

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ปัจจุบันเขตจตุจักรเป็นเขตที่มีอัตราขยายตัวในด้านการก่อสร้างอย่างรวดเร็ว อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ย่านการค้า ธุรกิจ และบริการจำนวนมาก ประกอบกับยังมีพื้นที่ว่างสามารถรองรับการเจริญเติบโตได้อีกจำนวนมาก ทำให้การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเพิ่มสูงขึ้นทุกปี ดังนั้น บริษัท พี แอนด์ พี แอสเซท กรุ๊ป จำกัด จึงมีความประสงค์จะดำเนินการ โครงการ QUINTO ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และอาคารห้องพักรวมสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 440 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 3-2-87 ไร่ (5,948 ตารางเมตร)

โครงการ QUINTO ดำเนินการ โดยบริษัท พี แอนด์ พี แอสเซท กรุ๊ป จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 65/114 ซอยรามอินทรา 14 ถนนรามอินทรา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2555 ลำดับที่ 31 กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/4681 ลงวันที่ 10 เมษายน 2561 ดังแสดงในภาคผนวก ก

โครงการ QUINTO ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียนว-156 ดังหนังสือเลขที่ ออก 0310/(1) 13127 ดังแสดงในภาคผนวก ข ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับระหว่างเดือนตุลาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2561 (ช่วงก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

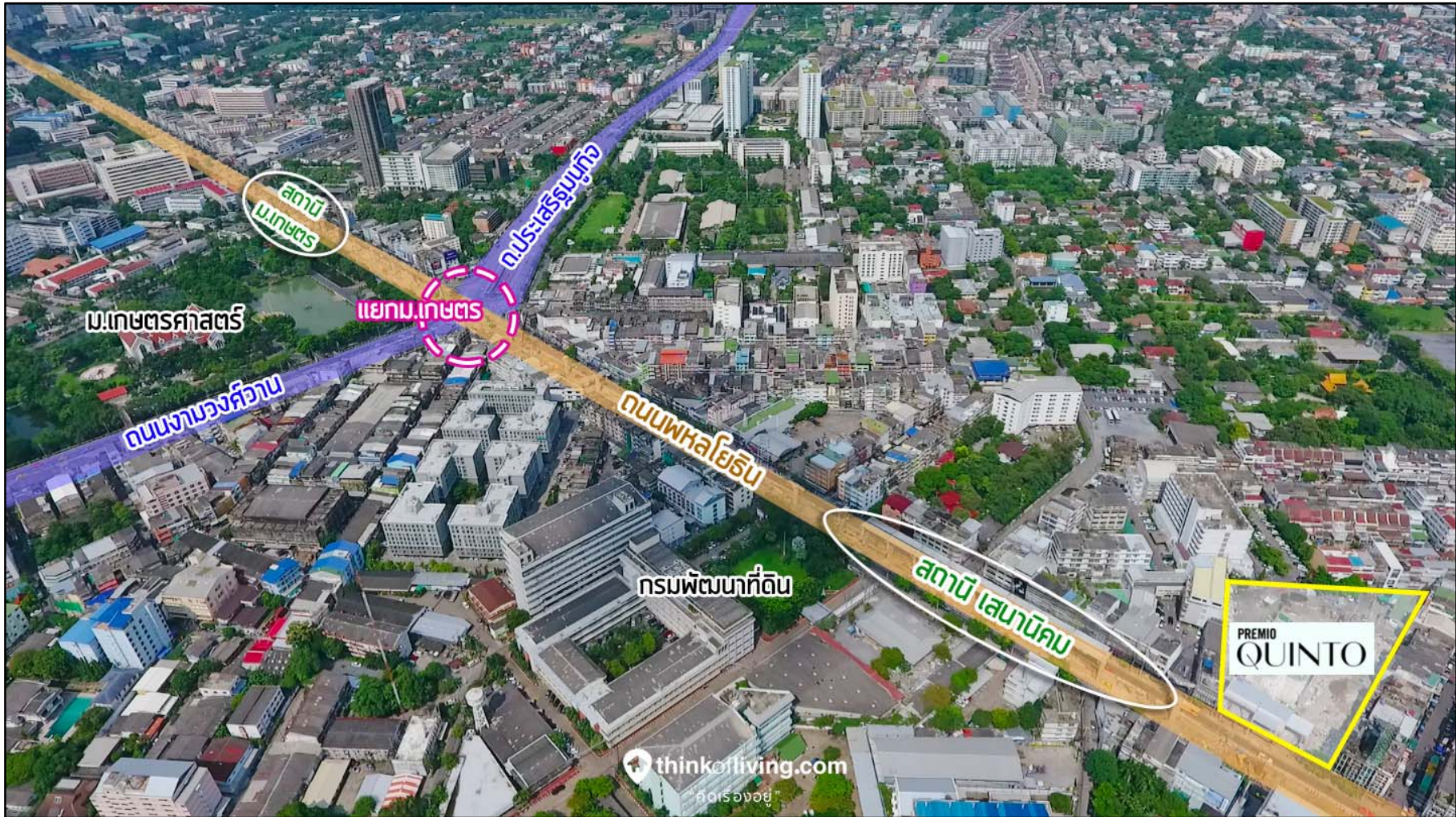
โครงการ QUINTO ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท พี แอนด์ พี แอสเซท กรุ๊ป จำกัด **ผังรูปที่ 1-1** มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น จำนวน 2 คูหา และโรงพยาบาลเปาโล เกษตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	โรงพยาบาลเปาโล เกษตร และอาคารพักอาศัย สูง 3-4 ชั้น จำนวน 9 คูหา
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ สูง 3-4 ชั้น จำนวน 32 คูหา และอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น จำนวน 4 คูหา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนพหลโยธิน

### 1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการ QUINTO ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท พี แอนด์ พี แอสเซท กรุ๊ป จำกัด ทั้งนี้ เส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ **ผังรูปที่ 1-2** มีรายละเอียด ดังนี้

1. ถนนพหลโยธิน (ขาเข้า) จากแยกเกษตรมุ่งหน้าแยกรัชโยธิน โครงการตั้งอยู่ซ้ายมือถัดจากโรงพยาบาลเปาโล เกษตร ก่อนถึงซอยพหลโยธิน 32 จะมองเห็นที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ติดถนนพหลโยธิน
2. ถนนพหลโยธิน (ขาออก) จากแยกรัชโยธินมุ่งหน้าแยกเกษตรกลับบริเวณปากซอยพหลโยธิน 34 โครงการตั้งอยู่ซ้ายมือถัดจากโรงพยาบาลเปาโล เกษตร ก่อนถึงซอยพหลโยธิน 32 จะมองเห็นที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ติดถนนพหลโยธิน



รูปที่ 1-1 สถานที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 1-2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

### 1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ QUINTO ดำเนินการโดยบริษัท พี แอนด์ พี แอสเซท กรุ๊ป จำกัด เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีความสูง 22.95 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) และอาคารห้องพักมูลฝอย สูง 1 ชั้น 1 อาคาร มีความสูง 2.75 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงระดับสูงสุด) มีจำนวนห้องพักรวม 440 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม 19,506.07 ตารางเมตร (อาคาร A พื้นที่ใช้สอย 4,892.59 ตารางเมตร อาคาร B พื้นที่ใช้สอย 4,896.88 ตารางเมตร อาคาร C พื้นที่ใช้สอย 4,897.12 ตารางเมตร และอาคาร D พื้นที่ใช้สอย 4,687.88 ตารางเมตร อาคารห้องพักมูลฝอย พื้นที่ใช้สอย 14.92 ตารางเมตร และส่วนสรวายน้ำ มีพื้นที่ใช้สอย 116.68 ตารางเมตร) พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และที่จอดรถยนต์ 151 คัน

### 1.4 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารของโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4 อาคาร โดยอาคาร A พื้นที่ใช้สอย 4,892.59 ตารางเมตร อาคาร B พื้นที่ใช้สอย 4,896.88 ตารางเมตร อาคาร C พื้นที่ใช้สอย 4,897.12 ตารางเมตร และอาคาร D พื้นที่ใช้สอย 4,687.88 ตารางเมตร อาคารห้องพักมูลฝอย พื้นที่ใช้สอย 14.92 ตารางเมตร และส่วนสรวายน้ำ มีพื้นที่ใช้สอย 116.68 ตารางเมตร รายละเอียด ดังนี้

#### อาคาร A

ใต้ดิน	ห้องปั้มน้ำใต้ดิน
ชั้น 1	ที่จอดรถใต้อาคารและทางวิ่ง, โถงลิฟต์และทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, โถงต้อนรับกิจกรรมส่วนกลาง, โถงต้อนรับ, ห้อง MDB, ห้องเครื่องปั้มน้ำ และปั้มนรปรก.
ชั้น 2	ห้องพักแบบ 1 BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1 BS-a ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B2 ขนาด 28.55 ตารางเมตร, กิจกรรมส่วนกลาง, โถงลิฟต์และโถงทางเดินและทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น
ชั้น 3	ห้องพักแบบ 1BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1BS-a ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B2 ขนาด 28.55 ตารางเมตร, กิจกรรมส่วนกลาง, โถงลิฟต์และโถงทางเดินและทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น

ชั้น 4	ห้องพักแบบ 1BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1BS-a ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B2 ขนาด 28.55 ตารางเมตร, โถงลิฟต์และโถงทางเดินและทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น
ชั้น 5 - 8	ห้องพักแบบ 1BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1BS-a ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B2 ขนาด 28.55 ตารางเมตร, โถงลิฟต์และโถงทางเดินและทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น
ชั้นหลังคา	บันได ST-1 และทางเดิน, ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และพื้นที่สีเขียว

## **อาคาร B**

ใต้ดิน	ห้องปั๊มน้ำใต้ดิน
ชั้น 1	ที่จอดรถใต้อาคารและทางวิ่ง, โถงลิฟต์และทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องทำงานนิติบุคคล, โถงต้อนรับ, ห้องพักแบบ 1B4 ขนาด 33.44 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B5 ขนาด 26.05 ตารางเมตร, ห้องพัก, ห้อง MDB, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น
ชั้น 2 - 8	ห้องพักแบบ S-1 ขนาด 22.03 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B1 ขนาด 28.60 ตารางเมตร, โถงลิฟต์และโถงทางเดินและทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น
ชั้นหลังคา	บันได ST-11 และทางเดิน

## **อาคาร C**

ใต้ดิน	ห้องปั๊มน้ำใต้ดิน
ชั้น 1	ที่จอดรถใต้อาคารและทางวิ่ง, โถงลิฟต์และทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ส่วนบันได ST-3, ลิฟท์, ห้องน้ำรวม, ห้องเด็กเล่น, โถงต้อนรับ, ห้องวางเครื่องซักผ้า และห้อง MDB
ชั้น 2	ห้องพักแบบ 1BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B2 ขนาด 28.55 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B3 ขนาด 31.21 ตารางเมตร, ห้องออกกำลังกาย, โถงลิฟต์และโถงทางเดินและทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น
ชั้น 3-8	ห้องพักแบบ 1BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B2 ขนาด 28.55 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1B3 ขนาด 31.21 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 2B1 ขนาด 42.32 ตารางเมตร, โถง

ลิฟท์และโถงทางเดินและทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้า  
ประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น

ห้องชั้นหลังคา บันได ST-1 และทางเดิน, ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และพื้นที่สีเขียว

#### **อาคาร D**

**ใต้ดิน** ห้องปั๊มน้ำใต้ดิน

**ชั้น 1** ที่จอดรถใต้อาคารและทางวิ่ง, โถงลิฟท์และทางเดิน, ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2,  
ลิฟท์, โถงต้อนรับ และห้อง MDB

**ชั้น 2-8** ห้องพักแบบ S-2 ขนาด 23.11 ตารางเมตร, ห้องพักแบบ 1BS ขนาด 25.82 ตารางเมตร,  
ห้องพักแบบ 1B1 ขนาด 28.60 ตารางเมตร, โถงลิฟท์และโถงทางเดินและทางเดิน,  
ส่วนบันได ST-1, ส่วนบันได ST-2, ลิฟท์, ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพักขยะประจำชั้น

**ชั้นหลังคา** บันได ST-1 และทางเดิน และเครื่องปั๊มน้ำ

**อาคารห้องพักมูลฝอยรวม** ห้องพักขยะมูลฝอยโครงการ

**ส่วนสระว่ายน้ำ** พื้นที่ลานสระว่ายน้ำและทางเดิน และพื้นที่สระว่ายน้ำ

### **1.5 การใช้น้ำ**

ในช่วงก่อสร้างจะมีการใช้น้ำประมาณ 22 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยได้รับบริการน้ำประปาจากการ  
ประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท ซึ่งมีปริมาณน้ำประปาที่จ่ายได้ 479,520 ลูกบาศก์เมตร/วัน  
ในขณะที่ความต้องการใช้น้ำประปามีปริมาณเท่ากับ 350,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังนั้น มีปริมาณน้ำสำรอง  
อีก 129,520 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อการใช้น้ำในพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มี  
ถังเก็บน้ำสำรอง สามารถสำรองน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างได้อย่างน้อย 1 วัน

## 1.6 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ช่วงก่อสร้างโครงการ น้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้าง สามารถแยกได้ ดังนี้

1. น้ำเสียจากการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะถูกใช้ไปกับการก่อสร้างโครงการ ส่วนน้ำล้างวัสดุก่อสร้าง เป็นน้ำที่มีเศษทราย เศษปูนปนเปื้อน ซึ่งมีปริมาณไม่มากหากปล่อยน้ำไหลออกนอกพื้นที่อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้พักอาศัยข้างเคียงโดยรอบพื้นที่โครงการและพื้นที่สาธารณะ จึงมีมาตรการป้องกันและแก้ไขได้โดยการจัดให้มีบ่อพักน้ำ เพื่อพักน้ำคักตะกอนก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป
2. น้ำเสียจากกิจกรรมคนงานก่อสร้าง มีคนงานก่อสร้างประมาณ 80 คน เข้ามาทำงานในพื้นที่โครงการ (ไป-กลับ) อาจมีความต้องการใช้น้ำและเกิดน้ำเสียได้ โครงการจึงได้จัดให้มีห้องส้วมสำหรับคนงาน โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นจะถูกบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป โดยมีประสิทธิภาพการบำบัดร้อยละ 92 สามารถลดค่าความสกปรกจาก 250 มิลลิกรัม/ลิตร ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งจัดอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข (อาคารพักอาศัยที่มีห้องพักตั้งแต่ 100-500 ห้อง) โดยน้ำทิ้งจะถูกระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

## 1.7 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำในช่วงก่อสร้าง โดยเฉพาะช่วงฤดูฝน น้ำฝนอาจเกิดการไหลบ่าหน้าดินบนพื้นที่ที่กำลังก่อสร้างอาจพัดพาตะกอนดิน และเศษวัสดุก่อสร้างออกนอกพื้นที่ สร้างความเดือดร้อนรำคาญ และอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยข้างเคียงโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยเฉพาะการไหลลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะอาจทำให้ท่ออุดตันได้ โครงการจึงได้จัดทำรางระบายน้ำชั่วคราวรอบพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อรวบรวมไปพักยังบ่อพักน้ำ สำหรับพักน้ำและคักตะกอนก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป



## 1.8 การจราจร

ช่วงก่อสร้างโครงการ จำเป็นต้องขนส่งดิน เศษวัสดุก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างเข้าออกพื้นที่โครงการ โดยใช้รถบรรทุก 6 ล้อ ผ่านถนนพหลโยธิน รวมปริมาณการขนส่งไม่เกิน 24 เที่ยว/วัน (รถวิ่งไป-กลับ) โดยมีปริมาณการจราจรที่เกิดจากการขนส่ง ไม่เกิน 3 คัน/ชั่วโมง เทียบเท่า 4.5 PCU (คิดเทียบค่า PCE ของรถบรรทุกขนาดกลาง เท่ากับ 1.50) ประเมินให้รถออกพร้อมกันใน 1 ชั่วโมง เท่ากับ 4.5 PCU/ชั่วโมง รวมถึงโครงการได้ติดป้ายกำหนดช่วงเวลาการเข้า-ออกโครงการสำหรับรถบรรทุก เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วน

## 1.9 การจัดการมูลฝอย

ในช่วงก่อสร้างมีมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างส่วนใหญ่จะเป็นประเภทเศษหิน เศษปูน เศษไม้ และเศษวัสดุก่อสร้าง และมูลฝอยจากคณงานก่อสร้าง ซึ่งช่วงก่อสร้างมีคณงานประมาณ 80 คน เข้ามาทำงานในพื้นที่โครงการแบบไปกลับ อาจจะมีมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 120 ลิตร/วัน โดยโครงการได้จัดให้มีถังขยะมูลฝอย และพื้นที่พักขยะมูลฝอยภายในพื้นที่โครงการ และโครงการได้มีการดำเลียงขยะมูลฝอยไปพักยังพื้นที่บ้านพักคณงานซึ่งอยู่ใกล้กับพื้นที่ก่อสร้าง โดยทำรถบรรทุกปิดคลุมด้วยผ้าใบทึบอย่างมิดชิดเพื่อไม่ให้ขยะปลิวกระจายออกขณะวิ่งบนถนน พร้อมทั้งได้ประสานให้รถเก็บขนขยะมูลฝอยเข้ามาเก็บเพื่อนำไปทิ้งหรือกำจัด โดยจะเข้ามาเก็บขนเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ จึงไม่มีขยะมูลฝอยตกค้างในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคณงาน

## 1.10 พลังงานและไฟฟ้า

ในช่วงก่อสร้างโครงการได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน ซึ่งสามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับพื้นที่โครงการได้เพียงพอ ทั้งนี้ การใช้ไฟฟ้าช่วงก่อสร้างจะใช้เครื่องจักรกลในการก่อสร้างเป็นส่วน ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญเดินสายไฟในขณะที่ทำงานให้เป็นระเบียบเรียบร้อย และปลอดภัยตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง