

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ คีคอนโด เนินพระ ตั้งอยู่เลขที่ 888 หมู่ 3 ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ของนิติบุคคลอาคารชุด คี คอนโด เนินพระ ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2557 ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 โดยมีขนาดพื้นที่โครงการ 3-2-13.8 ไร่ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น และอาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น มีห้องพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 328 ห้อง พื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมทั้งหมด 14,656.32 ตารางเมตร ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้อาคาร A เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า วางแนวอาคารตามลักษณะพื้นที่โครงการที่วางตัวตามแนวยาวในทิศเหนือ-ใต้ ส่วนอาคาร B เป็นรูปตัวแอล (L) วางแนวอาคารตามทิศเหนือ-ใต้ เช่นเดียวกับอาคาร A ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส1009.5/9786 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2556 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1

โครงการ คีคอนโด เนินพระ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ช่วงเปิดดำเนินการ) ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ช่วงเปิดดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-5

โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. 6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดิคอนโด เนินพระ ตั้งอยู่เลขที่ 888 หมู่ 3 ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ดังแผนที่ตั้งสังเขปของโครงการรูปที่ 1-1 สำหรับอาณาเขตติดต่อโครงการในทิศต่างๆ รายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น บ้านเลขที่ 32/418-429
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนและที่ว่างภายในหมู่บ้านเพลินใจ 2 และที่ดินเอกชน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ที่ดินเอกชน (ทางโครงการฯ ได้เช่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัย) และร้านกิจเจริญอัลลอย เลขที่ 25/5



รูปที่ 1-1 อาณาเขตติดต่อโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนถนนทางหลวงหมายเลข 3 (สุขุมวิท) ดังนั้นจึงใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทดังกล่าวเป็นเส้นทางหลักเพื่อเข้า และออกพื้นที่โครงการ ทั้งนี้เส้นทางดังกล่าวสามารถเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ภายในอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ระหว่างอำเภอและระหว่างจังหวัดได้ นอกจากนั้นยังมีถนนสายอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการที่สามารถเชื่อมต่อมายังถนนสุขุมวิทได้ เช่น ถนนทางหลวงหมายเลข 36 ถนนทับมา ถนนทางหลวงหมายเลข 3515 (ถนนเลียบเมืองระยอง) ถนนทางหลวงชนบท รย. 2009 (สุขุมวิท-บ้านกรอกยายชา) และท่าบรทุก เป็นต้น แสดงดังรูปที่ 1-2

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

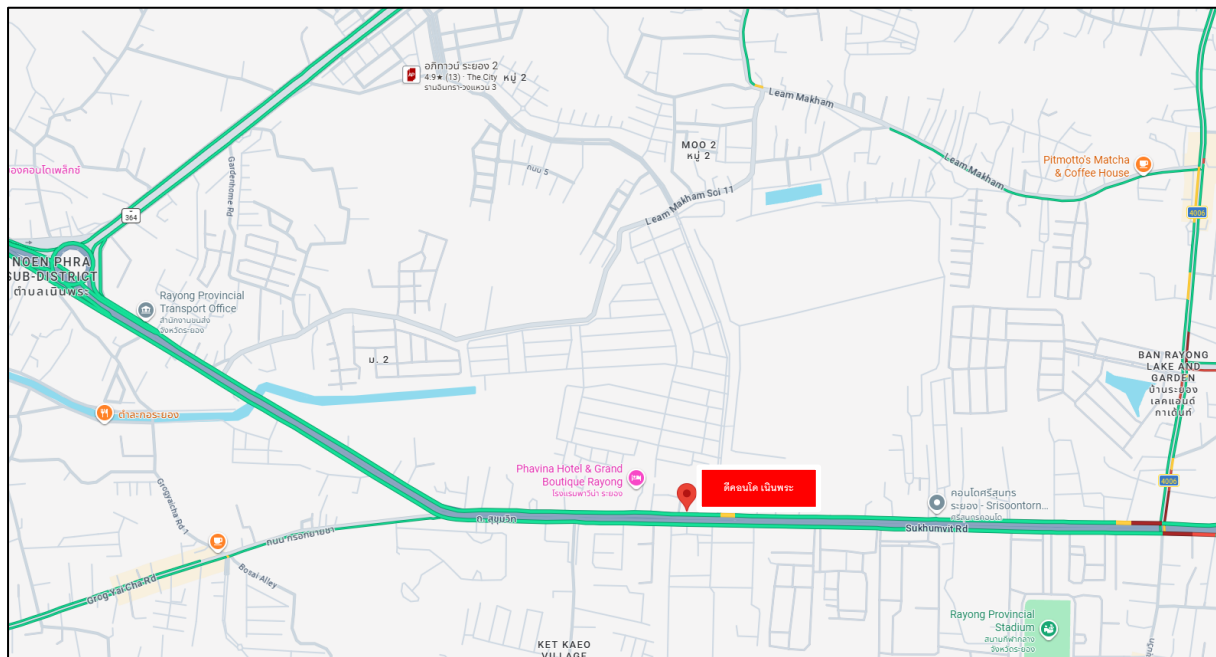
ในส่วนการใช้ถนนสายย่อยที่เชื่อมมายังถนนสุขุมวิทฝั่งใต้ ได้แก่ ถนนทางหลวงชนบท รย.209 (สุขุมวิท-บ้านกรอกยายชา) และถนนท่าบรทุก เป็นต้น เพื่อเข้าโครงการจะต้องกลับรถเพื่อให้มาอยู่ฝั่งเดียวกับพื้นที่โครงการ

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 1-3



รูปที่ 1-2 แผนที่ตั้งสังเขปของโครงการ



1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ คีคอนโด เนินพระ ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น และอาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น มีห้องพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 328 ห้อง โดยแต่ละอาคารมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นของชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 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 ห้องซักрид (Laundry) บริเวณที่นั่งพัก (Sitting Area) ห้องเครื่องปั๊ม ห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า และห้องพักรับแขกในแต่ละชั้นพักอาศัย

ชั้นที่ 2-8 ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า และห้องพักรับแขกในแต่ละชั้นพักอาศัย

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 ห้องพักรับแขกในแต่ละชั้นพักอาศัย และที่จอดรถ

ชั้นที่ 2-8 ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า และห้องพักรับแขกในแต่ละชั้นพักอาศัย

ชั้นดาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม และถังเก็บน้ำ

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

1.5 น้ำใช้

โครงการได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคเขต 1 สาขาระยอง โดยโครงการติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประธาน เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า แสดงดังรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

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 ดังรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1.7 การระบายน้ำ

โครงการจัดให้มีการกักเก็บน้ำฝนไว้ภายในท่อระบายน้ำฝนสำหรับรองรับและชะลอน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการ โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ ดังรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ และท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

1.8 การจัดการขยะมูลฝอย

1) ลักษณะและปริมาณขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะแยกออกได้เป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่

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

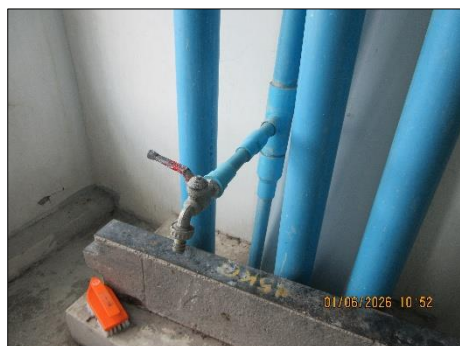
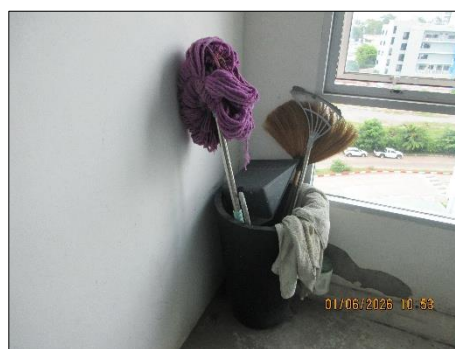
ถุงพลาสติก

(2) ขยะอันตราย เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น

(3) ขยะรีไซเคิล เช่น แก้ว กระดาษ โลหะ พลาสติก เป็นต้น

2) การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

- บริเวณส่วนพักอาศัย และ facilities จัดให้มีห้องพักขยะในแต่ละชั้นพักอาศัยมีตำแหน่งอยู่ใกล้โถงลิฟต์ เพื่อให้ผู้พักอาศัยในแต่ละชั้นสามารถนำขยะมาทิ้งรวมไว้ในถังขยะ ซึ่งได้จัดตั้งถังรองรับขยะตามประเภทขยะ คือ ถังสีเหลืองสำหรับขยะแห้ง และถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก ทั้งนี้ถังขยะแต่ละประเภทเป็น ถังชนิดมีฝาปิด ขนาด 150 ลิตร และภายในถังสวมทับด้วยถุงดำ ทั้งนี้จะมีพนักงานทำความสะอาดคอยรวบรวมขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาชั้นล่างด้วยลิฟต์ และเมื่อมาถึงชั้นล่างจะขนถ่ายไปยังห้องพักขยะรวมที่จะไม่ก่อความเดือดร้อนต่อการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ทั้งนี้ห้องพักขยะในแต่ละชั้นพักอาศัยจะทำระบบกันซึมบริเวณพื้น ผนัง และเพดานห้อง เพื่อป้องกันความชื้นที่อาจเกิดขึ้นจากน้ำชะขยะ และการทำความสะอาดห้องพักขยะ รวมทั้งจัดทำท่อระบายน้ำเพื่อรวบรวมน้ำชะขยะ และน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องไปบำบัดยังบ่อบำบัดน้ำเสีย ดังรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ถังขยะ อุปกรณ์ทำความสะอาด ก๊อกน้ำ ท่อระบายน้ำ และช่องระบายอากาศ
ของห้องพักขยะในแต่ละชั้นพักอาศัย

1.9 การใช้ไฟฟ้า

โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่การให้บริการจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง และ
ทางการไฟฟ้าฯ มีความพร้อมจ่ายไฟฟ้าให้แก่โครงการอย่างเพียงพอ

กรณีปกติโครงการรับกำลังไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดระยองและจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูง
ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแบบน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 630 KVA 2 ชุด โดยทั้งนี้แนวเมนสายไฟแรงสูงจาก
ตำแหน่ง PEA's Pole หน้าโครงการจนถึงห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั้น 1 ของอาคาร A และ B
จะวางไว้ใต้ดิน สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าจะแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากขนาด 22 KV. เป็น 400/230 V. เพื่อจ่ายไป
ยัง Load ต่างๆ โดยที่ความต้องการกำลังไฟฟ้ารวมของโครงการประมาณ 1,216.2 KVA แบ่งเป็นโหลด
ส่วนกลาง และส่วนห้องพักอาศัย ซึ่งจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องประมาณ 40 แอมแปร์ รวมทั้ง
โครงการได้ติดตั้งแบตเตอรี่ขนาด 12-14 V. ไว้ใช้ในกรณีฉุกเฉิน ดังรูปที่ 1-8



รูปที่ 1-8 ไฟฟ้าแรงสูง

1.10 การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่บริเวณชั้นล่างภายนอกอาคารทั้งหมด ทั้งอาคาร A และอาคาร B สำหรับพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูกจะมีทั้ง ไม้ยืนต้น และ ไม้พุ่ม-คลุมดิน ดังรูปที่ 1-9



รูปที่ 1-9 พื้นที่สีเขียวของโครงการ