

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

เดิมโครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์ ของบริษัท โฟว์-เซเวน จำกัด เริ่มก่อสร้างโครงการมาตั้งแต่ พ.ศ.2558 ปัจจุบันโครงการมีการก่อสร้างฐานราก และโครงสร้างอาคารแล้ว แต่ยังคงเหลือในส่วนการวางงานระบบบางส่วนและการตกแต่งภายในโครงการ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักรวมทั้งสิ้น 59 ห้อง ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร และรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 214/2554 ออกให้ ณ วันที่ 26 มกราคม 2554 และต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2556 ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 และครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ระบุรายละเอียดอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 59 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2,605.00 ตารางเมตร และเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการมาตั้งแต่ พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ โครงการได้เขียนคำร้องขอคัดเอกสารคำขอใบอนุญาต ของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารและรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 214 /2554 (ดังภาคผนวก 1-1)

ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างฐานราก และโครงสร้างอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 60 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2,773.35 ตารางเมตร โดยได้รับคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณ ตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง (แบบค.1) เลขที่ 101/2559 ลงวันที่ 9 กันยายน 2559 (ดังภาคผนวก 1-2) จากศาลาว่าการเมืองพัทยา และทางโครงการได้ประกาศขอแจ้งการหยุดดำเนินการจนกว่าจะได้รับความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์ (ดังภาคผนวก 1-3)

ต่อมา บริษัท โฟร์-เซเวน จำกัด มีความประสงค์ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจาก “อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)” เป็น “อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)” ความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 55 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 10 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 1 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน ถูกสร้างขึ้นบนโฉนดที่ดินทั้งสิ้น จำนวน 4 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 12750, 20532, 20531 และ 81641 เลขที่ดิน 223, 224, 225 และ 412 มีขนาดที่ดิน 0-2-60 ไร่ หรือ 1,040.00 ตารางเมตร (ดังภาคผนวก 2-1) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ส่งผลให้ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เนื่องจาก โครงการมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้อง ถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร ให้เสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบจังหวัดชลบุรี ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2553 ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบจังหวัดชลบุรี ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2553 ที่กำหนดให้โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้อง ถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร ให้เสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ โดยมีวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานฯ นี้คือ

1. เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย และตรวจสอบข้อมูลในการออกแบบจัดทำโครงการให้สอดคล้องกับระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนด ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกฉบับที่ประกาศและมีผลบังคับใช้
2. เพื่อศึกษา ตรวจสอบ และจัดทำข้อเสนอแนะประกอบการปรับปรุงแก้ไขแบบ และรายละเอียดของโครงการให้เป็นตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการจัดทำและการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561
3. เพื่อศึกษาจัดทำรายละเอียดผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดจากการทำโครงการในด้านต่างๆ พร้อมเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาแล้วให้เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายนั้นๆ

1.3 เหตุผลความจำเป็นในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

โครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารและรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 214 /2554 ออกให้ ณ วันที่ 26 มกราคม 2554 และต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2556 ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 และครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ระบุรายละเอียดอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 59 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2,605.00 ตารางเมตร และเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการมาตั้งแต่ พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ โครงการได้เขียนคำร้องขอคัดเอกสารคำขอใบอนุญาต ของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารและรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 214 /2554

ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างฐานราก และโครงสร้างอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 60 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2,773.35 ตารางเมตร โดยได้รับคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง (แบบค.1) เลขที่ 101/2559 ลงวันที่ 9 กันยายน 2559 จากศาลาว่าการเมืองพัทยา โดยให้โครงการดำเนินการ แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ โดยมีทักท้วงดังนี้ อาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ให้แสดงอาคารข้างเคียงในแบบผังบริเวณทุกด้านให้ครบถ้วน ชัดเจน ให้แสดงความกว้างของทางเดินภายในโดยต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ให้แสดงระยะยื่นของอาคาร (บริเวณ LINE 8) ให้ชัดเจน ความกว้างสุทธิของบันไดหลักและชันพักโดยต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 ให้แสดงความกว้างสุทธิของบันไดหนีไฟและชันพักบันไดหนีไฟต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร บัตรประกอบวิชาชีพวิศวกรรมโยธาถ่ายสำเนาไม่ชัดเจน ขาดรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย ขาดรายการคำนวณระบบไฟฟ้า ตามลำดับ และทางโครงการได้ประกาศขอแจ้งการหยุดดำเนินการจนกว่าจะได้รับความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์

ต่อมาโครงการมีความประสงค์จะดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 55 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2,773.35 ตารางเมตร การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ส่งผลให้ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เนื่องจากโครงการมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้อง ถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร ให้เสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และจังหวัดชลบุรีเพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ (ดังตารางที่ 1.3-1)

ตารางที่ 1.3-1 สรุปรายละเอียดในการดำเนินการโครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์

ครั้งที่	วันที่	หน่วยงาน	รายละเอียด
1	26 มกราคม 2554	เมืองพัทยา	- ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 214/2554 ออกให้ ณ วันที่ 26 มกราคม 2554
2	24 มกราคม 2556	เมืองพัทยา	- ต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่ 1
3	23 มกราคม 2557	เมืองพัทยา	- ต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่ 2
4	22 มกราคม 2558	เมืองพัทยา	- ต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่ 3
5	มกราคม 2558	บริษัท โฟว์-เซเวน จำกัด	- เริ่มก่อสร้างโครงการ
6	9 กันยายน 2559	เมืองพัทยา	- ได้รับคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง (แบบ ค.1) เลขที่ 101/2559 ลงวันที่ 9 กันยายน 2559
7	10 กันยายน 2559	บริษัท โฟว์-เซเวน จำกัด	- ประกาศขอแจ้งการหยุดดำเนินการจนกว่าจะได้รับความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์
8	16 ธันวาคม 2565	บริษัท โฟว์-เซเวน จำกัด	- ว่าจ้าง บริษัท วสาภัทร จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงาน เริ่มจัดทำรายงานฯ 16 ธันวาคม 2565
9	5 กันยายน 2566	เมืองพัทยา	- ขอคัดเอกสารคำขอใบอนุญาตของใบ อ.1 เลขที่ 214/2554 และขอตรวจสอบข้อร้องเรียน ขอให้ตรวจสอบว่าเคยมีผู้ร้องเรียนโครงการหรือไม่

1.4 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ “โครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์” ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” มีขอบเขตพื้นที่ศึกษา คือ บริเวณพื้นที่โครงการ ซึ่งตั้งอยู่ถนนซอยโพธิสาร ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และพื้นที่โดยรอบโครงการซึ่งครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบในระยะ 1 กิโลเมตร (ดังรูปที่ 1.4-1)

1.4.2 วิธีการศึกษา

สำหรับวิธีการศึกษา จะทำการศึกษา 4 ลักษณะ ดังนี้

1) การศึกษาจากรายละเอียดของโครงการ โดยคณะผู้ทำการศึกษายทำการศึกษาจากเอกสารข้อมูลที่โครงการส่งมอบให้ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของโครงการ ลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ กิจกรรมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการในระหว่างการก่อสร้าง และในระหว่างเปิดดำเนินการ โดยจะทำการศึกษถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ

2) การศึกษาจากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานราชการ และเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะได้นำไปพิจารณาวิเคราะห์ และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันจะนำไปสู่การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในโอกาสต่อไป

3) การศึกษาจากการสำรวจพื้นที่โครงการภาคสนาม เพื่อศึกษาสภาพโดยทั่วไปของโครงการในขั้นต้น ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยจะศึกษาสภาพความเป็นจริง ในรายละเอียดต่างๆ ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะภูมิประเทศ การใช้ที่ดิน การจราจร เส้นทางเข้า-ออก แหล่งชุมชนใกล้เคียง ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ เป็นต้น

4) การศึกษาจากเอกสารอ้างอิงต่างๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาวิเคราะห์ และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม



1.5 แนวทางการศึกษา

การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการประกอบด้วยขั้นตอนการทำงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) **การสำรวจพื้นที่โครงการ** ทำการสำรวจเพื่อศึกษาพื้นที่ตั้งของโครงการสภาพภูมิประเทศการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนและสภาพการจราจร เป็นต้น

2) **การทบทวนรายละเอียดของโครงการ** จากข้อมูลรายละเอียดของโครงการที่ได้รับจากเจ้าของโครงการโดยศึกษารายละเอียดความถูกต้องความสอดคล้องกับลักษณะโครงการ/ข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับของทางราชการในกรณีที่มีข้อผิดพลาดหรือรายละเอียดไม่ครบถ้วนตามแนวทางของ สผ. ทางบริษัทที่ปรึกษาจะแจ้งโครงการเพื่อปรับปรุง/แก้ไขหรือจัดทำใหม่

3) **การรวบรวมข้อมูล** ข้อมูลที่สำคัญสำหรับการศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

- **ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)** : ได้จากการเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ การสำรวจสภาพทั่วไปของพื้นที่ตั้งโครงการ และโดยรอบการสำรวจรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินการตรวจวัดคุณภาพอากาศ การตรวจวัดระดับเสียง การตรวจนับปริมาณการจราจร การสำรวจระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง การสำรวจแบบสอบถามทางเศรษฐกิจ-สังคม และทัศนคติของประชาชน เป็นต้น
- **ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)** : รวบรวมข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องจากเอกสาร รายงานต่างๆ ของหน่วยงานส่วนกลางและท้องถิ่น

4) **การวิเคราะห์ข้อมูล** ข้อมูลที่สำรวจ/รวบรวมมาได้จากข้อ 1) และ 2) ได้นำมาตรวจสอบความถูกต้องและวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลรายละเอียดของโครงการเพื่อประเมินระดับของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่างๆ ตลอดจนนำเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบนั้นๆ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5) **การจัดเตรียมรายงาน** รายงานผลการศึกษาจะจัดทำเป็นรายงานฉบับหลัก เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการด้านอาคารการจัดสรรที่ดินและบริการชุมชนของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยเนื้อหาดังต่อไปนี้

- บทที่ 1 บทนำ
- บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ
- บทที่ 3 สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน
- บทที่ 4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- บทที่ 5 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- บทที่ 6 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการศึกษาทั้งโครงการ จะใช้ระยะเวลาดำเนินการ 3 เดือน (ดังตารางที่ 1.5-1)

ตารางที่ 1.5-1 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์

ขั้นตอน	ระยะเวลา (เดือน)		
	1	2	3
1. การสำรวจพื้นที่โครงการ			
2. การทบทวนรายละเอียดของโครงการ			
3. การรวบรวมข้อมูล			
3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)			
3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)			
4. การวิเคราะห์ข้อมูล			
5. การจัดเตรียมรายงาน			

1.6 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

โครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ถนนซอยโพธิสาร ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ดังรูปที่ 1.6-1) โดยรอบโครงการมีการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัย และสถานประกอบการ ที่มีลักษณะการดำเนินธุรกิจในด้านกลุ่มร้านค้า/บ้านพักอาศัย และกลุ่มอาคารพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ใกล้เมืองพัทยาทำให้มีศักยภาพด้านเศรษฐกิจ และมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปการ จึงเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับการพัฒนาโครงการได้เป็นอย่างดี เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีการประกอบธุรกิจ ประกอบการค้า/พาณิชย์ และโรงแรม ทำให้สามารถใช้อาคารประกอบของกิจกรรมต่างๆ ในเมือง ที่ออกแบบและพัฒนาไว้สำหรับรองรับความต้องการของคนในเมืองได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า/ร้านอาหาร และสถานประกอบการต่างๆ

ทั้งนี้ ในการจัดวางผังและออกแบบอาคารนั้น โครงการได้ดำเนินการภายใต้รูปแบบและข้อกำหนดต่างๆ ที่มีผลบังคับใช้บริเวณโครงการ อาทิเช่น

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคาร

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2519) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479

3) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563

4) ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

- 5) กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 6) กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- 7) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 2 ส่วนต่างๆ ของอาคาร
- 8) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขโดยกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564
- 9) ประกาศเมืองพัทยา เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งเมืองพัทยา พ.ศ. 2545
- 10) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด
- 11) กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

การประเมินทางเลือกของ โครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ และทางเลือกในการวางผังและออกแบบโครงการ โครงการจัดวางรูปแบบโครงการไว้ 3 ทางเลือก โดยพิจารณาแนวทางเลือกตามปัจจัยในด้านต่างๆ ได้แก่ แนวความคิดในด้านกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ด้านความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และด้านการออกแบบ (มุมมองจากอาคาร ทางสัญจรรถยนต์ พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว และการใช้ประโยชน์ภายในอาคารและความสูง) ซึ่งในแต่ละหัวข้อมีการให้คะแนน โดยใช้เกณฑ์การให้คะแนนแต่ละหัวข้อ ดังนี้

1. ด้านกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง มีเกณฑ์คะแนนตั้งแต่ 1-5 คะแนน ดังนี้
 - 5 หมายถึง ออกแบบอาคารโครงการสอดคล้องกับเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และแบบมีความยืดหยุ่นไม่ใกล้เกณฑ์จนเกินไป
 - 4 หมายถึง ออกแบบอาคารโครงการสอดคล้องกับเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และเท่ากับเกณฑ์จนปรับได้ยาก
 - 3 หมายถึง ออกแบบอาคารโครงการสอดคล้องกับเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด แต่มีในบางประเด็นที่ต้องหารือให้มีความชัดเจน
 - 2 หมายถึง ออกแบบอาคารโครงการที่มีความเสี่ยงต้องใช้ดุลยพินิจ แต่แบบมีความยืดหยุ่นสามารถปรับได้
 - 1 หมายถึง ออกแบบอาคารโครงการที่มีความเสี่ยงต้องใช้ดุลยพินิจและเท่ากับเกณฑ์
2. ด้านความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีเกณฑ์ระดับคะแนนตั้งแต่ 1-5 คะแนน ดังนี้
 - 5 หมายถึง การดำเนินโครงการสอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด พื้นที่ว่างมากกว่าเกณฑ์กฎหมายมากที่สุด

- 4 หมายถึง การดำเนินโครงการสอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด พื้นที่ว่างมากกว่าเกณฑ์กฎหมายมาก
- 3 หมายถึง การดำเนินโครงการสอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด พื้นที่ว่างมากกว่าเกณฑ์กฎหมายน้อย
- 2 หมายถึง การดำเนินโครงการสอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด อัตราส่วนพื้นที่ว่างมากกว่าเกณฑ์กฎหมายน้อยที่สุด
- 1 หมายถึง การดำเนินโครงการสอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับเกณฑ์กฎหมาย

3. ด้านการออกแบบอาคาร มีเกณฑ์ระดับคะแนนตั้งแต่ 1-5 คะแนน ดังนี้

- 5 หมายถึง ตอบสนองความต้องการผู้ให้บริการภายในโครงการและบ้าน/อาคารข้างเคียงได้ดีมาก
- 4 หมายถึง ตอบสนองความต้องการผู้ให้บริการภายในโครงการและบ้าน/อาคารข้างเคียงได้ดี
- 3 หมายถึง ตอบสนองความต้องการผู้ให้บริการภายในโครงการและบ้าน/อาคารข้างเคียงได้ปานกลาง
- 2 หมายถึง ตอบสนองความต้องการผู้ให้บริการภายในโครงการและบ้าน/อาคารข้างเคียงได้น้อย
- 1 หมายถึง ตอบสนองความต้องการผู้ให้บริการภายในโครงการและบ้าน/อาคารข้างเคียงได้น้อยที่สุด



รายละเอียดการวิเคราะห์แต่ละทางเลือก มีดังนี้

1) **แนวทางเลือกที่ 1 (แนวทางเลือกที่เหมาะสมที่สุด)** เป็นแนวทางเลือกที่ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยรวม (ให้เช่า) สูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 55 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 10 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 7 คัน สามารถสรุปแนวความคิดการออกแบบในแต่ละปัจจัยได้ดังนี้

(1.1) แนวความคิดเรื่อง ทางสัญจรรถยนต์และที่จอดรถ จัดให้มีทางเข้า จำนวน 1 แห่ง และทางออก จำนวน 1 แห่ง โดยการจัดการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One way) เข้าออกโครงการสะดวก โดยมีลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถอย่างชัดเจน โดยเมื่อเข้าสู่โครงการจะต้องเดินรถตามลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถ เพื่อไปบริเวณทางเข้าที่จอดรถชั้น 1 ซึ่งอยู่ใต้อาคาร

(1.2) แนวความคิดเรื่อง พื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียว จัดให้มีพื้นที่สีเขียว เปิดโล่งบริเวณด้านหลังโครงการ เพื่อสร้างทัศนียภาพที่ดี และช่วยเพิ่มพื้นที่ต้นไม้ให้กับโครงการได้ ซึ่งจะช่วยสร้างทัศนียภาพที่ดีต่อผู้พักอาศัยรอบข้าง

(1.3) แนวความคิดเรื่อง การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ ตัวอาคารวางขนานกันทางด้านยาว ซึ่งเป็นทิศที่ลมผ่าน

(1.4) แนวความคิดเรื่อง มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร อาคารโครงการมีระยะร่นห่างจากอาคารข้างเคียงแต่ละด้าน ซึ่งจะช่วยให้มุมมองภายในไม่ประชิดมากเกินไป และมีระยะห่างระหว่างอาคารได้เหมาะสม

(1.5) แนวความคิดเรื่อง มุมมองจากภายนอกอาคาร จากมุมมองโดยรอบสามารถมองเห็นอาคารได้แทบจะทุกมุมมอง ตอบรับการเปิดมุมมองทางเข้าให้กว้างและน่าใช้งาน

2) **แนวทางเลือกที่ 2** เป็นแนวทางเลือกที่ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยรวม (ให้เช่า) สูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 59 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 11 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน สามารถสรุปแนวความคิดการออกแบบในแต่ละปัจจัยได้ดังนี้

(2.1) **แนวความคิดเรื่อง ทางสัญจรรถยนต์และที่จอดรถ** จัดให้มีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง โดยการจัดการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way) โดยมีลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถอย่างชัดเจน โดยเมื่อเข้าสู่โครงการจะต้องเดินรถตามลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถ เพื่อไปบริเวณทางเข้าที่จอดรถชั้น 1 ซึ่งอยู่ใต้อาคารจากการจราจรสวนกันทำให้รู้สึกอึดอัด

(2.2) **แนวความคิดเรื่อง พื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียว** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้านหลังอาคาร ช่วยสร้างบรรยากาศให้กับโครงการ และสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนร่วมกัน

(2.3) **แนวความคิดเรื่อง การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ** ตัวอาคารมีการรับทิศทางลมได้ดี

(2.4) **แนวความคิดเรื่อง มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร** มีการวางรูปแบบของห้องพักให้สามารถมองได้โดยรอบโครงการ และมีระยะห่างระหว่างอาคารได้เหมาะสม

(2.5) **แนวความคิดเรื่อง มุมมองจากภายนอกอาคาร** รูปแบบของอาคารทำให้รู้สึกว่ามุมมองที่มองจากด้านนอกและทางเข้ายังไม่สามารถเปิดมุมมองให้กว้างเท่าที่ควร และดูอึดอัดเมื่อมีการเข้าถึงตัวอาคาร

3) **แนวทางเลือกที่ 3** เป็นแนวทางเลือกที่ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยรวม (ให้เช่า) สูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 59 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน สามารถสรุปแนวความคิดการออกแบบในแต่ละปัจจัยได้ดังนี้

(3.1) **แนวความคิดเรื่อง ทางสัญจรรถยนต์และที่จอดรถ** จัดให้มีที่จอดรถหน้าอาคาร โดยการเดินทางจากถนนโพธิสารเข้าสู่ที่จอดรถหน้าอาคารเลย จึงทำให้การจราจรรู้สึกอึดอัด

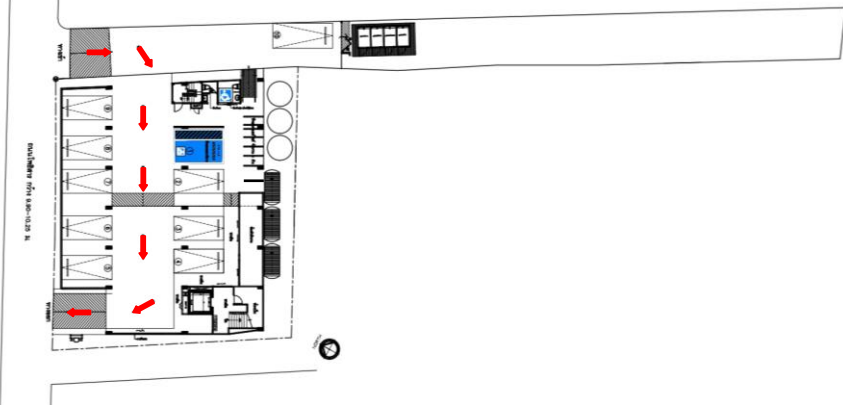
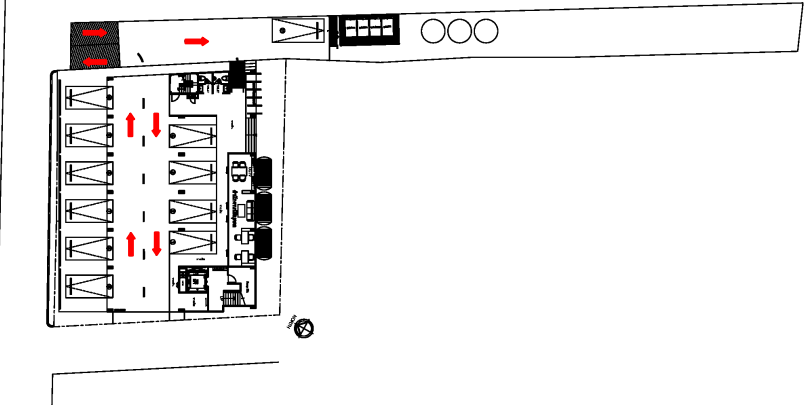
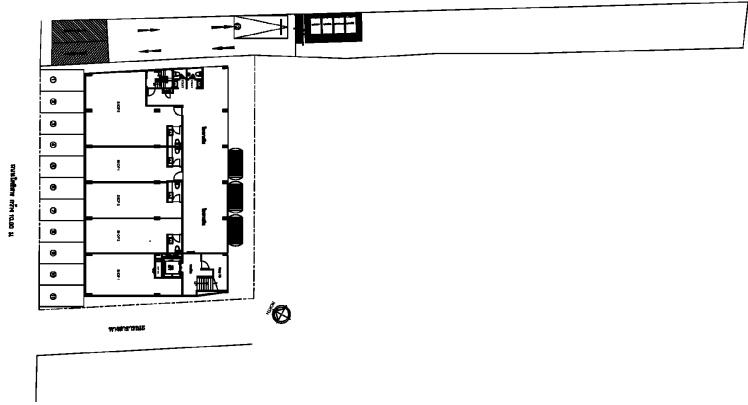
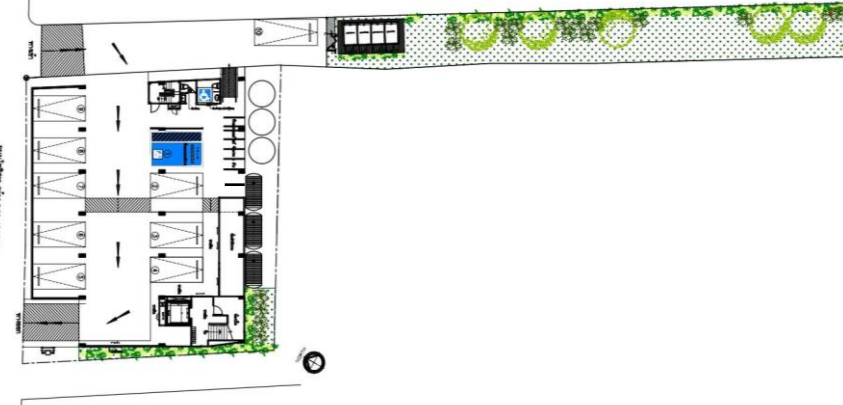
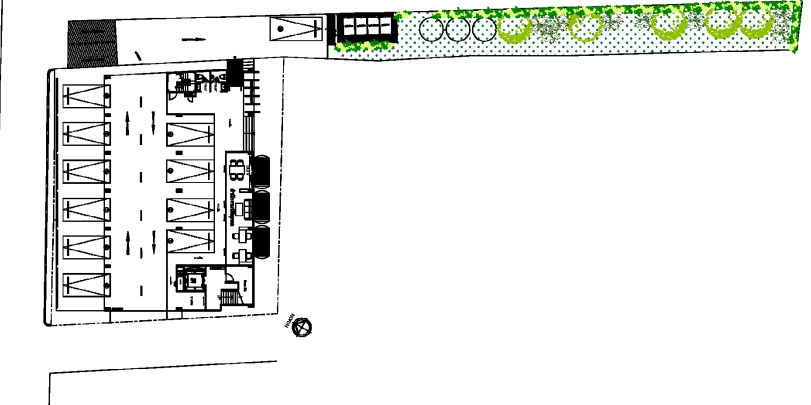
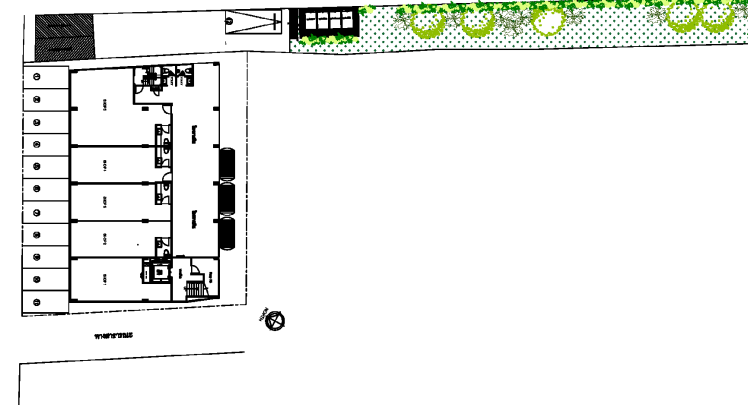
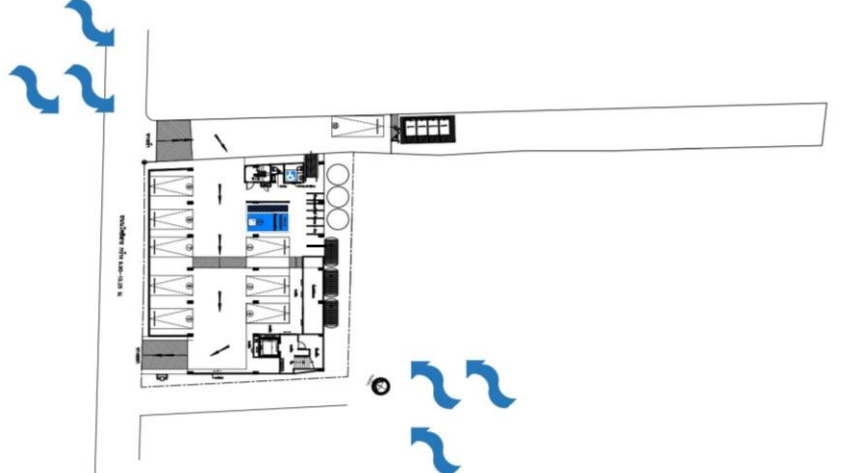
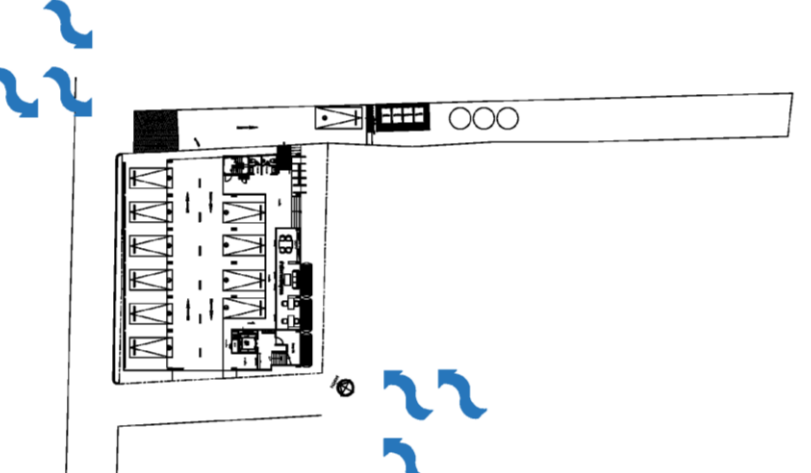
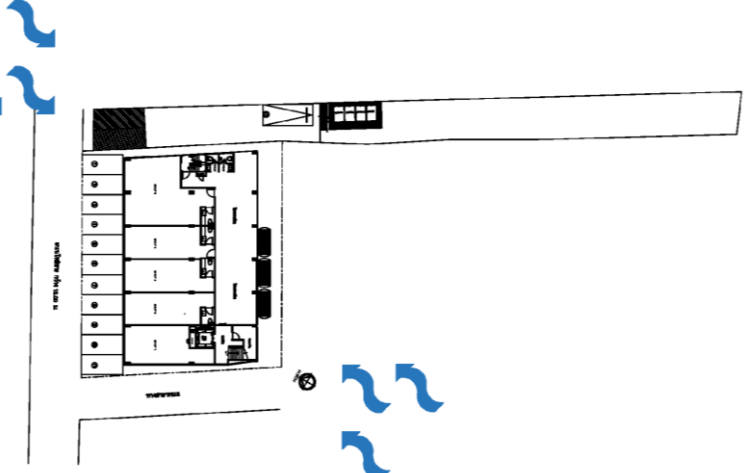
(3.2) **แนวความคิดเรื่อง พื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียว** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้านหลังอาคาร ช่วยสร้างบรรยากาศให้กับโครงการ และสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนร่วมกัน

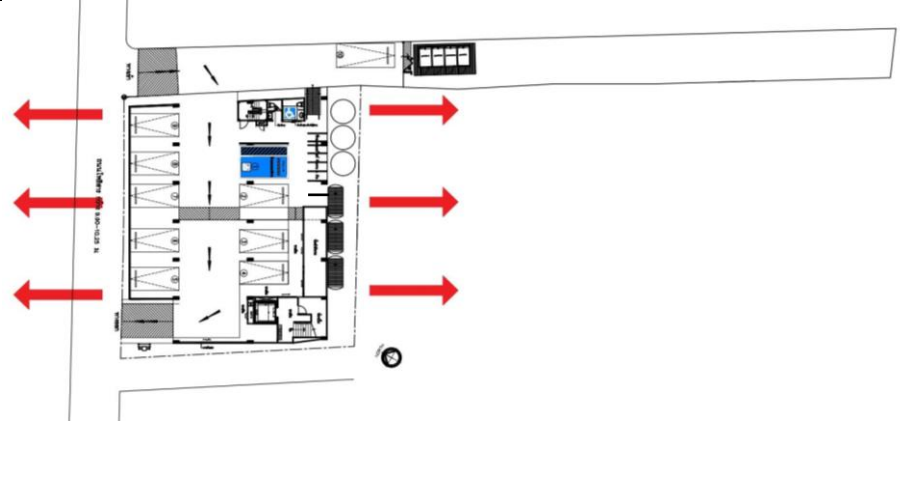
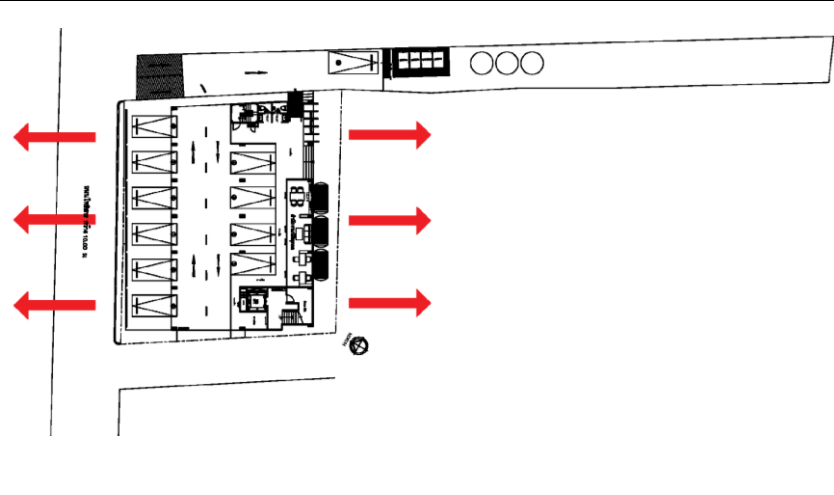
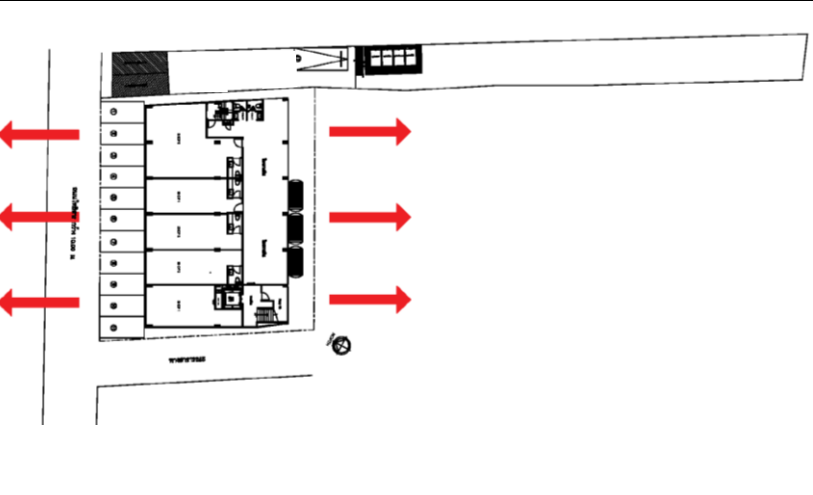
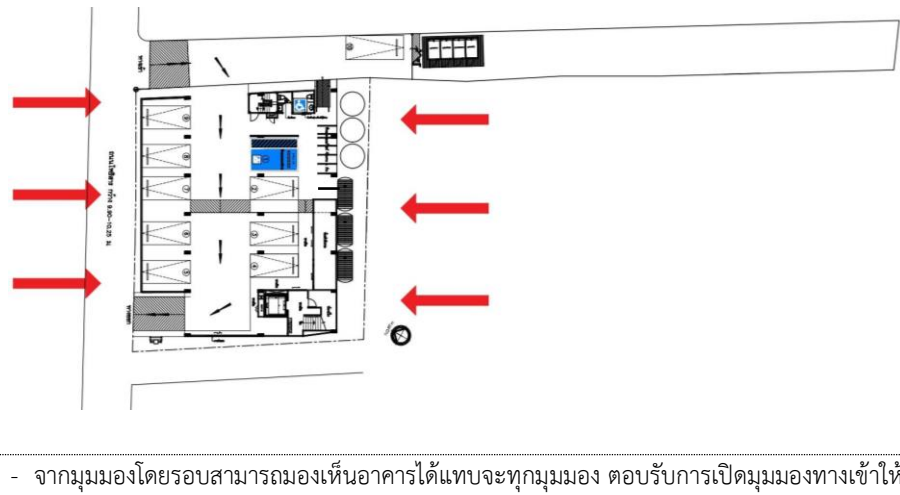
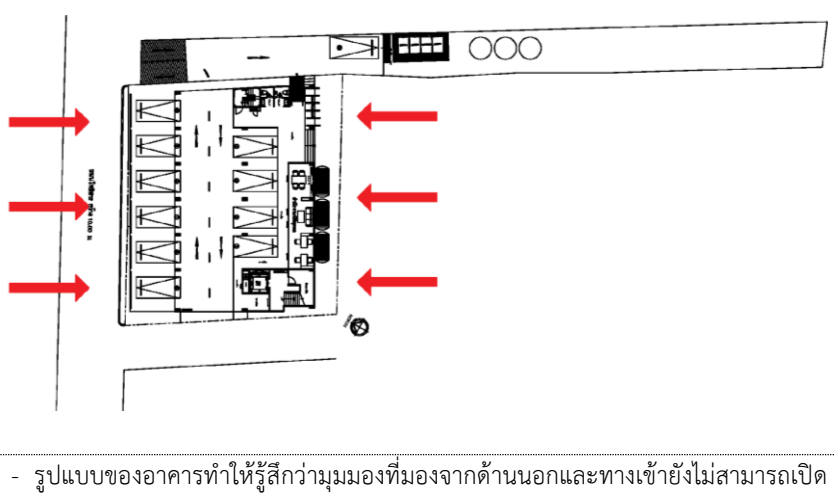
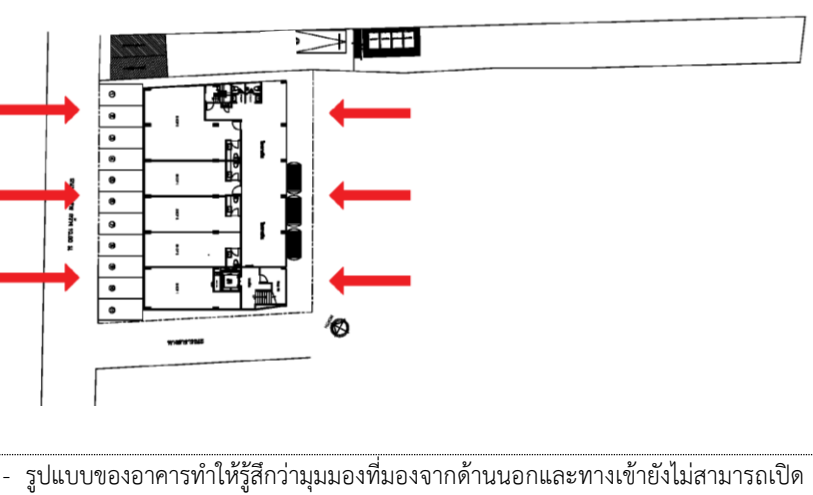
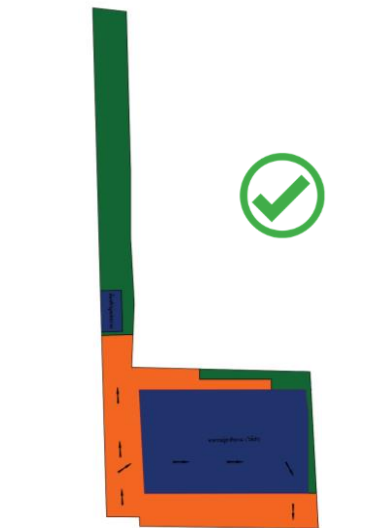
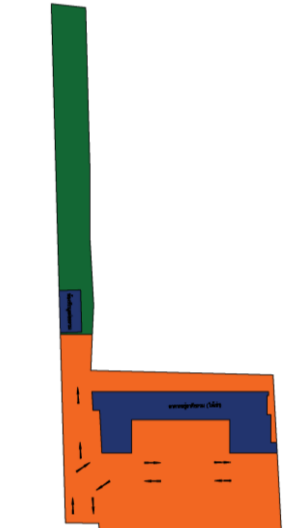
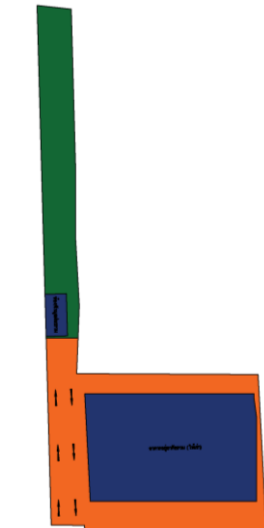
(3.3) **แนวความคิดเรื่อง การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ** อาคารรูปสี่เหลี่ยมมีการรับและการไหลของทิศทางลมได้ดีตลอดเวลา และในเรื่องของแสงแดดอาคารยังช่วยในเรื่องการที่แสงแดดส่องมาโดนห้องพักในปริมาณที่มากได้

(3.4) **แนวความคิดเรื่อง มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร** มีการวางรูปแบบของห้องพักให้สามารถมองเห็นวิวโดยรอบ โดยลักษณะอาคารรูปสี่เหลี่ยม หอพักให้สามารถมองได้โดยรอบโครงการ และมีระยะห่างระหว่างอาคารได้เหมาะสม

(3.5) **แนวความคิดเรื่อง มุมมองจากภายนอกอาคาร** รูปแบบของอาคารทำให้รู้สึกว่ามุมมองที่มองจากด้านนอกและทางเข้ายังไม่สามารถเปิดมุมมองให้กว้างเท่าที่ควร และดูอึดอัดเมื่อมีการเข้าถึงตัวอาคาร

สรุปผล จากการพิจารณาแนวความคิดในการออกแบบอาคารตามแนวทางเลือกทั้ง 3 แนวทาง พบว่าแนวทางเลือกที่ 1 มีความเหมาะสมมากที่สุด สามารถตอบสนองความต้องการได้ครบทุกส่วนและเอื้อประโยชน์ได้มากที่สุดต่อการพักผ่อนและสภาพแวดล้อม ดังนั้น **โครงการจึงเลือกแนวทางที่ 1** และพัฒนาแบบต่อไปโดยคำนึงถึงการใช้งาน ความเหมาะสม ความสวยงาม และการใช้ประโยชน์จากจากพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้มากที่สุด สอดคล้อง ทั้งในแง่กฎหมาย และมีความตั้งใจที่จะทำให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการมีคุณภาพชีวิตที่ดีและอยู่ร่วมกับผู้พักอาศัยข้างเคียงได้อย่างราบรื่น โดยภาพจำลองอาคารโครงการ

แนวความคิด	แนวทางเลือกที่ 1 (แนวทางเลือกที่เหมาะสมที่สุด)	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3
1. ทางสัญจรรถยนต์ และ ที่จอดรถ	 - มีทางเข้า จำนวน 1 แห่ง และทางออก จำนวน 1 แห่ง โดยการจัดการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One way) เข้าออกโครงการสะดวก โดยมีลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถอย่างชัดเจน โดยเมื่อเข้าสู่โครงการจะต้องเดินรถตามลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถ เพื่อไปบริเวณทางเข้าที่จอดรถชั้น 1 ซึ่งอยู่ใต้อาคาร	 - มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง โดยการจัดการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way) โดยมีลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถอย่างชัดเจน โดยเมื่อเข้าสู่โครงการจะต้องเดินรถตามลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถ เพื่อไปบริเวณทางเข้าที่จอดรถชั้น 1 ซึ่งอยู่ใต้อาคาร จากการจราจรสวนกันทำให้รู้สึกอึดอัด	 - ที่จอดรถหน้าอาคาร โดยการเดินรถจากถนนโพธิสารเข้าสู่ที่จอดรถหน้าอาคารเลย จึงทำให้การจราจรรู้สึกอึดอัด
2. พื้นที่ว่าง และ พื้นที่สีเขียว	 - มีพื้นที่สีเขียว เปิดโล่งบริเวณด้านหลังโครงการ เพื่อสร้างทัศนียภาพที่ดี และช่วยเพิ่มพื้นที่ต้นไม้ให้กับโครงการได้ ซึ่งจะช่วยสร้างทัศนียภาพที่ดีต่อผู้พักอาศัยรอบข้าง	 - มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้านหลังอาคาร ช่วยสร้างบรรยากาศให้กับโครงการ และสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนร่วมกัน	 - มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้านหลังอาคาร ช่วยสร้างบรรยากาศให้กับโครงการ และสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนร่วมกัน
3. การจัดวางอาคาร และการใช้ประโยชน์ จากธรรมชาติ	 - ตัวอาคารวางขนานกันทางด้านยาว ซึ่งเป็นทิศที่ลมผ่าน	 - ตัวอาคารมีการรับทิศทางลมได้ดี	 - อาคารรูปสี่เหลี่ยม มีการรับและการไหลของทิศทางลมได้ดีตลอดเวลา และในเรื่องของแสงแดดอาคารยังช่วยในเรื่องการที่แสงแดดส่องมาโดนห้องพักในปริมาณที่มากได้

แนวความคิด	แนวทางเลือกที่ 1 (แนวทางเลือกที่เหมาะสมที่สุด)	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3																																										
4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร	 - อาคารโครงการมีระยะร่นห่างจากอาคารข้างเคียงแต่ละด้าน ซึ่งจะช่วยให้มุมมองภายในไม่ประชิดมากเกินไป และมีระยะห่างระหว่างอาคารได้เหมาะสม	 - มีการวางรูปแบบของห้องพักให้สามารถมองเห็นได้โดยรอบโครงการ และมีระยะห่างระหว่างอาคารได้เหมาะสม	 - มีการวางรูปแบบของห้องพักให้สามารถมองเห็นวิวโดยรอบ โดยลักษณะอาคารรูปแบบสี่เหลี่ยม หอพักให้สามารถมองเห็นได้โดยรอบโครงการ และมีระยะห่างระหว่างอาคารได้เหมาะสม																																										
5. มุมมองจากภายนอกอาคาร	 - จากมุมมองโดยรอบสามารถมองเห็นอาคารได้แทบจะทุกมุมมอง ตอบรับการเปิดมุมมองทางเข้าให้กว้างและน่าใช้งาน	 - รูปแบบของอาคารทำให้รู้สึกว่ามีมุมมองที่มองจากด้านนอกและทางเข้ายังไม่สามารถเปิดมุมมองให้กว้างเท่าที่ควร และดูอัดอัดเมื่อมีการเข้าถึงตัวอาคาร	 - รูปแบบของอาคารทำให้รู้สึกว่ามีมุมมองที่มองจากด้านนอกและทางเข้ายังไม่สามารถเปิดมุมมองให้กว้างเท่าที่ควร และดูอัดอัดเมื่อมีการเข้าถึงตัวอาคาร																																										
6. สรุปการให้คะแนน	<table><thead><tr><th>แนวความคิด</th><th>คะแนน</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. การสัญจรรถยนต์</td><td>5</td></tr><tr><td>2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว</td><td>5</td></tr><tr><td>3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ</td><td>4</td></tr><tr><td>4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร</td><td>4</td></tr><tr><td>5. มุมมองจากภายนอกอาคาร</td><td>4</td></tr><tr><td>รวม</td><td>22</td></tr></tbody></table>	แนวความคิด	คะแนน	1. การสัญจรรถยนต์	5	2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	5	3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ	4	4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร	4	5. มุมมองจากภายนอกอาคาร	4	รวม	22	<table><thead><tr><th>แนวความคิด</th><th>คะแนน</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. การสัญจรรถยนต์</td><td>4</td></tr><tr><td>2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว</td><td>4</td></tr><tr><td>3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ</td><td>5</td></tr><tr><td>4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร</td><td>4</td></tr><tr><td>5. มุมมองจากภายนอกอาคาร</td><td>3</td></tr><tr><td>รวม</td><td>20</td></tr></tbody></table>	แนวความคิด	คะแนน	1. การสัญจรรถยนต์	4	2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	4	3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ	5	4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร	4	5. มุมมองจากภายนอกอาคาร	3	รวม	20	<table><thead><tr><th>แนวความคิด</th><th>คะแนน</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. การสัญจรรถยนต์</td><td>3</td></tr><tr><td>2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว</td><td>3</td></tr><tr><td>3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ</td><td>3</td></tr><tr><td>4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร</td><td>3</td></tr><tr><td>5. มุมมองจากภายนอกอาคาร</td><td>3</td></tr><tr><td>รวม</td><td>15</td></tr></tbody></table>	แนวความคิด	คะแนน	1. การสัญจรรถยนต์	3	2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	3	3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ	3	4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร	3	5. มุมมองจากภายนอกอาคาร	3	รวม	15
แนวความคิด	คะแนน																																												
1. การสัญจรรถยนต์	5																																												
2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	5																																												
3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ	4																																												
4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร	4																																												
5. มุมมองจากภายนอกอาคาร	4																																												
รวม	22																																												
แนวความคิด	คะแนน																																												
1. การสัญจรรถยนต์	4																																												
2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	4																																												
3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ	5																																												
4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร	4																																												
5. มุมมองจากภายนอกอาคาร	3																																												
รวม	20																																												
แนวความคิด	คะแนน																																												
1. การสัญจรรถยนต์	3																																												
2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	3																																												
3. การจัดวางอาคารและการใช้ประโยชน์จากธรรมชาติ	3																																												
4. มุมมองจากภายในและความสูงอาคาร	3																																												
5. มุมมองจากภายนอกอาคาร	3																																												
รวม	15																																												



รูปที่ 1.6-2 ภาพจำลองอาคารโครงการ

1.7 กำหนดการดำเนินงานของโครงการ

โครงการจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 6 เดือน นับตั้งแต่ขั้นตอนงานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม งานระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า และงานตกแต่งภายในและภายนอก งานจัดสวน และงานเก็บทำความสะอาด จนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ดังตารางที่ 1.7-1)

ตารางที่ 1.7-1 ตารางแสดงแผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ อยู่ดี เรสซิเดนซ์

กิจกรรม	ระยะเวลา (เดือน)																							
	1				2				3				4				5				6			
1) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม																								
2) งานระบบสาธารณูปโภค/ระบบไฟฟ้า																								
3) งานตกแต่งภายในและภายนอก งานจัดสวน และงานเก็บทำความสะอาด																								