

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความจำเป็นในการดำเนินโครงการ

การดำเนิน โครงการ โรงแรม สุปิขฌาย์ อควา รีสอร์ท เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม จำนวน 81 ห้องพัก ตั้งอยู่ที่ ถนนมะลิแก้ว ตำบลรัชฎา อำเภอมืองภูเก็ด จังหวัดภูเก็ต อยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลรัชฎา ดำเนินการโดย บริษัท ทรี แอนด์ เอิร์ธ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สำหรับเป้าหมายหลักในการดำเนินโครงการฯ เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในเขตอำเภอมืองภูเก็ด และพื้นที่ใกล้เคียง ที่ต้องการที่พักในระหว่างท่องเที่ยว หรือต้องการที่พักในระหว่างเข้ามาประกอบธุรกิจ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการฯ อย่างครบครัน รวมทั้งความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และสถานที่ที่สำคัญโดยรอบพื้นที่โครงการฯ อาทิเช่น สถานศึกษา ร้านอาหาร ธนาคาร โรงแรม อาคารสำนักงาน ที่ทำการไปรษณีย์ เป็นต้น อีกทั้งยังเดินทางสะดวกด้วยเส้นทางเข้าออกหลายเส้นทาง

ทั้งนี้ จากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพ.ศ. 2562 หมวด 1 โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม, ข้อ3 ให้โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการใดของรัฐ หรือที่รัฐจะอนุญาต ตามขนาดที่กำหนดไว้ในเอกสารท้ายประกาศ 3 และ 4 เป็นโครงการ กิจการ หรือการ ดำเนินการซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับการดำเนินโครงการฯ มีจำนวนห้องพัก 81 ห้องพัก และมีพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการฯ รวมทั้งสิ้น ประมาณ 4,762.82 ตารางเมตร เข้าข่ายตามขนาดที่กำหนดไว้ในเอกสารท้ายประกาศ 4 ลำดับที่ 30 โรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3ง ลงวันที่ 4 มกราคม 2562)

บริษัท ทรี แอนด์ เอิร์ธ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีความตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นจึงได้มอบหมายให้บริษัท เจต คอนซัลแต้นท์จำกัด ในฐานะนิติบุคคลผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ไปอนุญาตผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษา และมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม เลขที่ 26/2560เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

## 1.2 ทางเลือกในการดำเนินการโครงการ

ทางเลือกในการดำเนินโครงการฯ เป็นกระบวนการคาดการณ์ที่พิจารณาจากพื้นที่ตั้งโครงการฯ หรือวิธีการดำเนินโครงการฯ และองค์ประกอบทางด้านสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการฯ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการฯ พร้อมทั้งคาดคะเนผลกระทบจากทางเลือกของโครงการฯ ดังกล่าว เพื่อนำมากำหนดมาตรการป้องกัน และแก้ไขปัญหของผลกระทบของทางเลือกที่ทางโครงการฯ นำไปดำเนินการ โดยปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาในการเลือกพื้นที่ตั้งโครงการฯ และวิธีการดำเนินโครงการฯ ที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงและต่อสิ่งแวดล้อมในระดับที่น้อยที่สุดสำหรับทางเลือกในการดำเนินการโครงการฯ มีรายละเอียดทางเลือกในการดำเนินโครงการฯ ดังนี้

**สภาพภูมิประเทศ :** ต้องมีความเหมาะสมต่อการใช้อาคารเป็นโรงแรม โดยพื้นที่จะต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พัก

**การคมนาคม :** ที่ตั้งโครงการฯ อยู่ในพื้นที่ที่มีถนนสาธารณะเข้าถึงพื้นที่เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้า-ออก ได้โดยสะดวกไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

**การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ :** ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทั่งต่อความมั่นคง และการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมท้องถิ่น

**ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค :** จะต้องมียระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการรองรับครบถ้วน อาทิเช่น ระบบถนน ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้ทั้งที่สร้างขึ้นหรือแหล่งน้ำตามธรรมชาติ ระบบระบายน้ำ ตลอดจนหน่วยงานต่างๆ เช่น สถานีราชการ สถานพยาบาล ศาสนสถาน สถานศึกษา และถนนสายต่างๆ ที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก

**ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง :** จะต้องเป็นบริเวณที่มีข้อกำหนดให้สามารถประกอบกิจการโรงแรมได้ และโครงการสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดอื่นๆ ที่กำหนดไว้ได้ด้วย

จากรายละเอียดข้างต้นสามารถประเมินความเหมาะสมของการดำเนินโครงการฯ ได้ ดังนี้

**สภาพภูมิประเทศ :** พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ที่ ถนนมะลิแก้ว ตำบลรัชฎา อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา พื้นที่ตั้งอยู่ริมชายฝั่งทะเล มีระดับความสูง ประมาณ 2-67 เมตร จากระดับน้ำทะเล พื้นที่ทำการก่อสร้างอาคารมีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 35

**การคมนาคม :** พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบลรัชฎาซึ่งมีถนนและทางสัญจรหลายเส้นทาง และมีถนนซอยเป็นจำนวนมาก ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (เทพกระษัตรี) และถนนสายเลี่ยงเมืองสายใหม่ (บายพาส) สำหรับการเดินทางมายังพื้นที่โครงการฯ สามารถเดินทางมาได้อย่างสะดวก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 : เดินทางจากสี่แยกโรงเรียนสตรีภูเก็ต ให้เลี้ยวซ้าย แล้วตรงไป ประมาณ 880 เมตร จนถึงสี่แยกศาลจังหวัดภูเก็ต ให้เลี้ยวขวา แล้วตรงไป ประมาณ 600 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุรินทร์ ซอย 2 ระหว่างทางจะผ่านสี่แยกศรีสุทัศน์-อำเภอ ตรงไป ประมาณ 3.00 กิโลเมตร จะพบกับวงเวียนหอนาฬิกา ให้เลี้ยวขวา มุ่งหน้าไปทางแหลมตึกแก ประมาณ 1.50 กิโลเมตร จะพบกับสามแยก โรงแรม เดอะ เวสตินสิเหร่ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต ให้เลี้ยวซ้าย และตรงไปประมาณ 370 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการฯ อยู่ทางด้านขวา

เส้นทางที่ 2 : เดินทางจากสี่แยกกู่ ตรงไป ประมาณ 1.40 กิโลเมตร เมื่อถึงสามแยก ดี คอนโดกู่ ให้เลี้ยวขวาแล้วตรงไป ประมาณ 1.30 กิโลเมตร จะพบกับสามแยกดำรง-ปะเหลียน ให้เลี้ยวซ้าย แล้วตรงไป ประมาณ 1.10 กิโลเมตร จะพบกับสี่แยกศรีสุทัศน์-อำเภอ ให้เลี้ยวซ้าย แล้วตรงไป ประมาณ 2.50 กิโลเมตร จะพบกับวงเวียนหอนาฬิกา ให้เลี้ยวขวา มุ่งหน้าไปทางแหลมตึกแก ประมาณ 1.50 กิโลเมตร จะพบกับสามแยก โรงแรม เดอะ เวสตินสิเหร่ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต ให้เลี้ยวซ้าย และตรงไปประมาณ 370 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการฯ อยู่ทางด้านขวา

**การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ** : พื้นที่ทั่วไปโดยรอบในรัศมี 1 กิโลเมตร ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นธุรกิจโรงแรม รีสอร์ทท่าเรือ บ้านแถวให้เช่ารายเดือน ร้านค้า ร้านอาหาร และพื้นที่รกร้าง เป็นต้น

**ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค** : พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในตำบลรัชฎา ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รองรับไว้อย่างครบครัน ดังนี้

**1.การใช้ไฟฟ้า** : รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดภูเก็ต ซึ่งสามารถส่งกระแสไฟฟ้าสนับสนุน ได้รวมทั่วทั้งพื้นที่ในเขตตำบลรัชฎา

**2.การใช้น้ำประปา** : แหล่งน้ำใช้หลักจะรับบริการจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาภูเก็ต โดยจะติดตั้งท่อรับน้ำประปาไว้ จากนั้นน้ำที่มาจากระบบประปาจะมาเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อรอการนำไปใช้ใน พื้นที่ต่อไปในส่วนของแหล่งน้ำใช้สำรองจะซื้อน้ำจากเอกชน โดยต่อท่อเข้าสู่บ่อเก็บน้ำดิบ จากนั้นผ่านระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำ และนำไปเก็บไว้ในบ่อเก็บน้ำดี เพื่อรอการนำไปใช้ในโครงการฯ ต่อไป

**3.การจัดการมูลฝอย** : พื้นที่โครงการฯ อยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการการจัดเก็บมูลฝอยจากเทศบาลตำบลรัชฎารวมถึงหน่วยงานเอกชนที่ได้รับอนุญาตซึ่งจะทำการเก็บขนมูลฝอยของโครงการฯ เพื่อนำไปกำจัดต่อไป

**4.การบำบัดน้ำเสีย** : น้ำทิ้งที่ผ่านกระบวนการบำบัดแล้วจะเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้ง ซึ่งจะเก็บน้ำหลังการบำบัดบำบัดไปใช้รดน้ำต้นไม้ ด้วยระบบท่อซึมดิน ส่วนในฤดูฝนโครงการฯ สามารถนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วมาใช้รดน้ำต้นไม้บางส่วน และส่วนที่เหลือจะปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

**5.การระบายน้ำ :** อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลรัชฎา โดยจะดำเนินการวางท่อระบายน้ำของโครงการฯ พร้อมบ่อบำบัดน้ำเป็นระยะๆ เพื่อรวบรวมน้ำฝนจากหลังคา ถนน ทางเดิน และพื้นที่สีเขียวมายังบ่อบำบัดน้ำของโครงการฯ ก่อนทำการระบายน้ำลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการฯ และลงสู่ทะเลต่อไป

### **ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

#### **1) ความสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต**

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ตออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มีระยะเวลาการใช้บังคับ 5 ปี ประกาศใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2554 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 กำหนดให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงฉบับอื่นประกาศยกเลิกและใช้บังคับแทน ซึ่งได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) หมายเลข 1.44 ซึ่งมีข้อกำหนดในสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

**ข้อ 7 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย** ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(5) โรงฆ่าสัตว์

(6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(7) กำจัดมูลฝอย

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

สำหรับที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.47/1 การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 8 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

การดำเนินโครงการฯ เป็นการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรม สำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการการท่องเที่ยว ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการฯ มีความสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ตฯ ในข้างต้น

## **2) ความสอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560**

จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 โดยได้ขอความอนุเคราะห์ให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ตเป็นผู้ตรวจสอบ พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 6 มีรายละเอียด ดังนี้

**ข้อ 4** ให้จำแนกพื้นที่ที่ให้มีมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามข้อ 3 เป็น 9 บริเวณ ตามแผนที่ท้ายประกาศหมายเลข 1/2 โดยมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โครงการฯ ดังต่อไปนี้

บริเวณที่ 1 ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะบริวารต่างๆ เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

บริเวณที่ 2 ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

บริเวณที่ 6 ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ 40 เมตร ถึง 80 เมตร

**ข้อ 7** ในพื้นที่ตามข้อ 4 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร หรือต้องมีระยะห่างจากแนวชายเกาะต่างๆ ไม่น้อยกว่า 20 เมตร กรณีที่เกาะนั้นไม่มีชายฝั่งทะเล

(2) พื้นที่บริเวณที่ 1 ในระยะ 30 เมตร ต่อจากพื้นที่ตาม (1) ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต เว้นแต่

(ก) ในเขตที่มีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ความสูงของอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนั้น

(ข) ในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ตให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต

(3) พื้นที่บริเวณที่ 2 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และต้องมี

(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน

(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

(4) พื้นที่บริเวณที่ 3 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร และต้องมี

(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน

(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

(7) พื้นที่บริเวณที่ 6 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และต้องมี

(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน

(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

**ข้อ 8** การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในพื้นที่ที่มีความลาดชันในบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) พื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 6 ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 35 ให้ทำได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร กรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่ตั้งแต่ 100 ตารางวา ขึ้นไป ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดิน และกรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่น้อยกว่า 100 ตารางวา ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 70 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ดิน

(2) พื้นที่บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 8 ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 35 ให้ทำได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร กรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่ตั้งแต่ 100 ตารางวา ขึ้นไป ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดิน และกรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่น้อยกว่า 100 ตารางวา ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 70 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ดิน

(3) พื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35 ห้ามปรับสภาพพื้นที่ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใด ๆ การปรับสภาพพื้นที่ และที่ว่างตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ให้ปรับตามแนวนอนต่อแนวตั้งในอัตราส่วนไม่เกิน 2 : 1 ส่วน

(2) มีความลึกหรือสูงไม่เกิน 1 เมตร เว้นแต่เพื่อการก่อสร้างระบบฐานรากอาคาร หรือบ่อเก็บน้ำใต้ดิน

(3) ไม่เป็นอันตรายต่อรากและลำต้นของต้นไม้ที่ขึ้นตามธรรมชาติที่มีขนาดความโตวัดโดยรอบลำต้นตั้งแต่ 50 เซนติเมตรขึ้นไป ซึ่งวัดจากระดับพื้นดิน 130 เซนติเมตร และ

(4) ไม่เคลื่อนย้ายหรือทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่พื้นดิน

(5) ที่ว่างต้องมีพื้นที่สีเขียวที่เป็นไม้ยืนต้นและเป็นพันธุ์ไม้ท้องถิ่นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของที่ว่าง

**ข้อ 9** การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ไม่มีมีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง

(2) กรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ

(3) กรณีที่มีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตาม (1) หรือระดับถนนสาธารณะตาม (2) แล้วแต่กรณี

(4) กรณีที่พื้นดินเป็นเชิงลาด ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

**ข้อ 13** การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องติดตั้งหรือจัดให้มีบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อหรือทางน้ำสาธารณะ โดยระบบและน้ำเสียที่บำบัดแล้วต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

สำหรับการดำเนินโครงการฯ เข้าข่ายเป็นประเภทโรงแรม จำนวน 81 ห้องพัก ภายในโครงการฯ ประกอบด้วยอาคาร ค.ส.ล. จำนวน 35 อาคาร ตั้งอยู่ในพื้นที่แต่ละบริเวณมีรายละเอียดตามข้อกำหนดข้างต้น ดังนี้

บริเวณที่ 1 : โครงการฯ มีพื้นที่ว่าง ร้อยละ 76.15 อาคารมีความสูง ตั้งแต่ 5.50-6.00 เมตร

บริเวณที่ 2 : โครงการฯ มีพื้นที่ว่าง มีพื้นที่ว่าง ร้อยละ 73.62 อาคารมีความสูง ตั้งแต่ 2.66-7.82 เมตร

บริเวณที่ 6 : โครงการฯ มีพื้นที่ว่าง มีพื้นที่ 1,906 ตารางเมตร ไม่มีการก่อสร้างอาคาร

ทั้งนี้ การวัดความสูงของอาคารเข้าข่าย ข้อ 9 (3) คือกรณีที่มีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตาม (1) หรือระดับถนนสาธารณะตาม (2) แล้วแต่กรณี โดยอาคารที่มีทรงจั่วหรือปั้นหยา วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ทั้งนี้ เพื่อทำการตรวจสอบการดำเนินโครงการฯ ให้สอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 ทางโครงการฯ ได้นำเสนอรายละเอียดดังตารางที่ 3.3.7-2

### 1.3 สถานภาพการนำเสนอโครงการ

พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ที่ ถนนมะลิแก้ว ตำบลรัชฎา อำเภอมะนัง จังหวัดภูเก็ต สภาพพื้นที่ตั้งอยู่ริมชายฝั่งทะเล มีระดับความสูง ประมาณ 2-67 เมตร จากระดับน้ำทะเล พื้นที่ทำการก่อสร้างอาคารมีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 35 สำหรับสถานภาพโครงการฯ นี้ รายงาน ณ เดือนเมษายน พ.ศ.2562



รูปที่ 1.3-1 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ที่มา : การสำรวจข้อมูลภาคสนาม, เมษายน 2562



## 1.4 ผู้จัดทำรายงาน

บริษัท เจต คอนซัลแตนท์ จำกัด สำนักงาน เลขที่ 19/323 หมู่ที่ 3 ตำบลรัชฎา อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ใบอนุญาตเป็นผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม เลขที่ 26/2560

## 1.5 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาและดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 2) เพื่อประเมินผลกระทบในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณของผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางด้านบวกและด้านลบ อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการฯ ทั้งในช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการโครงการฯ
- 3) เพื่อเสนอมาตรการป้องกันและลดระดับความรุนแรงของผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการฯ ทั้งในช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ
- 4) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันในข้อ 3) ตลอดจนเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมตลอดไป

## 1.6 ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

### 1.6.1 ขอบเขตการศึกษา

#### 1) ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

##### 1.1) พื้นที่โครงการ

การดำเนินโครงการตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 64570 เลขที่ดิน 3 มีเนื้อที่ทั้งหมด 9-0-85.1 ไร่ หรือ 3,685.1 ตารางวา หรือ 14,740.4 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถนนมะลิแก้ว ตำบลรัชฎา อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ทั้งนี้ การดำเนินการโครงการฯ ปัจจุบันเอกสารสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยนายเดช นาคศิริกุล โดยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าว ทำขึ้นวันที่ 31 มกราคม 2562 กับผู้ซื้อ คือ บริษัท ทรี แอนด์ เอิร์ธ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเมื่อการซื้อขายกันเป็นที่สิ้นสุด จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสามารถดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตได้ต่อไปดังแสดงสำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดินใน ภาคผนวกที่ 1

## 1.2) พื้นที่โดยรอบโครงการ

ครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตรจากที่ตั้งโครงการฯ

## 2) องค์ประกอบของรายงาน

องค์ประกอบของรายงานฯ ได้ยึดตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ซึ่งจัดทำโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

**2.1) รายละเอียดโครงการ** ให้แสดงรายละเอียดที่ชัดเจน สามารถแสดงภาพรวมของโครงการฯ และสามารถใช้เป็นแนวความคิดประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น คือ ประเภทและขนาดของโครงการ ที่ตั้งโครงการฯ ผังบริเวณ รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง สถานภาพโครงการฯ รายละเอียดช่วงก่อสร้างข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการฯ ในเบื้องต้น

**2.2) สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน** แสดงรายละเอียดทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ บริเวณพื้นที่โครงการฯ และโดยรอบในหัวข้อที่เกี่ยวข้องที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการฯ และเป็นประเด็นที่มีความสำคัญต่อการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยสภาพแวดล้อมในปัจจุบันแสดงรายละเอียดครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

**2.3) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการฯ** เป็นการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินโครงการฯ ให้แยกเป็นผลกระทบระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารและระหว่างเปิดดำเนินโครงการฯ ทั้งที่เป็นกระทบทางตรง และผลกระทบทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมหรือคุณค่าต่างๆ

**2.4) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม** กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด โดยคำนึงถึงเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ ค่าใช้จ่ายและการควบคุมดูแล เป็นต้น ซึ่งเจ้าของโครงการฯ หรือผู้ประกอบการรับทราบยอมรับ และสามารถนำไปปฏิบัติได้

**2.5) มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม** เป็นการตรวจสอบประสิทธิผล ความเพียงพอ และเหมาะสม ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นและใช้เป็นข้อมูลในการประเมินตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Post Evaluation) รวมทั้งปรับปรุงและแก้ไขให้เหมาะสม

## 1.6.2 วิธีการศึกษา

### 1) การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ส่วน คือ

#### 1.1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่

1.1.1)สำรวจสภาพพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมี ประมาณ 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการฯ การตรวจวัด การสุ่มตัวอย่าง และการถ่ายภาพประกอบ

1.1.2)สำรวจแหล่งน้ำผิวดินและโครงข่ายทางน้ำบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.1.3)สำรวจสภาพเส้นทางและโครงข่ายการคมนาคมบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.1.4)ทำการรับฟังความคิดเห็นเพื่อสำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และความคิดเห็นของประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลทางสถิติเอกสาร และรายงานการวิจัยจากหน่วยงานราชการและองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 2) วิธีการศึกษาสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน

ศึกษาสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการฯแบ่งองค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อมเป็น 4 หัวข้อตามประเภทของสิ่งแวดล้อมที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ได้แก่

1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ

3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

## 1.7 แผนการดำเนินการของโครงการ

การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมใช้ระยะเวลาการศึกษา และดำเนินการจัดทำรายงาน ประมาณ 5 เดือน (ดังตารางที่ 1.7-1) นับตั้งแต่การเก็บรวบรวม งานภาคสนาม (เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม) การติดต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจนแล้วเสร็จ เพื่อนำเสนอต่อเพื่อความเห็นชอบต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต

ตารางที่ 1.7-1 ระยะเวลาการศึกษาและกำหนดการจัดทำรายงานฯ

กิจกรรมหลักในการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงเวลา																			
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4				เดือนที่ 5			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>1.การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม</b>																				
1.1 การวางแผนกิจกรรมการก่อน การศึกษา																				
1.2 ศึกษารายละเอียดโครงการ																				
1.3 รวบรวมข้อมูลกฎหมายและ เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม ภาคสนาม																				
<b>2.การประชาสัมพันธ์โครงการ และการมีส่วนร่วมของประชาชน</b>																				
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ																				
2.2 การสำรวจความคิดเห็น ประชาชน ครั้งที่ 1																				
2.3 การสำรวจความคิดเห็น ประชาชน ครั้งที่ 2																				
<b>3.การประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการ</b>																				
<b>4.ดำเนินการจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม</b>																				

ที่มา : บริษัท เจต คอนซัลแต้นท์จำกัด

## 1.8 ระยะเวลาก่อสร้างโครงการ

คาดการณ์ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเวลา ประมาณ 18 เดือน ซึ่งจะเริ่มดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างนับจากวันที่ได้รับรับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลรัชฎา ดังแสดงในตารางที่ 1.8-1

ตารางที่ 1.8-1 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

ขั้นตอนการก่อสร้าง	เดือนที่																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>1.เตรียมพื้นที่ก่อสร้าง</b>																		
- งานอาคารชั่วคราว	■																	
- งานระบบชั่วคราว	■																	
<b>2.งานโครงสร้าง</b>																		
- ฐานราก		■	■	■														
- ตัวอาคาร			■	■	■	■	■	■	■	■								
<b>3.งานสถาปัตยกรรม</b>																		
-งานผนัง							■	■	■	■	■	■						
-งานพื้น									■	■	■	■	■	■				
-งานฝ้าเพดาน											■	■	■	■				
-งานประตู-หน้าต่าง												■	■	■	■			
-งานสุขภัณฑ์													■	■	■			
-งานสี														■	■			
<b>4.งานระบบ</b>																		
-งานสุขาภิบาล										■	■	■	■	■				
-งานไฟฟ้าและสื่อสาร												■	■	■	■	■		
-งานปรับอากาศ														■	■	■	■	■
<b>5.งานตกแต่งสวน</b>																		
- จัดสวน																		■

บริษัท ทรี แอนด์ เอิร์ธ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด