

บทที่

บทนำ

1

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ดิคอนโด เนินพระ ตั้งอยู่เลขที่ 888 หมู่ 3 ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ของนิติบุคคลอาคารชุด ดิ คอนโด เนินพระ ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2557 ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 ขนาดพื้นที่โครงการ 3-2-13.8 ไร่ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น และ อาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น มีห้องพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 328 ห้อง ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/9786 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2556 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1

โครงการดิคอนโด เนินพระ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและ วิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ช่วงเปิดดำเนินการ) ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ช่วงเปิดดำเนินการ) ระหว่าง เดือนมีนาคม - มิถุนายน พ.ศ. 2564 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอ รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2562 ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-5

โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. 6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการดิคอนโด เนินพระ ตั้งอยู่เลขที่ 888 หมู่ 3 ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง บริเวณ กม. 216+600 ดังแผนที่ตั้งสังเขปของโครงการรูปที่ 1.1 สำหรับอาณาเขตติดต่อโครงการในทิศต่างๆ รายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น บ้านเลขที่ 32/418-429
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนและที่ว่างภายในหมู่บ้านเพลินใจ 2 และที่ดินเอกชน (ที่ว่างและสำนักงานขายโครงการดิคอนโด เนินพระ)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	สำนักงานขายเพลินใจ 2 ที่ดินเอกชน (ที่ว่าง) และร้านกิจเจริญอัลลอย เลขที่ 25/5 (เป็นสถานประกอบการ รวมกับบ้านพักอาศัย)

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เนื่องจากพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนถนนทางหลวงหมายเลข 3 (สุขุมวิท) บริเวณกม. 216+600 ดังนั้นจึงใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทดังกล่าวเป็นเส้นทางหลักเพื่อเข้า และออกพื้นที่โครงการ ทั้งนี้เส้นทางดังกล่าวสามารถเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ภายในอำเภอเมือง จังหวัดระยอง ระหว่างอำเภอและระหว่างจังหวัดได้นอกจากนั้นยังมีถนนสายอื่นๆที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการที่สามารถเชื่อมต่อมายังถนนสุขุมวิทได้ เช่น ถนนทางหลวงหมายเลข 36 ถนนทับมา ถนนทางหลวงหมายเลข 3515 (ถนนเลียบเมืองระยอง) ถนนทางหลวงชนบท รย. 2009 (สุขุมวิท-บ้านกรอกยายชา) และท่าบรรทุก เป็นต้น

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ กรณีที่มาจากกรุงเทพมหานคร หรือชลบุรี โดยใช้เส้นทางสายสุขุมวิทเป็นหลักอยู่แล้วนั้นสามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่โครงการ แต่หากมาจากอำเภอแกลง หรือตัวเมืองระยองจะต้องกลับรถบริเวณทางเข้าโรงพยาบาลกรุงเทพระยอง ก่อนเลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่โครงการ และหากกรณีที่ใช้เส้นทางถนนทางหลวงหมายเลข 36 สามารถเชื่อมต่อมายังถนนสุขุมวิท โดยผ่านถนนทางหลวงหมายเลข 3515 (ถนนเลียบเมืองระยอง) หรือสามารถเชื่อมต่อจากถนนทางหลวงหมายเลข 36 ผ่านมายังถนนทับมาเพื่อตรงมาที่สี่แยก PMY และเลี้ยวขวาเข้าถนนสุขุมวิท ก่อนจะกลับรถบริเวณถนนทางเข้าโรงพยาบาลกรุงเทพระยองเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการ

ในส่วนการใช้ถนนสายย่อยที่เชื่อมมายังถนนสุขุมวิทฝั่งใต้ ได้แก่ ถนนทางหลวงชนบท รย.209 (สุขุมวิท-บ้านกรอกยายชา) และถนนท่าบรรทุก เป็นต้น เพื่อเข้าโครงการจะต้องกลับรถเพื่อให้มาอยู่ฝั่งเดียวกับพื้นที่โครงการ

การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ กรณีที่ออกจากพื้นที่โครงการเพื่อมุ่งหน้าไปกรุงเทพมหานคร หรือชลบุรี โดยใช้เส้นทางสายสุขุมวิทต้องเลี้ยวซ้ายออกจากหน้าโครงการ และกลับรถไปยังฝั่งตรงข้ามพื้นที่โครงการ แต่หากไม่กลับรถก็สามารถตรงไปอำเภอแกลง หรือตัวเมืองระยองได้

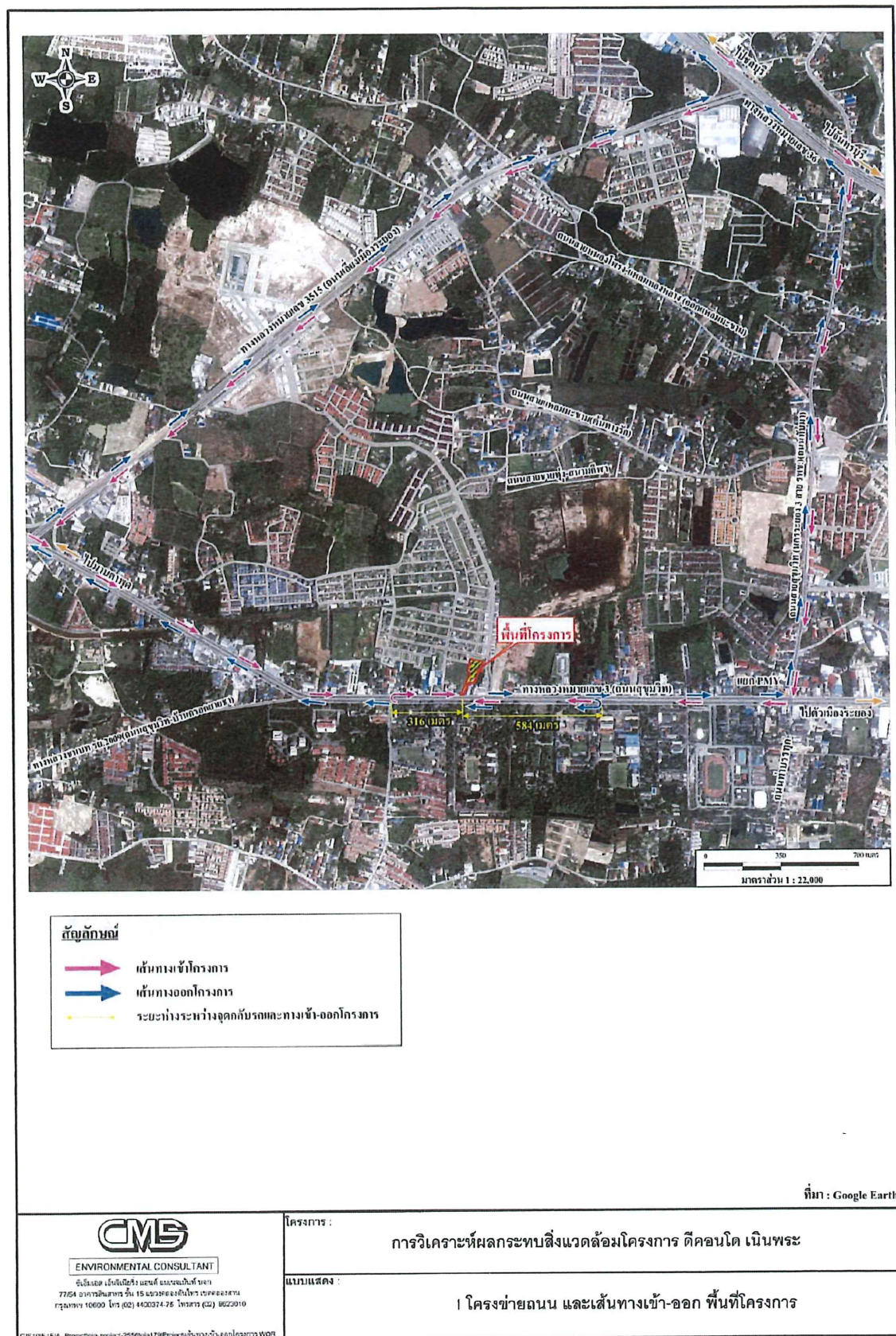
และหากกรณีที่ต้องการออกไปยังถนนทางหลวงหมายเลข 36 สามารถเลี้ยวซ้ายจากหน้าโครงการตรงไปยังสี่แยก PMY และเลี้ยวซ้ายที่สี่แยกเพื่อเข้าถนนทับมาก่อนตรงไปออกถนนทางหลวงหมายเลข 36 หรือเมื่อเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ สามารถกลับรถแล้วตรงไปยังสามแยกเพื่อเลี้ยวขวาเข้าถนนทางหลวงหมายเลข 3515 (ถนนเลียบเมืองระยอง) ซึ่งเชื่อมต่อไปยังถนนทางหลวงหมายเลข 36 ได้เช่นกัน

ในส่วนการเดินทางออกจากพื้นที่โครงการเพื่อเข้าถนนสายย่อยที่อยู่ฝั่งถนนสุขุมวิทฝั่งใต้ต้องเลี้ยวออกจากพื้นที่โครงการ และกลับรถ หรือเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนสายย่อยต่างๆ

สำหรับโครงข่ายถนนโดยรอบพื้นที่โครงการ และเส้นทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการ แสดงดังรูปที่ 1.2



รูปที่ 1.1 แผนที่ตั้งเชิงของโครงการ



รูปที่ 1.2 โครงข่ายถนน และเส้นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการคีตคอนโด เนินพระ ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น และอาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น มีห้องพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 328 ห้อง โดยแต่ละอาคารมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นของชั้น ดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมทั้งหมด 14,656.32 ตารางเมตร ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้อาคาร A เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า วางแนวอาคารตามลักษณะพื้นที่โครงการที่วางตัวตามแนวยาวในทิศเหนือ-ใต้ ส่วนอาคาร B เป็นรูปตัวแอล (L) วางแนวอาคารตามทิศเหนือ-ใต้เช่นเดียวกับอาคาร A และระหว่างอาคาร A และ B จัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อนันทนาการของผู้พักอาศัยของโครงการ

1.4 การใช้พื้นที่โครงการ

รายละเอียดการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร A และ B สรุปได้ดังนี้

1. อาคาร A มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งอาคาร เท่ากับ 7,423.18 ตารางเมตร ประกอบด้วย

ชั้น 1 Lobby ห้องซักกรีด (Laundry) บริเวณที่นั่งพัก (Sitting Area) ห้องเครื่องปั๊ม ห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า และห้องพักรับพัสดุในแต่ละชั้นพักอาศัย

ชั้นที่ 2-8 ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า และห้องพักรับพัสดุในแต่ละชั้นพักอาศัย

ชั้นดาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม และถังเก็บน้ำ

2. อาคาร B มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งอาคาร เท่ากับ 7,037.21 ตารางเมตร ประกอบด้วย

ชั้น 1 Lobby สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า (สำหรับการออกกำลังกาย) ห้องเครื่องปั๊ม ห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า ห้องพักรับพัสดุในแต่ละชั้นพักอาศัย และที่จอดรถ

ชั้นที่ 2-8 ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า และห้องพักรับพัสดุในแต่ละชั้นพักอาศัย

ชั้นดาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม และถังเก็บน้ำ

3. สระว่ายน้ำ โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อการนันทนาการแก่ผู้พักอาศัยอยู่ระหว่าง อาคาร A และ B มีพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 195.93 ตารางเมตร

1.5 น้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้ แหล่งน้ำใช้จ่ายกับโครงการ ได้แก่ การประปาส่วนภูมิภาคเขต 1 สาขาระยอง สถานีจ่ายน้ำน้ำคอก

2) ปริมาณน้ำใช้

- ปริมาณน้ำใช้อุปโภค-บริโภค ประเมินตามจำนวนผู้ใช้น้ำและกิจกรรมการใช้น้ำ อาคาร A มีปริมาณน้ำใช้เท่ากับ 126.60 ลูกบาศก์เมตร/วัน ส่วนอาคาร B และอาคารสโมสรมีปริมาณน้ำใช้เท่ากับ 107.83 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือมีปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยของอาคาร A และอาคาร B และอาคารสโมสร (คิดชั่วโมงน้ำใช้เฉลี่ย 24 ชั่วโมง) เท่ากับ 5.28 และ 4.49 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ตามลำดับ และปริมาณน้ำใช้สูงสุดของอาคาร A และอาคาร B (Peak Factor = 2) เท่ากับ 10.56 และ 8.98 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง) ดังรูปที่

1.3



รูปที่ 1.3 ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดของโครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดตะกอนเวียนกลับ จำนวน 2 ชุด/อาคาร โดยอาคาร A ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียขนาด 50 และ 70 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับน้ำเสียได้สูงสุดเท่ากับ 120 ลบ.ม./วัน ส่วนอาคาร B ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียขนาด 50 และ 60 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับน้ำเสียได้สูงสุดรวมเท่ากับ 110 ลบ.ม./วัน ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้เหมาะสมกับปริมาณน้ำเสียของโครงการนี้ โดยมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ดังรูปที่ 1.4



รูปที่ 1.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1.7 การระบายน้ำ

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำตามหลักวิชาการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการกักเก็บน้ำฝนไว้ภายในที่ระบายน้ำฝนสำหรับรองรับและชะลอน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ต่อข้างเคียง โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายลงที่ระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

1.8 การจัดการขยะมูลฝอย

1) ลักษณะและปริมาณขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะแยกออกได้เป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่

(1) ขยะทั่วไป ประกอบด้วย ขยะเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้ และขยะแห้ง เช่น เศษกระดาษ ถุงพลาสติก

(2) ขยะอันตราย เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น

(3) ขยะรีไซเคิล เช่น แก้ว กระดาษ โลหะ พลาสติก เป็นต้น

2) การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

- บริเวณส่วนพักอาศัย และ facilities จัดให้มีห้องพักขยะในแต่ละชั้นพักอาศัยมีตำแหน่งอยู่ใกล้โถงลิฟต์ เพื่อให้ผู้พักอาศัยในแต่ละชั้นสามารถนำขยะมาทิ้งรวมไว้ในถังขยะ ซึ่งได้จัดตั้งถังรองรับขยะตามประเภทขยะ คือ ถังสีน้ำเงินสำหรับขยะแห้ง ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก ถังสีเหลืองสำหรับขยะรีไซเคิล และถังแดงสำหรับขยะอันตราย ทั้งนี้ถังขยะแต่ละประเภทเป็น ถังชนิดมีฝาปิด ขนาด 150 ลิตร และภายในถังสวมทับด้วยถุงดำ ทั้งนี้จะมีพนักงานทำความสะอาดคอยรวบรวมขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาชั้นล่างด้วยลิฟต์ และเมื่อมาถึงชั้นล่างจะขนถ่ายไปยังห้องพักขยะรวมที่จะไม่ก่อกวนต่อการสัญจรของผู้พัก

อาศัยภายในโครงการ ทั้งนี้ห้องพักขยะในแต่ละชั้นพักอาศัยจะทำระบบกันซึมบริเวณพื้น ผนัง และเพดานห้อง เพื่อป้องกันความชื้นที่อาจเกิดขึ้นจากน้ำชะขยะ และการทำความสะอาดห้องพักขยะ รวมทั้งจัดทำท่อระบายน้ำเพื่อรวบรวมน้ำชะขยะ และน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องไปบำบัดยังบ่อบำบัดน้ำเสีย ดังรูปที่ 1.5



รูปที่ 1.5 หีองพักขยะในแต่ละชั้นพักอาศัย

1.9 การใช้ไฟฟ้า

โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่การให้บริการจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง และทางกรไฟฟ้าฯ มีความพร้อมจ่ายไฟฟ้าให้แก่โครงการอย่างเพียงพอ

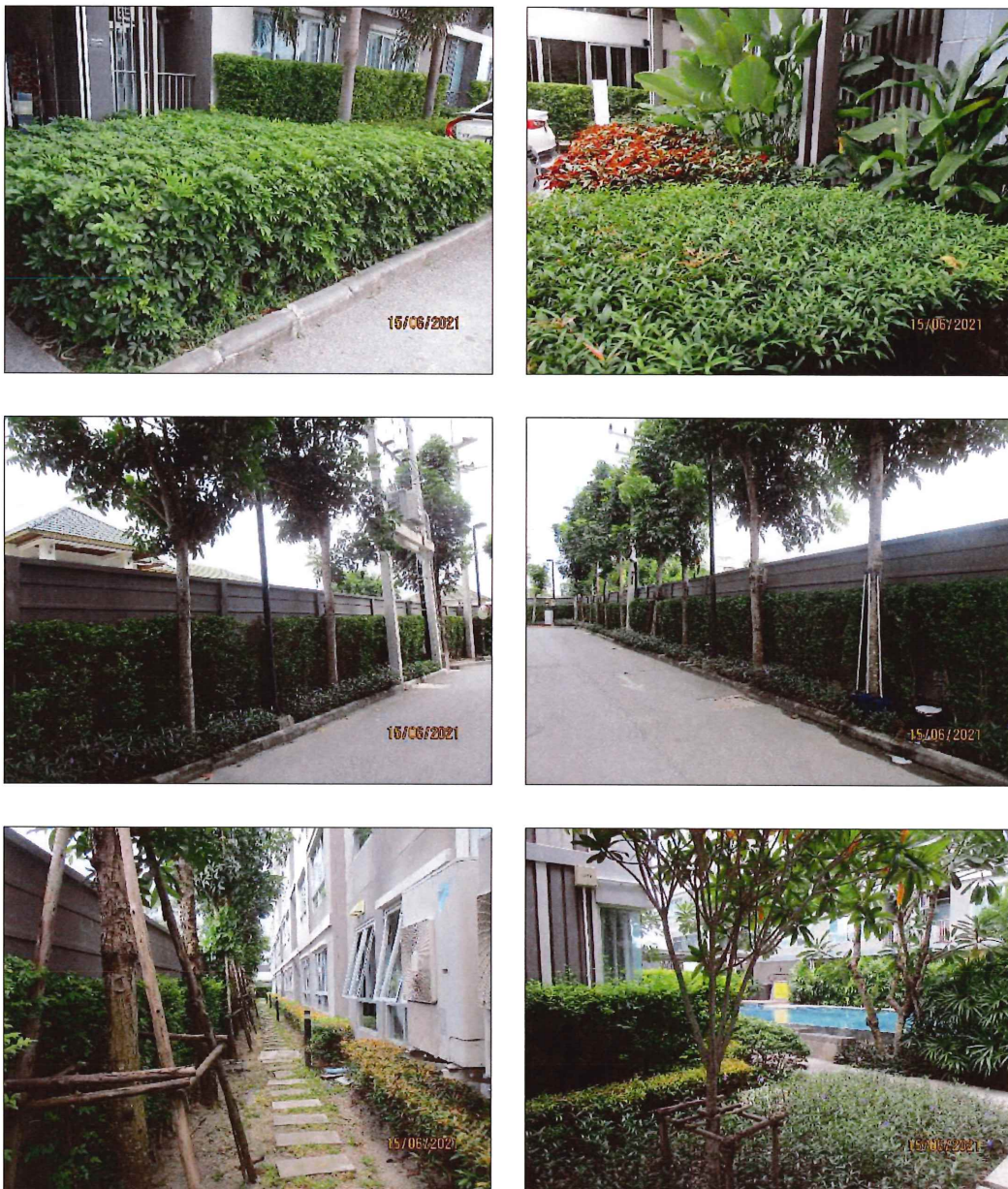
กรณีปกติโครงการรับกำลังไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดระยองและจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแบบน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 630 KVA 2 ชุด โดยทั้งนี้แนวมสายไฟแรงสูงจากตำแหน่ง PEA's Pole หน้าโครงการจนถึงห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั้น 1 ของอาคาร A และ B จะวางไว้ใต้ดิน สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าจะแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากขนาด 22 KV. เป็น 400/230 V. เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ โดยที่ความต้องการกำลังไฟฟ้ารวมของโครงการประมาณ 1,216.2 KVA แบ่งเป็นโหลดส่วนกลาง และส่วนห้องพักอาศัย ซึ่งจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องประมาณ 40 แอมแปร์ รวมทั้งโครงการได้ติดตั้งเบตเตอร์ขนาด 12-14 V. ไว้ใช้ในกรณีฉุกเฉิน ดังรูปที่ 1.6



รูปที่ 1.6 ไฟฟ้าแรงสูง

1.10 การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียว โดยจัดให้อยู่บริเวณชั้นล่างภายนอกอาคารทั้งหมด สำหรับพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูกจะมีทั้งไม้ยืนต้น และไม้พุ่ม-คลุมดิน ในการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการดังกล่าวมีความสอดคล้องตามร่างแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ของสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2552 สำหรับพื้นที่สีเขียวและการจัดภูมิทัศน์ของโครงการ ดังรูปที่ 1.7



รูปที่ 1.7 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

แนวทางในการบริหารจัดการพื้นที่สีเขียวบริเวณที่จัดให้เป็นจุดรวมคน

สำหรับจุดรวมคนของโครงการกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินทางโครงการอยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร A อาคาร B และพื้นที่สีเขียวบางส่วนบริเวณโดยรอบสระว่ายน้ำเป็นพื้นที่จุดรวมคน ดังนั้นจึงกำหนดให้มีแนวทางในการบริหารจัดการดังนี้

1. ไม่มีการปลูกไม้ยืนต้นหรือไม้พุ่มเพิ่มเติมจากที่มีอยู่เดิมในบริเวณพื้นที่ที่ใช้เป็นจุดรวมคน เนื่องจากการลดขนาดของพื้นที่จุดรวมคนให้มีขนาดเล็กลง ซึ่งอาจทำให้เกิดความไม่เพียงพอของพื้นที่จุดรวมคนตามที่กำหนด ซึ่งต้องมีพื้นที่ 0.25 ตารางเมตร/คน
2. ไม่จัดวางโต๊ะ หรือเก้าอี้ ในบริเวณพื้นที่จุดรวมคน ซึ่งเป็นการกีดขวางการเข้าใช้งานในพื้นที่
3. จัดให้มีพนักงานโครงการดูแลจัดการพื้นที่สีเขียวบริเวณที่ใช้เป็นจุดรวมคน ให้มีความเป็นระเบียบ สวยงาม รวมทั้งมีความพร้อมและง่ายต่อการเข้าใช้งานหากเกิดเพลิงไหม้ เช่น
 - จัดให้มีพนักงานดูแลพื้นที่สีเขียว รวมทั้งพื้นที่สีเขียวบริเวณที่ใช้เป็นจุดรวมคน เพื่อให้เกิดความสวยงามและสอดคล้องกับความต้องการใช้งานในด้านต่าง ๆ
 - ตัดแต่งกิ่งก้านของต้นไม้หากมีกิ่งก้านยื่นออกมาในบริเวณลำต้นส่วนล่าง ซึ่งอาจเป็นอันตรายต่อผู้เข้ามาใช้พื้นที่