

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ดิคอนโด เซนส์ (Dcondo sense) ของบริษัท ปริติพ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนบางแสนสาย 4 เหนือ ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) ขนาดความสูง 22.95 เมตร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 490 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร A เท่ากับ 9,544.28 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 9,887.90 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งโครงการ 19,432.18 ตารางเมตร มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 4-3-6.1 ไร่ (7,624.40 ตารางเมตร)

โครงการ ดิคอนโด เซนส์ (Dcondo sense) ของ บริษัท ปริติพ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอย ริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้โครงการอาศัยอยู่รวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวน ห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาต ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/10409 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2567 ดังแสดงในภาคผนวก ก ทั้งนี้ โครงการได้รับใบอนุญาต ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ค โครงการได้ทำการ เปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ เดิมคือ “โครงการ ดิคอนโด บางแสน พาร์ค อิน (Dcondo Bangsae Park in)” เป็น “ดิคอนโด เซนส์ (Dcondo sense)” โดยได้รับความเห็นชอบสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือที่ ทส. 1009.5/21401 ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2567 รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ข

โครงการ ดิคอนโด เซนส์ (Dcondo sense) ของบริษัท ปริติพ จำกัด ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ง ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกัน

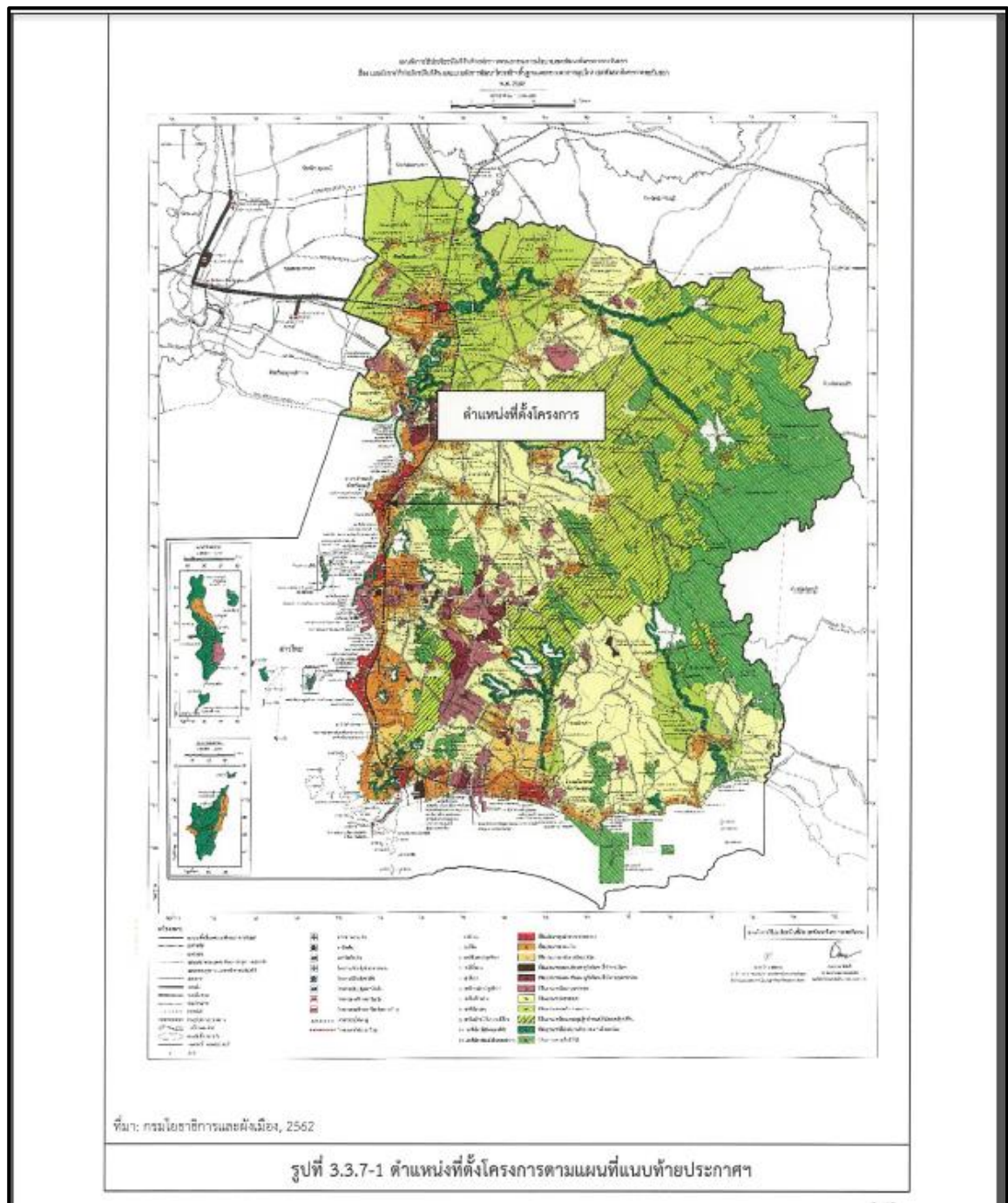
และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือน สิงหาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดีคอนโด เซนส์ (Dcondo sense) ของบริษัท ปรีดิท จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนบางแสนสาย 4 เหนือ ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ดังแสดงในรูปที่ 1-1 โดยเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) ขนาดความสูง 22.95 เมตร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 490 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ 19,432.18 ตารางเมตร สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียด ดังนี้



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้ถนนบางแสนสาย 4 หนึ่งเป็นเส้นทางหลัก ดังแสดงในรูปที่ 1-2 ดังนี้

- **เส้นทางที่ 1** กรณีมาจากทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) มุ่งทิศเหนือ เลี้ยวซ้ายที่แยกบางแสน เข้าทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3137 (ถนนลงหาดบางแสน) กลับรถที่จุดกลับรถที่แยกมหาวิทยาลัยบูรพา ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3137 (ถนนลงหาดบางแสน) ตัดกับถนนบางแสนสาย 4 หนึ่ง เข้าถนนบางแสนสาย 4 หนึ่ง ระยะทางประมาณ 800 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ
- **เส้นทางที่ 2** กรณีจากถนนข้าวหลาม มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปบนถนนข้าวหลาม ผ่านแยกถนนข้าวหลามตัดกับถนนบางแสนสาย 4 หนึ่ง กลับรถที่จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 500 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกถนนข้าวหลามตัดกับถนนบางแสนสาย 4 หนึ่ง เข้าถนนบางแสนสาย 4 หนึ่ง เลี้ยวขวาที่แยกร้านสะดวกซื้อ 7-Eleven สาขาดีไอคอลล (บางแสน) (0616) โครงการอยู่ทางซ้ายมือ



รูปที่ 1-2 แผนผังแสดงเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ ดีคอนโด เซนส์ (Dcondo sense) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) ขนาดความสูง 22.95 เมตร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 490 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร A เท่ากับ 9,544.28 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 9,887.90 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งโครงการ 19,432.18 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีพื้นที่ใช้ประโยชน์อาคารรวม 9,544.28 ตารางเมตร มีห้องชุด 259 ห้อง มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 22.95 เมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่แต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องโถงต้อนรับ ห้องงานระบบไฟฟ้า (MDB) ทางลาด ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องปั้มน้ำ ห้องน้ำผู้พิการ ห้องซักล้าง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องมิเตอร์ไฟฟ้า

- ชั้นที่ 2-8 (รวม 7 ชั้น) ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 35 ห้อง/ชั้น รวมจำนวน 245 ห้อง ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องมิเตอร์ไฟฟ้า

- ชั้นหลังคา ประกอบด้วย บันไดหลัก ห้องปั้มน้ำ ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา และหลังคา คสล.

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีพื้นที่ใช้ประโยชน์อาคารรวม 9,887.90 ตารางเมตร มีห้องชุด 231 ห้อง มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 22.95 เมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่แต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องโถงต้อนรับ ห้องงานระบบไฟฟ้า (MDB) ทางลาด ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องปั้มน้ำ ห้องน้ำผู้พิการ ห้องซักล้าง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องมิเตอร์ไฟฟ้า

- ชั้นที่ 2-8 (รวม 7 ชั้น) ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 35 ห้อง/ชั้น รวมจำนวน 231 ห้อง ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องมิเตอร์ไฟฟ้า

- ชั้นหลังคา ประกอบด้วย บันไดหลัก ห้องปั้มน้ำ ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา และหลังคา คสล.

1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอาคาร สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร คือ อาคาร A และอาคาร B โดยได้ดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้างอาคาร ไปแล้วประมาณ 40% ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.5 น้ำใช้

พื้นที่โครงการใช้บริการน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาชลบุรี (ชั้นพิเศษ) สามารถให้บริการกับโครงการได้ โดยรับน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค สาขาชลบุรี (ชั้นพิเศษ) บริเวณด้านหน้าโครงการ

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

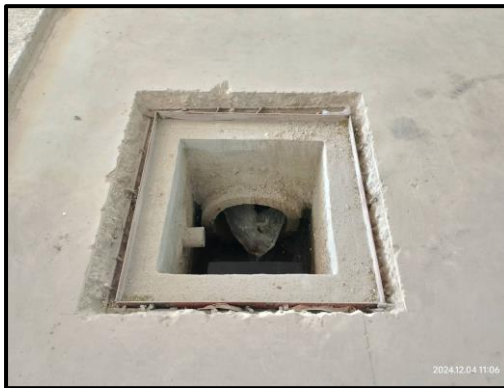
พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการบำบัดน้ำเสียของโรงปรับปรุงคุณภาพน้ำแสนสุขเหนือ เทศบาลเมืองแสนสุข โดยแนวท่อระบายน้ำบริเวณถนนหน้าโครงการเชื่อมต่อกับแนวท่อรวมน้ำเสียเข้าสู่โรงงานปรับปรุงคุณภาพน้ำแสนสุขเหนือที่ถนนบางแสนสาย 4 เหนือ โดยโครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียเติมอากาศแบบกวนสมบูรณ์ (Activated Sludge ; Complete mixed process system) ขนาด 165 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด (บำบัดน้ำเสียจากอาคาร A) และขนาด 145 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด (บำบัดน้ำเสียจากอาคาร A) สามารถรองรับบีโอดีเข้าระบบ 249.52 และ 250.14 มิลลิกรัม/ต่อลิตร ตามลำดับ ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีไม่เกิน 20.00 มิลลิกรัม/ต่อลิตรโดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะหน้าโครงการต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปบริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน

1.7 การระบายน้ำ

ท่อระบายน้ำของเทศบาลเมืองแสนสุข เป็นระบบท่อระบายน้ำรวม เพื่อระบายลงแหล่งน้ำ ส่วนน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะหน้าโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ท่อระบายน้ำภายในโครงการ

1.8 การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลเมืองแสนสุข ซึ่งจะเข้ามาบริการเก็บขนมูลฝอยบริเวณที่พักมูลฝอยหน้าโครงการเพื่อนำไปดำเนินการ กำจัดโดยวิธีฝังกลบแบบถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล สำหรับโครงการจัดให้มีที่พักมูลฝอยรวม ซึ่งสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องมูลฝอยตกค้างได้เป็นอย่างดี ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-6 ถังขยะบริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน

1.9 การใช้ไฟฟ้า

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคบางแสน ซึ่งมีปริมาณไฟฟ้าสำรองเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยโครงการได้จัดตั้งเสารับไฟฟ้าไว้หน้าโครงการแล้วเดินสายเข้าไปยังห้องงานระบบไฟฟ้าบริเวณชั้นล่าง จากนั้นจึงแจกจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ ดังแสดงรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 เสารับไฟฟ้าบริเวณหน้าพื้นที่โครงการ