสาเข็ม
- 2) งานโครงสร้าง
- 3) งานโครงสร้างซ้อนกับงานตกแต่ง
- 4) งานตกแต่ง

ตารางที่ 1.4-1 ขั้นตอนระยะการก่อสร้างโครงการ

กิจกรรม	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
1. งานรื้อถอนอาคารเดิม																														
2. งานถม																														
3. ระบบป้องกันดิน																														
4. งานฐานราก/โครงสร้างใต้ดิน																														
5. งานโครงสร้าง																														
6. งานสถาปัตยกรรม																														
7. งานระบบไฟฟ้าสื่อสาร																														
8. งานระบบสุขาภิบาลดับเพลิง																														
9. งานระบบลิฟต์																														
10. งานทำความสะอาด																														
11. งานส่งมอบ																														

ที่มา : บริษัท หยิน ไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย), 2567

1.4.1 การใช้น้ำ

น้ำใช้ในช่วงก่อสร้างรับจากการประปานครหลวงสาขาพระโขนง การใช้น้ำแต่ละช่วงเวลาจะไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่ลักษณะงานที่ดำเนินการ ทั้งนี้การก่อสร้างโครงการส่วนใหญ่ใช้คอนกรีตผสมเสร็จ กิจกรรมการใช้น้ำส่วนใหญ่มาจากคนงานก่อสร้างเพื่อการชำระล้าง และทำความสะอาดพื้นที่ก่อสร้างประจำวัน

1.4.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

- ปัจจุบัน (มกราคม-มิถุนายน 2567) กิจกรรมภายในพื้นที่โครงการเป็นงานตกแต่งภายใน และเก็บทำความสะอาด โดยพนักงานที่ปฏิบัติงานมีการใช้ห้องน้ำ-ห้องส้วมภายในอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเป็นห้องน้ำถาวรซึ่งมีระบบรองรับน้ำเสียที่เป็นไปตามหลักสุขาภิบาล

1.4.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำในพื้นที่ก่อสร้างจัดให้มีรางระบายน้ำถาวรรอบแนวเขตที่ดิน

1.4.4 การจัดการมูลฝอย

ปัจจุบัน (มกราคม-มิถุนายน 2567) กิจกรรมภายในพื้นที่โครงการเป็นงานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาดไม่มีวัสดุเหลือใช้จากการก่อสร้าง

มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง โครงการจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 200 ลิตร วางไว้ด้านหน้าพื้นที่โครงการ เพื่อให้สำนักงานเขตประเวศเข้ามาเก็บขนและนำไปกำจัดต่อไป

1.4.5 พลังงานและไฟฟ้า

ในช่วงก่อสร้างโครงการจะใช้บริการรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง พร้อมจัดเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญเดินสายไฟในขณะทำงานให้เป็นระเบียบเรียบร้อย และปลอดภัยตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

1.5 สภาพปัจจุบันของโครงการ

การดำเนินงานปัจจุบันของโครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง) โดยในช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567 เป็นการดำเนินงานระยะก่อสร้าง โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งบริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567 โดยมีกิจกรรมการก่อสร้าง ได้แก่ งานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาด โดยสภาพปัจจุบัน แสดงดังรูปที่ 1.5-1



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (ริเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง) บริษัท หยินไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567

	
	
เดือนเมษายน-มิถุนายน 2567	
รูปที่ 1.5-1 (ต่อ) กิจกรรมการก่อสร้างและสภาพปัจจุบันของโครงการ	

1.6 สรุปการดำเนินงานในปัจจุบันของโครงการ

การดำเนินงานในปัจจุบันของโครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง) เทียบกับรายละเอียดที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/17703 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2562 แสดงดังตารางที่ 1.6-1

ตารางที่ 1.6-1 สรุปการดำเนินงานในปัจจุบันของโครงการ

รายละเอียด	EIA	ปัจจุบัน (ม.ค.-มิ.ย.67)
1. พื้นที่โครงการ	- พื้นที่ 3-0-60 ไร่ (5,040 ตารางเมตร)	- พื้นที่ 3-0-60 ไร่ (5,040 ตารางเมตร)
2. อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร - อาคาร A - อาคาร B - อาคาร C	- อาคาร จำนวน 3 อาคาร - รวม 388 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 384 ห้อง และห้องชุดเพื่อการ พาณิชย์ (ร้านค้า) 4 ห้อง ประกอบด้วย 1) ตึก A จำนวนห้องชุด 62 ห้อง ร้านค้า 1 ห้อง 2) ตึก B จำนวนห้องชุด 161 ห้อง ร้านค้า 2 ห้อง 3) ตึก C จำนวนห้องชุด 161 ห้อง ร้านค้า 1 ห้อง	- อาคาร จำนวน 3 อาคาร - รวม 386 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 382 ห้อง และห้องชุดเพื่อการ พาณิชย์ (ร้านค้า) 4 ห้อง ประกอบด้วย 1) ตึก A จำนวนห้องชุด 60 ห้อง ร้านค้า 1 ห้อง 2) ตึก B จำนวนห้องชุด 161 ห้อง ร้านค้า 2 ห้อง 3) ตึก C จำนวนห้องชุด 161 ห้อง ร้านค้า 1 ห้อง
3. การใช้น้ำ	30 ลูกบาศก์เมตร/วัน	4 ลูกบาศก์เมตร/วัน
4. การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล - น้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้าง - น้ำเสียจากกิจกรรมคนงานก่อสร้าง	- บ่อดักตะกอน - ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป	- ระบบบำบัดน้ำเสียถาวรของอาคาร - ระบบบำบัดน้ำเสียถาวรของอาคาร
5. ห้องน้ำ-ห้องส้วม	15 ห้อง	- ใช้ห้องน้ำถาวรภายในอาคาร

ที่มา : โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) : มกราคม-มิถุนายน 2567

หมายเหตุ : สำหรับข้อมูลปัจจุบันที่เสนอในรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เป็นข้อมูลอ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ชื่อเดิม โครงการ HLB Srinakarin 40 Road (เอช แอล บี ศรีนครินทร์ 40) ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1010.5/17703 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562 เท่านั้น สำหรับรายละเอียดแบบการก่อสร้างอาคารซึ่งเป็นข้อมูลด้านวิศวกรรม ไม่ได้อยู่ในขอบข่ายในการตรวจติดตามตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Monitoring Report) ของบริษัทที่ปรึกษา ทั้งนี้การดำเนินการก่อสร้างอาคาร/ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในปัจจุบันอยู่ในความรับผิดชอบของโครงการทั้งหมด

1.7 แผนงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 1.7-1 แผนงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของ โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง)
ของ บริษัท หยินไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปี 2567

รายละเอียด	ดัชนีการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจวัด (พ.ศ. 2567)											
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพอากาศในบรรยากาศ - บริเวณภายในพื้นที่โครงการบริเวณป้อมยาม/ ทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง	- TSP (24 hr) - PM-10 (24 hr) - CO - HC as Methane - NO ₂ - SO ₂	- เดือนละ 1 ครั้ง ในช่วงก่อสร้าง	●	●	●	← งานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาด →								
- บริเวณโรงเรียนอยู่เป็นสุขอนุสรณ์	- TSP (24 hr) - PM-10 (24 hr) - CO - HC as Methane - NO ₂ - SO ₂	- เดือนละ 1 ครั้ง	●	●	●	← งานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาด →								

หมายเหตุ : ● การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้างตามแผนที่กำหนด

ตารางที่ 1.7-1 (ต่อ) แผนงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของ โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง)
ของ บริษัท หยินไห่ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปี 2567

รายละเอียด	ดัชนีการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจวัด (พ.ศ. 2567)											
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2. ระดับเสียง - บริเวณภายในพื้นที่โครงการบริเวณป้อมยาม/ ทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง	- Leq 24 hr - Lmax - L90 - เสียงรบกวน	- เดือนละ 1 ครั้งในช่วงก่อสร้าง	●	●	●	← งานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาด →								
	- Leq 24 hr - Lmax - L90 - เสียงรบกวน	- เดือนละ 1 ครั้ง	●	●	●	← งานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาด →								

หมายเหตุ : ● การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้างตามแผนที่กำหนด

ตารางที่ 1.7-1 (ต่อ) แผนงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของ โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง)
ของ บริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปี 2567

รายละเอียด	ดัชนีการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจวัด (พ.ศ. 2567)											
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
3. ความสั่นสะเทือน - ภายในพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ	- Vibration (PPV, Hz)	- ตรวจทุกวันในช่วงที่มี การก่อสร้างฐานราก - เดือนละ 1 ครั้งในช่วง ก่อสร้าง	●	●	●	← งานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาด →								

หมายเหตุ : ● การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้างตามแผนที่กำหนด

ตารางที่ 1.7-1 (ต่อ) แผนงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของ โครงการ Regal Onnut-Srinakarin (รีเกิล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) (ระยะก่อสร้าง)
ของ บริษัท หยินไห้ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปี 2567

รายละเอียด	ดัชนีการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจวัด (พ.ศ. 2567)											
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล - บ่อพักน้ำชั่วคราวสุดท้ายก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำทั้งด้านหน้าโครงการ	- pH - BOD - SS - Fat, Oil & Grease - Settleable Solids - Sulfide - TDS - Nitrogen (TKN) - Fecal Coliform Bacteria	- เดือนละ 1 ครั้ง	●	●	●	← งานตกแต่งภายในและเก็บทำความสะอาด →								

หมายเหตุ : ● การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้างตามแผนที่กำหนด