

# บทที่ 1

## บทนำ

**แบบ ตต. 2**

**หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
ด้านโครงการที่พักอาศัยบริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ**

<b>ชื่อโครงการ</b>	เอ็ม จตุจักร
<b>สถานที่ตั้งโครงการ</b>	เลขที่ 888 ซอยพหลโยธิน 18 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
<b>เจ้าของโครงการ</b>	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
<b>ที่อยู่เจ้าของโครงการ</b>	เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10900
<b>โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเมื่อ</b>	16 เมษายน 2558 อ้างถึงหนังสือ ที่ กส 1009.5/4390
<b>โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ</b>	วันที่ 15 มกราคม 2568
<b>รายละเอียดโครงการ</b>	เป็นอาคารชุดพักอาศัยรวม ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 32 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้นมี ห้องชุดรวมทั้งสิ้น 880 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 879 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องสมุด และ ที่จอดรถยนต์ 406 คัน ประกอบด้วยที่จอดรถยนต์ สาธารณะ 5 คัน และที่จอดรถยนต์ 401 คัน พื้นที่โครงการ 4-1-9.7 ไร่ หรือ 6,838.80 ตารางเมตร

### 1.3 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุด เอ็ม จตุจักร ตั้งอยู่เลขที่ 888 ถนนซอยพหลโยธิน 18 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ดำเนินการโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด โดยเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 32 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 880 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 879 ห้อง และห้องชุด สำนักงาน 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องสมุด และที่จอดรถยนต์ 406 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์สาธารณะ 5 คัน และที่จอดรถยนต์ 401 คัน โดยโครงการจะปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 4-1-9.7 ไร่ หรือ 6,838.80 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2552 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ.พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือเลขที่ กส 1009.5/4390 ลงวันที่ 16 เมษายน 2558

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก สผ. บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้าย หนังสือเห็นชอบและส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการให้ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและระยะดำเนินการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด จึงได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารอาคารชุดเข้ารับหน้าที่ในระยะเปิดดำเนินการ โดยเริ่มดำเนินการรับมอบงานระบบอาคาร ตั้งแต่เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เอ็ม จตุจักร วันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 โดยในการรับมอบงานระบบอาคารประกอบด้วย การตรวจสอบระบบและทดลองใช้งานเพื่อสามารถใช้ได้จริง มีการฝึกอบรมความรู้เกี่ยวกับระบบต่างๆ ของเครื่องจักรทั้งหมดภายในอาคาร มีการแจ้งขอให้แก้ไขหากพบข้อบกพร่องและตรวจสอบหลังจากแก้ไขแล้ว เพื่อจะได้สามารถรับมอบงานระบบต่างๆ อย่างครบถ้วน และดำเนินการบำรุงรักษาระบบต่างๆ และเครื่องจักรทั้งหมดต่อไป เพื่อการใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และมีอายุการใช้งานยาวนาน

## 1.4 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

### 1.4.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด เอ็ม จตุจักร ตั้งอยู่เลขที่ 888 ถนนซอยพหลโยธิน 18 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ดำเนินการโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด โดยเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 32 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 880 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 879 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องสมุด และที่จอดรถยนต์ 406 คัน ประกอบด้วยที่จอดรถยนต์สาธารณะ 5 คัน และที่จอดรถยนต์ 401 คัน โดยโครงการจะปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 4-1-9.7 ไร่ หรือ 6,838.80 ตารางเมตร

### โดยมีอาณาเขตติดกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

<b>ทิศเหนือ</b>	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยพหลโยธิน 18
<b>ทิศใต้</b>	มีอาณาเขตติดต่อกับ	คลองบางซื่อ
<b>ทิศตะวันออก</b>	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น
<b>ทิศตะวันตก</b>	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น



รูป 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ



การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์ รถโดยสารสาธารณะ และรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีจตุจักร และสถานีสะพานควาย มีรายละเอียดดังนี้

ในการเดินทางโดยรถยนต์เพื่อมายังพื้นที่โครงการสามารถเข้าได้จากถนน 2 เส้น คือ ถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีดังนี้

- (1.1) เดินทางจากถนนพหลโยธิน เข้าซอยพหลโยธิน 18 ประมาณ 200 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ
- (1.2) เดินทางจากถนนวิภาวดี เข้าซอยวิภาวดี 3 ขับตรงมาแล้วเลี้ยวซ้าย ประมาณ 100 เมตร เลี้ยวขวา และตรงมาประมาณ 150 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

โครงการอยู่ระหว่างสถานีรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอสสถานีหมอชิตกับสถานีสะพานควาย ในกรณีลงสถานีหมอชิต ผู้พักอาศัยจะสามารถโดยสารรถชัตเติลบัส ของโครงการเข้ามาได้ กรณีลงสถานี บีทีเอสสะพานควาย สามารถเดินมาที่ซอยพหลโยธิน 18 ประมาณ 350 เมตร

### 1.4.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยรวม ซึ่งมีอาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 32 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 880 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 879 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องสมุด และที่จอดรถยนต์ 406 คัน ประกอบด้วยที่จอดรถยนต์ สาธารณะ 5 คัน และที่จอดรถยนต์ 401 คัน พื้นที่โครงการ 4-1-9.7 ไร่ หรือ 6,838.80 ตารางเมตร

### 1.5 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินการ และได้รับรับรองก่อสร้างอาคาร (อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาพผนวก ก-2



**รูปที่ 1-3 สภาพโครงการปัจจุบัน (อาคาร A)**



**รูป 1-4 สภาพโครงการปัจจุบัน (อาคาร B)**