

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ดิคอนโด เซนส์ (Dcondo sense) ของบริษัท ปรีดิท จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนบางแสนสาย 4เหนือ 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 ปรีดิท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้โครงการอาศัยอยู่รวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาต ทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ทส. 1009.5/10409 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2567 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้วดังแสดงในภาคผนวก ก-2 โครงการได้ทำการเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ เดิมคือ “โครงการ ดิคอนโด บางแสน พาร์ค อิน (Dcondo Bangsae Park in)” เป็น “ดิคอนโด เซนส์ (Dcondo sense)” โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือที่ ทส. 1009.5/21401 ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2567 รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ก-3

โครงการ ดิคอนโด เซนส์ (Dcondo sense) ของบริษัท ปรีดิท จำกัด ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกัน

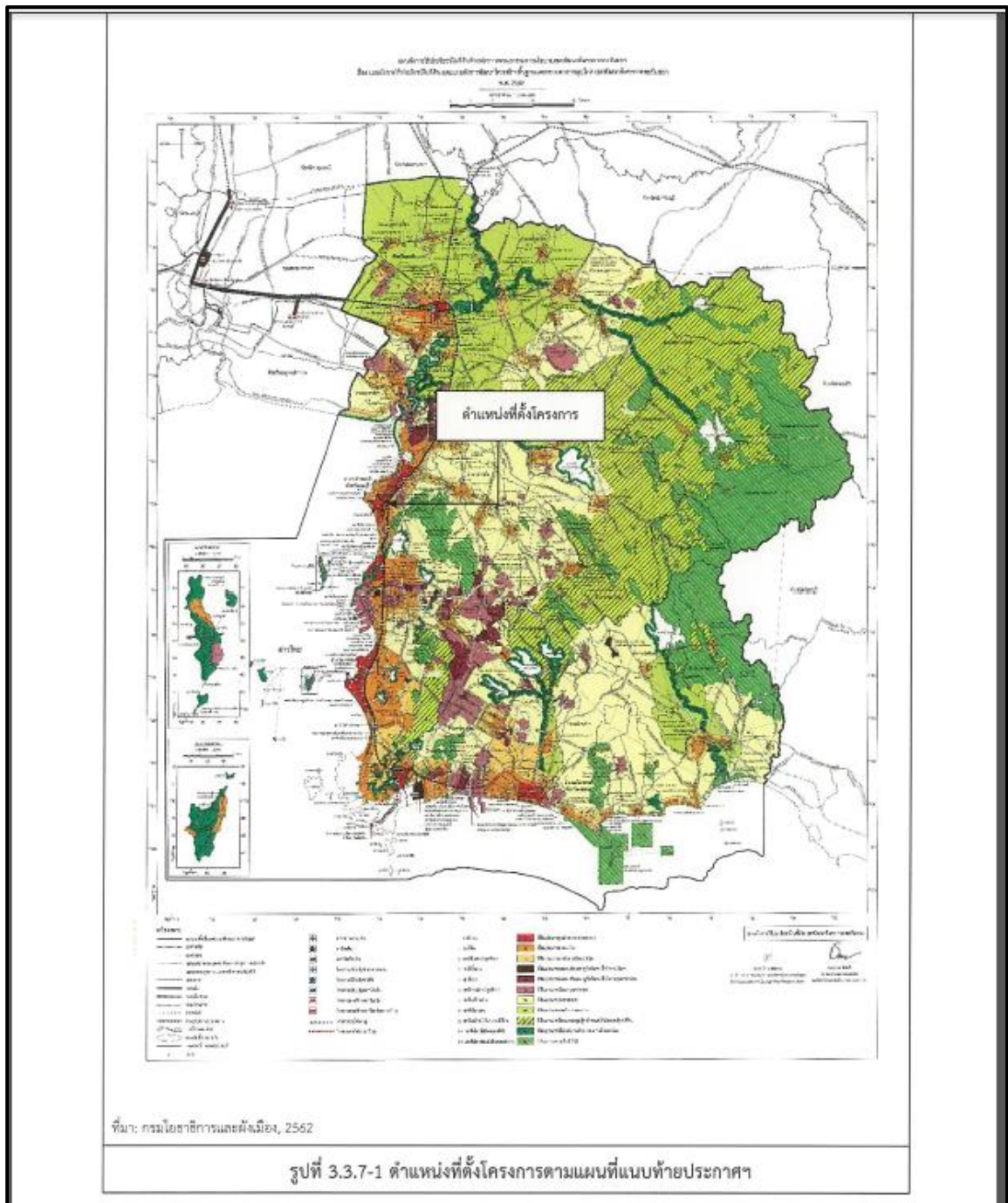
และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - พฤษภาคม พ.ศ. 2568 (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงาน อนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการ ปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ครึ่งล่าสุด ได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง) ต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาล เมืองแสนสุข) และสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รับทราบ เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งได้ยื่นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของ สำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-5

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 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

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

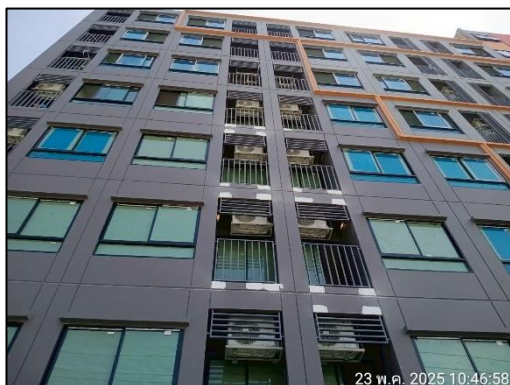
- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องโถงต้อนรับ ห้องงานระบบไฟฟ้า (MDB) ทางลาด ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องปั้มน้ำ ห้องน้ำผู้พิการ ห้องซักล้าง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องมิเตอร์ไฟฟ้า

- 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 โดยได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว 100 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.5 น้ำใช้

พื้นที่โครงการให้บริการน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค 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 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ

1.7 การระบายน้ำ

ท่อระบายน้ำของเทศบาลเมืองแสนสุข เป็นระบบท่อระบายน้ำรวม เพื่อระบายลงแหล่งน้ำ ส่วนน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะหน้าโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ท่อระบายน้ำภายในโครงการ

1.8 การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลเมืองแสนสุข ซึ่งจะเข้ามารับการเก็บขนมูลฝอยบริเวณที่พักมูลฝอยหน้าโครงการเพื่อนำไปดำเนินการ กำจัดโดยวิธีฝังกลบแบบถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล สำหรับโครงการจัดให้มีที่พักมูลฝอยรวม ซึ่งสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องมูลฝอยตกค้างได้เป็นอย่างดี ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-6 ถังขยะบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

1.9 การใช้ไฟฟ้า

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคบางแสน ซึ่งมีปริมาณไฟฟ้าสำรองเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยโครงการได้จัดตั้งเสารับไฟฟ้าไว้หน้าโครงการแล้วเดินสายเข้าไปยังห้องงานระบบไฟฟ้าบริเวณชั้นล่าง จากนั้นจึงแจกจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ ดังแสดงรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 เสารับไฟฟ้าบริเวณหน้าพื้นที่โครงการ