

โครงการ โรงแรม บางแสน บีช  
BANG SAND BEACH HOTEL



เลขที่ .....  
เลขทะเบียน 025064  
วัน เดือน ปี 24 พ.ศ 43

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม  
คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
ปีการศึกษา 2542

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิทยานิพนธ์ (ภาษาไทย) : โครงการ โรงแรม บางแสน บีช  
(ภาษาอังกฤษ) : BANG SAND BEACH HOTEL  
ชื่อนักศึกษา : นาย วุฒิพงศ์ ชูเพ็ญผล รหัส 41030134  
อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ สุรศักดิ์ กังขาว  
คณะ : วิศวกรรมศาสตร์อุตสาหกรรม  
ภาควิชา : วิศวกรรมศาสตร์สถาปัตยกรรม  
สาขาวิชา : สถาปัตยกรรม  
ปีการศึกษา : 2542

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้กรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ ได้ตรวจพิจารณาและเห็นชอบแล้วจึงขออนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาหลักสูตร คณะวิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต ประจำปีการศึกษา 2542

..... คณบดี  
(รศ. ดร. ปรีชาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

..... ประธานกรรมการ  
(อาจารย์เบญจวรรณ อุบลศรี)

..... กรรมการ  
(อาจารย์สมิทธิ หวังเจริญ)

..... กรรมการ  
(อาจารย์สุทัศน์ จุฬามณี)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

..... กรรมการ

(อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์)



..... กรรมการ

(อาจารย์สุรศักดิ์ กังขาว)

..... กรรมการ

(อาจารย์สมพล ดำรงเสถียร)



..... กรรมการ

(อาจารย์ไพศาล เลื่อนมวิทยากุล)



..... กรรมการ

(อาจารย์พิศตรารัตน์ มีศิริ)

..... กรรมการ

(อาจารย์ทศพร โสตาบรรลุ)

..... กรรมการและเลขานุการ

(อาจารย์รามณรงค์ ภูษิตกาญจนนา)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิทยานิพนธ์ (ภาษาไทย) :	โครงการ โรงแรม บางแสน บีช
(ภาษาอังกฤษ) :	BANG SAND BEACH HOTEL
ชื่อนักศึกษา :	นาย วุฒิพงศ์ ชูเพ็ญผล รหัส 41030134
อาจารย์ที่ปรึกษา :	อาจารย์ สุรศักดิ์ กังขาว
คณะ :	ครุศาสตร์อุตสาหกรรม
ภาควิชา :	ครุศาสตร์สถาปัตยกรรม
สาขาวิชา :	สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา :	2542

### บทคัดย่อ

ตามนโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งกำหนดแนวทางการพัฒนาการท่องเที่ยว ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาการพัฒนาที่ขาดความสมดุล โดยใช้การท่องเที่ยวเป็นเครื่องมือทางเศรษฐกิจ และ สังคม “ เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้เจริญเติบโต อย่างมีเสถียรภาพ มั่นคง และ สมดุล และส่งเสริมการอนุรักษ์ ฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและทรัพยากรการท่องเที่ยวควบคู่กับสิ่งแวดล้อมโดยคำนึงถึงคุณภาพการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน

จากนโยบายข้างต้น การขยายตัวทางด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทย ในแต่ละปีมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากโดยในส่วนของโครงการ โรงแรมบางแสน บีช เป็นโรงแรม ในเครือของ ท.ท.ซึ่งทางด้านการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย”ได้เล็งเห็นทางด้านการพัฒนาบริเวณพื้นที่เก่า ( บริเวณหาดบางแสน ต.แสนสุข , จังหวัดชลบุรี )เพื่อต้องการสนับสนุนให้เป็นศูนย์กลางทางด้านธุรกิจการท่องเที่ยวและเป็นแบบอย่างสำหรับการพัฒนาทางด้านการใช้พื้นที่ให้เป็นแบบอย่างของนักธุรกิจรายอื่น ทางด้านการอนุรักษ์ธรรมชาติและแบบยั่งยืนการจัดตั้ง “ โครงการ โรงแรมบางแสน บีช ” ขึ้นมานั้น นับเป็นก้าวอย่างแรกทางด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนซึ่งจะเป็นแนวทางที่ดีในการขยายตัวในอนาคต

“ โครงการ โรงแรมบางแสน บีช ” เกิดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้สามารถตอบสนอง และ รองรับความต้องการ ตลอดจนเป็นศูนย์กลางทางด้านการค้าและการทำธุรกิจ กิจกรรมของ “ โครงการ ” สามารถที่จะตอบสนอง ประชาชนในท้องถิ่น และนักท่องเที่ยว , นักธุรกิจ ซึ่งสามารถกำหนดรูปแบบมาตรฐาน สำหรับอาคารประเภทเดียวกันได้ในคราวต่อไป

จากการศึกษา และ ค้นคว้า สามารถสรุปองค์ประกอบของ “ โครงการ โรงแรมบางแสน บีช ” ได้ดังนี้ คือ

1. ส่วน โรงแรม เป็นส่วนที่รองรับทางด้านการท่องเที่ยวและธุรกิจเพื่อตอบสนองกับจำนวนนักท่องเที่ยว, นักธุรกิจ โดยมีพื้นที่ 28,299 ตารางเมตร
2. ส่วนการค้า เป็นส่วนในการให้บริการทางด้านการค้า และเป็นศูนย์กลางด้านความบันเทิงและการค้าสินค้าพื้นเมืองโดยมีพื้นที่ 17282 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด 45,581 ตารางเมตร

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ เป็น ความภาคภูมิใจอย่างมากที่สุดของผู้จัดทำ ซึ่งช่วงเวลาในการทำวิทยานิพนธ์ เล่มนี้มีทั้ง ความสุข-ความหวัง-ความเชื่อมั่น-และสิ่งดี ๆ ทุกสิ่งที่ทำให้ความหวังของผู้จัดทำ สามารถทำงานจนสำเร็จและไปจนถึงจุดหมาย ซึ่งในงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะเป็นเครื่องเตือนใจในอนาคตของผู้จัดทำเอง

ขอกราบขอบพระคุณพ่อแม่ที่เป็นแรงใจที่สำคัญที่สุดของลูก

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ประจำภาควิชา ครุศาสตร์สถาปัตยกรรมทุกท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือและสั่งสอนข้าพเจ้า รวมทั้งหน่วยงานต่างๆ ที่ให้คำปรึกษาและแนะนำ

นอกจากนี้ ขอขอบคุณ “ เพื่อน “ โจ้ ที่ดูแล ข้าพเจ้ามาโดยตลอดช่วงระยะเวลา ในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ เบียร์ รูปด้าน และ PERSPECTIVE สวยๆ รวมทั้ง น้องอัน – น้องฮอล ที่ช่วยตัดโมเดล และเพื่อนๆ ของข้าพเจ้าที่ช่วยเหลือในทุกๆ ด้าน และกำลังใจจาก น้องเจียบ ซึ่งถ้าไม่มีสิ่งทีกล่าวมาทั้งหมด ความฝันของข้าพเจ้าคงจะไม่เป็นจริง ดังนั้น ผู้จัดทำขอขอบคุณอย่างมากอีกครั้ง

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีคุณค่าทางด้าน วิชาการแก่ หน่วยงานหรือบุคคลใดผู้จัดทำขอหมอบให้เป็นแนวทาง เท่าที่จะสร้างประโยชน์และคุณค่าได้



วุฒิพงษ์ ชูเพ็ญผล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ	ช

## บทที่ 1 บทนำ

1.1	ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2	เหตุผลในการเสนอวิทยานิพนธ์	2
1.3	ความเป็นมาของปัญหา	3
1.4	แนวทางแก้ไขปัญหา	4
1.5	วัตถุประสงค์ของการทำวิทยานิพนธ์	5
1.6	ขอบเขตของการทำวิทยานิพนธ์	5
1.7	ขอบเขตการออกแบบ	6
1.8	วิธีดำเนินการวิทยานิพนธ์	6
1.9	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำวิทยานิพนธ์	8
1.10	อภิธานศัพท์	9

## บทที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.1	การศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย	10
2.1.1	การศึกษาแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8	10
2.1.2	การศึกษาแผนการท่องเที่ยว	10
2.1.3	นโยบายแผนพัฒนาภาคตะวันออก	11
2.1.4	นโยบายของโครงการ โรงแรมบางแสน	12
2.2	การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ	12
2.2.1	การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ	12
2.2.2	การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจระดับภาค	13
2.2.3	การศึกษาข้อมูลเศรษฐกิจระดับจังหวัด	14
2.2.4	การศึกษาข้อมูลเศรษฐกิจระดับพื้นที่เขตเทศบาลตำบลแสนสุข	15
2.2.5	แนวโน้มการลงทุนและผลตอบแทนที่ได้รับ	17
2.2.6	การคาดคะเนทางด้านเศรษฐกิจ	18
2.2.7	การศึกษาความต้องการทางด้านการตลาด	19
2.2.8	การศึกษากลุ่มเป้าหมาย	20
2.2.9	การวิเคราะห์คู่แข่ง	21

2.2.10	รายได้ของประชากรกลุ่มเป้าหมาย	22
--------	-------------------------------	----

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3	การศึกษาข้อมูลทางด้านสังคม	23
2.3.1	การศึกษาข้อมูลด้านสังคมในระดับจังหวัด	23
2.3.2	การศึกษาประชากรกลุ่มเป้าหมาย	23
2.4	การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ	25
2.4.1	การศึกษาที่ตั้งจังหวัดและการใช้ที่ดินในปัจจุบัน	25
2.4.2	ลักษณะภูมิประเทศ	27
2.4.3	ลักษณะภูมิอากาศ	28
2.4.4	สภาพทั่วไปบริเวณพื้นที่เทศบาลตำบลแสนสุข	30
2.4.5	ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเขตเทศบาลตำบลแสนสุข	30
2.4.6	การวิเคราะห์ทางด้านสภาพแวดล้อมและผลกระทบต่อชุมชนในอนาคต	31

### บทที่ 3 การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม

3.1	การศึกษาอาคารตัวอย่าง	35
3.2	การวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการ	48
3.2.1	การดำเนินงานของโครงการ	48
3.2.2	การวิเคราะห์ประเภทผู้ใช้โครงการและพฤติกรรมผู้ใช้	49
3.3	องค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ	52
3.3.1	องค์ประกอบของโครงการ	52
3.3.2	การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบโครงการ	59
3.3.3	สรุปพื้นที่โครงการ	73
3.3.4	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ	74
3.4	การศึกษาระบบทางวิศวกรรมและเทคโนโลยีทางอาคาร	85
3.4.1	ระบบโครงสร้างของอาคาร	85
3.4.2	ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง	85
3.4.3	ระบบปรับอากาศ	86
3.4.4	ระบบการติดต่อสื่อสาร	87
3.4.5	ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	87
3.4.6	ระบบสุขาภิบาล	88
3.4.7	ระบบการขนส่งในอาคาร	88
3.4.8	ระบบกำจัดขยะ	89
3.5	การวิเคราะห์รายละเอียดที่ตั้งโครงการ	90
3.5.1	รายละเอียดของลักษณะที่ดิน	91
3.5.2	ลักษณะการใช้ที่ดินของโครงการ	92
3.5.3	การวิเคราะห์ผลกระทบทางสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการ	93
3.5.4	การจัดวางผังบริเวณโครงการ	93
3.6	การวิเคราะห์กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	97
3.7	การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถาปัตยกรรมเพื่อกำหนดแนวความคิดในการออกแบบ	99

3.7.1	รูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับโครงการ	99
3.7.2	ลักษณะเด่นของโครงการ	100
3.7.3	การกำหนดลักษณะการจัดกลุ่มอาคาร	101
3.7.4	รูปแบบสถาปัตยกรรมโดยรอบโครงการ	103
3.7.5	รูปทรงอาคาร	104
3.7.6	การจัดกิจกรรมภายใน,ภายนอกอาคาร	105
<b>บทที่ 4 การออกแบบ</b>		
4.1	แนวความคิดในการออกแบบ	106
4.2	ภาพถ่ายผลงานการออกแบบ	108
<b>บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ</b>		
5.1	บทสรุป	131
5.2	ข้อเสนอแนะ	132
<b>บรรณานุกรม</b>		133
<b>ภาคผนวก</b>		134



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า	
2.1	แสดงการเปรียบเทียบรายได้ของผลิตภัณฑ์ระดับประเทศ	12
2.2	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ-ระยะพำนักเฉลี่ยและรายได้ (2540-2542)	12
2.3	การกระจายตัวการเดินทางปี (2541)	15
2.4	ตารางสรุปจำนวนผู้เยี่ยมเยือนบางแสน ปี (2541)	16
2.5	ตารางจำแนกแหล่งเงินทุนของโครงการ	17
2.6	แสดงการคาดประมาณนักท่องเที่ยวบริเวณชายหาดบางแสน	19
2.7	แสดงความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวในบริเวณพื้นที่บางแสน	20
2.8	แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามตามภูมิฐานะ	21
2.9	แสดงจำนวนร้อยละประเภทของความต้องการทางด้านการค้า	21
3.1	ตารางแสดงสัดส่วนเปรียบเทียบอาคารตัวอย่าง	46
3.2	ตารางแสดงพฤติกรรมและการใช้เวลาฝ่ายดำเนินการโครงการ	50
3.3	ตารางแสดงพฤติกรรมและการใช้เวลาในส่วนนักท่องเที่ยว	51
3.4	ตารางแสดงพฤติกรรมในการจับจ่ายซื้อของของประชากรในเขตเทศบาลตำบลแสนสุข	51
3.5	ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอย (ส่วนโรงแรม)	59
3.6	ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอย (ส่วนร้านค้า)	66
3.7	ตารางสรุปพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	73
3.8	ตารางแสดงความสัมพันธ์ (ส่วนโรงแรม)	74
3.9	ตารางแสดงความสัมพันธ์ (ส่วนร้านค้า)	80
3.10	ตารางแสดงความสัมพันธ์ทุกส่วนของโครงการ	83
3.11	ตารางแสดงการประมาณในการเลือกการจัดวางโซน	100

## สารบัญญักรูปภาพ

รูปที่		หน้า
1.1	แสดงรายได้จากการเติบโตของการท่องเที่ยวของประเทศไทย	2
2.1	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศและระยะพำนักเฉลี่ย	13
2.2	แสดงตารางสถานภาพเศรษฐกิจระดับจังหวัด	14
2.3	แสดงรายได้จำนวนผู้เยี่ยมเยียนปี 2541	22
2.4	แสดงแผนที่อาณาเขต ภาคตะวันออก	25
2.5	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จ.ชลบุรี	26
2.6	แสดงแผนที่การพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออก	26
2.7	แสดงแผนที่ลักษณะภูมิอากาศ - ลักษณะพื้นผิวน้ำทะเล	28
2.8	แสดงแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณ อ.แสนสุข	29
2.9	แสดงแผนที่อำเภอแสนสุข	29
2.10	แสดงแผนที่สถานที่ท่องเที่ยวประจำจังหวัด ชลบุรี	34
3.1	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง ( HOILDAY INN CROWN PLAZA )	35
3.2	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง ( LAY OUT PLAN )	36
3.3	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง ( SECTION )	37
3.4	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง (DETAIL GUAST ROOM)	38
3.5	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง PLAN - FORM (WORLDTRADE CENTER)	39
3.6	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง MAP (CENTEAL GRAND PLAZA)	43
3.7	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง FORM (CENTEAL GRAND PLAZA)	44
3.8	แสดงภาพอาคารตัวอย่าง CONVENTION (CENTEAL GRAND PLAZA)	45
3.9	แสดงแผนผังการบริหารงาน	49
3.10	แสดงแผนที่บริเวณโครงการ	90
3.11	แผนที่แสดงลักษณะที่ดิน	91
3.12	แผนที่แสดงขนาดและการใช้ที่ดิน	92
3.13	แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	93
3.14	แสดงสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการ	94
3.15	แสดงทิศทางการเข้าถึงโครงการ	95
3.16	แสดงภาพถ่ายบริเวณโครงการ	96
3.17	แสดงการวิเคราะห์การจัดกลุ่มอาคาร	101
3.18	แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมโดยรอบโครงการ	103
3.19	กิจกรรมภายใน-ภายนอกโครงการ	105
4.2.1	แสดงการดำเนินการทำวิทยานิพนธ์	108
4.2.2	แสดงความเป็นมาของโครงการ	108

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่	หน้า
4.2.3 แสดงแนวทางการดำเนินโครงการ	109
4.2.4 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย	109
4.2.5 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ	110
4.2.6 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ	110
4.2.7 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ	111
4.2.8 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านสังคม	111
4.2.9 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ	112
4.2.10 แสดงการศึกษาอาคารตัวอย่าง	112
4.2.11 แสดงการศึกษาโครงสร้างองค์กร	113
4.2.12 แสดงการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ	113
4.2.13 แสดงการกำหนดองค์ประกอบและความต้องการพื้นที่ใช้สอย	114
4.2.14 แสดงความสัมพันธ์องค์ประกอบของโครงการ	114
4.2.15 แสดงการวิเคราะห์ระบบเทคนิค	115
4.2.16 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	115
4.2.17 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	116
4.2.18 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	116
4.2.19 แสดงการวิเคราะห์การจัดกลุ่มอาคาร	117
4.2.20 FUNCTIONAL DIAGRAM	117
4.2.21 CIRCURATION DIAGRAM	118
4.2.22 DESIGN DIAGRAM	118
4.2.23 THREE DIAGRAM	119
4.2.24 CONCEPT DESIGN	119
4.2.25 LAY OUT PLAN	120
4.2.26 MASTER PLAN	120
4.2.27 PLAN SHOPPING TYPE 1	121
4.2.28 PLAN SHOPPING TYPE 2	121
4.2.29 PLAN SHOPPING TYPE 3	122
4.2.30 PLAN SHOPPING TYPE 4	122
4.2.31 BESEMENT FLOOR PLAN (HOTEL)	123
4.2.32 FIRST FLOOR PLAN	123
4.2.33 SECOND FLOOR PLAN	124
4.2.34 3 <sup>RD</sup> – 7 <sup>TH</sup> FLOOR PLAN	124
4.2.35 8 <sup>TH</sup> – 24 <sup>TH</sup> FLOOR PLAN – EAST ELEVATION	125
4.2.36 NORTH,SOUTH,WEST ELEVATION	125

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่	หน้า
4.2.37 SECTION 1,2,3	126
4.2.38 SECTION 4,5	126
4.2.39 DETAIL GUEST ROOM	127
4.2.40 INTERIOR DESIGN	127
4.2.41 MODEL	128
4.2.42 MODEL	128
4.2.43 MODEL	129
4.2.44 MODEL	129
4.2.45 MODEL	130
4.2.46 MODEL	130



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# THESIS IN ARCHITECTURAL

BANG SAND BEACH HOTEL



บทที่ 1 บทนำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยีในปัจจุบัน ได้มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วเป็นเหตุผลหนึ่งที่ประเทศไทยได้วางเป้าหมายการพัฒนาประเทศไปได้โดยตลอด และสิ่งที่เป็นจุดประสงค์หลักในการฟื้นฟูและพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศก็คือ การดึงเอาเงินตราต่างประเทศให้เข้ามา ในประเทศไทย ให้ประเทศได้มีการขยายตัวด้านเศรษฐกิจสูงขึ้นให้ถึงเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต

ปัจจุบันประเทศไทยได้นำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (2540 – 2544) ซึ่งนโยบายต่อเนื่องกับแผนฯ 7 เพื่อรองรับและเข้าสู่ทศวรรษที่ 21 ซึ่งจะทำให้เกิดความสมดุลย์ระหว่างการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ

(ที่มา : แผนพัฒนาการท่องเที่ยว ในระยะแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544)

ด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย มีการขยายตัวสูงขึ้นด้านอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยวและตลาด มีการติดต่อซื้อขายกันจะอยู่ในกลุ่มประเทศทาง ยุโรป , เอเชียและอเมริกา ซึ่งจะมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มจำนวนขึ้นตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (2540 – 2544) ทำให้ระบบทางธุรกิจของประเทศไทยได้มีการตื่นตัวอย่างมากจากเหตุผลดังกล่าวจึงส่งผลให้มีการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยวโดยที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ร่วมมือกับภาคเอกชนคือ บริษัท

P & B RATCHADA HOTEL ซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนการทำธุรกิจโรงแรมที่มีชื่อเสียงในประเทศไทย ร่วมลงทุน เพื่อพัฒนาและปรับปรุงกิจการที่อยู่ในความรับผิดชอบของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

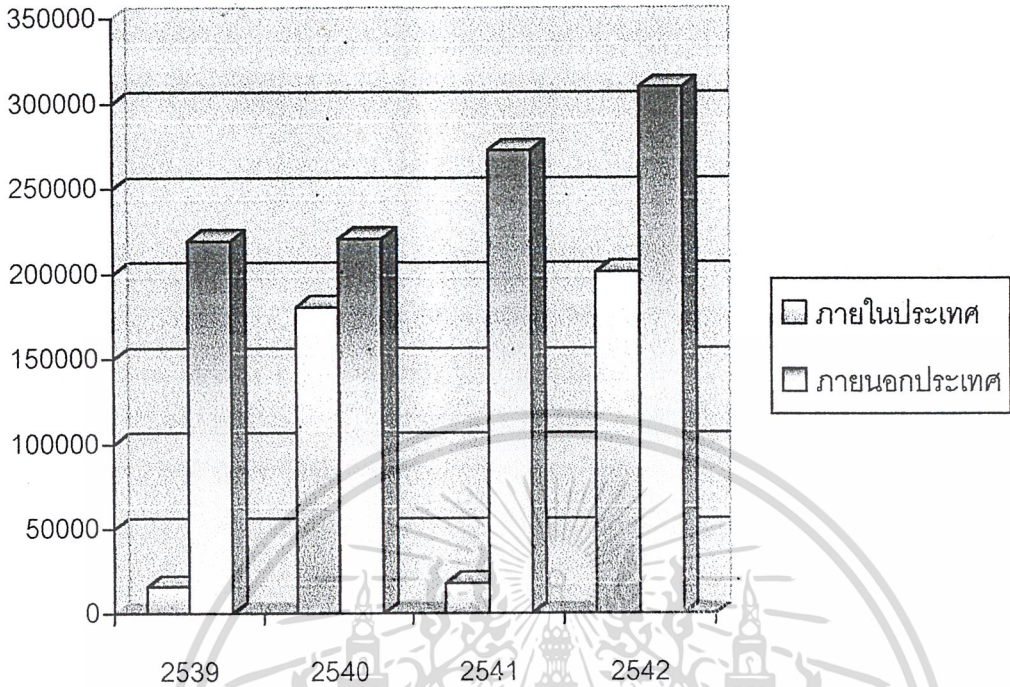
เนื่องจากสภาพและความเป็นมาของโครงการเริ่มจาก การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้รับ โอนกิจการมาจากสำนักงานสลากกินแบ่ง มาตั้งแต่ 2517 และเข้าไปรับผิดชอบ ดำเนินการตั้งแต่นั้น มา แต่ในระยะหลังประสบปัญหาขาดทุนเนื่องจากต้นทุนดำเนินการสูงจึงได้ให้เอกชนเช่า ดำเนินการ ตั้งแต่ปี 2526 และสิ้นสุดสัญญาในเดือนกันยายน 2541

(ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

โครงสร้างการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้มีการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้นในรอบ 10 ปี เพราะส่วนหนึ่งเป็นการลงทุนร่วมมือกับภาคเอกชน โดยรายได้จากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวและการกระจายตัวออกนอกพื้นที่ 4 จังหวัดนอกเหนือจากกรุงเทพฯที่มีรายได้ด้านการท่องเที่ยว เกิน 10,000 ล้านบาท / ปี ได้แก่ ภูเก็ต ชลบุรี หาดใหญ่ สงขลา

(ที่มา : สถิติทางด้านเศรษฐกิจการท่องเที่ยว (2539-2542)

รูปที่ 1.1 แสดงรายได้จากการเติบโตของการท่องเที่ยวของประเทศไทย



จากเหตุผลดังกล่าว อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีส่วนสำคัญในด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย หากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยซึ่งรวมมือกับภาคเอกชน โดยมีการวิเคราะห์การเจริญเติบโตของพื้นที่ชายหาดบางแสนเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ เพื่อต้องการให้เป็นจุดศูนย์กลางด้านธุรกิจและการท่องเที่ยว ซึ่งเจริญเติบโตในจังหวัดชลบุรี มีการขยายตัวทางการท่องเที่ยวมากถึง 70 % ของจังหวัดและในเขตพื้นที่บางแสนก็เป็นจุดสนใจในด้านการทำธุรกิจโรงแรม ดังนั้นโครงการโรงแรมบางแสน บีช รีสอร์ท จึงได้ดำเนินการขึ้น

## 1.2 เหตุผลในการเสนอวิทยานิพนธ์

### ด้านเศรษฐกิจ

เพื่อนำเงินตราต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการยกระดับเศรษฐกิจ แหล่งท่องเที่ยวบางแสนเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และสะดวกในการขยายตัวในอนาคต สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ สามารถทำเงินเข้าได้เป็นอย่างดี อีกทั้งสะดวกในการเดินทางและสิ่งอำนวยความสะดวกสบายมากมาย

### ด้านนโยบาย

เนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (2540 - 2544) กำหนดนโยบายพัฒนาการท่องเที่ยวตลอดแผนฯ ฉบับที่ 8 ไว้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่งเสริมการอนุรักษ์ ฟื้นฟู ศิลปวัฒนธรรมและทรัพยากรการท่องเที่ยวควบคู่กับสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงคุณภาพของการพัฒนาการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวในระยะยาวและคงไว้ซึ่งความเป็นเอกลักษณ์และมรดกของชาติ
- ส่งเสริมระหว่างภาครัฐและเอกชนรวมทั้งประชาชนท้องถิ่น ให้มีบทบาทในการร่วมกันแก้ไขปัญหาการท่องเที่ยว
- ส่งเสริมให้การท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนและส่งผลต่อการพัฒนาสังคมในระดับครอบครัว ชุมชน สังคม

### ด้านสังคม

- เพื่อส่งเสริมภาพพจน์ที่ดีของจังหวัด รวมทั้งเผยแพร่ประเพณี วัฒนธรรม อันดีงามสู่ชาวต่างชาติ
- จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในชายหา บางแสนตามที่ทำการวิเคราะห์แล้วต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อเป็นจุดยืนที่รองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยว
- มีความต้องการสร้างเอกลักษณ์พิเศษให้กับตัวบริเวณพื้นที่

### ด้านกายภาพ

- เป็นใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของโครงการ ให้เหมาะสมและให้เกิดประโยชน์สูงสุด

## 1.3 ความเป็นมาของปัญหา

### ด้านเศรษฐกิจ

- การทำธุรกิจด้านการโรงแรมยังไม่ได้มาตรฐาน และไม่สามารถตอบสนองกับความต้องการของจำนวนผู้ใช้โครงการ

### ด้านนโยบาย

- การไม่มีผังและการวางแผนของโครงการ โรงแรมโดยไม่คำนึงกับการขยายตัวในอนาคต
- ท.ท.ท. มีความต้องการปรับปรุง พื้นที่ชายหาดบางแสน เพื่อส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวในปีการท่องเที่ยว และรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนสูงขึ้น ทั้งในกลุ่มของนักท่องเที่ยวที่มีการติดต่อทางธุรกิจหรือนักท่องเที่ยวทั่วไปจึงเป็นเหตุให้จำนวนห้องพักของสถานพักแรมในจังหวัดต้องเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับกับนักท่องเที่ยวที่เข้ามา

### ด้านสังคม

- การขาดภาพลักษณ์ของโครงการเดิมและบริเวณพื้นที่ จึงขาดการดึงดูดนักท่องเที่ยวทำให้การบริการแก่นักท่องเที่ยวไม่ได้มาตรฐาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ด้านกายภาพ

- สภาพของโครงการเดิมภายในไม่มีการวางแผนและพัฒนาอาคารในโครงการเดิมมีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมและเก่ามาก อาคารแต่ละหลังของโครงการเดิมมีอายุตั้งแต่ 40 – 50 ปี ขึ้นไป

## 1.4 แนวทางแก้ปัญหา

### ด้านเศรษฐกิจ

- สภาพเศรษฐกิจของประเทศ รายได้จากการท่องเที่ยว การพาณิชย์และอุตสาหกรรมเป็นรายได้อันดับหนึ่งที่น่าเงินเข้ามาในประเทศ ในมุมมองของ ท.ท.ท. การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้มองเห็นความสำคัญของโครงการ ดังนั้นจึงได้ร่วมมือกับภาคเอกชน ( P & B RATCHADA HOTEL ) ได้จัดตั้งโครงการและพัฒนาใหม่ ทำให้เกิดการสร้างงานรวมไปถึงการกระจายรายได้ การหมุนเวียนกระแสเงินตราและการลงทุน สร้างเสถียรภาพและความมั่นคงให้กับประเทศ

### ด้านนโยบาย

- ตอบสนองตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ( 2540 – 2544 ) ด้านการท่องเที่ยวโดยทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ร่วมมือกับภาคเอกชน ( P & B RATCHADA HOTEL ) ดำเนินการจัดตั้งโรงแรมบางแสน บีช รีสอร์ทขึ้นมา เพื่อรองรับปัญหาและตอบสนองจำนวนนักท่องเที่ยวและทำให้มีภาพลักษณ์ของโครงการและพื้นที่
- มีการวางแผนแม่บทและการวางแผนอย่างรอบคอบโดยมีการคำนึงถึงการขยายตัวในอนาคต เพื่อรองรับโครงการและช่วยให้มีการ รักษาและอนุรักษ์สภาพแวดล้อม

### ด้านสังคม

- การดำเนินการโรงแรมเป็นส่วนหนึ่งในการบริการและการรองรับการท่องเที่ยว จะก่อให้เกิดการจ้างงานและมีงานทำการกระจายรายได้ และการรองรับต่อการผลิตบุคลากรเฉพาะด้าน นอกจากนี้ยังสร้างความสัมพันธ์อันดีแก่คนต่างชาติ

### ด้านกายภาพ

- พัฒนาการใช้ที่ดินและกิจการโรงแรม เพื่อพัฒนาพื้นที่โดยตรงและช่วยในการสร้างศักยภาพในการเจริญเติบโตของย่านชุมชน

## 1.5 วัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์

### ด้านเศรษฐกิจ

- เพื่อตอบสนองต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นมากในปัจจุบัน และเป็นกรนำรายได้เข้าสู่ประเทศ
- เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของโครงการ ควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่มีอัตราขยายเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว
- เพื่อให้เป็นจุดส่วนรวมของด้านธุรกิจ ทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ

### ด้านนโยบาย

- เพื่อตอบสนองแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ( 2540 –2544 )
- เพื่อส่งเสริมความร่วมมือกับภาคเอกชนรวมทั้งประชาชนในท้องถิ่นให้มีบทบาทและร่วมแก้ปัญหา ด้านการท่องเที่ยว

### ด้านสังคม

- เพื่อตอบสนองกับนักท่องเที่ยว ชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการพักผ่อนและการบริการที่ ยอดเยี่ยม และยังเป็นกรแก้ภาพพจน์ด้านการบริการให้ดีและสมบูรณ์แบบ

### ด้านกายภาพ

- เพื่อเป็นการพัฒนาสภาพแวดล้อมของพื้นที่ชายหาดบางแสน และ พัทยาสภาพการใช้ที่ดินตาม นโยบายการท่องเที่ยวของจังหวัดชลบุรี

## 1.6 ขอบเขตของการทำวิทยานิพนธ์

### 1.61 ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล

- ศึกษาข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านนโยบายเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ
- ศึกษาเกี่ยวกับอาคารตัวอย่างประเภทเดียวกัน เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบ
- ศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของโครงการ
- ศึกษารายละเอียดของโครงการ
  - ลักษณะเฉพาะของโครงการ
  - ลักษณะสถาปัตยกรรมของโครงการ
  - ลักษณะสภาพแวดล้อมของโครงการ
  - ด้านการใช้ระบบเทคนิค
  - ด้านการใช้วัสดุ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 1.62 ศึกษาข้อมูลเชิงสถาปัตยกรรม

- ศึกษาข้อมูลเชิงสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
- ศึกษาข้อมูลระบบเทคนิคต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

## 1.7 ขอบเขตของการออกแบบ

แบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วนหลัก ๆ คือ

### 1.7.1 ส่วนโรงแรม จำนวน 300 ห้องพื้นที่ขนาด 25,340 ตารางเมตร

- ส่วนสาธารณะ ( PUBLIC SPACE )
- ส่วนห้องพักผ่อน ( GUEST ROOM )
- ส่วนบริการ ( ADMINISTRATION OFFICE )
- ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม ( FOOD & BEVERAGE SERVICE - SPACE )
- ส่วนพักผ่อนและบันเทิง ( RECREATIONAL AREA )
- ส่วนบริการทั่วไป ( GENERAL SERVICE DEPARTMENT )
- ส่วนร้านค้า ( RETAIL SHOP )
- ส่วนจอดรถ ( PARKING SPACE )

### 1.7.2 ส่วนห้างสรรพสินค้า พื้นที่ขนาด 15,000 ตารางเมตร

- พื้นศูนย์การค้าให้เช่า พื้นที่ขนาด 10,000 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ทั้งโครงการ 57 ไร่

## 1.8 วิธีดำเนินวิทยานิพนธ์

สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

- 1.8.1 ชั้นศึกษาข้อมูลพื้นฐาน
- 1.8.2 ชั้นวิเคราะห์ข้อมูล
- 1.8.3 ชั้นสังเคราะห์ข้อมูล
- 1.8.4 ชั้นสรุปและนำเสนอโครงการ

### 1.8.1 ชั้นศึกษาข้อมูลพื้นฐาน

แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การรวบรวมข้อมูลขั้นปฐมภูมิ ซึ่งได้จากการสังเกต การสัมภาษณ์ สอบถาม และขั้นทุติยภูมิ คือการเก็บรวบรวมข้อมูลที่มีจัดทำอยู่แล้วจากเอกสารหรือรายงานการวิจัยทางหน่วยงานราชการเอกชน ข้อมูลสถิติ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ สามารถจำแนกออกเป็นหัวข้อต่าง ๆ ได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 1. ข้อมูลด้านนโยบาย

- นโยบายตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7-8
- นโยบายการพัฒนาการท่องเที่ยวของจังหวัดชลบุรี
- นโยบายที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งโครงการ

## 2. ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

- ส่วนแบ่งทางตลาด ( MAKET SHARE )
- ความต้องการของผู้ใช้โครงการ
- สภาพการท่องเที่ยว รวมถึงรายได้จากการท่องเที่ยว
- รายได้จากการท่องเที่ยวในเขตภาคตะวันตกและจังหวัดชลบุรี

## 3. ข้อมูลทางด้านสังคม

- นโยบายที่เกี่ยวข้อง
- ความต้องการของผู้ใช้โครงการ
- สถิติที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
- จำนวนประชากรและระดับการศึกษา

## 4. ข้อมูลทางด้านกายภาพ

- สภาพที่ตั้งโครงการ
- สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ
- เทศบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
- สภาพภูมิศาสตร์
- ระบบสาธารณูปโภค
- อาคารตัวอย่างทางการศึกษา

### 1.8.2 ชั้นวิเคราะห์ข้อมูล

จากการรวบรวมข้อมูลด้านต่าง ๆ แล้วทำการแยกรายละเอียด เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการต่อไปนี้

- ข้อมูลทางด้านนโยบาย ทำการพิจารณาประกอบกรวางแผนด้วยการใช้กระบวนการตัดสินใจ เหตุผล และหลักการเพื่อกำหนดแนวทางในการแก้ปัญหา และดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายต่าง ๆ
- ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ทำการพิจารณาค่าสถิติ และแนวโน้มทางการขยายตัวของเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ข้อมูลทางด้านสังคม โดยแบ่งกระบวนการวิเคราะห์ออกเป็น 2 กรณี คือการคาดการณ์ล่วงหน้าถึงจำนวนประชากรผู้ใช้โครงการ อีกกรณีหนึ่งเป็นการพิจารณาจากความต้องการ ตลอดแนวทางการสำหรับหลักเกณฑ์ทางด้านกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ

- ข้อมูลทางด้านกายภาพ วิเคราะห์ที่ตั้งโครงการโดยใช้ทฤษฎีต่าง ๆ รวมทั้งการวิเคราะห์เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับ ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบสาธารณูปการ เพื่อกำหนดศักยภาพ

### 1.8.3 ขั้นตอนการสังเคราะห์ข้อมูล

หลังจากทำการแยกรายละเอียดและจำแนกข้อมูลที่ผ่านการวิเคราะห์แล้วนั้น มารวบรวมเพื่อทำการประเมินแนวความคิดในการออกแบบ โดยอาศัยผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีขั้นตอน

- กำหนดกิจกรรมในโครงการแต่ละประเภท เพื่อทราบถึงองค์ประกอบของโครงการ
- กำหนดรูปแบบทางกายภาพของโครงการ
- สร้างทางเลือกในการออกแบบที่เหมาะสมกับโครงการ

### 1.8.4 ขั้นตอนและนำเสนอโครงการ

- สรุปและเสนอแนะแนวทางการออกแบบโครงการ
- การนำเสนอโครงการในขั้นตอนของกระบวนการออกแบบรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

และ หุ่นจำลอง

## 1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ

### 1.9.1 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ

1.เป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับ นโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ( 2540 – 2544 ) โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การพาณิชย์กรรมและด้านอุตสาหกรรม แผนพัฒนาไปสู่ภูมิภาค และชนบทให้กว้างขวางยิ่งขึ้น และตอบสนองนโยบายการกระจายความเจริญและบริการของหน่วยงานของเอกชนออกสู่ส่วนภูมิภาค รวมไปถึงการใช้ที่ดินให้มีประโยชน์สูงสุด

2.เป็นการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดการหมุนเวียนกระแสเงินทุนในระบบเศรษฐกิจ กระจายรายได้ และเป็นสิ่งซึ่งนำรายได้เข้าประเทศอีกทางหนึ่ง

3.ทำให้มีงานทำเกิดขึ้นกับคนในชาติ ช่วยลดปัญหาสังคม ตลอดจนเป็นแนวทางการเผยแพร่เอกลักษณ์อันดีงามของประเทศ

4.เป็นการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจนสร้างมาตรฐานการโรงแรมให้ดี

### 1.9.2 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำวิทยานิพนธ์

1. ได้ศึกษาและรับรู้ถึงข้อมูลทางด้านนโยบายระดับประเทศ ภาค จังหวัดและชุมชน
2. ได้ความรู้ความเข้าใจในการออกแบบอาคารประเภทโรงแรม
3. สามารถรู้และเข้าใจเกี่ยวกับระบบเทคนิคที่ใช้ในอาคาร
4. ได้ทราบถึงปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาลักษณะเกี่ยวกับการออกแบบอาคารนอกจากนี้ ยังได้ทราบถึงอิทธิพลในการออกแบบ รวมทั้งสภาพแวดล้อมของอาคาร กฎเกณฑ์ของระเบียบการต่าง ๆ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. เป็นการเสริมสร้างความรู้ และเพื่อเป็นแนวทางแก่บุคคลที่สนใจต่อไป

### 1.10 อภิธานศัพท์

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร โดยกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้ออกกฎหมาย

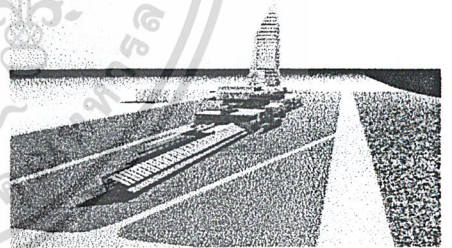
ความชื้นสัมพัทธ์ (Relative Humidity) คือ อัตราการเปรียบเทียบระหว่างความดันของไอน้ำ ที่เกิดการอิ่มตัวในอุณหภูมิที่เท่ากัน

ความชื้นสมบูรณ์ (Absolute Humidity) คือ ปริมาณน้ำที่รวมตัวกันในอากาศ การถ่ายเทความร้อนรวม (OTTV) คือ ค่าเฉลี่ยปริมาณความร้อนจากสภาพนอกที่ถ่ายเทเข้าสู่อาคาร จากผนังทุกด้าน

เขตความสบาย ( Comfort Zone) คือ ระดับของความสบายตัวสำหรับที่ๆแตกต่างกัน

# THESIS IN ARCHITECTURAL

BANG SAND BEACH HOTEL



บทที่ 2

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 2

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายด้านนโยบาย เศรษฐกิจ สังคม กายภาพ

### 2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย

#### 2.1.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลด้านนโยบาย

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8

- เพื่อเสริมสร้างศักยภาพ ของคนทุกคน ทั้งในด้านร่างกายและปัญญา
- เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมของสังคมให้มีความมั่นคง และ เสริมสร้างความเข้มแข็งและสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพและคุณภาพชีวิตของคน และให้ชุมชนมีส่วนร่วมที่พัฒนาประเทศมากขึ้น
- ให้พัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้เจริญเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ มั่นคงและสมดุลย์เสริมสร้างโอกาสการพัฒนาศักยภาพของคน
- เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์และดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติ และ สิ่งแวดล้อมให้มีความสมบูรณ์สามารถสนับสนุนการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และ คุณภาพชีวิต
- เพื่อปรับระบบการบริหารจัดการเปิดโอกาสให้ภาคเอกชน และ ประชาชนเข้ามีส่วนร่วมที่มา (แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 : เอกสารพัฒนาความรู้ด้านกฎหมาย) ผู้ดำเนินงานโครงการ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ร่วมมือกับ ภาคเอกชน p&b)

ได้มีการตอบสนองนโยบายว่าด้วยการ พัฒนาเศรษฐกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ มั่นคงและสมดุลย์ ตามเป้าหมายการพัฒนาพื้นฐานของ แผน 8๗

นโยบายแผนการท่องเที่ยวในระยะแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544)

1. ส่งเสริมการอนุรักษ์ ฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและทรัพยากรการท่องเที่ยวควบคู่กับสิ่งแวดล้อมโดยคำนึงถึงคุณภาพของการพัฒนาการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน
2. ส่งเสริมการร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนรวมทั้งประชาชนในท้องถิ่นให้เข้ามามีบทบาทในการร่วมกันแก้ไขและป้องกันปัญหาการท่องเที่ยว
3. สนับสนุนการพัฒนาปัจจัยการให้บริการอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยวให้สอดคล้องกับความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยี เฉพาะการให้ระบบข้อมูลข่าวสาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ส่งเสริมการร่วมมือกับประเทศเพื่อนบ้านทั้งในด้านการพัฒนาและส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวรวมทั้งพัฒนาระบบเครือข่ายการคมนาคมขนส่งและสื่อสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการบริการท่องเที่ยวต่างๆ

5. ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรในชาติให้เป็นนักท่องเที่ยวที่ดีที่มีความรักความหวงแหนและช่วยทำนุบำรุงมรดกการท่องเที่ยวและสิ่งแวดล้อมตลอดจนมีความโอปอ้อมอารีย์ในการต้อนรับนักท่องเที่ยวด้วยน้ำใจอันดีงาม

6. ส่งเสริมผลิตบุคลากรในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวให้มีปริมาณสอดคล้องกับความต้องการของตลาด มีคุณภาพได้มาตรฐานในระดับนานาชาติเพื่อรองรับนโยบายการเปิดเสรีด้านการค้า

7. กำกับดูแลให้นักท่องเที่ยวและผู้ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับการคุ้มครองตาม พ.ร.บ. ธุรกิจนำเที่ยวและมัคคุเทศก์ พ.ศ.2535

8. ส่งเสริมให้การท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนและส่งผลดีต่อการพัฒนาสังคมทั้งในระดับ ครอบครัว ชุมชน และสังคมส่วนรวมของประเทศ

9. ส่งเสริมเชิญชวนให้นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่มีคุณภาพเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มมากขึ้น พักอยู่นานวัน ใช้จ่ายเพิ่มมากยิ่งขึ้นและเดินทางกระจายไปทั่วทุกภูมิภาคโดยคำนึงถึงความสามารถหรือข้อจำกัดในการรองรับของแต่ละแห่ง

10. สร้างค่านิยมให้ชาวไทยเพิ่มการท่องเที่ยวและใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศกระจายไปทั่วภูมิภาคตลอดปี เพื่อเพิ่มดุลย์การท่องเที่ยวให้มีมากขึ้น และเป็นการกระจายความเจริญไปสู่ท้องถิ่นอันเป็นผลดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

11. พิจารณาประกอบธุรกิจการท่องเที่ยวเท่าที่จำเป็นและเหมาะสมในลักษณะของการลงทุน ร่วมทุน หรือให้การส่งเสริมลักษณะการลงทุนเพื่อประโยชน์โดยส่วนรวมของชาติและองค์กร

ที่มา : (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย : นโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว)

ในส่วนโครงการ โรงแรม บางแสน บีช รีสอร์ท จ. ชลบุรี อ. แสนสุข ชายหาดบางแสน

ได้ตอบสนองนโยบายว่าด้วยเรื่อง “การบริการและเป็นจุดศูนย์กลางรวมในอนาคต” โดยการส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของภูมิภาค เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสามารถเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยว และ นักธุรกิจทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติโดยเน้นการบริการด้านการเป็นแหล่งจับจ่ายและลงทุน

ภาครัฐและภาคเอกชนได้มีส่วนร่วมในการแก้ปัญหาการท่องเที่ยว และยกระดับคุณภาพให้ดีขึ้น ส่งเสริมระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยให้มีการเจริญเติบโตอย่างมีเสถียรภาพมีความมั่นคงและมีประสิทธิภาพเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อพื้นที่ และชุมชนซึ่งเป็นตัวรองรับการลงทุนทั้งภายในและภายนอกประเทศและเพิ่มประสิทธิภาพด้านการตลาด

## 2.2 การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

ตารางที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบรายได้ผลิตภัณฑ์

ชนิด/ผลิตภัณฑ์	มูลค่าผลิตภัณฑ์	ร้อยละ
ด้านเกษตร	200,000	16.60%
ด้านอุตสาหกรรม	360,000	24.78%
ค้าส่งและค้าปลีก	160,000	15.98%
ด้านบริการ	210,000	12.90%
อื่นๆ	440,000	29.71%

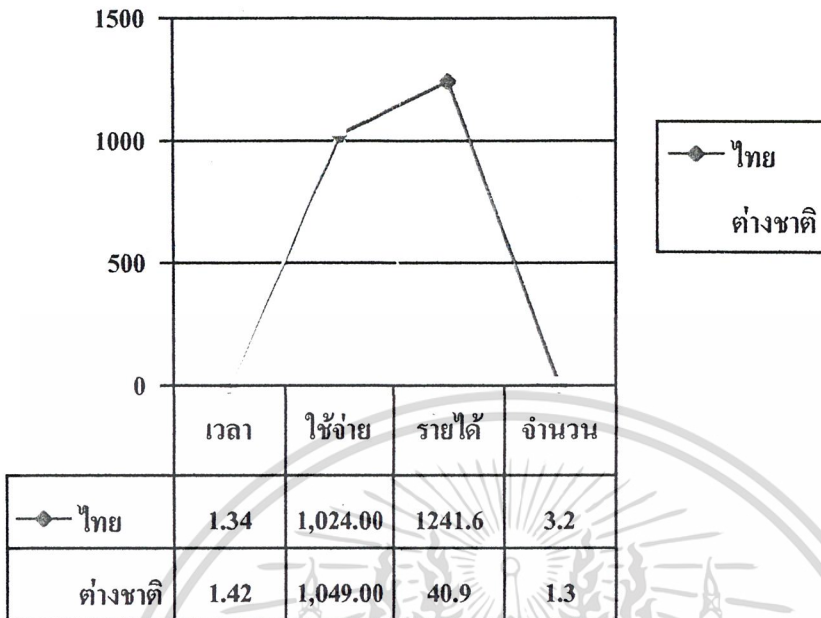
ตารางที่ 2.2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ-ระยะพำนักเฉลี่ยและรายได้(พ.ศ.2540-2542)

ปี	ระหว่างประเทศ			
	นักท่องเที่ยว	ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย	ค่าใช้จ่าย / วัน	รายได้การท่องเที่ยว
2540	7.22 ล้านคน	8.33 วัน	3,572 บาท	220,754 ล้านบาท
2541	7.72 ล้านคน	8.40 วัน	4,200 บาท	272,362 ล้านบาท
2542	8.28 ล้านคน	8.50 วัน	4,400 บาท	309,672 ล้านบาท

ที่มา : (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(แผนภูมิภาพที่ 2.1) แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศและระยะพำนักเฉลี่ยรายได้



ที่มา : (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

## 2.2.2 การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจระดับภาค

ภาคตะวันออกมีความสำคัญ ทางด้านเศรษฐกิจเป็นอันดับ 2 ของประเทศโดยผลิตภัณฑ์มวลรวมมากถึง 355,548 ล้านบาท โดยมีอัตราการขยายตัว ร้อยละ 8.7 ต่อปี โดยในภาคอุตสาหกรรม นับว่ามีมูลค่าสูงสุด และอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวและบริการ,ภาคเกษตร ตามมาเป็นลำดับ โดยรายได้เฉลี่ยของ ภาคตะวันออกเฉลี่ยได้ 83,322 บาท/คน/ปี ในปี พ.ศ.2540 โดยชลบุรีมีรายได้ สูงที่สุดซึ่งเป็นอันดับที่ 3 ของประเทศ จำนวนต่อหัว 168,214 บาท/คน/ปี บริการด้านเศรษฐกิจ

ภาคตะวันออกนับว่าเป็นภาคที่มีการพัฒนาเส้นทาง การเดินทาง ค่อนข้างมากกว่าภาค อื่นๆทำให้มีการติดต่อได้อย่างสะดวกสบาย

### โครงข่ายของถนนภาคตะวันออก

- ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เป็นถนนสายหลักเชื่อมกรุงเทพฯ กับ ภาคตะวันออกตอนล่าง ระยะประมาณ 390 กิโลเมตร
- ทางหลวงหมายเลข 33 เริ่มจากสระบุรีไปถึงภาคตะวันออกยาวประมาณ 215 กิโลเมตร
- ทางหลวงหมายเลข 317 สายสระแก้ว-จันทบุรี มีระยะทางประมาณ 200 กิโลเมตร
- ทางหลวงหมายเลข 318 สายตราด-บ้านหาดเล็ก มีระยะประมาณ 120 กิโลเมตร
- ทางหลวงหมายเลข 344 จากตัวเมือง ชลบุรีผ่านที่ว่าการ อ. บ้านบึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ทางรถไฟ

ภาคตะวันออกมีทางรถไฟตัดทางตอนเหนือของภาค คือ ทางรถไฟสายกรุงเทพ-ระยอง-ประเทศ แต่ว่าการขนส่งสินค้าและผู้โดยสารยังมีความสำคัญน้อย อย่างไรก็ตามการเร่งรัดพัฒนานิคมอุตสาหกรรม มาบตาพุด และ แหลมฉบังจะทำให้ความต้องการการบริการสูงขึ้น การขนส่งทางน้ำ

การเดินทาง และการขนส่งทางน้ำของภาคตะวันออกแบ่งได้ตามลักษณะดังนี้

1. การขนส่งคมนาคมทางแม่น้ำ ส่วนมากจะมีมากใน จ. ฉะเชิงเทรา
2. การคมนาคมทางทะเล เป็นการเดินเรือตามชายฝั่งตะวันออกของอ่าวไทย อยู่บริเวณเขต ชลบุรี, ระยอง, จันทบุรี, ตราด ปัจจุบันภาคตะวันออกมีท่าเรือการค้าและการส่งออก 9 แห่ง ท่าเรือบางประกง (ฉะเชิงเทรา) ท่าเรือชลบุรี, ท่าเรือระยอง, ท่าเรือประแสร์ (ตราด) ท่าเรือแหลมสิงห์, ท่าเรือตราด, ท่าเรือคลองใหญ่, ท่าเรือมาบตาพุด

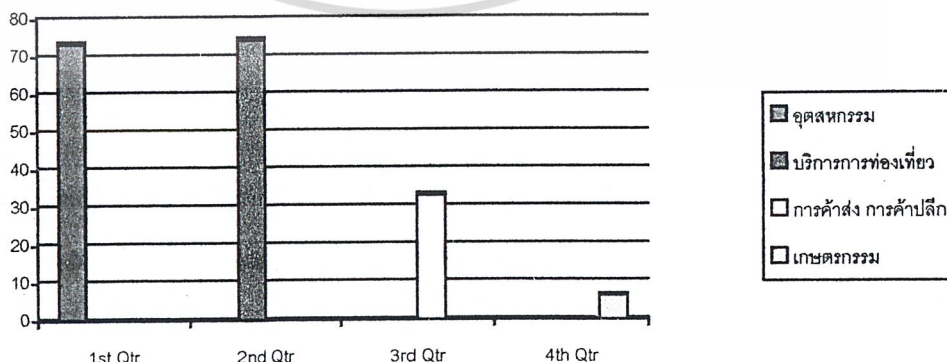
ที่มา : (แผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก) : แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 การขนส่งทางอากาศในภาคตะวันออกมี 2 แห่ง

1. สนามบินอู่ตะเภา อ.สัตหีบ จ.ชลบุรีเป็นสนามบินมาตรฐานที่สร้างโดย ประเทศอเมริกา
2. สนามบินจันทบุรี เป็นสนามบินชั่วคราวสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นกิจกรรมทางทหาร

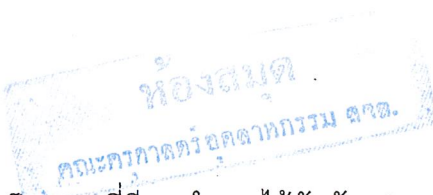
### 2.2.3 การศึกษาข้อมูลเศรษฐกิจระดับจังหวัด

จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีมูลค่าผลิตภัณฑ์รวม 154,427 ล้านบาทโดยมีธุรกิจทางอุตสาหกรรมนำเข้า มูลค่า 65,446 ล้านบาท ส่วนสาขาการบริการและการก่อสร้างรองลงมา 44,412 ล้านบาท และ 10,594 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540มีสถานประกอบการจำนวน 4,946 แห่ง มีจำนวนลูกจ้าง 236,518 คน

(แผนภูมิภาพที่ 2.2) ตารางแสดงสถานภาพทางเศรษฐกิจระดับจังหวัด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การท่องเที่ยว

การท่องเที่ยวเป็นสาขาที่มีการทำรายได้อันดับ 2 ของจังหวัดโดยมีมูลค่าการผลิตคิดเป็นร้อยละ 74.22 ของภาคตะวันออก รายได้หลัก บริการการท่องเที่ยว ได้แก่ ธุรกิจการโรงแรม, สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ, ภัตตาคาร, ร้านอาหาร

ตารางที่ 2.3 การกระจายตัวการเดินทางปี 2541(จำแนกตามประเภทของผู้เยี่ยมชม)

แหล่งท่องเที่ยว	รวม		คนไทย		ชาวต่างประเทศ	
	จำนวน	Δ(%)	จำนวน	Δ(%)	จำนวน	Δ(%)
รวม	8,631,450	+ 4.52	6,148,162	+ 0.33	2,483,288	+ 16.59
พญา	3,201,195	+ 7.75	1,008,829	- 8.34	2,192,366	+ 17.21
ระยอง	2,092,272	+ 6.41	1,872,776	+ 5.70	219,496	+ 12.84
ตราด	318,150	+ 2.08	268,213	- 0.17	49,937	+ 16.15
นครนายก	603,662	+ 5.48	599,396	+ 5.62	4,266	- 11.48
บางแสน	1,016,081	- 0.85	1,012,663	- 0.89	3,418	+ 9.20
จันทบุรี	417,390	- 0.72	412,785	- 0.72	4,605	- 1.39
อื่น ๆ	982,700	- 0.88	973,500	- 0.89	9,200	- 0.49

ที่มา : (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

2.2.4 การศึกษาข้อมูลเศรษฐกิจระดับพื้นที่เขตเทศบาลตำบลแสนสุข

เทศบาลตำบลแสนสุขมีศักยภาพเป็นชุมชนศูนย์กลางการท่องเที่ยวและนันทนาการ ให้บริการด้านสถานที่พักตากอากาศ มีการให้บริการด้านสินค้าอุปโภคบริโภคแล้ว เทศบาลนั้นมีศักยภาพที่ล้ำค้ำอีกประการหนึ่ง คือ เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยบูรพาและสถาบันวิทยาศาสตร์การพาณิชย์กรรม

พื้นที่พาณิชย์กรรมตั้งอยู่บริเวณชายหาดบางแสนและริมสองข้างทางหลวงหมายเลขที่๓ (ถนนสุขุมวิท)บริเวณหนองมน กิจกรรมทางด้านพาณิชย์มีผู้ประกอบการรวมทั้งสิ้น ๑,๘๑๙ ราย จำแนกได้เป็น สถานีบริการน้ำมัน ๕ แห่ง ศูนย์กลางค้า ๑ แห่ง โรงฆ่าสัตว์ ๑ แห่ง ตลาด ๓ แห่ง ร้านค้าทั่วไป ๖๔๕ แห่ง และชายแฝงลอย ๑,๐๔๘ แห่ง ส่วนสถาบันการเงินมี ๑๑ แห่ง

## ด้านการบริการการท่องเที่ยว

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและกิจกรรมในเทศบาลตำบลแสนสุข มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีภูมิประเทศและทิวทัศน์ทางธรรมชาติที่งดงามติดกับชายฝั่งทะเล ส่วนระยะทางก็ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนักมีถนน เข้า-ออก หลายสายทำให้สะดวกยิ่งขึ้น สถานที่พักในพื้นที่นี้มี โรงแรม ๗ แห่ง มีห้องพักรวม 514 ห้อง บังกะโลและเก็ทเฮาส์ มีจำนวน 13 แห่ง มีห้องพักรวม 870 ห้อง ไรต์คัลป์ 3 แห่ง

ตารางที่ 2.4 (ตารางสรุปจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนบางแสน ปี41)

ที่มา : (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย )

รายการข้อมูล	ไทย	ต่างประเทศ	รวม
<b>ผู้เยี่ยมชมเยือน</b>			
นักท่องเที่ยว	1,499.95	1,610.81	3,110.76
นักศึกษานาง	830.40	850.02	1,680.42
<b>จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจำแนกตามพาหนะการเดินทาง</b>	<b>1,012,663</b>	<b>3,418</b>	<b>1,016,081</b>
<b>เครื่องบิน</b>			
รถไฟ	-	-	-
รถโดยสารประจำทาง	217,519	2,413	219,932
รถส่วนตัว / รถจักรยาน / รถเช่า	778,438	1,005	779,443
อื่น ๆ	16,708	-	16,708
<b>จำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามประเภทที่พัก</b>	<b>474,093</b>	<b>1,465</b>	<b>475,558</b>
โรงแรม	372,089	851	372,940
เก็ทเฮาส์	-	-	-
บังกะโล/วิลล่า	-	-	-
บ้านญาติ/เพื่อน	76,991	-	76,991
ที่พักโฮมสเตย์	-	-	-
บ้านรับรอง	21,779	386	22,165
อื่น ๆ	3,234	228	3,462
<b>ระยะเวลาพักเฉลี่ย (วัน)</b>	<b>1.28</b>	<b>1.41</b>	<b>1.28</b>
<b>ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย/คน/วัน (บาท)</b>	<b>1,143.86</b>	<b>1,176.10</b>	<b>1,143.97</b>
นักท่องเที่ยว	1,499.95	1,610.81	3,110.76
นักศึกษานาง	830.40	850.02	1,680.42
<b>รายได้ (ล้านบาท)</b>	<b>1,357.46</b>	<b>4.99</b>	<b>1,362.45</b>
นักท่องเที่ยว	910.23	3.33	913.56
นักศึกษานาง	447.23	1.66	448.89

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## แหล่งที่มาของเงินทุน

โครงการโรงแรมบางแสนบีชรีสอร์ท เป็นโครงการของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยซึ่งโครงการนี้ได้ร่วมมือกับภาคเอกชน p and b rutchada group เพื่อเป็นการลงทุนบริเวณชายหาดในพื้นที่บางแสน โดยลงทุนเพื่อพัฒนาและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีทางการท่องเที่ยวและด้านธุรกิจเป็นสิ่งสำคัญ

โดยดูได้จากตารางนี้ที่จำแนกการแสดงแหล่งเงินทุน ของโรงแรมบางแสนบีชรีสอร์ท ตารางที่ 2.5 (การจำแนกเงินทุนของโครงการ)

รายละเอียด	งบประมาณ (ล้านบาท)	แหล่งเงินทุน
ค่าพัฒนาที่ดินภูมิสถาปัตยกรรม	27,750	ภาคเอกชน (p and b)
ค่าก่อสร้างอาคารระบบต่างๆ		
ส่วน การค้า	204,650	
ส่วนการโรงแรม	396,493	
ทุนสำรองของโครงการ	571,107	

รวมแหล่งเงินทุนทั้งหมดของโครงการ 1,200 ล้านบาท

### 2.2.5 แนวโน้มการลงทุนและผลตอบแทนที่ได้รับ

การตั้งสมมุติฐานรายได้และรายจ่าย จากเกณฑ์การสำรวจของผู้ดำเนินการทางด้านธุรกิจที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกัน เป็นเกณฑ์มาตรฐาน และยึดถือกลยุทธ์ทางการตลาด ของโครงการรวมทั้ง องค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ และการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ของตลาดอย่างชัดเจน โดยแยกตามสัดส่วนดังนี้

#### โครงการโรงแรม บางแสน บีช รีสอร์ท

โครงการโรงแรม : สัดส่วนรายได้ของห้องพัก และการให้บริการ 50 : 50

#### อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี

ปีที่หนึ่ง ของการดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ร้อยละ 50 ของจำนวนห้อง

ปีที่สอง ของการดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ร้อยละ 55 ของจำนวนห้อง

ปีที่สาม เป็นต้นไปของการดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ร้อยละ 65 ของจำนวนห้อง

อัตราค่าห้องพักมีการเปลี่ยนแปลงในอัตรา ร้อยละ 10 ทุก3ปี

#### โครงการศูนย์การค้า (ขนาด 15,000 ตร.ม.)

พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า 10,000 ตร.ม.

พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า ร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่า

เอกสารนี้เป็นอัตราค่าเช่า(20ปี)หรับการใช้งานเพื่อการศึกษา 25,000 บาทต่อตารางเมตร ใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราค่าเช่ารายเดือน

300 บาทต่อตารางเมตร

อัตราค่าเช่ามีการเปลี่ยนแปลงในอัตรา ร้อยละ 5 ทุก 3 ปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินการ ร้อยละ 20 ของรายได้ค่าเช่า

### สมมุติฐานการขาย

ปีที่หนึ่ง ร้อยละ 30 ของพื้นที่ขายได้

ปีที่สอง ร้อยละ 70 ของพื้นที่ขายได้

ที่มา:(ข้อมูลจาก สำนักบริการวิชาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

### 2.2.6 การคาดคะเนทางด้านเศรษฐกิจ

จากการวิเคราะห์และทำวิจัยของ สำนักบริการวิชาการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจการลงทุนใน อ.แสนสุข บริเวณชายหาดบางแสน ดังนี้ ตลาดการท่องเที่ยวบางแสนยังเป็นตลาดที่เป็นจุดขายได้ดี แต่ว่าสภาพการให้บริการ ด้านที่พักและสภาพแวดล้อมโดยรวม ปัจจุบันยังมีสภาพไม่น่าพอใจนักจึงมีการผลักดันพัฒนาให้มีมาตรฐานและคุณภาพที่ดี เพื่อเป็นการยกระดับและพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวให้ดีขึ้น อาทิเช่น โครงการโรงแรมบาง-แสนบีช รีสอร์ท ที่ได้รับความร่วมมือทั้งทางรัฐบาลและทางเอกชน ถ้าโครงการโรงแรมได้มาตรฐานย่อมส่งผลให้ได้รับความสนใจและการตอบรับที่ดีและสามารถเป็นการส่งเสริมทางด้านการท่องเที่ยวในบริเวณพื้นที่ได้อย่างชัดเจนขึ้นรวมถึงการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีแก่ประเทศไทยเนื่องจากการเป็นประตูทางด้านการทำธุรกิจของ ภาคตะวันออก และ ของประเทศไทย แต่ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ที่จะเน้นรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป สำหรับการให้บริการโรงแรมและจะเน้นการบริการของการจัดประชุมและสัมมนา ซึ่งเป็นงานหลักของโรงแรม ด้วยความต้องการ ผลประโยชน์เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวของพื้นที่บางแสน พื้นที่ส่วนการค้าจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการวางแผนเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย โดยเฉพาะนักท่องเที่ยว นักธุรกิจที่มีกิจกรรมทั้งกลางวันและกลางคืน ผู้ที่เดินทางผ่านบางแสนเพื่อกลับกรุงเทพฯ โดยใช้ทางหลวงตัดใหม่กรุงเทพฯ – บางแสนและคนที่อยู่ในพื้นที่ ที่ต้องใช้ประโยชน์ได้ทั้งในและนอกฤดูฤดูการ ซึ่งอาจสรุปความต้องการได้ดังนี้ ควรจะเป็นการเป็นประธานกิจกรรมการค้าในลักษณะศูนย์การค้าที่หลากหลายกิจกรรม เช่น ศูนย์อาหารทะเล ,ศูนย์สินค้าประจำท้องถิ่น ,ศูนย์กลางจับจ่ายซื้อของ ,แหล่งบันเทิงดังนั้นศูนย์การค้าจึงมีความจำเป็น ที่จะสร้างความเป็นเอกลักษณ์ให้กับแหล่งท่องเที่ยวบางแสน มิใช่เพียงแต่ตลาดและลักษณะการตั้งตึกแถว ด้วยแนวทางพัฒนาดังกล่าวย่อมจะส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเชื่อมั่นในการตัดสินใจ ลงทุนในโครงการอื่นเพื่อพัฒนาชายหาดบางแสนมากขึ้น และยังเป็นการพัฒนาทางด้านการทำธุรกิจการค้าระหว่างประเทศเพื่อพัฒนาประเทศต่อไป

## 2.2.7 การศึกษาความต้องการทางการตลาด

การเพิ่มของจำนวนนักท่องเที่ยวในบริเวณพื้นที่ของชายหาดบางแสนมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมพบว่า มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาเยือนชายหาดบางแสน ในช่วงวันหยุดเฉลี่ยวันละ 15,068 คนและในปี พ.ศ.2536

สำนักบริหารวิชาการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ทำการศึกษาทางการลงทุนของพื้นที่ชายหาดบางแสนพบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นในร้อยละ 4.16 / ปีและการสำรวจในปี 2541 มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นถึง 2,188,416 คนทำให้มีการประมาณทางการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวที่มาในพื้นที่โดยคาดการณ์ในปี พ.ศ. 2554 ประมาณ 3,208,013 คนโดยเฉลี่ยวันละ 33,417 คน

ตารางที่ 2.6 (แสดงการคาดการณ์นักท่องเที่ยวบริเวณชายหาดบางแสน (พ.ศ. 2541 – 2554)

พ.ศ.	2541	2544	2549	2554
นักท่องเที่ยว (คน/ปี)	2,188,416	2,647,281	2,994,061	3,208,013
นักท่องเที่ยว (คน/วัน)	22,796	27,576	31,188	33,417

ที่มา (การคำนวณ)

### ประมาณการความต้องการห้องพัก ( Room Night Demand)

การคาดการณ์ความต้องการห้องพักต่อวัน ของนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวในบริเวณพื้นที่ชายหาดบางแสน โดยการจัดใช้สมการดังนี้

R = จำนวนห้องพักที่ต้องการ

T = จำนวนนักท่องเที่ยวในปีที่กำหนด

P = ร้อยละนักท่องเที่ยวที่มาเข้าพักในบริเวณชายหาด

L = วันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว

N = จำนวนผู้เข้าพักเฉลี่ย / คืน

E = จำนวนห้องพักที่ขาดแคลน

$$R = T \times P \times L$$

$$365 \times N$$

นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาหาดบางแสนมีวันพักเฉลี่ย 1.47 วัน มีจำนวนผู้เข้าพัก 4 คน/ห้อง สำหรับบังกระไล และเป็น 1.9 คนต่อห้องพักของโรงแรม คิดค่าเฉลี่ยของจำนวนผู้พัก/ห้องของที่พักบริเวณชายหาดบางแสนเท่ากับ 2.95 คน/ห้อง และมีผู้ต้องการเข้าพักร้อยละ 42.8 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่มาท่องเที่ยวบริเวณหาดบางแสน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\begin{aligned}
 R &= 2,188,416 \times 4.28 \times 1.47 \\
 & \quad 365 \times 2.95 \\
 R &= 13,768,638 \\
 & \quad 10,767 \\
 R &= 1,278.78 = 1,279 \text{ ห้องพัก} \\
 E - R &= 570 - 1279 \text{ ห้องพัก} \\
 &= 790 \text{ ห้องพัก} \\
 &= 300 \text{ ห้องพัก}
 \end{aligned}$$

โดยการคิดส่วนแบ่งการตลาดของพื้นที่โดยรวมของส่วนโรงแรมระดับเดียวกันในพื้นที่บางแสน คิดเป็น 60% ของห้องพักที่มีอยู่เดิม และโดยการคาดการณ์ต่อไปในอนาคตของพื้นที่บริเวณชายหาด บางแสนจากผลการวิเคราะห์ทั้งหมดการต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวมีจำนวนความต้องการ อย่างมากและเพิ่มมากขึ้นโดยตลอด

ตารางที่ 2.7 (ความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวในบริเวณพื้นที่ชายหาดบางแสน)

รายการประมาณการ	พ.ศ.			
	2539	2544	2549	2554
จำนวนนักท่องเที่ยวห้องพักค้างแรม (คนวัน)	7,837	9,421	10,727	11,489
ความต้องการห้องพัก (ห้องวัน)	1,279	1,547	1,749	1,874

ที่มา : ( การคำนวณ )

## 2.2.8 การศึกษากลุ่มเป้าหมาย

การเลือกกลุ่มเป้าหมายในโครงการโรงแรม ไม่ได้เป็นการเลือกแบบสุ่ม (random sampling) ทั้งนี้จะเน้นถึงกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพในการที่จะใช้บริการ โรงแรมและ ศูนย์การค้าที่พัฒนาขึ้นมาใหม่เพื่อต้องการบอกถึงระดับของผู้ใช้โครงการ คือ

1. นักธุรกิจ 2. นักท่องเที่ยวที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป รวมถึงคนในท้องถิ่นไม่ว่าจะเป็น คนที่อาศัยในบริเวณที่ใกล้เคียง ,ข้าราชการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริการของโครงการ และนักศึกษา - บุคลากรของมหาวิทยาลัยบูรพา

นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่แล้วจะเป็นคนกรุงเทพมหานคร เมื่อถามถึงเหตุผลระบุได้ดังนี้

- สะดวกในการเดินทาง ร้อยละ 45.92
- ค่าใช้จ่ายไม่สูงนัก ร้อยละ 16.85
- พอใจในความสดของอาหารทะเล ร้อยละ 10.60

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.8 ( ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามตามภูมิภาค )

ภูมิภาค	นักท่องเที่ยว	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	157	70.09
ชลบุรี	9	4.02
อื่น ๆ	58	25.89
รวม	224	100

และกลุ่มเป้าหมายอีกกลุ่มที่สำคัญในการใช้บริการ คือ กลุ่มนักท่องเที่ยวซึ่งมีรายได้เฉลี่ย ๔๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป ซึ่งสามารถดึงดูดและเป็นจุดสนใจในด้านการลงทุนในเขตพื้นที่บางแสนได้ เพราะในโครงการโรงแรมจะเน้นในการบริการ และการจัดประชุม , ลมหนาวเพื่อสะดวกในการเดินทาง พร้อมทั้งมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่ยังสมบูรณ์ ตามความต้องการของนักท่องเที่ยวในและนอกประเทศ

ตารางที่ 2.9 (กลุ่มเป้าหมายด้านการค้า จากการวิจัยออกมาเป็นร้อยละประเภทของความ ต้องการทางการค้าของโครงการ)

ความต้องการบริเวณการค้า	นักท่องเที่ยว	คนท้องถิ่น	นักศึกษา	รวม
ศูนย์การค้าขนาดใหญ่	20.98	15.63	39.68	42.85
ห้างสรรพสินค้า	11.61	7.59	27.28	24.10
ร้านค้าปลีกแถว	3.57	2.68	17.36	22.32
ตลาด เช่น ตลาดหนองมน	13.84	0.89	14.88	12.68
ศูนย์อาหารทะเล	25.00	6.70	10.54	12.68
ศูนย์กลางตลาดสินค้าเกษตร	2.68	3.57	31.62	26.96
ศูนย์กลางตลาดสินค้าหัตถกรรม	11.16	2.23	0.00	13.21

## 2.2.9 การวิเคราะห์คู่แข่ง

ประกอบด้วยโรงแรม จำนวน 7 แห่ง มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 541 ห้อง เมื่อคิดรวมถึงบังกะโลและเกสเฮาส์ ในพื้นที่ทั้งหมดจะมีจำนวนทั้งสิ้น 13 แห่ง มีจำนวนห้องพักจำนวน 870 ห้อง มีไนท์คลับ 3 แห่ง

โรงแรมที่อยู่ในบริเวณรอบๆชายหาดนั้น มีจำนวนคู่แข่งดังต่อไปนี้

1. โรงแรมไดมอนด์อินน์ ห้องพักรวม 15 ห้อง
2. บางแสนเกสเฮาส์ ห้องพักรวม 25 ห้อง
3. บางแสนคอนโดเทล ห้องพักรวม 70 ห้อง
4. บางแสนวิลล่า ห้องพักรวม 72 ห้อง
5. ปิกนิก ห้องพักรวม 43 ห้อง
6. มนต์เกสเฮาส์ ห้องพักรวม 6 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานเท่านั้น ไม่สามารถนำออกเผยแพร่ได้โดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. มหานครเกสเฮาส์	ห้องพักมี 10 ห้อง
8. สุกใส	ห้องพักมี 53 ห้อง
9. แสนสบายบังกะไล	ห้องพักมี 53 ห้อง
10. สัญชัย	ห้องพักมี 8 ห้อง
11. เอส เอส บางแสน บีช	ห้องพักมี 70 ห้อง

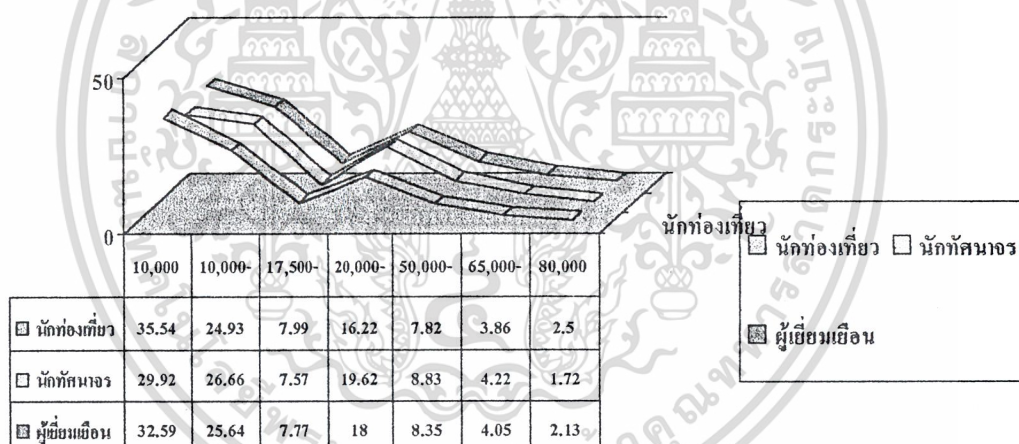
โรงแรมคู่แข่งส่วนมากจะเป็นโครงการที่เป็นโรงแรมระดับ 4 – 5 คือรายจ่ายค่าห้องพักจะประมาณ 500 – 1,500 บาท

ส่วนโครงการโรงแรมบางแสน บีช รีสอร์ท ในปัจจุบันจะมีจำนวนห้อง 131 ห้อง ซึ่งโครงการโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

(ข้อมูลปีการท่องเที่ยว 2541 – 2542 : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย )

### 2.2.10 รายได้ของประชากรกลุ่มเป้าหมาย

(แผนภูมิภาพที่ 2.3) รายได้จำนวนผู้เยี่ยมชม ปี 2540



ที่มา : ( การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย )

ดูจากการวิเคราะห์ข้างต้น ปรากฏว่าการท่องเที่ยวในพื้นที่ชายหาดบางแสนยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญและเป็นแหล่งท่องเที่ยวอีกแห่งหนึ่ง และเหมาะสมในการลงทุนทางด้านการค้าและการพัฒนาให้เป็นจุดศูนย์กลางทางด้านการทำธุรกิจและการติดต่อซื้อขายเพื่อสร้างศักยภาพทางด้านการตลาดให้ประเทศไทยในภาคตะวันออก และ ในพื้นที่ยังสามารถที่จะเป็นจุดสนใจ เพราะว่ามีธรรมชาติที่สวยงาม เพื่อเป็นการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและเป็นการตอบสนองของทางด้านการทำอาชีพของคนท้องถิ่นบางแสน และเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีแก่นักท่องเที่ยวต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.3 การศึกษาข้อมูลทางด้านสังคม

### 2.3.1 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมในระดับจังหวัด

เป็นการเจาะจงถึงอัตราผู้ใช้ของประชาชนกลุ่มเป้าหมายในปัจจุบัน นักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยว, ทัศนอาจร บริเวณชายหาดบางแสนส่วนใหญ่จะมาจากกรุงเทพฯ เพราะมีความสะดวกและมีอัตราบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวจังหว้ดอื่นและจังหวัดใกล้เคียง ส่วนอีกประเภทหนึ่งจะเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งความต้องการหลักของนักท่องเที่ยวที่มาในบริเวณชายหาดบางแสนอยากได้สิ่งทีตอบสนองอย่างครบวงจร ซึ่งการบอกลักษณะของท้องถิ่นและจะสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อพื้นที่ชายหาดบางแสนด้วยส่วนกลุ่มนักธุรกิจเป็นการสร้างภาพลักษณ์ใหม่ในแง่มุมทางการตลาดให้เป็นศูนย์กลางทางด้านธุรกิจ และสามารถดึงดูดนักธุรกิจมาลงทุนเพื่อพัฒนาตามแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก

### 2.3.2 การศึกษาประชากรกลุ่มเป้าหมาย

ในจังหวัดชลบุรีมีจำนวนประชากรในปี 2540 จำนวนทั้งสิ้น 1,009,041 คนโดยเป็นเพศชาย 515,548 คน และเป็นเพศหญิง 493,493 คน มีอัตราการเพิ่มของประชากรร้อยละ 2.65 ความหนาแน่นของประชากร 231 คน ต่อตารางกิโลเมตร มีจำนวนบ้านทั้งสิ้น 384,458 หลัง คิดเป็นประชากร 2.62 คนต่อหนึ่งหลัง

#### การศึกษา

จังหวัดชลบุรีเป็นศูนย์กลางการศึกษาที่สำคัญสามารถให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียงได้อย่างมีคุณภาพมีการศึกษาทุกระดับชั้นตั้งแต่อนุบาลถึงอุดมศึกษา วิทยาลัยเกษตรกรรม วิทยาลัยพยาบาล วิทยาลัยเทคนิค ระดับอุดมศึกษา คือ มหาวิทยาลัยบูรพา และมหาวิทยาลัยศรีปทุม และมีศูนย์พัฒนาเด็กจำนวน 47 แห่ง

#### ศาสนา

จังหวัดชลบุรี มีสถาบันที่ยึดเหนี่ยวทางจิตใจของประชาชนเป็นจำนวนมาก โดยส่วนมากประชาชนร้อยละ 93.28 ของจังหวัดจะนับถือศาสนาพุทธ มีวัด 301 แห่ง วัดพระอารามหลวง 5 แห่ง สำนักสงฆ์ 63 แห่ง โบสถ์คริสต์ 13 แห่ง และมีฮัลยัด 24 แห่ง

#### การสาธารณสุข

จังหวัดชลบุรีมีสถานพยาบาลแผนปัจจุบัน 31 แห่ง เป็นโรงพยาบาลศูนย์ 1 แห่ง โรงพยาบาลชุมชน 12 แห่ง โรงพยาบาลเอกชน 14 แห่ง โรงพยาบาลสังกัดกระทรวง 17 แห่ง และองค์กรอิสระอีก 1 แห่ง มีจำนวนเตียงทั้งสิ้น 4,224 เตียง ทางด้านบุคลากรประกอบด้วยแพทย์จำนวน 437 คน พยาบาลวิชาชีพและเทคนิค จำนวน 1,459 คน และ 1,471 คน

## เทศกาลและงานประเพณี

ประเพณีที่สำคัญแต่ดั้งเดิมของชลบุรีมีอยู่ 3 งานคือ งานวิ่งควาย คนตายตีฆ้อง ช้างกองข้าวบวงสรวย แต่ในปัจจุบัน ไม่มีประเพณี คนตายตีฆ้อง

ประเพณีช้างกองข้าวบวงสรวยเป็นการนำเอาข้าวปลาอาหารต่าง ๆ มากองรวมกันเพื่อบวงสรวยแก่ผีสงเทวดาให้ปกป้องและลุล่วงไปได้ด้วยดี

ประเพณีวิ่งควายจัดขึ้นในวันขึ้น 15 ค่ำ เดือน 11 เป็นช่วงออกพรรษา ในงานควายจะถูกประดับประดาอย่างสวยงามและประกวดกัน มีการแข่งขันวิ่งควาย และควายสุขภาพดี

## สภาพทางสังคม

พื้นที่เขตเทศบาลเมืองแสนสุข มีจำนวนประชากรในปี 2540 ทั้งสิ้น 34,531 คน เป็นเพศชาย 16,651 คน และเพศหญิง 17,870 คน

## ศาสนา

ประชากรในพื้นที่แสนสุขจะนับถือศาสนาพุทธร้อยละ 95 รองลงมาศาสนาคริสต์ร้อยละ 3 อิสลามร้อยละ 2 ประเพณีจึงปฏิบัติกันสม่ำเสมอ

## ชุมชน

พื้นที่เทศบาลตำบลแสนสุขมีชุมชนแออัดจำนวนหนึ่งแห่งมีที่พัก 165 หลังคาเรือนชุมชนย่อยมีทั้งหมด 7 ชุมชน อาชีพหลักของประชากรในแต่ละชุมชนคือ การค้าขาย และการประมง รายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 3,500 บาท ต่อเดือน

## การศึกษา

พื้นที่เทศบาลตำบลแสนสุขมีสถานศึกษาของรัฐและเอกชนดังนี้

ระดับก่อนประถมมีจำนวน	11	โรงเรียน
ระดับประถมศึกษามีจำนวน	11	โรงเรียน
ระดับมัธยมศึกษามีจำนวน	5	โรงเรียน
ระดับอุดมศึกษามีจำนวน	2	แห่ง

## สาธารณสุข

พื้นที่เทศบาลแสนสุขมีหน่วยให้บริการด้านสาธารณสุขดังนี้

1.โรงพยาบาลมหาวิทยาลัยบูรพา	1	แห่ง
2.สถานีอนามัย	2	แห่ง
3.ศูนย์บริการสาธารณสุขของเทศบาล	1	แห่ง
4.คลินิกเอกชน	12	แห่ง

ประเภทของการเจ็บป่วย 5 อันดับแรก ได้แก่ โรคเกี่ยวกับระบบทางเดินหายใจ โรคเกี่ยวกับทางเดินอาหาร โรคเกี่ยวกับการไหลเวียนของเลือด อุบัติเหตุและโรคผิวหนัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ

### 2.4.1 การศึกษาที่ตั้งจังหวัดและการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

สภาพทางกายภาพของจังหวัดชลบุรีตั้งอยู่ริมฝั่ง ทะเลด้านตะวันออกของประเทศไทย ประมาณเส้นรุ้งที่ 12.30 – 13.35 เหนือ เส้นแวงที่ 100.54 – 101.45

ตะวันออก ระยะทางห่างจากกรุงเทพ 81 กิโลเมตร ไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนสายบางนา-ตราด)

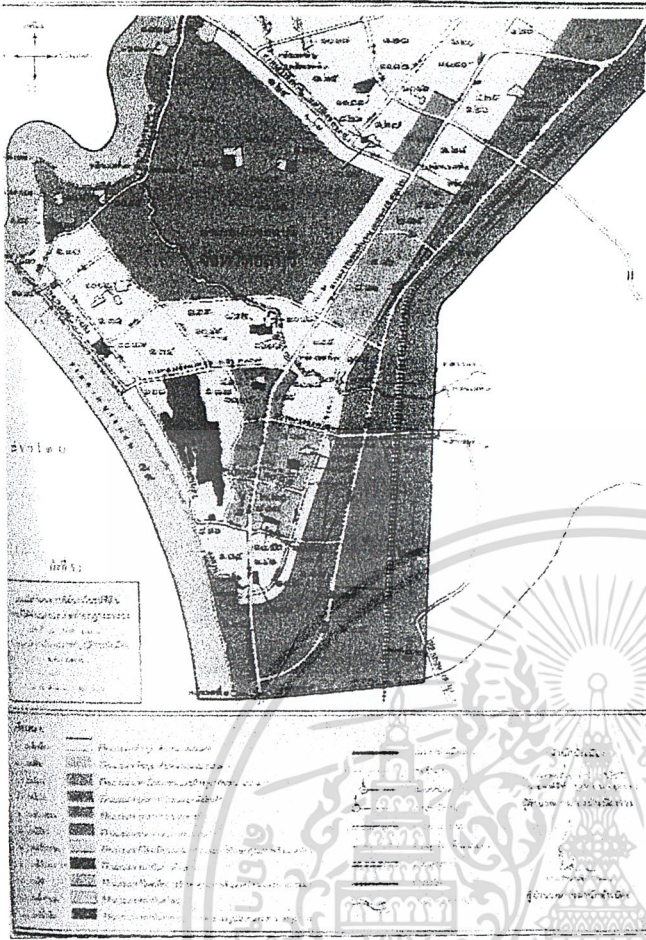
จังหวัดชลบุรีแบ่งการปกครอง ออกเป็น 10 อำเภอ 92ตำบล 670หมู่บ้านมีการปกครองตามระเบียบบริหารราชการส่วนท้องถิ่น ดังนี้

- เทศบาล 7 แห่ง
- องค์การบริหารส่วนตำบล 76 แห่ง
- สุขาภิบาล 20 แห่ง
- รูปแบบพิเศษ 1 แห่ง คือเมืองพัทยา

รูปที่ 2.4 แสดงแผนที่อาณาเขต ภาคตะวันออก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.5 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จ.ชลบุรี



รูปที่ 2.6 แสดงแผนที่การพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## อาณาเขต

จังหวัดชลบุรีมีพื้นที่ประมาณ ๔๓๖๓ กิโลเมตร โดยมีอาณาเขตดังนี้

- ทิศเหนือ ติดกับ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
- ทิศตะวันออก ติดกับ อำเภอพนมสารคราม จังหวัดฉะเชิงเทรา
- ทิศใต้ ติดกับ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
- ทิศตะวันตก ติดกับ ชายทะเลอ่าวไทย

### 2.4.2 ลักษณะภูมิประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศของจังหวัดชลบุรีมี ทั้งภูเขา พื้นที่ราบลุ่ม และที่ราบติดชายฝั่งทะเล รวมทั้งเกาะใหญ่น้อยมากมาย โดยแบ่งได้ดังนี้

1. พื้นที่ส่วนที่เป็นภูเขา บริเวณพื้นที่ตอนกลางของจังหวัดชลบุรี ลักษณะเป็นภูเขาอยู่เกือบกึ่งกลางของจังหวัด โดยเป็นทิวเขาทอดยาวจาก ทิศตะวันตกเฉียงเหนือไปยังทิศตะวันออกเฉียงใต้
  2. ส่วนที่เป็นที่ราบจะอยู่ทางตอนบนของจังหวัด และแนวกึ่งกลางของจังหวัดด้านตะวันตก มีลักษณะเป็นที่ราบลุ่ม ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้เหมาะกับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม
  3. ส่วนที่ติดกับทะเลอยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัด ซึ่งมีความยาวประมาณ 160 กิโลเมตร ประกอบด้วยที่ราบแคบๆชายฝั่งทะเล มีภูเขาลูกเล็กๆสลับอยู่บางตอนของชายฝั่ง พื้นที่บางแห่งมีลักษณะว่าแหง บางแห่งเป็นที่ราบลุ่มต้ำน้ำทะเลท่วมถึง มีป่าชายเลนและโกงกางขึ้น และมีหาดทรายที่สวยงามหลายแห่ง ซึ่งถูกพัฒนาเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดชลบุรี
- ลักษณะพื้นที่ชายฝั่งทะเล**

พื้นที่ตั้งแต่แนวชายฝั่ง (shoreline) ลงไปในทะเลมีความสำคัญดังนี้

แนวชายฝั่งทะเล ชายฝั่งทะเลของจังหวัดชลบุรี มีความยาว 156.90 กิโลเมตร แบ่งได้เป็น

- ช่วงแรก อ่าวชลบุรีมีความยาวประมาณ 24.37 กิโลเมตร
- ช่วงที่สองอ่าวศรีราชามีความยาวประมาณ 29.93 กิโลเมตร
- ช่วงที่สามอ่าวบางละมุงมีความยาวประมาณ 27.47 กิโลเมตร
- ช่วงที่สี่อ่าวจอมเทียนมีความยาวประมาณ 21.59 กิโลเมตร
- ช่วงที่ห้าชายฝั่งสัตหีบมีความยาวประมาณ 53.44 กิโลเมตร

### ลักษณะผิวพื้นทะเล

ลักษณะผิวพื้นทะเลขรุขระไม่มีระเบียบ เนื่องจากชายฝั่งมีเกาะต่างๆมากมายมีความลึกที่สุด๘กิโลเมตร มีความลาดชันโดยเฉลี่ย 1 : 1200 พื้นที่เป็นโคลนทรายและเปลือกหอยเกือบตลอดแนวชายฝั่ง

### ลักษณะความลึกของทะเล

พื้นที่อ่าวไทยตอนบนนั้นครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 100 x 100 ตารางกิโลเมตร ค่าความลึกเฉลี่ยของทะเลมีค่าประมาณ ๑๕ เมตร น้ำทะเลบริเวณตอนบนนั้นนับได้ว่า มีลักษณะเป็นเอกสภาวะน้ำนิ่ง อากาศที่นิ่งเกินไปทำให้การถ่ายเทน้ำไม่ดี น้ำที่นิ่งเกินไปจะทำให้เกิดคราบน้ำมันที่ลอยอยู่บนผิวน้ำได้ง่ายขึ้น ซึ่งคราบน้ำมันที่ลอยอยู่บนผิวน้ำนี้สามารถก่อให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมได้ทั้งนี้ทั้งนั้น อากาศที่นิ่งเกินไปจะทำให้เกิดคราบน้ำมันที่ลอยอยู่บนผิวน้ำได้ง่ายขึ้น ซึ่งคราบน้ำมันที่ลอยอยู่บนผิวน้ำนี้สามารถก่อให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมได้ทั้งนี้ทั้งนั้น

เนื้อเดียวกันจะแปรปรวนตาม อิทธิพลน้ำขึ้น-น้ำลง ค่าความเค็มของน้ำทะเลสูงสุดโดยเฉลี่ย 30.4 ส่วนในพันส่วน พบในช่วงเดือนตุลาคม

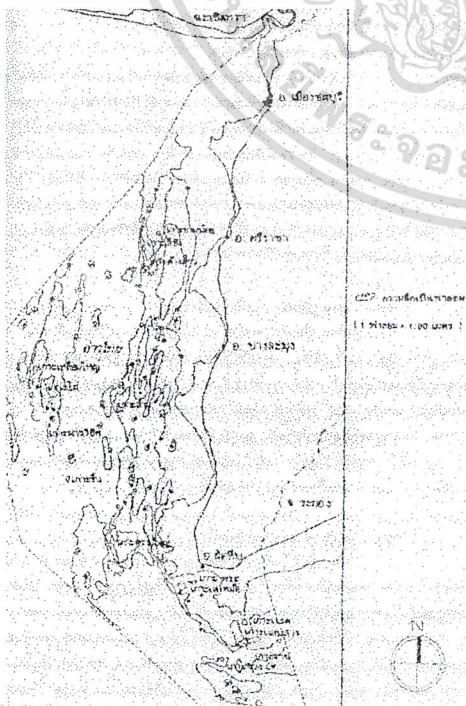
**น้ำขึ้น-น้ำลงและคุณภาพน้ำทะเล**

ปริมาณน้ำในอ่าวไทยมีลักษณะน้ำขึ้น-น้ำลง แบบ mixed tides กระแสน้ำในบริเวณอ่าวไทยตอนบนมีสภาพอยู่ภายใต้อิทธิพล น้ำขึ้น-น้ำลงและมรสุม โดยน้ำขึ้นมีทิศทางไหลขึ้นทางเหนือ ขณะที่น้ำลงมีทิศทางไหลลงทางใต้เฉพาะพื้นที่จังหวัดชลบุรี-จังหวัดตราด สภาพโดยทั่วไปอยู่ในระดับพอใช้ถึงค่อนข้างดี แต่มีความสกปรกบ้างบางพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณที่มีชุมชนอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่น

ที่มา : (ข้อมูลจากกรมควบคุมมลพิษเพื่อสิ่งแวดล้อม)

### 2.4.3 ลักษณะภูมิอากาศ

ลักษณะภูมิอากาศของชลบุรี จัดเป็นแบบ equatorial monsoon climate ซึ่งมีอุณหภูมิสม่ำเสมอตลอดปีจะมีอากาศชุ่มชื้นและมีฝน ปริมาณการกระจายตัวของฝนขึ้นอยู่กับอิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ อุณหภูมิสูงสุดที่วัดได้มีค่าประมาณ 35.7 องศาเซลเซียส และอุณหภูมิต่ำสุดที่วัดได้มีค่าประมาณ 21.9 องศาเซลเซียส โดยอุณหภูมิเฉลี่ยในระยะเวลา 6 ปีอยู่ระหว่าง 28.5- 29.5 องศาเซลเซียส ความชื้นสัมพัทธ์โดยเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 68.1-82.5 ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยปีละ 1267.5 มิลลิเมตร ทิศทางลมพัดมาทางทิศใต้ เป็นเวลา ๘ เดือน ตั้งแต่กุมภาพันธ์-กันยายน ความเร็วลมเฉลี่ย 5.9- 7.8 นีโอด ความเร็วลมสูงสุดที่บันทึกไว้มีค่า 68 นีโอด



รูปที่ 2.7 (ลักษณะภูมิอากาศ-ลักษณะพื้นผิวน้ำทะเล)

ที่มา : (แผนที่การใช้ที่ดินจังหวัดชลบุรี)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



#### 2.4.4 สภาพทั่วไปบริเวณพื้นที่เทศบาลตำบลแสนสุข

ที่ตั้งและเขตการปกครองเทศบาลตำบลแสนสุข ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 74 กิโลเมตร มีพื้นที่ครอบคลุม๓ตำบล คือตำบลแสนสุข ตำบลเหมือง และตำบลห้วยกะปิ รวมมีพื้นที่ทั้งหมด 20,268 ตารางกิโลเมตร อาณาเขต ตามพระราชกฤษฎีกา จัดตั้งเทศบาลตำบลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2531 กำหนดเทศบาลตำบลแสนสุข การใช้ที่ดินบริเวณชายหาดบางแสนในปัจจุบัน

พื้นที่ปลูกสร้างอาคารของเทศบาลตำบลแสนสุข จากการได้สำรวจข้อมูลของ สำนักผังเมือง (กรมการผังเมือง) พบว่ามีจำนวน 7.95386 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 37.26 ของพื้นที่ เทศบาล พื้นที่ส่วนที่เหลือร้อยละ 62.74 ของพื้นที่ เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง และพื้นที่อื่นๆ พื้นที่ส่วนที่มีการก่อสร้างมากที่สุด ได้แก่

1. พื้นที่พักอาศัย 2.8553 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 13.37
2. สถานศึกษา 1.2992 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 6.09
3. พื้นที่ยานการค้า 0.8542 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 4.00
4. พื้นที่ศาสนาสถาน ประมาณร้อยละ 1.63
5. พื้นที่ยานอุตสาหกรรม ประมาณร้อยละ 1.11 ตามลำดับ

นอกนั้นเป็นพื้นที่ส่วนราชการ, โกดังสินค้า, เลี้ยงสัตว์และสาธารณูปโภค การใช้ที่ดินดังกล่าวเกาะกลุ่มเป็นแนวยาวในบริเวณชายฝั่งทะเล ได้แก่ บ้านสามमुख บ้านแหลมแท่น บ้านบางแสนบน บ้านบางแสนล่าง ซึ่ง ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย ด้านพาณิชยกรรม และ อุตสาหกรรม ปัจจุบันมีพื้นที่พักอาศัยในเขตเทศบาล จำนวน 1,477ไร่

ระบบการคมนาคมตำบลแสนสุข สำนักผังเมือง ได้ระบบถนนของเทศบาลตำบลแสนสุขตามหน้าที่การใช้งานและระบบเขตทางประกอบด้วยถนน 4 ประเภท

- สายประธาน เป็นถนนสายสำคัญของระบบการจราจร ถนนนี้มีหน้าที่รองรับการจราจรที่เข้าหรือออกจากเมือง, ประเภทผ่านเมือง ถนนประเภทนี้มีขนาดทางตั้งแต่ 30 เมตรขึ้นไป คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3
- ถนนสายหลัก เป็นถนนที่กระจายการจราจรจากถนนประธาน ถนนประเภทนี้จะมีความกว้างตั้งแต่ 20.00 เมตรขึ้นไป คือ ถนนหมายเลข 3134, 3137
- ถนนสายรอง ถนนที่มีอาณาเขตตั้งแต่ 14.00 เมตรขึ้นไป
- ถนนสายย่อย เป็นถนนที่มีอยู่แล้วแต่ไม่ได้กำหนดในแผนผังแสดงการคมนาคมขนส่ง

#### 2.4.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเขตเทศบาลตำบลแสนสุข

การประปา เทศบาลตำบลแสนสุขมีการประปาบางแสน ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินการของการประปาส่วนภูมิภาค จ. ชลบุรี การผลิตอาศัยน้ำดิบจากอ่างเก็บน้ำบางพระ ประมาณ 62,400 ลูกบาศก์เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

/ วันจ่ายให้ประชาชนบุรี, ประชาบางแสน, ประชาศรีราชา ส่วนเรื่องการท่องเที่ยว รวมความต้องการใช้น้ำประปาทั้งหมดในพื้นที่ประมาณ 17,643 ลูกบาศก์เมตร

( ที่มา : การประปาส่วนภูมิภาค จ. ชลบุรี )

**การไฟฟ้า** เทศบาลตำบลแสนสุข อาศัยการผลิตไฟฟ้าจากโรงงานบางประกง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสามารถให้การบริการไฟฟ้าเฉลี่ยร้อยละ 98 แบ่งให้ผู้ใช้ไฟประเภทอยู่อาศัยจำนวน 25,341 รายและรายการบริการไฟฟ้าสาธารณะอีก 76 รายสำหรับไฟฟ้าแสงสว่างมีจำนวน 1,951 แห่งครอบคลุมจำนวน 82 สายเป็นระยะทาง 66,884 ก.ม.

( ที่มา : สถิติจากโรงงานทำไฟฟ้าบางประกง 2540 )

**การสื่อสารและการคมนาคม** ปัจจุบันการสื่อสาร, การคมนาคม บริเวณชายหาดบางแสนมีดังนี้

- สำนักงานโทรศัพท์บางแสน ครอบคลุมการให้บริการในพื้นที่ ตำบลแสนสุข, อ่างศิลา, ห้วยกะปิ
- ที่ทำการไปรษณีย์ในเขตตำบลแสนสุขมี 2 แห่ง

**การระบายน้ำ** เทศบาลตำบลแสนสุขมีการจัดการระบายน้ำเป็นระยะทาง 42.83 ก.ม.

**การบำบัดน้ำเสีย** เทศบาลตำบลแสนสุขมีการจัดการดำเนินการบำบัดน้ำเสียประมาณ 15,000 ลูกบาศก์เมตรมีโรงบำบัด 2 แห่งในพื้นที่ดังนี้

1. โรงบำบัดน้ำเสียหาดวอนนภา
2. โรงบำบัดน้ำเสียบริเวณพิชชิง ปาร์ค

**การกำจัดขยะมูลฝอย** ในเทศบาลตำบลแสนสุขมีจำนวนขยะเกิดขึ้นวันละ 70 ตันการกำจัดขยะมีดังนี้ กองไว้กับพื้นและการฝังกลบแบบถูกสุขลักษณะ ที่ดินการเก็บขยะมีจำนวน 5 ไร่ทางเทศบาลจึงมีการจัดซื้อที่ดินสำรองไว้จำนวน 157 ไร่อยู่บริเวณอำเภอศรีราชา ห่างจากเทศบาล 10 ก.ม.

#### 2.4.6 การวิเคราะห์ทางด้านสภาพแวดล้อมและผลกระทบ

##### **ลักษณะภูมิประเทศของเทศบาลตำบลแสนสุข**

เป็นพื้นที่ลาดเอียงจากทิศตะวันออก ซึ่งสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 3 เมตรทางทิศเหนือ มีความลาดเอียงร้อยละ 0.30 - 0.75

ชายฝั่งทะเลของเทศบาลตำบลแสนสุข แบ่งได้เป็น 3 ตอน คือ

- อ่างปากคลองบางโปร้ง เป็นหาดโคลนปนทราย ความลึกของทะเล 2 เมตร
- ชายหาดบางแสน - วอนนภา เป็นหาดทรายยาว ตั้งแต่ แหลมแท่น สุดเทศบาลแสนสุข
- ความลึกของท้องทะเล 2 เมตร เฉพาะชายหาดยาว 2.5 กิโลเมตร ปรากฏในระยะห่างจากชายฝั่งประมาณ 600 เมตร

**ลักษณะภูมิอากาศ** พื้นที่ของเทศบาลตำบลแสนสุข จัดอยู่ในประเภทอากาศแบบฝนเมืองร้อนหรือแบบ ทุ่งหญ้าเมืองร้อน ฤดูมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ จะมีอากาศชุ่มชื้นและฝนตกตลอดฤดู แต่ในฤดูหนาวนั้นจะมีอากาศแห้งแล้ง

**อุณหภูมิ** มีอุณหภูมิสูงสุดและต่ำสุดอยู่ที่ 32.5 - 26.5 องศาเซลเซียส

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ความชื้นสัมพัทธ์** โดยเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 68.1 – 82.5 ระหว่างพฤษภาคม - พฤศจิกายน  
**ปริมาณน้ำฝน** โดยเฉลี่ยปีละ 1,267.5 มิลลิเมตร จัดอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

**ทิศทางลม** พัดมาจากทิศใต้เป็นเวลา 8 เดือน ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ – กันยายน ความเร็วลมโดยเฉลี่ยระหว่าง 5.9 – 7.8 น็อต ความเร็วลมสูงสุด 68 น็อต

### **ทรัพยากรธรรมชาติ**

ดิน ความเหมาะสม ของดิน เพื่อการเกษตรกรรมแบ่งได้ 3 กลุ่ม

1. บริเวณที่เหมาะสมกับการทำนา
2. บริเวณที่เหมาะสมกับการพัฒนา
3. บริเวณที่ความพัฒนาเป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์แบบถาวร

**แหล่งน้ำธรรมชาติ** ในเขตเทศบาล ได้จาก น้ำฝน, น้ำท่า และน้ำใต้ดิน น้ำฝน เทศบาลตำบล แแสนสุขจะได้รับน้ำฝนปีละ 1,267.5 มิลลิเมตร

ที่มา : (สถิติมาจาก สถิติอากาศ จังหวัดชลบุรี )

น้ำท่า แหล่งน้ำท่าที่คลองบางเป้ง ซึ่งมีน้ำในฤดูฝนเท่านั้น  
 น้ำใต้ดิน ภายในพื้นที่ มีจำนวน 5 แห่ง บ่อรับน้ำแข็งไทยพัฒนา , บ่อน้ำจืดเกาะโบราณ , บ่อน้ำในมหาวิทยาลัยบูรพา

**คุณภาพน้ำทะเล** บริเวณชายหาดบางแสนมีคุณภาพน้ำทะเลอยู่ระดับพอใช้และดี ปริมาณแบคทีเรียทั้งหมดมีค่าต่ำ อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน คือ ตรวจพบค่าไม่เกิน 1,000 หน่วย โดยค่าต่ำสุดตรวจพบ 2 และสูงสุด 500 หน่วย (มาตรฐานเพื่อประโยชน์ด้านการจ่ายน้ำ กำหนดค่าไม่เกินกว่า 1,000 หน่วย)

ที่มา : (รายงานการสำรวจและวิเคราะห์คุณภาพน้ำทะเลชายฝั่งภาคตะวันออก ) ปี 2540

### **การเปลี่ยนแปลงชุมชนในอนาคต**

(ตารางที่ 2.4 ) หน้า 2-29

สภาพทางด้านชุมชนในอนาคตคาดว่า มีการพัฒนาบริเวณชายฝั่งตะวันออกทั้งด้านการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมรวมทั้งการตลาด จะเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ดีต่อชุมชนและประชากรในอนาคต ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น , มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น และจะมีเศรษฐกิจที่ดีขึ้นและเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว และจะเป็นความรู้สึกที่ดีต่อ นักท่องเที่ยวและผู้ที่พักอาศัยในชุมชน

### **โครงการพัฒนาพื้นที่ชายหาดบางแสน**

#### **แผนพัฒนาเทศบาลตำบลแสนสุข ระยะ 5 ปี**

ประกอบด้วยแผนงานทั้งสิ้น 5 สาขา 1.สาขาการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน 2.สาขาการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ 3.สาขาการพัฒนาเศรษฐกิจ 4.สาขาการพัฒนาสังคม 5. สาขาการพัฒนาการเมืองและการบริหาร แต่มีเพียง 2 สาขาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาและดูแลรักษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## การท่องเที่ยว

สถานที่ท่องเที่ยวภายในเขตเทศบาลตำบลแสนสุข

การท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมที่สำคัญทางเศรษฐกิจของเทศบาลตำบลแสนสุข เพราะการท่องเที่ยวทำให้เกิดการสร้างงาน , สร้างอาชีพ และกระตุ้นการลงทุนด้านการท่องเที่ยว ที่ตั้งของแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญหลายประเภท ดังนี้

### 1. สถาบันวิทยาศาสตร์ทางทะเล

ตั้งอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัยบูรพา ประกอบด้วยสัตว์น้ำประเภทต่าง ๆ และสถานเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม เพื่อการศึกษาและวิจัย เปิดให้เข้าชมทุกวันเว้นวันจันทร์

### 2. ชายหาดบางแสน

เป็นชายหาดที่มีชื่อเสียง เป็นที่รู้จักในหมู่นักท่องเที่ยว ห่างจากตัวเมือง 13 กิโลเมตร ชายหาดมีความยาว 2.5 กิโลเมตร กว้าง 50 – 200 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สถานที่พักผ่อน , ห้องอาบน้ำจืด ในปัจจุบัน มีการปรับปรุงหาดบางแสนให้ดูสวยงามเพื่อสร้างบรรยากาศทางการท่องเที่ยวที่ไม่เสื่อมคลาย

### 3. แหลมแท่น

เป็นสถานที่ชมธรรมชาติที่สวยงาม ปัจจุบันได้พัฒนาเป็นสวนสาธารณะและมีการสร้างปฏิมากรรม เป็นเอกลักษณ์ท้องถิ่น และการท่องเที่ยว

### 4. เขาสามมุก

อยู่ทางด้านเหนือของชายหาดบางแสน มีศาลเจ้าแม่สามมุกเป็นที่เคารพสักการะของคนทั่วไป ตรงบริเวณหน้าผาริมทะเล ซึ่งเป็นสถานที่ที่มีตำนานความรักของหนุ่มสาวที่ได้จับชีวิตตามกันตามที่ได้สาบานรักกันได้

### 5. หอนงมน

เป็นตลาดจำหน่ายสินค้าพื้นเมือง และของที่ระลึกขึ้นชื่อของจังหวัดชลบุรี ได้แก่ อาหารทะเลแห้งชนิดต่าง ๆ และของฝากที่รู้จักกันดี คือ ข้าวหลาม ห่อหมก หอยจ้อ ขนมต่าง ๆ ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิททางแยกเข้าชายหาดบางแสน เป็นทางผ่านของนักท่องเที่ยว เสริมระบบเศรษฐกิจในท้องถิ่นที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของจังหวัด



# THESIS IN ARCHITECTURAL

BANG SAND BEACH HOTEL



## การศึกษาข้อมูลเชิงสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 3

## การศึกษา วิเคราะห์ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม

## 3.1 การศึกษาอาคารตัวอย่าง

Holiday Inn.Crowne Plaza

Architect.....Dr.Hayati Tabanlipglu

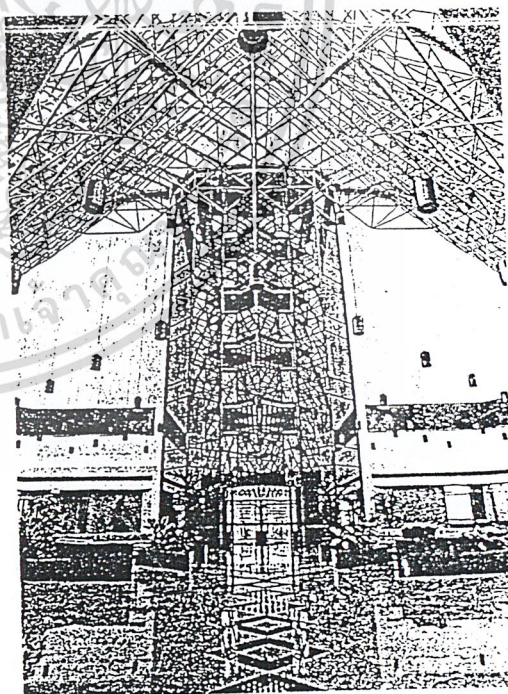
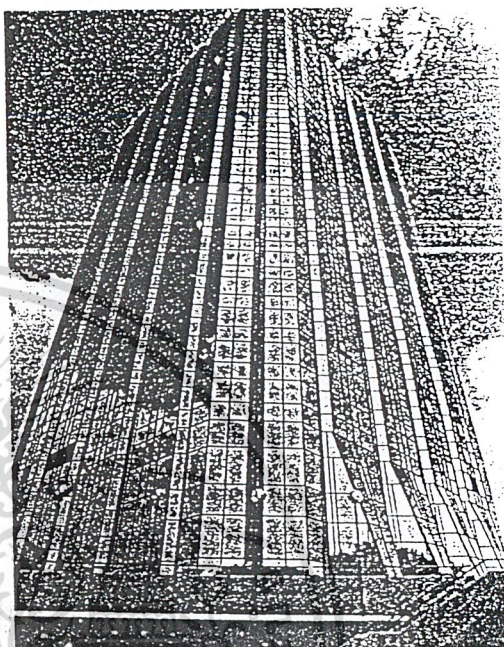
Enginee

Structural.....Ail Terzibasogulu

Machanical.....Ersin Gudol

Electrical.....Bulant Cedets

PROJECT Atakay tourism complax



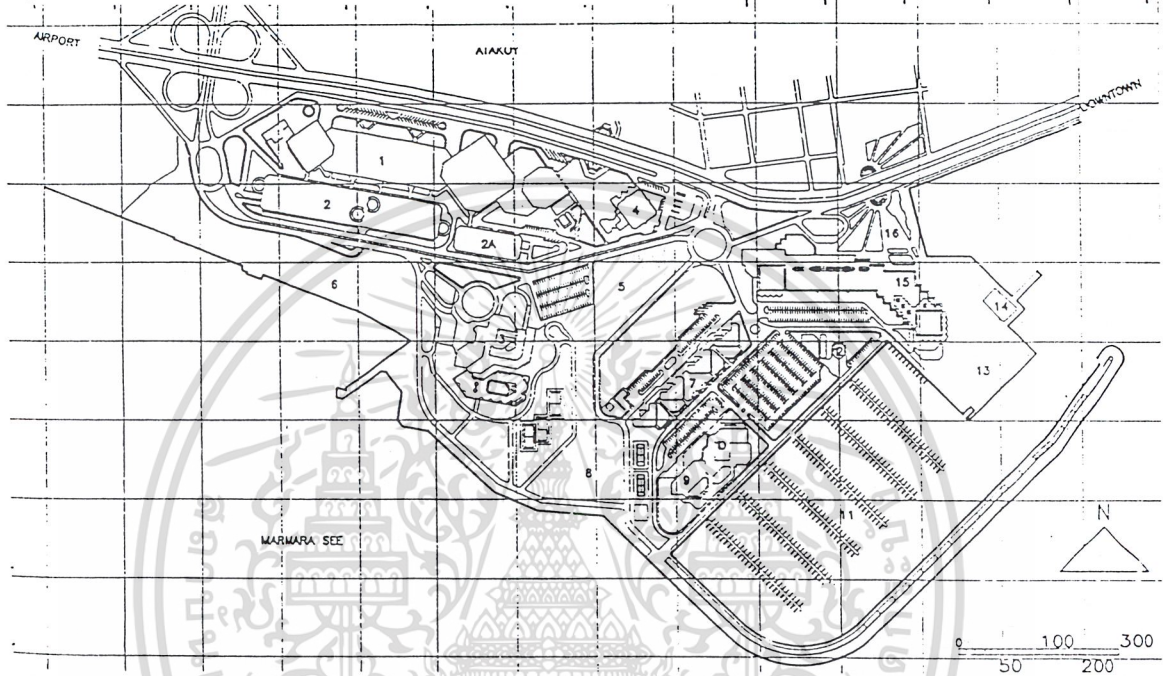
รูปที่ 3.1 แสดงภาพอาคารตัวอย่าง ( HOILDAY INN CROWN PLAZA )

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งของอาคาร อยู่ที่ประเทศฝรั่งเศสอยู่บริเวณริมทะเล marmara sea

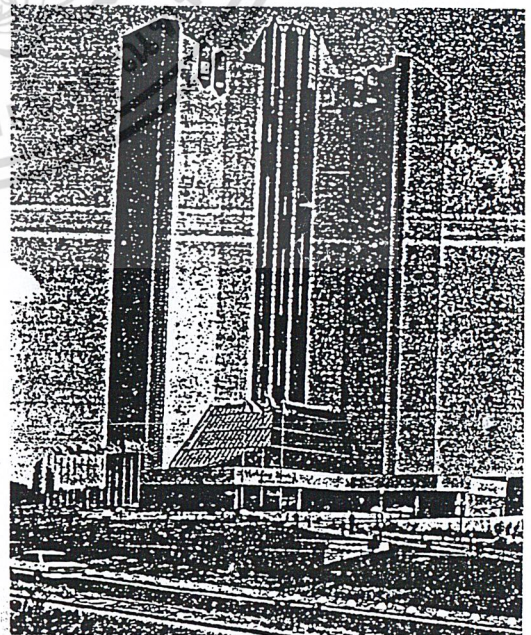
จุดประสงค์ของโครงการ เป็นอาคารที่มีการรวบรวมการขยายตัวทางด้านพัฒนาด้านการท่องเที่ยวของประเทศและเป็นอาคารที่ครบวงจรในด้านการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวอย่างเต็มที่โดยที่ความต้องการหลักของการใช้อาคารนั้นมุ่งเน้นทางด้านความเป็นตัวที่ใช้เชื่อมต่อการทำธุรกิจเป็นสำคัญ

รูปที่ 3.2 แสดงภาพอาคารตัวอย่าง (LAY OUT PLAN)



(e) Atakay tourism complex general layout plan

- Key
- 1 Shopping mall galleria
  - 2 Multi-storey parking area
  - 2a Multi-storey parking + movie theatres
  - 3 Hotel Holiday Inn Crowne Plaza – Istanbul
  - 4 Restaurant
  - 5 Convention centre (planned for future)
  - 6 Beach club (planned for future)
  - 7 Yachters' hotel (Holiday Inn – core brand)
  - 8 Leisure and sports facilities (planned for future)
  - 9 Health club
  - 10 Yachters' club
  - 11 Marina
  - 12 Marina admin. building with tower
  - 13 Boat maintenance area
  - 14 Sea bus port
  - 15 Marina shopping arcade (regatta)
  - 16 Landscaped area for public use



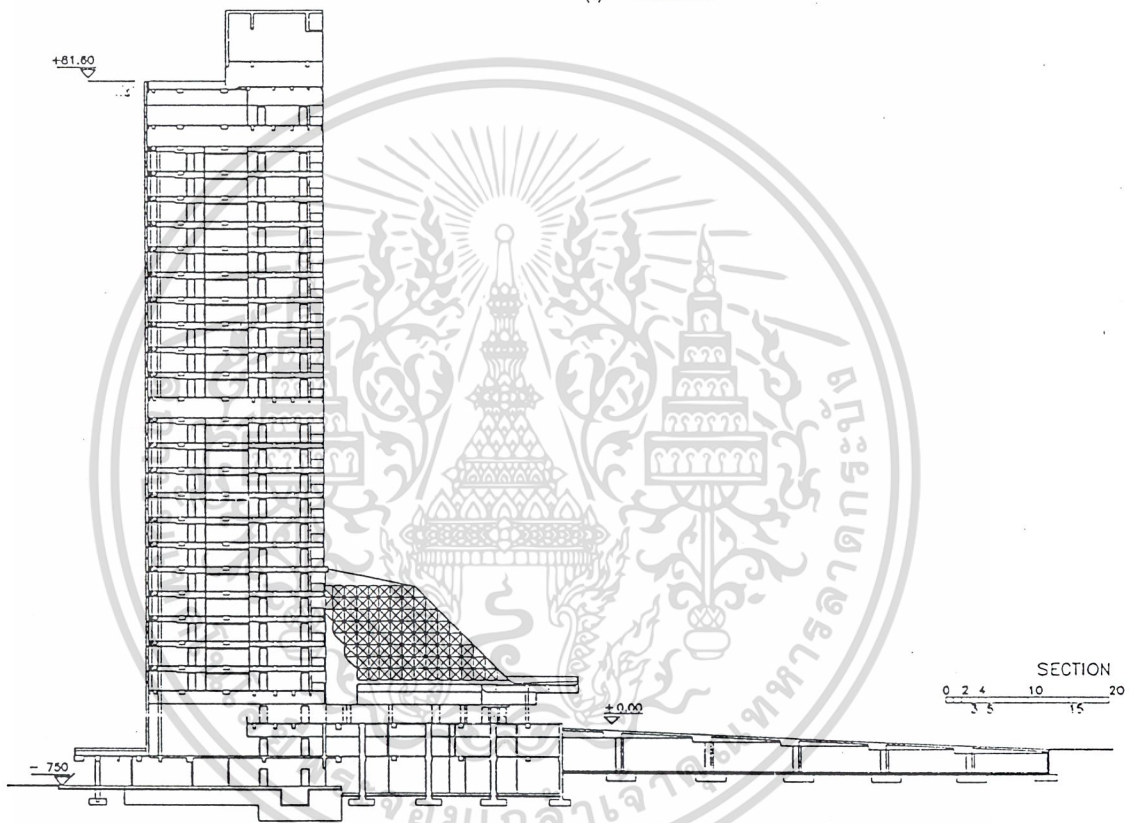
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### รูปแบบการวางอาคารและรูปร่างของอาคาร

เป็นการวางจัดสัดส่วนต่างๆโดยการคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยและความสวยงามในด้านสถาปัตยกรรมและแสดงออกในการออกแบบรูปร่างของอาคารว่าในอาคารเป็นอาคารที่เป็นที่พักของการเป็นจุดศูนย์รวมทางด้านการทำธุรกิจโดยการวางอาคารที่เป็นลักษณะปิดทาง podium และ Tower ไม่มีการเปิดช่องเปิดโดยการเอากะฉกไล่แทนที่ช่องเปิดเพราะว่าในประเทศไทยยังคงเป็นประเทศที่มีอากาศเย็นรวมถึงในบริเวณและยังทำให้ตัวอาคารเป็นลักษณะที่ดูสง่างามขึ้น

รูปที่ 3.3 แสดงภาพอาคารตัวอย่าง ( SECTION )

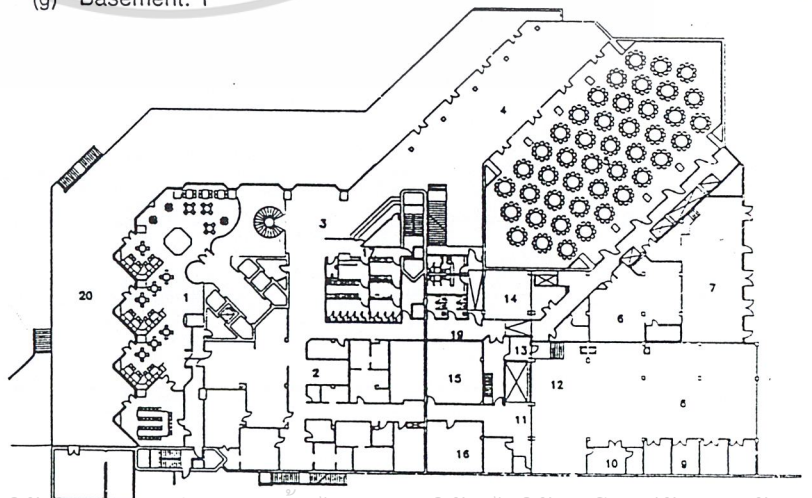
(f) Section



(g) Basement: 1

- Key
- 1 Restaurant
  - 2 Main kitchen
  - 3 Foyer
  - 4 Prefunction
  - 5 Function suite
  - 6 Function suite kitchen
  - 7 Mechanical shop
  - 8 Service garage
  - 9 Work shops
  - 10 Refuse area
  - 11 Dock
  - 12 Installation hole
  - 13 Staff entrance
  - 14 Storage
  - 15 Staff dining room
  - 16 Storage
  - 17 Toilets
  - 18 Performers' dressing room
  - 19 WC
  - 20 Terrace

1. BASEMENT  
0 2 4 10 20  
1 3 5 15



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การจัดวางประโยชน์ใช้สอยและการกำหนดลักษณะต่างๆของขนาดห้องพักของโครงการ

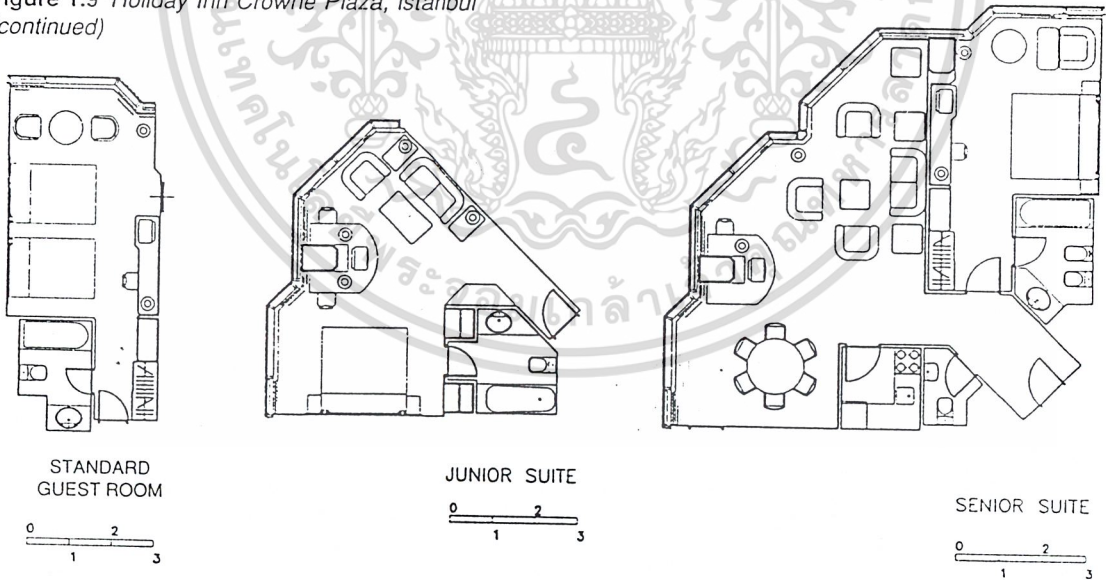
ในโครงการโรงแรมที่ โคลด์ นั้นมีการจัดวางเป็นตามลักษณะของการแยกตามประโยชน์ใช้สอย โดยการแยกตามพฤติกรรมผู้ใช้อย่างชัดเจนเพราะว่าโครงการนี้เป็นโครงการที่ใหญ่ซึ่งรวมไปถึง ส่วน Shopping ด้วยซึ่งจะจจะให้เป็นส่วนการค้าทางด้านของเครื่องประดับและของใช้โดยที่นักท่องเที่ยวไม่ต้องเดินทางออกไปจับจ่ายซื้อของจากภายนอก และ ยังเป็นศูนย์รวมของเครื่องใช้ที่ใหญ่ที่สุดที่หนึ่งใน ฝรั่งเศส และมีส่วนทางด้านการตอบสนองความต้องการของชนพื้นเมืองโดยการจัดวางให้ในโครงการมีสื่อที่ครบวงจร เช่นการมีโรงภาพยนตร์และส่วนการขายสินค้าพื้นเมืองเพื่อเป็นการพัฒนาและรักษาวัฒนธรรมของ ชนชาติฝรั่งเศส

โดยการจัดวางจะเป็นการจัดส่วนเพื่อให้เห็นพฤติกรรมอย่างชัดเจนมีส่วนใหญ่ดังนี้

1. ส่วน Shopping mall
2. ส่วนโรงแรม ในส่วนของโครงการแบ่งเป็น
  - 2.1 Holiday Inn
  - 2.2 Yachter Hotel
3. ส่วนแสดงสินค้าและห้องจัดประชุม

รูปที่ 3.4 แสดงภาพอาคารตัวอย่าง (DETAIL GUAST ROOM)

Figure 1.9 Holiday Inn Crowne Plaza, Istanbul (continued)



(m) Suites

(Continued from page 23)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## โครงการ World Trade Center

โครงการ World Trade Center เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่อยู่ใจกลางเมือง กรุงเทพฯ เป็นอาคารที่รวบรวมการตอบสนองของผู้บริโภคได้อย่างครบวงจรและเป็นการรองรับนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งในโครงการนั้นได้มีการแบ่งส่วนต่างๆไว้ดังนี้

1. ส่วนห้างสรรพสินค้า ในส่วนนี้เป็นลักษณะพื้นที่ให้เข้าในด้านการขายสินค้า โดยมีร้านที่เป็นส่วนห้างสรรพสินค้า ZEN , ISETON เป็นส่วนหลัก
2. ส่วนโรงแรม ในโครงการของ World Trade Center นั้นมีส่วนของโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 410 ห้องและมีสวนจัดแสดงงานอยู่บริเวณของส่วนโรงแรมด้วย
3. ส่วนสำนักงาน เป็นส่วนที่กำลังทำการก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันเพื่อรองรับการขยายตัวของสำนักงานที่กำลังจะเพิ่มตัวอย่างมากในอนาคต

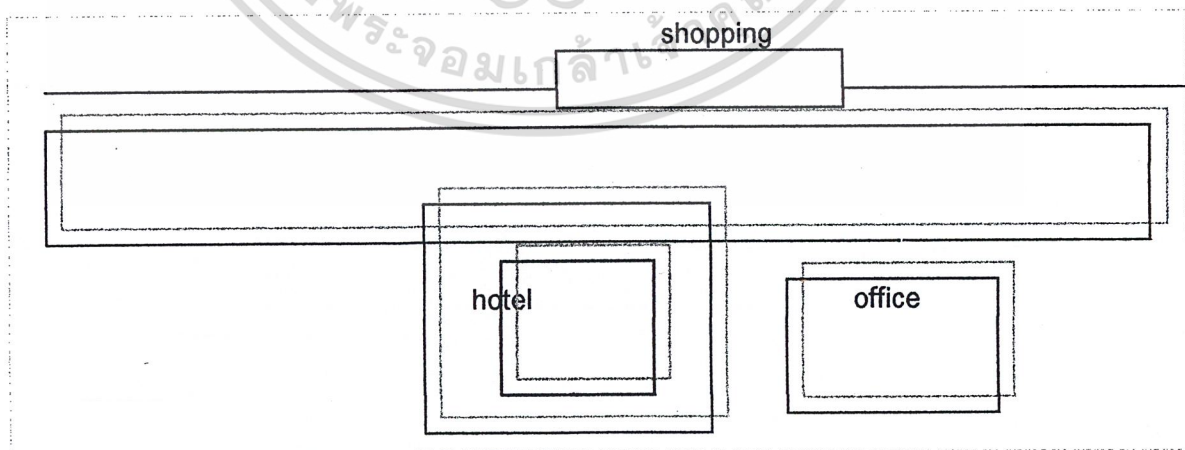
ที่ตั้งในโครงการ อยู่บริเวณ ถ.ราชดำริ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ ซึ่งในย่านนี้มีการเติบโตทางด้านธุรกิจอย่างรวดเร็วและกรุงเทพฯ ก็ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้เป็นอย่างมาก

**จุดประสงค์ในโครงการ** เพื่อต้องการลงทุนในด้านการค้าและเป็นตัวรองรับนักท่องเที่ยวและสร้างแหล่งการทำธุรกิจแห่งใหม่ใน ทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

**การดำเนินการของโครงการ** โครงการ World Trade Center เป็นโครงการที่มีขนาดที่ใหญ่ตั้งนั้น การก่อสร้างจึงแยกขออนุญาตเป็นส่วนๆ โดยทำการก่อสร้างบริเวณ Shopping, hotel เป็นส่วนแรก

และส่วนสำนักงานที่หลัง

**การวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง**  
รูปที่ 3.5 แสดงภาพอาคารตัวอย่าง PLAN – FORM (WORLDTRADE CENTER)



World Trade Center  
World Trade Center

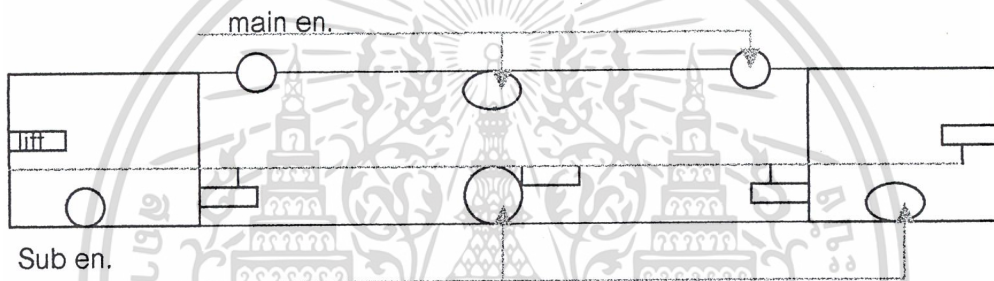
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนห้างสรรพสินค้า เป็นลักษณะอาคารแนวยาวประมาณ 600 ม.ความสูง 8 ชั้นโดยมีชั้นใต้ดินจำนวน 3 ชั้นซึ่งบริเวณชั้นใต้ดินเป็นบริเวณที่จอดรถและส่วนห้องเครื่องกลทั้งหมดโดยในส่วนนี้จะ เป็นลักษณะที่การแยกส่วนของเครื่องกลทั้งหมดทั้งโครงการแต่บริเวณของส่วนบำบัดน้ำเสียนั้นใช้ ร่วมกันกับส่วนโรงแรม

ทางเข้าห้างสรรพสินค้าแบ่งเป็นส่วนได้ทั้งหมด 6 ส่วนโดยการจัดให้ส่วนห้างสรรพสินค้ามีทาง เชื่อมต่อกับตัวโรงแรมได้อย่างสะดวกและตรงไปตรงมา ทางด้านหน้ามีการเปิด Space เป็นลักษณะ ของลานโล่งเพื่อทำกิจกรรมและเป็นการเพิ่มจุดสนใจให้มากขึ้นแก่ตัวของอาคารในส่วนนี้

ส่วนการจัดวางทางเดินและการรักษาความปลอดภัยเป็นส่วนที่มีการจัดวางทางเดินในการเปิด space โล่งไว้โดยตลอดเพื่อเป็นการแยกส่วนเพื่อทำให้มี การกระจายตัวของผู้นับถือได้อย่างทั่วถึง และ สามารถที่จะเลือกดูสินค้าได้สะดวกโดยการจัดวางตามลักษณะของชนิดของสินค้า



### World Trade Center

ส่วน Shopping เป็นการจัดวางทางเดินที่แยกออกโดยการเว้นที่ว่างบางส่วนเพื่อเป็นการ กำหนดทางเดินโดยรอบของโครงการมีทั้งสิ้น 8 ชั้นในส่วนสำนักงานของโครงการจะอยู่บริเวณชั้นที่ 8 และสามารถที่จะเชื่อมต่อกับ ส่วนโรงแรมได้ตลอดทุกชั้นของส่วน Shopping และการทำงานของ โครงการจะแยกเป็นเฉพาะส่วนไป

ส่วนการวางรูปแบบของงานระบบเป็นการแยกประเภทโดยส่วนของ Shopping จะอยู่บริเวณ ชั้นใต้ดินบริเวณที่จอดรถและมีส่วนห้องพักพนักงานจะอยู่บริเวณชั้นเดียวกันโดยทางด้านหลังของ โครงการจะมีส่วนบริการทางด้านการค้าปลีกและการรับส่งสินค้าลงคลังบริเวณชั้นใต้ดิน

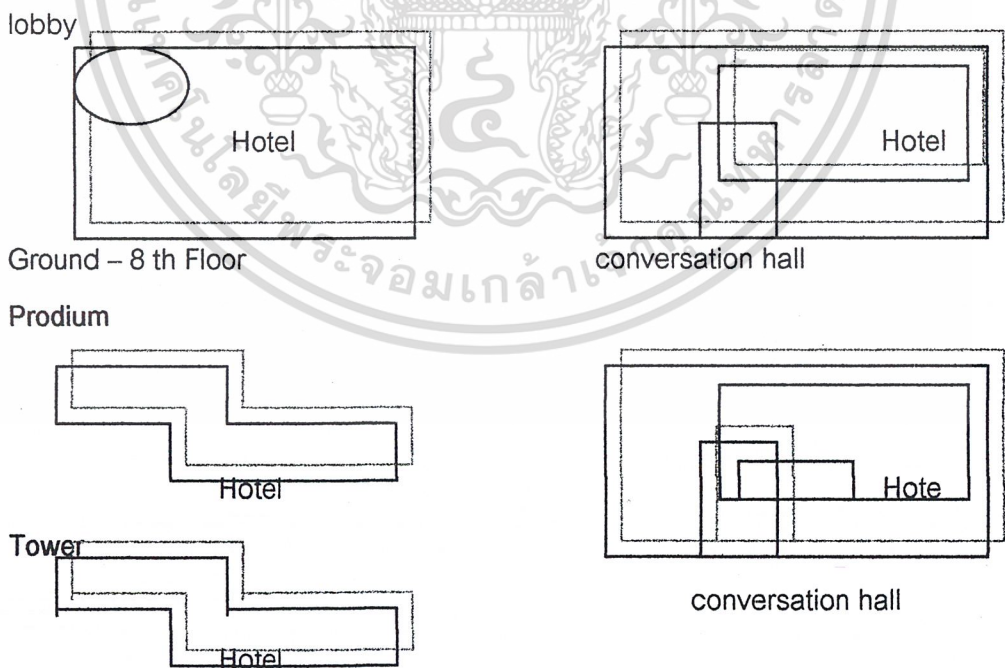
ส่วนโรงแรม ในโครงการมีการก่อสร้างโรงแรมเป็นอันดับที่ 2 โดยการขออนุญาตก่อสร้างเป็นส่วนๆ เพื่อเป็นทั้งการเตรียมตัวในการวางแผนของโครงการในระยะยาว เพื่อตอบสนองความต้องการในอนาคตในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังพัฒนาไปได้อย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของโรงแรมเป็นลักษณะของการออกแบบเพื่อตอบรับและเป็นการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามแผนของโครงการโดยมีการจัด รูปแบบของอาคารให้มีลักษณะที่ตรงไปตรงมาเพื่อให้มีลักษณะเดียวกันทั้งโครงการเพื่อความเป็นเอกลักษณ์ในตัวโครงการเอง

ส่วนของโรงแรมมีจำนวน 23 ชั้นโดยการจัดวางอาคารเป็นลักษณะของอาคารสูงเพื่อเป็นการประหยัดและคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยของส่วนของโรงแรมไว้ด้วย โดยสามารถแบ่งส่วนของโรงแรมเป็นส่วนห้องพัก-ส่วนห้องจัดประชุมส่วนกลางและส่วนต้อนรับ-ส่วนการให้บริการต่างๆเอาไว้เพื่อให้บริการให้แก่นักท่องเที่ยวอย่างเต็มที่

ในส่วนของห้องเครื่องและงานระบบต่างๆเป็น concept ในการจัดวางเอาไว้บริเวณกลางของอาคาร( tower ) เพื่อเป็นการประหยัดทรัพยากรได้ส่วนหนึ่งในส่วนนี้การวางงานระบบจะแยกกันตามลักษณะของผู้ใช้โครงการเพื่อเป็นการที่จะทำให้การสูญเสียทรัพยากรจำนวนมากลดลง

ในรูปทรงของส่วนโรงแรมเป็นลักษณะที่แสดงออกอย่างตรงไปตรงมาโดยการเน้นทางด้าน การเชื่อมต่อของประโยชน์ใช้สอยอย่างชัดเจนโดย แบ่งส่วนห้องทำงานของพนักงานอยู่บริเวณทางด้าน เดียวกันกับส่วนของโครงการส่วน shopping



## World Trade Center

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนการจัดวางห้องประชุม เป็นการจัดวางไว้ทางด้านบนของ Podium เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างอาคารของโครงการในการก่อสร้างที่ใช้พื้นที่ และ งบประมาณอย่างมาก เพราะว่าห้องประชุมขนาดใหญ่เป็นลักษณะที่ควรที่จะมีเสาค้ำไว้ในส่วนนี้และถ้าใช้เสาห้องประชุมลงในส่วนด้านล่างจะทำให้ราคาค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นและการวางรูปแบบอีกด้วย

ส่วนห้องพัก แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะของการจัดวางห้องพักโดยการกำหนดตามลักษณะดังนี้  
 ห้องพักขนาดใหญ่ = suil ห้องพักขนาดกลาง = junior suit ห้องพักธรรมดา = standard  
 ในส่วนของโรงแรมใช้ระบบ Panal system เพราะเป็นการประหยัดในการก่อสร้างและสะดวกในการหาซื้อแต่มีบางบริเวณที่ใช้ในระบบอื่นอย่างเช่นบริเวณที่ต้องเป็นส่วนที่ขึ้นตรงกันของอาคาร เช่น share wall ในส่วนของช่องลิฟท์และส่วนของ A.H.U.

ส่วนการจัดทางสัญจรเป็นการจัดโดยแยกทางสัญจรออกเป็น 2 ส่วนเพราะว่าไม่ต้องการให้ภาพพจน์ของโรงแรมเป็นลักษณะที่ไม่ดีต่อส่วนของ โรงแรม

ทางสัญจรของผู้พักอาศัยควรมีครอบคลุมโดยมีการใช้ลิฟท์เป็นตัวกลางของการขนถ่ายแต่ส่วนของ การให้บริการนั้นเป็นการจัดวางที่ทางสัญจรแบบไม่ให้ผู้มาพักหรือบุคคลอื่นสามารถที่จะใช้ได้นอกจาก พนักงานของโครงการเอง

ส่วนการบริการ เป็นส่วนที่สำคัญสำหรับที่สุดของการทำธุรกิจโรงแรมดังนั้นควรที่จะมีการทำ และตอบสนองให้แก่นักท่องเที่ยวให้มากที่สุด เช่นการมีร้านค้าของส่วนของโรงแรมเองโดยในส่วนนี้ จะไม่เหมือนกับส่วนบริเวณ shopping เพราะว่าการเปิดปิดและการทำกิจกรรมต่างกันตามพฤติกรรมของผู้ใช้ และสามารถที่จะเป็นการเชื่อมต่อให้เข้าถึงโครงการ shopping ได้โดยมีการสัญจรทางเชื่อมต่อเพื่อความสะดวกของการจ่ายใช้สอยของแขกผู้มาพัก ในส่วนของโรงแรม

ส่วนห้องอาหาร จะเป็นการจัดวางโดยการตั้งศูนย์กลางของการปรุงอาหารและการขนส่งอาหารเพื่อความสะดวกในการให้บริการแก่แขกมาพัก โดยมี lift เป็นลิฟท์เฉพาะส่วนของพนักงาน โดยตรง และส่วนการจัดวางห้องอาหารควรที่จะให้นักท่องเที่ยวสามารถที่จะไปสะดวกในการเดินทางไปรับประทานอาหาร และรวมถึงส่วนพักผ่อนบริเวณของอาคารด้วย

Concept design World Trade Center.

ลักษณะรูปทรงของ tower จะเป็นการเปิดมุมมองของส่วนห้องพักและสามารถที่จะรับความศิวาลัยของเมืองกรุงเทพมหานครจากมุมมองโดยรอบได้อย่างชัดเจน

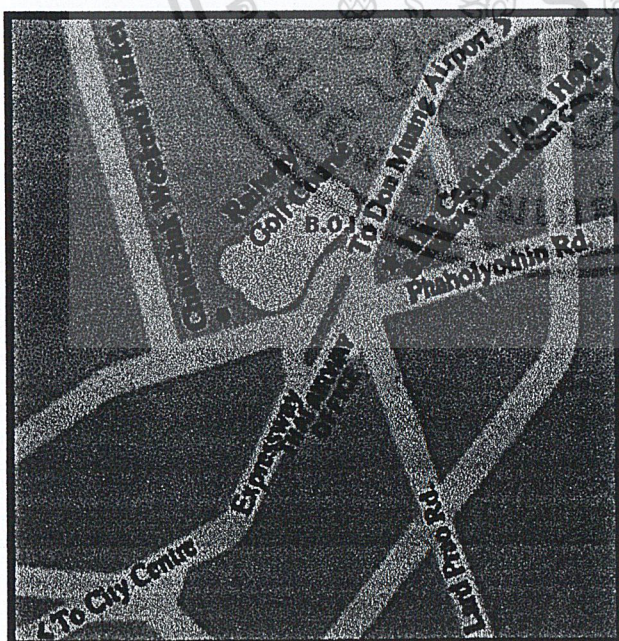
รูปทรงและลักษณะของอาคารแสดงออกอย่างตรงไปตรงมาโดยการใช้รูปทรงเลขคณิตเป็นการจัด formอาคารโดยมีการเชื่อมต่อและการเปิดบางส่วนเพื่อทัศนและวิสัยทัศน์ที่ดีต่อตัวของอาคารและภาพของโครงการโดยรวม

## LOCATION

Part of the Central Plaza Complex. An idea location by the Vibhavadi Rangsit Highway, opposite the Railway Golf Course and Picturesque Chatuchak Park. It's only 15 minutes from Bangkok International Airport to downtown via Don Muang Tollway.

OPENING DATE	April 22, 1983
OFFICIAL NAME	Central Grand Plaza, Bangkok
OWNERSHIP	Central Plaza Hotel Public Co., Ltd.
DEVELOPER	Central International Development Co., Ltd.
LANDSCAPE DESIGN	Belt Collins & Associates ( Hawaii, U.S.A. )
CONSTRUCTION MANAGEMENT	William Cheng & Associates Co.,Ltd. (Singapore)
ARCHITECT	Interdesign Co., Ltd. of Bangkok, Thailand
INTERIOR DESIGN	Bent Severin & Associates Co.,Ltd. (Singapore)
SITE	

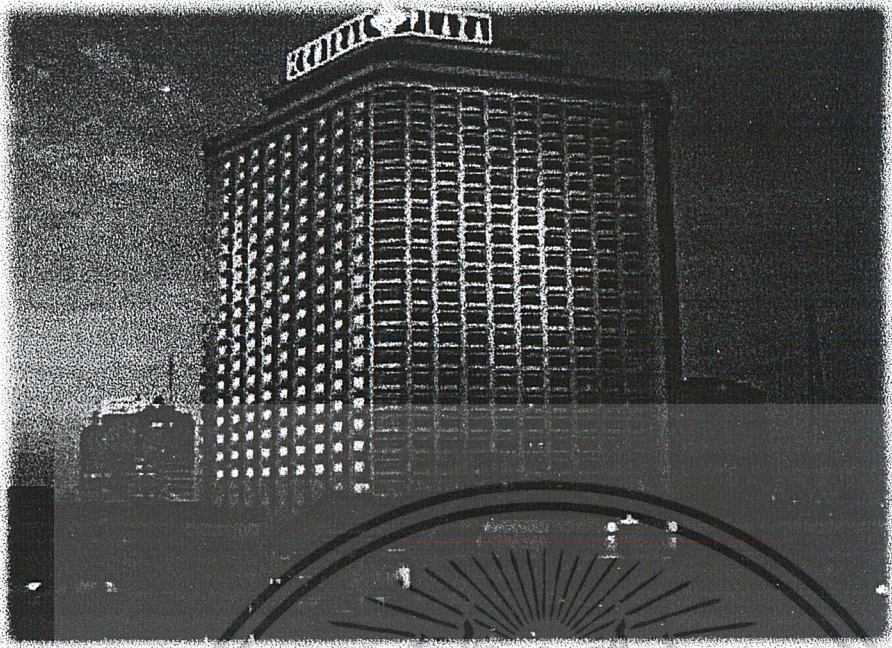
5.29 acres of land, which is part of the 18.565- acre Central Plaza Complex. The entire complex comprises of a six-storey department store and shopping centre, convention hall, seven-storey carpark and 12-storey office building.



รูปที่ 3.6 แสดงภาพอาคารตัวอย่าง MAP (CENTEAL GRAND PLAZA)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 3.7 แสดงภาพอาคารตัวอย่าง FORM (CENTEAL GRAND PLAZA)



## BUILDING DESIGN

26-storey V-shaped tower, which gives 70% of the guestrooms a splendid view of Chatuchak Park and the surrounding area. The tower also provides an impressive view of the Bangkok skyline. The 26- storey building is the first major high-rise building as it is approached from the airport.

## GUESTROOMS

607 guestrooms consisting of 2 Presidential Suites, 2 Plaza Suites, 4 Executive Suites, 19 Junior Suites, 72 Petite Suites, 73 connecting rooms and 435 standard rooms.

All rooms have individually controlled air- conditioning, 12 channel satellite T.V. and radio, safe deposit box, bedside control panels for light, direct dial telephones and in - house music system.

## MEETING FACILITIES

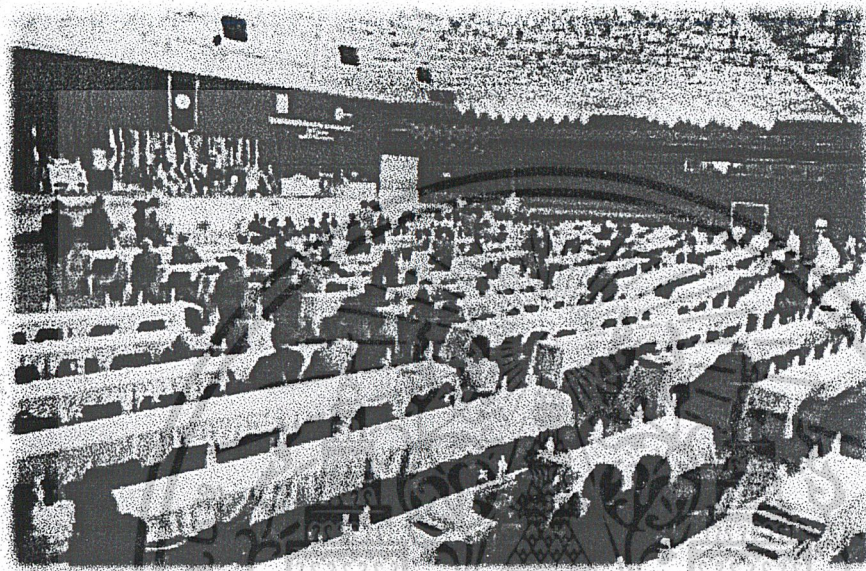
26 well equipped meeting rooms, including Vibhavadee Ballroom with 1985 square metres of floor space, Seating capacity is 1,000 for sit-down dinners and 2,500 for cocktails. Also part of the hotel and complex is the Bangkok Convention Centre with over 5,000 square metres of space auditorium style. It is well equipped for all kinds of meetings, with advanced audio-visual equipment and complete meetings paraphernalia.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## RECREATIONAL FACILITIES

Outdoor pool, a Fitness Centre with gymnasium, Saunas, plunge pools and massage, 3 tennis courts, 400-metre jogging track and 18-hole golf course across the road, shopping arcade and carparking for 3,500 cars.

## DINING/ENTERTAINMENT



### DON GIOVANNI

An enchanting 100 seats Italian trattoria named after Mozart's most famous opera, with an ambiance coming from a warm-hearted love of life. Our Italian master chef prepares specials for lunch, pizza from the authentic charcoal oven and homemade pasta. Open from 11:30-14:30 hrs. and 18:00-22:30 hrs.

### DYNASTY RESTAURANT

This attractive Chinese restaurant serves Cantonese dishes and a wide selection of Dim Sum at lunchtime. Private dining rooms are available with super-large round table for 20 persons. Open from 11:30-14:30 hrs. and 18:00-22:30 hrs.

### LOBBY LOUNGE

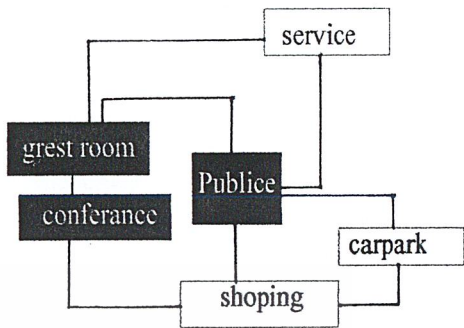
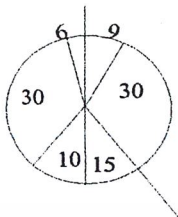
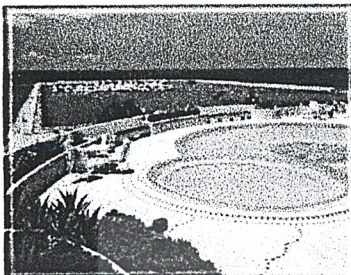
The perfect place to unwind or enjoy relaxed conversation. Open from noon till past the bewitching hour

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

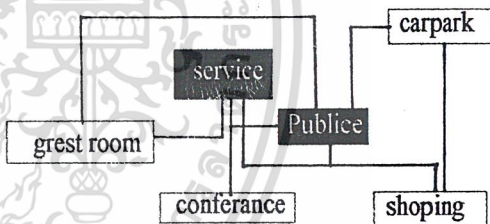
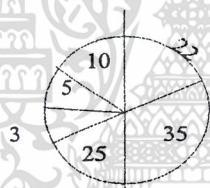
Place	Proportion	Zonning
-------	------------	---------

ตารางที่ 3.1 ตารางแสดงสัดส่วนเปรียบเทียบอาคารตัวอย่าง

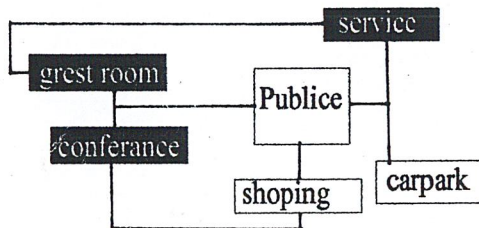
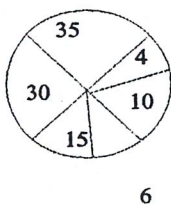
**Hoilday inn.**



**World trade center.**



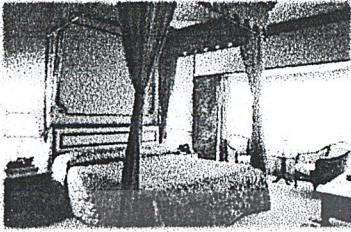
**Central grand plaza**



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Suit	Caculation	Idea & Concept
------	------------	----------------

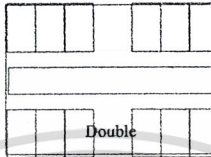
**Hoilday inn.**



**Hotel**

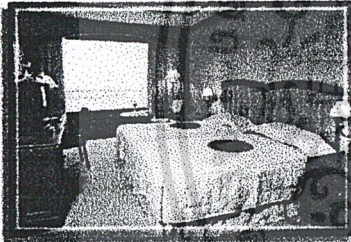


**Shopping**



แนวทางการออกแบบเป็นลักษณะอาคารทางการค้าและเป็นศูนย์กลางทางด้านการทำธุรกิจรูปแบบอาคารจึงมีลักษณะที่โดดเด่นเพื่อจุดขายของอาคารและเป็นอาคารที่มีการกระจายตัวแบบ การแยก user และแบ่งเป็น zone เพื่อความสะดวกในการใช้อาคาร

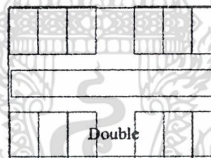
**World trade center.**



**Hotel**

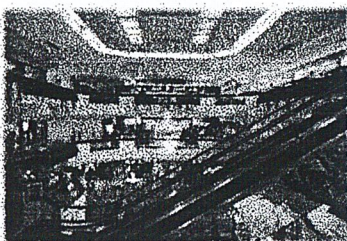


**Shopping**

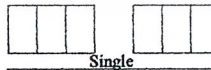


รูปทรงอาคารเป็นลักษณะแนวทแยงตาม site และมีการแยกพฤติกรรมของการใช้อาคารอย่างตรงไปตรงมา โดยมีการเว้น space ด้านหน้าเพื่อทำกิจกรรม และแบ่งส่วน ของอาคาร ตามปีก ทั้ง 2 ข้างของอาคาร โดยแต่ละส่วน สามารถที่จะเชื่อมกันได้

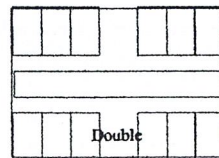
**Central grand plaza**



**Hotel**



**Shopping**



เป็นการรวมของการใช้สอยตามพื้นที่ส่วนต่างๆ เข้าด้วยกันเพื่อความสะดวกและเป็นจุดขายทางการเข้ามาพักของนักท่องเที่ยวอีกทางหนึ่ง จะเป็นการเชื่อมค่อทางด้านการเข้าถึงและประโยชน์ใช้สอย ทั้งทางตรงและทางอ้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 3.2 การวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการ

### 3.2.1 การดำเนินงานโครงการ

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ร่วมมือกับภาคเอกชนคือบริษัท P&B RUTCHADA CO.,TED, ได้มีการดำเนินการเป็นระยะเพื่อต้องการให้อาคารโรงแรมบางแสนบีชรีสอร์ท รวมถึงห้างสรรพสินค้า ช่วยเป็นการสร้างภาพลักษณ์ใหม่ให้กับบริเวณชายหาดบางแสนเพื่อตอบสนองและรองรับนักท่องเที่ยวรวมถึงนักท่องเที่ยว โดยจะมีการดำเนินการของโครงการดังต่อไปนี้

1.1 มีการวางแผนแม่บทของพื้นที่โรงแรมบางแสน บีช รีสอร์ท เพื่อปรับปรุงและสร้างภาพลักษณ์ใหม่ให้กับบริเวณ

1.2 ทำการรื้อถอนอาคารร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นอาคารที่มีอายุเกินกว่า 50 ปีแล้วทั้งสิ้น รวมทั้งปลูกสร้างอาคารขึ้นมาใหม่เพื่อจะได้เป็นตัวอย่างสำหรับนักท่องเที่ยวที่จะหันมาลงทุนในบริเวณชายหาดบางแสน

1.3 เพื่อเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวและเป็นการแก้ปัญหาในการบริการให้กับนักท่องเที่ยว

1.4 มีการทำวิเคราะห์จากจำนวนนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว ในด้านการตลาดและด้านอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว เนื่องจากทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ตระหนักเห็นต่อความสำคัญด้านการขยายตัวทางการท่องเที่ยวในอนาคตจึงมีการว่าจ้างนักบริหารวิชาการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นผู้ทำการ research งานเพื่อเป็นตัวอย่างและวิเคราะห์แนวโน้มการลงทุน

1.5 การดำเนินการการปรับพื้นที่เดิม ให้มีลักษณะที่ดีขึ้นโดยทางโครงการนั้นมองเห็นความสำคัญ ของการตลาดการค้าและรองรับการขยายตัวทางการตลาดในอนาคต

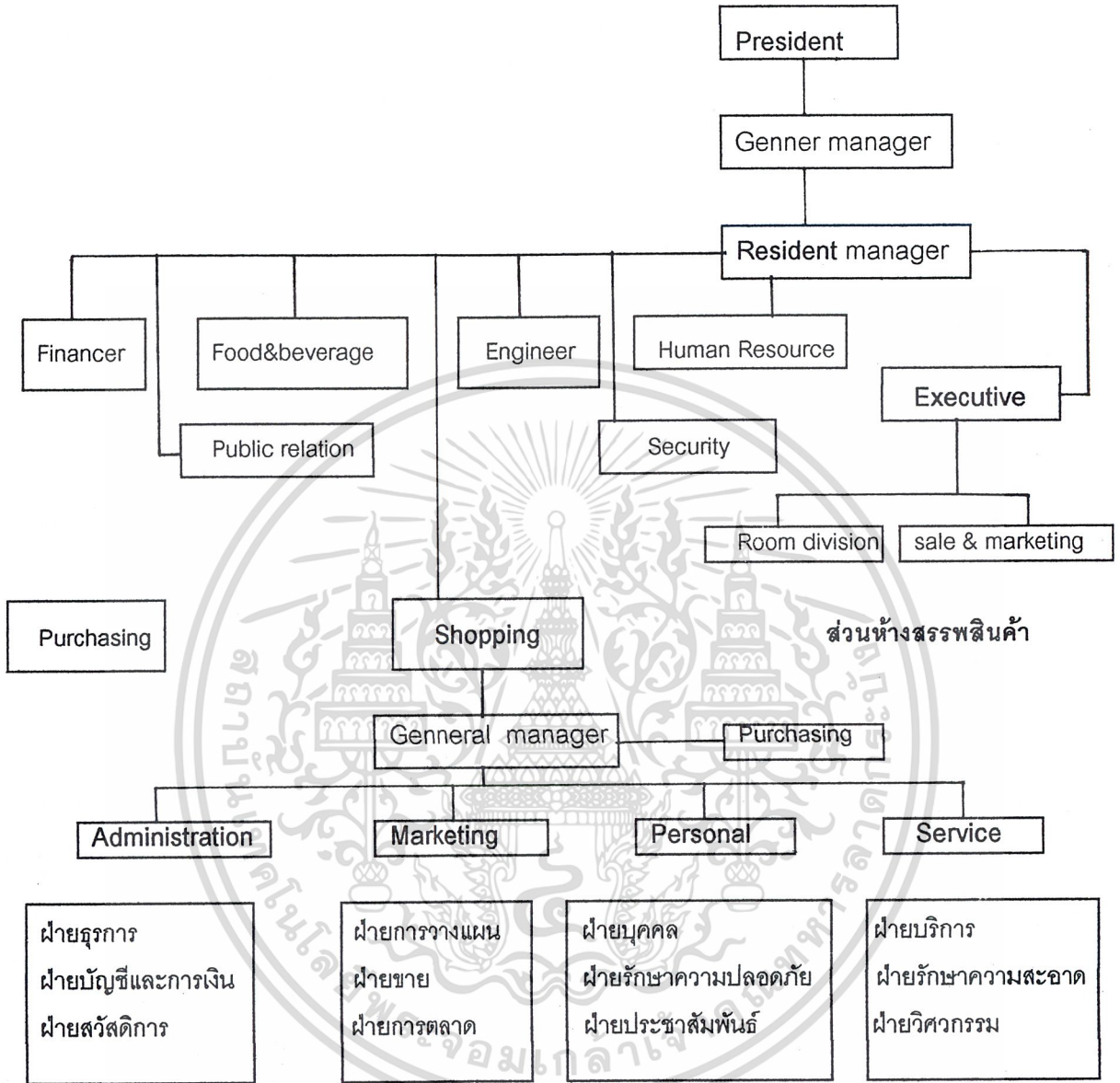
1.6 การดำเนินงานในส่วนโครงการ โรงแรม และ ส่วนห้างสรรพสินค้าเพื่อรองรับการขยายตัวทางภาคตะวันออกให้เป็นส่วนการติดต่อธุรกิจในอนาคตและเป็นการพัฒนาสภาพของการดำรงชีวิตของประชากรพื้นเมือง

โดยส่วนร่วมในการดำเนินงานของโครงการในเทศบาลตำบลแสนสุข มีโครงการสาขาการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งอยู่ในการดำเนินงานในช่วงปี 2540 – 2542 โดยรวมทั้งสิ้น 38 โครงการใช้งบประมาณทั้งสิ้น 404.387 ล้านบาทสามารถแบ่งตามแหล่งที่มาและงบประมาณ คือ เงินอุดหนุนเมืองลักษณะพิเศษ มีจำนวน 25 โครงการ งบประมาณพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกปี 2541 - 2542 จำนวน 5 โครงการ , งบประมาณกรมโยธาธิการจำนวน 2 โครงการ , งบประมาณพิเศษตามข้อเสนอของ สส.,งบประมาณการเสนอขอของตัวจังหวัดชลบุรี 1 โครงการ , งบประมาณยืมเงินสะสม 1 โครงการ และงบประมาณจากกรมผังเมืองมีจำนวน 3 โครงการซึ่งในการดำเนินการที่กล่าวมาเป็นตัวกำหนดศักยภาพให้พื้นที่บางแสนเป็นส่วนการรองรับการทำธุรกิจอย่างเต็มที่และเป็นตัวบ่งชี้ถึงการร่วมลงทุนในบริเวณพื้นที่ชายหาดบางแสน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงสร้างการบริหารงาน

ตารางที่ 3.2 ตารางแสดงพฤติกรรมและการใช้เวลาฝ่ายดำเนินการโครงการ



3.2.2. การศึกษาและวิเคราะห์ผู้ใช้โครงการและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ  
ความสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับผู้ใช้อาคาร

ในโครงการที่สามารถที่จำแนกส่วนของโครงการได้ 2 ส่วนใหญ่ๆ ส่วนโรงแรมและส่วนห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมที่จะใช้ ส่วนโรงแรมอาคารในส่วนของโรงแรมนี้เป็นอาคารในส่วนพักอาศัย ที่สามารถจะตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้โครงการให้สมบูรณ์แบบที่สุด โดยสนองความต้องการทางด้านที่พักแรม การพักผ่อน การขายสินค้าและการขายของที่ระลึก รวมทั้งจัดการประชุมสัมมนาจัดเลี้ยง ซึ่งส่วนของโรงแรมได้มองเห็นความสำคัญของผู้ที่มาพักผ่อนและผู้ที่มาติดต่อธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ผู้ใช้โครงการและพฤติกรรม

ผู้ใช้บริการส่วนโรงแรมทางด้านที่พัก ส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ร้อยละ 80 เพราะมีความเห็นว่าที่ตั้งของชายหาดบางแสนเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่เดินทางได้สะดวก และมีสิ่งรองรับความต้องการทุกด้าน แต่นักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวจะมีจำนวนไม่มากนักที่จะมาพักแรมเพราะว่าในพื้นที่บางแสนยังขาดจุดดึงดูดทางด้านการท่องเที่ยวในเวลากลางคืน ซึ่งทำให้ตลาดการท่องเที่ยวของบางแสนเป็นส่วนที่แตกต่างกับตอนกลางวันเป็นอย่างมาก ดังนั้นการดึงดูดของโครงการจะเป็นตัวตอบสนองให้นักท่องเที่ยวสนใจที่จะมาเที่ยวมากขึ้น

## พฤติกรรม

1. รายได้จะได้จากกลุ่มนักท่องเที่ยวของคนไทยจะมากกว่า ส่วนนักท่องเที่ยวต่างประเทศความต้องการ คือ ความสะดวกมีสิ่งบันเทิงในเวลากลางคืน ซึ่งทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวมากขึ้นและเป็นการขยายความสำคัญทางอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของศูนย์กลางของทางภาคตะวันออกอีกด้วย
2. ผู้ใช้บริการทางด้านการธุรกิจ ซึ่งในส่วนของความต้องการผู้ใช้กลุ่มนี้จะเน้นด้านการพักผ่อน และการบริการที่ดีสำหรับสถานที่ด้านการติดต่อพร้อมทั้งการอำนวยความสะดวก โดยส่วนด้านการวางแผนของโครงการที่จะทำให้เป็นศูนย์กลางทางการค้านั้น สามารถทำได้เพราะว่าการติดต่อซื้อขายของนักลงทุนจะทำให้การขยายตัวของศูนย์กลางในภาคตะวันออก เป็นตัวดึงดูดและพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจให้ดียิ่งขึ้นจึงทำให้นักลงทุนและร้านค้าประกอบการมีแนวโน้มที่จะมาลงทุนกันมากขึ้น ดังนั้นจึงมีการรองรับผู้ใช้จำพวกนี้เพื่อเป็นการติดต่อการค้าในอนาคต

ส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่จะมาซื้อสินค้าพื้นบ้านและรองรับนักท่องเที่ยว ด้านอาหารและตอบสนองทางด้านการค้าและกักจำพวกประชากรพื้นบ้านในส่วนนี้ความต้องการจากการ (วิจัยจาก : สถาบันบริการวิชาการจุฬาลงกรณ์) ได้วิเคราะห์ถึงตลาดของคนในพื้นที่ว่าต้องการเพื่อเป็นที่พักผ่อนซื้อสินค้า ตั้งร้านสินค้าพื้นเมือง

ตารางที่ 3.1 ( พฤติกรรมและการใช้เวลาฝ่ายดำเนินการโครงการ )

DEFINE USERS	06.00-09.00	09.00-12.00	12.00-15.00	15.00-18.00	18.00-21.00	21.00-24.00	01.00-03.00	03.00-06.00
1. บุคลากรส่วนบริหารโครงการ								
2. บุคลากรส่วนบริการอาคาร								
3. ผู้ประกอบการส่วนร้านค้า								
4. ผู้ใช้อาคารส่วนสำนักงาน								
5. ผู้ใช้บริการส่วนห้องเอนกประสงค์								
6. ผู้ใช้อาคารส่วนพาณิชยกรรม								
7. พนักงานรักษาความปลอดภัย								
8. พนักงานรักษาความสะอาด								
9. พนักงานส่วนพาณิชยกรรม								
10. ช่างเทคนิค								

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 ตารางแสดงพฤติกรรมและการใช้เวลาในส่วนนันทนาการ

User / time	8.00-12.00		14.00-20.00		22.00-3.00		5.00-7.00
1. Grest room							
2. Service							
3. Technic							
4. Administration							
5. Shopping							
6. Conference							

ตารางที่ 3.4 ตารางแสดงพฤติกรรมในการจับจ่ายซื้อของของประชากรในเขตเทศบาล

พฤติกรรมในการจับจ่ายซื้อของ	คนท้องถิ่น	ร้อยละ	นักศึกษา	ร้อยละ
จำนวนครั้งในการซื้อต่อเดือน				
ทุกวัน	1	1.11	3	2.36
อาทิตย์ละครั้ง	23	25.56	34	26.77
อาทิตย์ละ 2-3 ครั้ง	19	21.11	29	22.86
เดือนละ 2-3 ครั้ง	30	33.33	42	33.07
อื่นๆ	17	18.89	19	14.96
ช่วงเวลาในการซื้อ				
10.00-12.00	8	8.89	21	16.54
12.00-14.00	9	10	28	22.05
14.00-16.00	12	13.33	36	28.35
17.00 ขึ้นไป	66	73.33	69	54.33
กิจกรรมในห้างสรรพสินค้า				
เดินดูสินค้า	52	57.78	99	77.95
ไปซื้อของและกลับเลย	14	15.56	33	25.98
ทานอาหาร	52	57.78	51	40.16
นัดเพื่อน	59	65.56	21	16.54
ดูหนัง/เข้าสวนสนุก	19	21.11	58	45.67
อื่นๆ	2	2.22	1	0.79
ประเภทสินค้าที่ซื้อ				
อาหาร	47	52.22	50	39.37
เสื้อผ้าเครื่องประดับ	49	54.44	66	51.97
หนังสือ	17	18.89	32	25.2
เครื่องใช้ไฟฟ้า	10	11.11	10	7.87

ที่มา : สถาบันวิชาการจุฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.3 องค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ

#### ส่วนโรงแรม

1. ส่วนสาธารณะ ( PUBLIC SPACE )
2. ส่วนห้องพัก ( GUEST ROOM )
3. ส่วนบริหาร ( ADMINISTRATION )
4. ส่วนประชุมและสัมมนา ( CONVERSTATION )
5. ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม ( FOOD & BEVERAGE )
6. ส่วนพักผ่อนและบันเทิง ( RECREATION )
7. ส่วนบริการทั่วไป ( GENERAL SERVICE DEPARTMENT )
8. ส่วนวิศวกรรม ( MECHANICAL DEPARTMENT )
9. ส่วนที่จอดรถ ( PARKING SPACE )

#### ส่วนห้างสรรพสินค้า ( SHOOPING MALL)

1. ส่วนบริหาร ( ADMINISTRATION )
2. ส่วนร้านค้า ( SHOPPING ZONE )
3. ส่วนศูนย์อาหารและส่วนโรงภาพยนตร์ ( THERTER & FOODCENTER )
4. ส่วนห้างสรรพสินค้า ( DEPARTMENT )
5. ส่วนบริการห้างสรรพสินค้า ( SERVICE DEPARTMENT )

#### ส่วนโรงแรม

##### 1.ส่วนสาธารณะ ( PUBLIC SPACE ) ประกอบด้วยองค์ประกอบดังนี้

- โถงต้อนรับ ( LOBBY & FRONTDESK ) เป็นจุดต้อนรับจุดแรกของการให้บริการและเป็นจุดที่ให้ความประทับใจ ของผู้ใช้ พื้นที่โถงต้อนรับจะใช้เท่ากับ 0.6-0.9 m2 /ห้องพัก
- ทางเข้าสำนักงาน ( OFFICE ACCESS ) เป็นทางเข้าติดต่อผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ
- โถงนั่งเล่น ( LOUNGE ) เป็นโถงนั่งเล่นในการรอหรือทำกิจกรรมต่าง ๆ โดยสามารถที่จะไปส่วนของห้องน้ำสาธารณะได้สะดวกพื้นที่ของโถงจะใช้เท่ากับ 0.25m2 / ห้องพัก
- ส่วนธุรการส่วนหน้า ( FRONT OFFICE ) ทำหน้าที่รับการลงทะเบียน,จองห้องพัก,แลกเปลี่ยนเงินตรา,ติดต่อสอบถาม,ไปรษณีย์,และบริการอื่นๆ
- ส่วนบริการกระเป๋าเดินทาง ( BAGGAGE CHECKING ) เป็นจุดรับและจ่ายกระเป๋าไปห้องพักพื้นที่ส่วนบริการใช้เท่ากับ 0.014 m/ห้องพัก และมีส่วนที่ฝากสัมภาระ ( BAGGAGE & CARTROOM ) พื้นที่ส่วนนี้จะใช้เท่ากับ 0.027 m2 /ห้องพัก
- ห้องน้ำ ( PUBLIC TOILET ) การกำหนดพื้นที่ใช้สอยจะใช้เทศบัญญัติเกณฑ์จะใช้เท่ากับ 0.22 m2 /ห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ที่จอดรถ ( PARKING ) ใช้เทศบัญญัติเกณฑ์ เป็นตัวกำหนด
- 2. ส่วนห้องพัก ( GUEST ROOM ) ขนาดของห้องพักอยู่ที่บางแสนเป็นการวิเคราะห์โดยเอาเกณฑ์มาตรฐานของโรงแรมในกรุงเทพและโรงแรมของพื้นที่บริเวณชายหาดตัวหาดตราเจ็ลเป็นจำนวนร้อยละ ของอัตราห้อง,ขนาดของห้องพักสามารถแบ่งได้ดังนี้
  1. STANDARK ROOM ขนาดของห้องพักขึ้นกับการตัดสินใจ ขนาดของห้องพักจะเป็นตัวกำหนดรูปร่าง ขนาดของอาคาร
  2. STANDARK SUTIE ( ห้องชุดมาตรฐาน) จากการศึกษาพบว่าการกำหนดพื้นที่ของห้องพักที่เป็นห้องชุด มักออกแบบให้มีขนาดเพิ่มขึ้นเป็นอัตราส่วนเท่าตัว เพื่อความสะดวกในการจัด PLAN และโครงสร้างของส่วนห้องพักและรูปแบบอาคารโดยรวม
  3. SERVICE ROOM (ห้องบริการ) เป็นส่วนที่ใช้เก็บเครื่องมือทำความสะอาด แบ่งและจัดหมู่ผ้าที่ใช้แล้ว เตรียมอาหารและเครื่องดื่ม บริเวณทำงานเจ้าหน้าที่เตรียมอาหารและเครื่องดื่ม ใช้พื้นที่เท่ากับ 12 ตารางเมตร/ห้องพัก
- 3. ส่วนบริการ ( ADMINISTRATION OFFICE ) ประกอบด้วยองค์ประกอบดังนี้
  - 1) ส่วนสำนักงาน ( OFFICE SERVICE )
    - (1) ห้องประธาน ( CHAIRMAN ) ประกอบด้วยบริเวณที่ทำงาน ห้องรับแขก และ
    - (2) ห้องน้ำ-ห้องลิ้ม ใช้พื้นที่เท่ากับ 40 ตารางเมตรห้องผู้จัดการทั่วไป ( GENERAL MANAGER ) ห้องนี้ประกอบด้วยบริเวณทำงาน และต้อนรับแขก ใช้พื้นที่ประมาณ 30 ตารางเมตร
    - (3) ส่วนงานเลขานุการ ( SECRETARY ) เป็นส่วนที่จะติดอยู่กับห้องผู้จัดการทั่วไปใช้พื้นที่ประมาณ 6 ตารางเมตร
    - (4) ห้องผู้จัดการฝ่ายห้องพัก (GUEST RM. MANAGER) จากการศึกษาอาคารตัวอย่าง ห้องผู้จัดการฝ่ายห้องพักใช้เนื้อที่ประมาณ 14 ตารางเมตร
    - (5) ห้องผู้จัดการฝ่ายจัดเลี้ยง ( BANQUET MANAGER ) การควบคุมและการวางแผนในการจัดเลี้ยงของโรงแรม ห้องนี้ใช้พื้นที่ประมาณ 12 ตารางเมตร
    - (6) ห้องผู้จัดการฝ่ายภัตตาคาร ( RESTAURENT MANAGER ) จากการศึกษาอาคารตัวอย่าง พื้นที่ส่วนนี้ใช้ประมาณ 16 ตารางเมตร
    - (7) ห้องผู้จัดการฝ่ายขาย ( SALE MANAGER )จากการศึกษาอาคารตัวอย่างพื้นที่ส่วนนี้ใช้ประมาณ 16 ตารางเมตร
    - (8) ห้องผู้จัดการฝ่ายประชาสัมพันธ์ ( P/R MANAGER ) ใช้พื้นที่ประมาณ 16 ตารางเมตร
    - (9) ที่ทำงานฝ่ายเลขานุการ ( SECRETARY MANAGER ) ในส่วนนี้เป็นส่วนที่ทำงานของเลขานุการ ซึ่งมีจำนวนเท่ากับผู้จัดการฝ่ายต่างๆ โดยใช้พื้นที่ประมาณ 4ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ฝ่ายบัญชี ( ACCOUNTING DEPARTMENT ) ส่วนนี้ประกอบด้วยห้องผู้จัดการฝ่ายการเงิน และบัญชี ห้องผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อที่ทำงานแผนกบัญชี ส่วนงานสมุหบัญชี ที่ทำงานห้องคอมพิวเตอร์ และบริเวณต้อนรับโดยใช้พื้นที่ 0.3ตารางเมตร/ห้องพัก

3) ฝ่ายบุคคล ( PERSONAL DEPARTMENT ) ส่วนนี้เป็นบริเวณลงเวลาทำงานควบคุมในส่วนทางเข้าออกของพนักงาน ประกอบด้วยห้องผู้จัดการฝ่ายบุคคล ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายอบรมและห้องอบรมพนักงาน ใช้พื้นที่ประมาณ 0.41ตารางเมตร/ห้องพัก

4) ฝ่ายรักษาความปลอดภัย ( SECURITY OFFICE ) ประกอบด้วยบริเวณทำงานของหัวหน้ารักษาความปลอดภัย ผู้ช่วยและห้องเวรยาโดยใช้พื้นที่ประมาณ40ตารางเมตร

5) แผนกจัดซื้อ ( PURCHASING DEPARTMENT ) ส่วนนี้เป็นการจัดซื้อสิ่งของ ที่ใช้บริการทางด้านบริการของโรงแรม

6) ห้องประชุม ( CONFERENCE ROOM ) ใช้เป็นที่ประชุมหัวหน้าฝ่ายต่างๆ ใช้พื้นที่ประมาณ 60 ตารางเมตร

7) ห้องน้ำเจ้าหน้าที่ ( STAFF TOILET ) จากการคิดห้องน้ำของสำนักงานทั่วไปกำหนดให้จำนวนเจ้าหน้าที่ 30ถึง60 คน ใช้ 3ชุดและ61ถึง90คนใช้4ชุด

โดยกำหนดขนาดของเครื่องสุขภัณฑ์รวมทางสัญจรไว้ดังนี้

โถส้วม 3 ตารางเมตร

โถปัสสาวะ 1.3 ตารางเมตร

อ่างล้างหน้า 1.5 ตารางเมตร

#### 4.) ส่วนห้องจัดประชุมและสัมมนา ( AUDITORIUM )

- ห้องประชุม ( AUDITORIUM ) การกำหนดห้องประชุมสัมมนาโดยโครงการได้มีการวางแผนเตรียมพร้อมทางด้านทำให้เป็นส่วนที่ดึงดูดนักธุรกิจจึงมีการแยกห้องประชุมโดยใช้พื้นที่ 1.6/ที่นั่ง
- โถง ( LOBBY ) เป็นบริเวณที่ต้องใช้พื้นที่พอสมควรโดยใช้เป็น 1 / 6 ของพื้นที่นั่ง
- โถงพักคอยการประชุม ( FOYER ) เป็นส่วนที่ใช้ระหว่งการหยุดพักชั่วคราวควรมีพื้นที่กว้างพอสำหรับจำนวนคน
- ห้องเจ้าหน้าที่ ( STAFF AREA ) แบ่งเป็น ส่วนห้องเจ้าหน้าที่แปลภาษา, ห้องบันทึกเทปโทรทัศน์, ห้องสำหรับเจ้าหน้าที่ดำเนินการประชุม , ห้องควบคุมระบบแสงเสียง , ห้องพักเจ้าหน้าที่
- ห้องน้ำ ( PUBICE TOILET ) จากการคิดจำนวนห้องน้ำโดยการคิดตามอัตราส่วน ของจำนวนผู้ใช้ โดยเทียบตามลักษณะ ชาย,หญิง
- ห้องรับรองแขกพิเศษ มีห้องน้ำในตัวใช้พื้นที่ รวม 50 ตรม.
- ห้องน้ำพนักงาน ( STAFF TOILET ) รวมชายหญิง 64 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 5.) ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม ( FOOD & BEVERAGE SERVICE SPACE )

- ห้องครัว ( MAIN KITCHEN ) ในการกำหนดความต้องการพื้นที่ห้องครัวอาจกำหนดจากจำนวนที่นั่งของภัตตาคารดังนี้ BANQUET HALL, COCKTAIL LOUNGE, GUESTROOM ตามรายละเอียดดังนี้ 0.50 ตารางเมตร/ที่นั่งในภัตตาคาร 1 ที่ , 0.20 ตารางเมตร/ที่นั่งใน BANQUET 1 ที่, 0.10 ตารางเมตร/ที่นั่งใน COCKTAIL LOUNGE 1 ที่, 0.10 ตารางเมตร/ห้องพัก
- ภัตตาคาร ( RESTAURANT ) ขนาดของภัตตาคารและจำนวนที่นั่งจะเตรียมประมาณ 3/4 ของจำนวนห้องพัก โดยใช้พื้นที่ 1.8/ที่นั่ง
- ห้องน้ำสำหรับภัตตาคาร ( TOILET FOR RESTAURANT ) การกำหนดพื้นที่ใช้สอยส่วนนี้คิดจากเทศบัญญัติเป็นเกณฑ์ เกณฑ์มาตรฐานต่ำสุดในส่วนนี้จะใช้เท่ากับ 12% ของภัตตาคาร
- คอฟฟี่ช็อป ( COFFEE SHOP ) ขนาดของคอฟฟี่ช็อปจะเตรียมที่นั่งไว้ประมาณ 1/2 ของห้องพัก โดยใช้พื้นที่ 1.8 ตารางเมตร/ที่นั่ง
- ห้องครัวคอฟฟี่ช็อป ( AUXILIARY KITCHEN ) ใช้พื้นที่เท่ากับ 0.10 ตารางเมตร/ ที่นั่งในคอฟฟี่ช็อป
- ห้องน้ำคอฟฟี่ช็อป ( TOILET FOR COFFEE SHOP ) ใช้เกณฑ์มาตรฐานต่ำสุด 12% ของคอฟฟี่ช็อป
- ที่บริการเครื่องดื่ม ( COCKTAIL LOUNGE ) ในส่วนนี้ต้องเตรียมที่นั่งไว้ประมาณ 1/2 ของห้องพัก โดยใช้พื้นที่ 1.8 ตารางเมตร/ที่นั่ง
- ห้องจัดเลี้ยง ( BANQUET HALL ) การกำหนดพื้นที่ใช้สอยในส่วนนี้คิด 2-2.5 ตารางเมตร/ห้อง
- โถงทางเข้าห้องจัดเลี้ยง ( BANQUET FOYER ) พื้นที่ส่วนนี้จะใช้เท่ากับ 0.25-0.3 ตารางเมตร
- ห้องเก็บอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ ( BANQUET STORAGE ) พื้นที่ของส่วนนี้ใช้เท่ากับ 0.10 ตารางเมตรของห้องจัดเลี้ยง
- ที่เตรียมอาหารสำหรับห้องจัดเลี้ยง ( BANQUET PANTRY ) พื้นที่ของส่วนนี้จะใช้เท่ากับ 0.20 ตารางเมตรของห้องจัดเลี้ยง
- ห้องน้ำ ( TOILET FOR BANQUET )
- ส่วน SKYLounge ในส่วนนี้เตรียมที่นั่งประมาณ ๘ ของห้องพักโดยใช้พื้นที่ 1.8 ม
- ส่วนบริการห้องพัก ( ROOM SERVICE ) ในส่วนนี้เป็นห้องอยู่ที่รวม MAIN KITCHEN ใช้พื้นที่ 9 ม./ห้อง
- ห้องอาคารพนักงาน ( STAFF DINING ) พื้นที่ส่วนนี้ใช้เท่ากับ 0.17-0.19 ม/ห้อง
- ครัวห้องอาหารพนักงาน ( STAFF KITCHEN ) พื้นที่ของห้องครัวใช้ 1/3 ของห้องพนักงาน
- ที่เก็บอาหาร ( STEWARD STORAGE ) การจัดเก็บห้องอาหารแบ่งเป็นส่วนๆ ดังนี้  
เก็บของแห้ง 45% ห้องเย็น 40% ห้องแช่เย็น 15% ในส่วนที่เก็บอาหารใช้พื้นที่เท่ากับ 0.8 ม/ห้อง  
ที่เก็บเครื่องดื่ม ( BEVERAGE AREA ) แบ่งออกเป็นห้องเก็บเครื่องดื่มและห้องเย็นใช้พื้นที่ 0.8/ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 6.) ส่วนพักผ่อนและบันเทิง ( RECREATION AREA ) ประกอบด้วยส่วนต่างๆดังนี้

### 1. ห้องบริการร่างกายและนวดตัว ( HEALTH CLUB ) ประกอบด้วยส่วนต่างๆคือ

- WHIRL POOL เดี่ยว      ขนาด 4.5 ม./คน
- WHIRL POOL กลุ่ม      ขนาด 2 ม./คน
- PLUNGE(HOT COLD)      ขนาด 2 ม./คน
- AEROBIC ROOM      ใช้พื้นที่ห้องละ 75 ม.
- SAUNA ROOM      เป็นห้องอบไอน้ำห้องเล็ก ใช้พื้นที่ขนาด 2ม./คน
- LOCKER AND DRESSING      พื้นที่ในส่วนนี้ใช้เท่ากับ 12% ของ HEALTH CLUB , AEROBIC

ROOM,SAUNA ROOM

### 2. ห้องเล่นเกมต่างๆ ( GAME ROOM ) ประกอบด้วย โต๊ะบิลเลียดและเกมสอื่น ๆ ใช้พื้นที่เท่า 100ม.

### 3. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ( LOCKER DRESSING RM. AND TOILET FOR TENNIS ) ใช้พื้นที่เท่ากับ 15 ม./ห้อง (แยกชาย-หญิง)

### 4. สระว่ายน้ำ ( SWIMMING POOL ) พื้นที่ในส่วนนี้ใช้เท่ากับ 75 ม./1 เครื่อง

### 5. ห้องเครื่อง ( MACHINE ROOM ) ใช้สำหรับตั้งเครื่องกรองน้ำโดยใช้ 75 ม./1เครื่อง

## 7.) ส่วนบริการทั่วไป ( GENERALS SERVICE DEPARTMENT )

- แผนกแม่บ้าน ( HOUSE SERVICE DEPARTMENT ) แผนกแม่บ้านจะใช้พื้นที่ 0.9-1.3 ม./ห้องพัก ที่ทำงานแม่บ้านใช้พื้นที่ 0.06 ม./ห้องพัก,ห้องซ่อมแซมเสื้อผ้าใช้พื้นที่ 0.009ม./ห้องพักห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน ใช้พื้นที่ 0.01ม./ห้องพัก,ห้องพักเก็บผ้าใช้พื้นที่ 0.01ม./ห้องพัก
- บริเวณพักผ่อนพนักงาน ( STAFF SPACE ) ส่วนควบคุมและเช็คเวลาใช้พื้นที่ 0.01ม./ห้องพัก
- ห้องเก็บของและแต่งตัวพนักงาน ( STAFF TOTAL&LOCKER )แยกเป็นหญิง,ชายดังนี้ ชาย ใช้พื้นที่ 0.14ม./ห้องพัก - หญิง ใช้พื้นที่ 0.23ม./ห้องพัก
- ห้องปฐมพยาบาล ( FIRST AID RM. ) ใช้พื้นที่ 0.05ม./ห้องพัก
- ทางเข้าสู่ส่วนบริการ ( SERVICE ENT. ) ส่วนรับส่งของ ใช้พื้นที่ 0.006ม./ห้องพัก,
- ห้องเก็บของ ใช้พื้นที่ 0.5ม./ห้องพัก , ห้องเก็บขยะ ใช้พื้นที่ 0.2ม./ห้องพัก

### 7.1) ส่วนบริการร้านค้าย่อย ( CONCESSION & SUBRENTAL SPACE )

1. ร้านค้าให้เช่าทั่วไป( RENTAL SHOP ) ใช้พื้นที่ 24ม./ห้องพัก
2. ร้านเสริมสวย( BARBER SHOP ) ใช้พื้นที่ 1.8ม./ที่นั่ง
3. บริการซักรีดเสื้อผ้า( VALTE SHOP ) ใช้พื้นที่ 0.09ม./ห้องพัก
4. ส่วนบริการของโรงแรม ( CONCESSION SPACE ) เป็นส่วนที่ให้ความสะดวกใช้พื้นที่ 40ม./ห้องพัก

### 8.) ส่วนห้องเครื่อง ( MECHANICAL DEPARTMENT )

1. ห้องทำงานวิศวกร ( ENGINEER OFFICE ) ใช้พื้นที่ 30ม./ห้องพัก

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ห้องเก็บของ ( ENGINEER STORAGE ) ใช้พื้นที่ 30ม./ห้องพัก
3. ห้องเก็บเชื้อเพลิง ( FUEL STORAGE ) ใช้พื้นที่0.2ม./ห้องพัก
4. ห้องควบคุมไฟฟ้า( TRANSFORMER ) ใช้พื้นที่ 0.09ม./ห้องพัก
5. ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ( GENERATION ROOM ) ใช้พื้นที่0.03ม./ห้องพัก
6. ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ( PUMP ROOM ) ใช้พื้นที่0.06ม./ห้องพัก
7. ห้องเครื่องปรับอากาศ ( AIR-CONDITION ROOM ) ใช้พื้นที่1ม./ห้องพัก
8. ห้องหม้อน้ำ ( BOILER ROOM ) ใช้พื้นที่0.54ม./ห้องพัก
9. แผนกซ่อมแซม ( MAINTENANCE SHOP ) แยกออกได้เป็น 3 ส่วนคือ ส่วนช่างไม้และทำเครื่องหนัง , ส่วนซ่อมแซมเครื่องปั๊มและไฟฟ้า,ส่วนช่างสีทั้งหมดใช้พื้นที่เท่ากับ0.02ม./ห้อง
10. ห้องคนทำสวน ( GRADENER ROOM ) ใช้พื้นที่0.05ม./ห้องพัก
11. ห้องเก็บเครื่องเรือน ( FURNITURE STORAGE ) ใช้พื้นที่0.225ม./ห้องพัก
12. ถังเก็บน้ำใต้ดิน ( WATER SUPPLY )
13. ห้องบำบัดน้ำเสีย ( WATER TREATMENT PLANT ) พื้นที่ส่วนนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของขนาดโครงการ
- 9.) ส่วนจอดรถ ( PARKING SPACE ) ใช้จากเทศบัญญัติการจอดรถยนต์เป็นเกณฑ์ ส่วนห้างสรรพสินค้า (Shopping mall)

1. ส่วนบริหาร ( Administration ) เป็นส่วนที่ควบคุมปริมาณของสินค้ารวมทั้งการดำเนินการของส่วนการค้าและการตลาดเพราะห้างสรรพสินค้ามีการถ่ายเทสินค้าขนค้ำสูงดังนั้นการบริหารจะต้องมีประสิทธิภาพโดยแบ่งเป็นส่วนดังนี้
  - ฝ่ายบริหารของห้าง( Executive Office)แบ่งออกเป็น
    - ฝ่ายบุคคล
    - ฝ่ายวางแผน
    - ฝ่ายการเงินและการบัญชี
    - ฝ่ายการตลาด
    - ฝ่ายรักษาความปลอดภัย

2. ส่วนร้านค้า ( Shopping & Retailshop ) เป็นส่วนที่ใช้ในการจับจ่ายซื้อของกำหนดให้ พื้นที่ประกอบการ 45 ตรม./หน่วย

3. ส่วนห้างซูเปอร์มาร์เก็ต( Supermarket )เป็นส่วนที่ผู้บริโภคเลือกซื้อสินค้าเองดังนั้นเพื่อความปลอดภัยควรมีทางเข้าออกทางเดียวพื้นที่สำหรับจำหน่ายอาหารแห้งกับพื้นที่จำหน่ายสินค้าประเภทอาหารสด มีสัดส่วนต่อกันประมาณ 45 % - 55% และมีทางเดินอย่างน้อยประมาณ 2.2 0 m.

4. ส่วนห้างสรรพสินค้า ( Shopping center ) ส่วนการวางแผนการจัดรูปแบบการค้าของโครงการเป็นลักษณะทั่วไปดังนี้ แผนกเสื้อผ้า,แผนกเครื่องใช้,แผนกกีฬา,แผนกเครื่องเขียน,แผนกเครื่องตกแต่งบ้าน,แผนกเครื่องใช้ไฟฟ้า,แผนกเครื่องประดับและเครื่องหนัง และมีส่วนในการรองรับต่อจำนวนผู้ใช้ในพื้นที่ โดยการแยกส่วน โรงภาพยนตร์เป็นส่วนเฉพาะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ส่วนบริการ ( Service department ) เป็นส่วนที่ให้บริการทางด้านความสะดวกของผู้ใช้โครงการ รวมไปถึง ที่จอดรถของโครงการโดยแยกออกจากส่วนของโรงแรม และงานระบบเทคนิคในอาคาร

พื้นที่ใช้สอยของโครงการใช้มาตรฐานจากหนังสือ ARCHITECT DATA และหนังสือ HOTEL PLANNING AND DESIGN และจากการวิเคราะห์ระบบเทคนิค

Element	Establishing	Satisfying Need
1.ADMINISTRATION		
1.1Executive	ส่วนสำนักงาน ห้องทำงานประธาน ห้องทำงานผู้จัดการ	ห้องประชุม
1.2Accounting Dept	เลขานุการ แผนกบัญชี ผู้จัดการฝ่าย พนักงานบัญชี ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	
1.3Furchasing office	หัวหน้าแคชเชียร์ ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายจัดสต็อก	
1.4Martering Dept	หัวหน้าฝ่ายพัสดุ ผู้จัดการฝ่ายการขายและ ตลาด	
1.5Personal office	พนักงานบุคลากร ฝ่ายศิลป์	
1.6Security office	ประชาสัมพันธ์	
1.7Staff Toileet	แผนกรักษาความปลอดภัย	
2.SHOPPING	ห้องน้ำ	
3.THERTER & FOODCENTER	ส่วนการค้า ร้านค้าย่อย บริเวณทานอาหารย่อย ส่วนกลางสาธารณะ โถงด้านหน้า,ประชาสัมพันธ์	ห้องน้ำสาธารณะ
4.DEPARTMENT	โรงภาพยนตร์ ชายตัว ร้านค้า ศูนย์อาหาร ขายอาหารและห้องครัว	
	ซูปเปอร์มาเก็ต ส่วนชำระเงิน สต็อกเก็บของ โถง	ห้องน้ำสาธารณะ

Element	Establishing	Satisfying Need
5.SERVICE DEPARTMENT		
	ห้องเก็บของพนักงาน	ชาย
	ห้องเก็บของ,อุปกรณ์	หญิง
	ลานรับส่งของ	ห้องน้ำสาธารณะ
	ห้องเก็บขยะ	
	ห้องอาหารพนักงาน	
	ครัว	
	ห้องควบคุม(วิศวกรรม)	
	ฝ่ายซ่อมบำรุง	
	ห้องเก็บเชื้อเพลิง	
	ห้องบำบัดน้ำเสีย	
	ห้องควบคุมเสียง	
	ที่จอดรถส่งของ	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



















### 3.3.2 การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบโครงการ

#### 1. การหาพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม

โรงแรมให้ที่จอดรถยนต์ 10 คัน ต่อห้องพัก 30 ห้องแรก, ห้องพักที่ 30-100 ห้องพักให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 5 ห้อง ห้องพักที่เกินกว่า 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง

(10 - 14 - 20)	=	44	คัน
พื้นที่ที่ติดตั้งอาคาร		405	ตร.ม.
คอปฟี ซีอปล		-	-
COCKTAIL LOUNCE		256.2	ตร.ม.
ROOM SERVICE		135.8	ตร.ม.
TOTAL ARAR		827	ตร.ม.

ในพื้นที่โต๊ะอาหาร 40 ม<sup>2</sup> / 1 คัน (792/40) = 21 คัน

จากพื้นที่ห้องโถงมีดังนี้

LOBBY & FRONT DESK	=	270	ม <sup>2</sup>
LOBBY LOUNGE	=	162	ม <sup>2</sup>
BANQUET FOYER	=	320	ม <sup>2</sup>
LOBBY OF HEALTH CLUB	=	40	ม <sup>2</sup>
TOTAL ARAR	=	792	ม <sup>2</sup>

จากพื้นที่ห้องโถงของโรงแรมคิด 30 ม<sup>2</sup>/1 คัน (792/30) = 26 คัน

พื้นที่ส่วนร้านค้าบริการ มีพื้นที่ดังนี้

RENTAL SHOP	=	240	ม <sup>2</sup>
CONCESS SPACE	=	165	ม <sup>2</sup>
TOTAL ARAR	=	405	ม <sup>2</sup>

จากพื้นที่จอดรถส่วนร้านค้า (405/40) = 10 คัน

TOTAL ที่จอดรถของโรงแรม (44 + 21 + 26 + 10) = 101

#### ส่วนประชุมและสัมมนา

ห้องประชุมขนาด 1,000 ที่นั่งจำนวน 2 ห้อง

พื้นที่ต่อที่นั่ง = 1.6 ม<sup>2</sup>

= 1.6 x 1,000 = 1,600 ม<sup>2</sup>

จำนวนห้องประชุม 2 ห้อง = 3,200 ม<sup>2</sup>

ทางสัญจร 15 % = 480 ม<sup>2</sup>

พื้นที่รวมห้องประชุม = 3,200 + 480 = 3,680 ม<sup>2</sup>

ส่วนรับรองห้องประชุม 2,000 ที่นั่ง การใช้พื้นที่ = 2,000 x 0.6 = 1,200 ม<sup>2</sup> นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\begin{aligned} \text{ห้องเก็บของทั่วไปใช้พื้นที่ } 10 \% &= 370 \text{ ม}^2 \\ \text{พื้นที่ห้องประชุม ใช้ } 20 \text{ ที่นั่งต่อ } 1 \text{ คัน} &= 50 + 50 = 100 \text{ คัน} \\ \text{ดังนั้นรวม} &= 201 \text{ คัน} \end{aligned}$$

โดยแยกออกเป็นส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1. ที่จอดรถทัวร์ (PARKING FOR TOUR) คิดจากอัตราเข้าพัก 80% อัตราผู้เข้าพักต่อห้อง 1.66 คน โดยคิดเป็นนักท่องเที่ยวแบบกลุ่มเท่ากับ 70%

$$\text{แขกที่เดินทางมาทัวร์} = 300 \times 0.8 \times 1.66 = 278 \text{ คน}$$

$$\text{รถทัวร์ } 1 \text{ คันสามารถจุคนได้ } 40 \text{ คน} = 278 / 40 = 7 \text{ คัน}$$

$$\text{โดยทั่วไปจัดเป็นที่จอดรถทัวร์ไว้ } 1/3 = 7 / 3 = 3 \text{ คัน}$$

$$\text{พื้นที่จอดรถทัวร์ (60 ม}^2/\text{คัน) (60} \times \text{2)} = 180 \text{ ม}^2$$

2. จอดรถรับจ้าง (PARKING LIMIOUSINGE)

$$\text{นักท่องเที่ยวที่เหลือ } 30\% = 90 \text{ ห้อง}$$

ไม่ได้เอารถมาเองแต่มาด้วยรถTAXIของโรงแรมรถญาติจำนวนคนที่เดินทางโดยแท็กซี่ประมาณ15%

$$\text{จำนวนรถแท็กซี่} = 14 \text{ คัน}$$

$$\text{พื้นที่จอดรถรวมทางสัญจร} = 30 \text{ ม}^2$$

$$\text{พื้นที่จอดรถรับจ้างทั้งหมด} = 30 \times 14 = 420 \text{ ม}^2$$

3. ที่จอดรถบริการประกอบด้วย รถบรรทุกอาหาร 1 คัน รถบรรทุกเครื่องดื่ม 1 คัน รถขยะ 1 คัน รวม 3 คัน

$$\text{พื้นที่จอดรถ } 1 \text{ คัน รวมทางสัญจร} = 60 \text{ ม}^2$$

$$= 60 \times 3 = 180 \text{ ม}^2$$

4. ที่จอดรถเจ้าหน้าที่ (PARKING FOR STAFF) คิดแยกเป็นส่วนดังนี้

ส่วนผู้บริหาร ประกอบด้วย ประธานและผู้จัดการฝ่าย รวม 13 คน คิดเป็นที่จอดรถ 1 คัน / 1 คน

$$\text{ส่วนพนักงานคิดเป็นแผนกละ } 2 \text{ คัน มีทั้งหมด } 8 \text{ แผนก} = 16 \text{ คัน}$$

$$\text{รวมที่จอดรถของเจ้าหน้าที่} = (13 + 16) = 29 \text{ คัน}$$

$$\text{พื้นที่จอดรถของเจ้าหน้าที่} = (30 \times 29) = 870 \text{ ม}^2$$

5. ที่จอดรถสาธารณะ คิดจากที่จอดรถทั้งหมด = (1 + 2 + 3 + 4)

$$= (3 + 14 + 3 + 29) - 201$$

$$= 165 \text{ คัน} = 4950 \text{ ม}^2$$

ที่มา : ( พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และการคำนวณ )

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยสวนพณิชยกรรม

### การคำนวณหาประชากรที่มาใช้โครงการ

จากจำนวนประชากรในเขตเทศบาล ตำบลแสนสุข	=	50,521	คน
คาดว่าจะมีผู้มาใช้โครงการ 40%	=	20,208	คน
เฉลี่ยตามโครงการ/เดือน/คน	=	3	ครั้ง
จะมีผู้มาใช้โครงการในระยะเวลา 1 เดือน	=	60,624	คน
ใน 1 วันจะมีผู้มาใช้โครงการ	=	60,624/30	คน
ประชากรรัศมีภายใน 3 กิโลเมตรหรือชั้บรถภายใน 15 นาที ได้แก่			
บริเวณโดยรอบของโครงการและเขตเทศบาลแสนสุข	=	100,000	คน
คาดว่าจะมีผู้มาใช้โครงการ 10%	=	10,000	คน
มาใช้โครงการเดือนละ 1 ครั้ง	=	10,000/30	คน
เพราะฉะนั้น 1 วันจะมีผู้มาใช้โครงการ	=	333	คน
ในสวนพณิชยกรรมมีผู้มาใช้โครงการทั้งหมด/วัน	=	2,353	คน

### สรุป

พื้นที่ขาย (1.2 ตร.ม./คน)	=	2,823.6	ตร.ม.
ทางสัญจร 20%	=	564.7	ตร.ม.
รวมพื้นที่	=	3,388.3	ตร.ม.
ห้องน้ำ-ส้วม สวนพณิชยกรรมคิด 75 ตร.ม. ต่อโถส้วม, อ่างล้างมือ, โถปัสสาวะชาย 10 ชุด			
คิดเป็นอัตราส่วน 1:1 คิดเป็นห้องน้ำชาย	=	3.34 x 45 = 150	ตร.ม.
คิดเป็นห้องน้ำหญิง	=	2.41 x 45 = 108.5	ตร.ม.

### ส่วนศูนย์อาหาร

จำนวนการประมาณผู้มาใช้อาคารส่วนศูนย์อาหาร (ท.ท.ท.)			
เพื่อรองรับรวมไปถึงนักท่องเที่ยวในอนาคต	=	2,353	คน
จำนวนพนักงานสวนพณิชยกรรม	=	150	คน
จำนวนพนักงานในสวนบริการ	=	30	คน
คาดว่าจะในส่วน Shopping มาใช้ 10%	=	404	คน
รวม	=	2,533	คน
คิดเป็นผู้ใช้ส่วนศูนย์อาหาร 30%	=	2533 x .30	
ดังนั้นจะมีลูกค้าจำนวน	=	759.9	คน
กำหนดให้พื้นที่รับประทานอาหาร	=	1,367.87	คน
แต่เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและเป็นการเปิดตลาดในอนาคตจึงมีการใช้พื้นที่	=	2,000 m <sup>2</sup>	

เอกสารนี้เป็นขายอาหาร-ครัว คิด 30% การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาติให้นำไปใช้ 48 ตร.ม. ยখনด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



## ส่วนโรงภาพยนตร์

ทางด้านกรตลาตของการเพิ่มตามอัตราส่วนของความต้องการของประชากรท้องถิ่นในเขตเทศบาล  
แสนสุข ที่ตอบแบบสอบถามของ ( สำนักงานบริหารวิชาการจุฬา ) โดยคิดเป็นอัตราส่วน 1 ใน 4 ของการ  
วิเคราะห์ จำนวนประชากรที่จะมาใช้สวนศูนย์การค้า/วัน

การคำนวณหาขนาดและสัดส่วนของบริเวณ โรงภาพยนตร์

โรงภาพยนตร์ ขนาด 10.50 x 20.20 m แบ่งได้ดังนี้

1. สัดส่วนขนาดจอภาพยนตร์ ( Cinema Scope )	1 / 2.34
2. ขนาดจอภาพยนตร์ ( Size )	7.25
3. ความสูงจอห่างจากพื้น ( High )	1.80 m.
4. มุมมองของตาคนดูขณะนั่ง ( View )	1.20 m.
5. ด้านหลังจอห่างจากผนัง ( hz )	0.60 m.
6. ระยะทางเดินโดยรอบ	2.00 m.
7. ความกว้างของเก้าอี้ ( g )	55 cm.
8. ระยะห่างจากผนังหลังเก้าอี้	90 cm.
9. ทางเดินระหว่างที่นั่ง	45 cm.
10. ระยะแตกต่างระหว่างสายตาระหว่างแถว	10 cm.

จำนวนแถวที่นั่งทั้งหมด

10 แถว

ได้จำนวนที่นั่งต่อแถว

12 ที่นั่ง

รวมที่นั่งทั้งหมด

120 ที่นั่ง

ระยะห่างจากจอหนึ่งถึงที่นั่งคนดูแถวแรกหน้าจอ

$$F = \frac{1}{2} \cdot S + (H - V)$$

Tan 25

$$F = \frac{1}{2} \cdot 7.25 + (1.80 - 1.20)$$

Tan 25

$$F = 7.30 \text{ m.}$$

ความห่างของระดับสายตา

$$= H - V$$

$$= 180 - 120 = 60 \text{ cm}$$

ความลาดเอียงของพื้นที่ในโรงภาพยนตร์ ( Slope of The Floor ) = 8 - 10 cm.

ห้องควบคุมและห้องฉายภาพยนตร์

9 ตารางเมตร

รวมพื้นที่โรงภาพยนตร์

221.10 ตารางเมตร

คิดเป็น 1/4 ของประชากรที่มา/วัน เพื่อรองรับ

= 720 ที่นั่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่รวมพื้นที่สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรนำ 1326.6 ตร.ม. ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.7 ตารางสรุปพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ

องค์ประกอบของส่วนโรงแรม (HOTEL ZONE)

ELEMENT	AREA (M2)
1. PUBLIC SPACE	795.92
2. GUEST ROOM	9,590.00
3. ADMINISTRATION	588.4
4. CONVENTION	4700
5. RECREATION AREA	2,718.62
6. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE	3014.72
7. CONCESSION & SUBRENTAL SPACE	531.6
8. GENERAL SERVICE DEPT.	521..50
9. MECHANICAL DEPT.	889
TOTAL AREA + CIRCULATION 20%	23349
1.PARKING SPACE	4950
TOTAL AREA OF HOTEL	28299

3.3.3 สรุปพื้นที่โครงการ

จากการวิเคราะห์ความต้องการเนื้อที่ใช้สอย นำมาสรุปได้ดังนี้

องค์ประกอบส่วนพาณิชยกรรม ( SHOPPING )

ELEMENT	AREA (M2)
1. ADMINISTRATION	339
2. SHOPPING	7058
3. THEATER & FOOD CENTER	3486.6
4. DEPARTMENT	2012
5. SERVICE DEPARTMENT	686
TOTAL AREA + CIRCULATION 20%	16180.92
1.PARKING SPACE	1102.5
TOTAL AREA OF ( SHOPPING )	17282

TOTAL AREA IN BANG SAND BEACH

45,581

M<sup>2</sup>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 3.3.4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

ตารางที่ 3.8 ตารางแสดงความสัมพันธ์ (ส่วนโรงแรม)

## PUBLIC SPACE

ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	TOTAL
1.LOBBY & FRONTDESK	3	4	4	2	2	3	2	3	2	2	2	27
2.LOBBY LOUNGE	3	3	3	2	3	2	2	2	3	2	2	26
3.FRONT OFFICE	3	3	3	4	2	3	2	3	2	2	2	26
4.BAGGAGE CHACKING	4	2	3	2	3	2	3	2	2	2	2	28
5.BAGGAGE & CART.RM.	3	2	3	2	3	2	2	2	2	3	2	27
6.PUBIC TOILET	2	3	2	1	1	2	3	2	1	1	1	21
7.OFFICE ACCESS	3	3	3	3	1	3	3	3	3	3	1	27
8.TELEPHONE (PUBIC)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	23
9.BELLMAN.STATION.	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	26
10.WAITING AREA	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	23
11.PARK SPACE	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	19

## GUEST ROOM

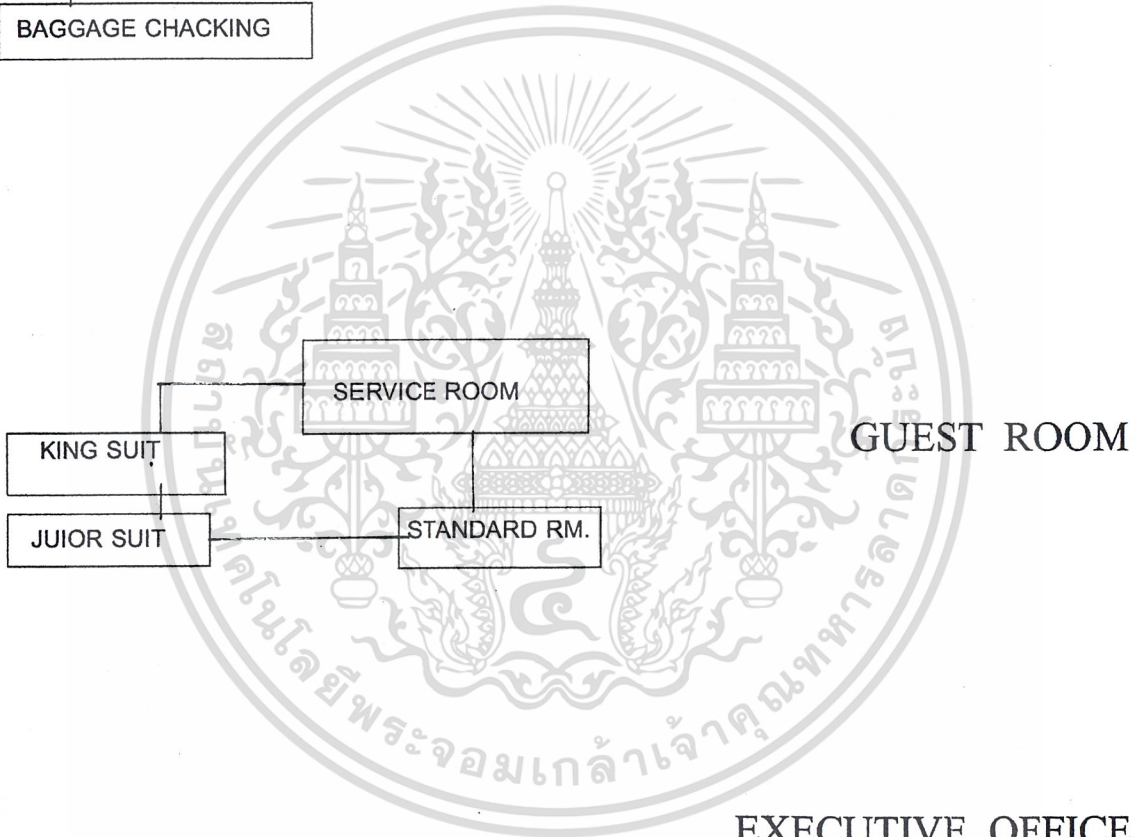
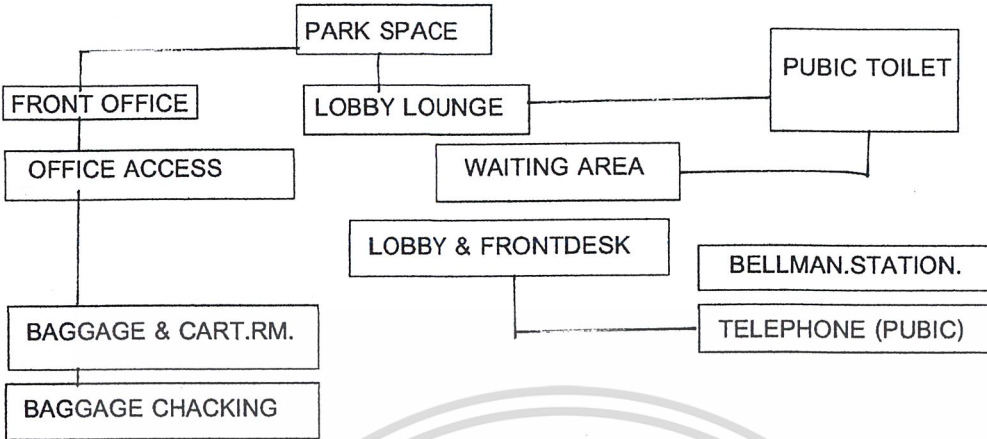
ELEMENT	1	2	3	4	TOTAL
1. STANDARD RM.	1	1	3	5	5
2. JUIOR SUIT	1	1	3	5	5
3. KING SUIT	3	3	3	5	5
4. SERVICE ROOM	3	3	3	9	9

## EXECUTIVE OFFICE

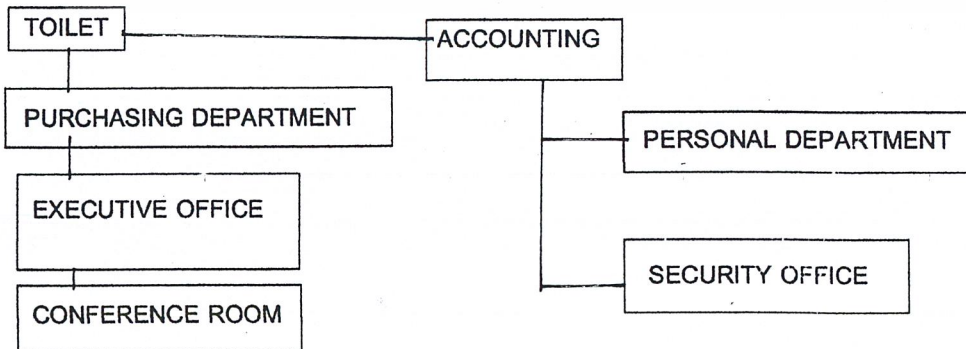
ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
1.ACCOUNTING	3	3	3	4	2	4	4	19
2.SECURITY OFFICE	3	2	2	4	2	2	2	16
3.PERSONAL DEPARTMENT	4	3	3	2	2	2	2	19
4.CONFERENCE ROOM	3	1	2	2	2	2	2	14
5.TOILET	2	2	2	2	2	2	2	16
6.PURCHASING DEPARTMENT	3	3	3	3	3	3	3	15
7.EXECUTIVE OFFICE	3	3	3	3	3	3	3	15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### PUBLIC SPACE



### EXECUTIVE OFFICE



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## CONVENTION

ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTAL
1. AUDITORIUM		2	2	3	4	3	2	2	1	22
2. LOBBY			2	2	3	2	2	2	2	18
3. FOYER				3	2	2	2	2	1	16
4. STAFFXLAUGAGE					3	3	3	3	1	21
5. WORK SHOP						3	2	2	1	20
6. TELE-FM							2	2	1	18
7. V.I.P. RM.								1	1	15
8. STORAGE									1	15
9. TOILET										10

## CONCESSION &amp; SUBRENTAL SPACE

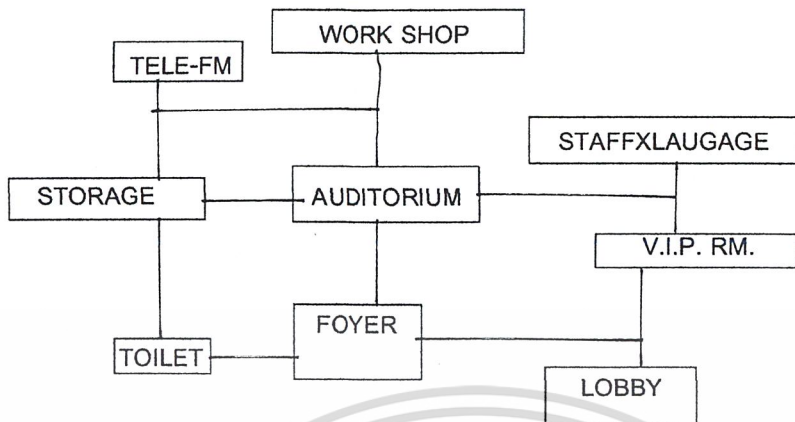
ELEMENT	1	2	3	TOTAL
1.SUBRENTAL SPACE		2	3	5
2.CONCESS SPACE			3	7
3.A.H.U.ROOM				6

## F &amp; B SERVICE SPACE

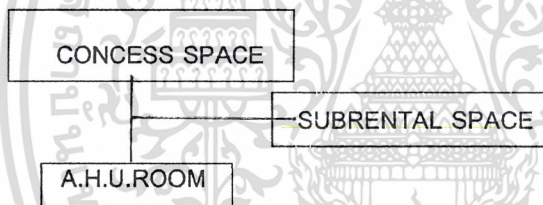
ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
1.MAIN KITCHEN		4	2	3	3	2	2	4	1	2	23
2.RESTUARAUT			3	3	3	3	2	4	3	2	27
3.COCKTAIL LOUNGE				4	3	3	3	2	3	2	25
4.BANQUET HALL					3	3	3	2	2	3	26
5.ROOM SERVICE						3	4	2	3	3	27
6.STAFF DINNER							2	2	2	2	22
7.STAFF DINNER								3	3	2	24
8.STEWARD STORAGE									2	2	22
9.BEVERAGE STORAGE										2	20
11.A.H.U. ROOM.											20

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

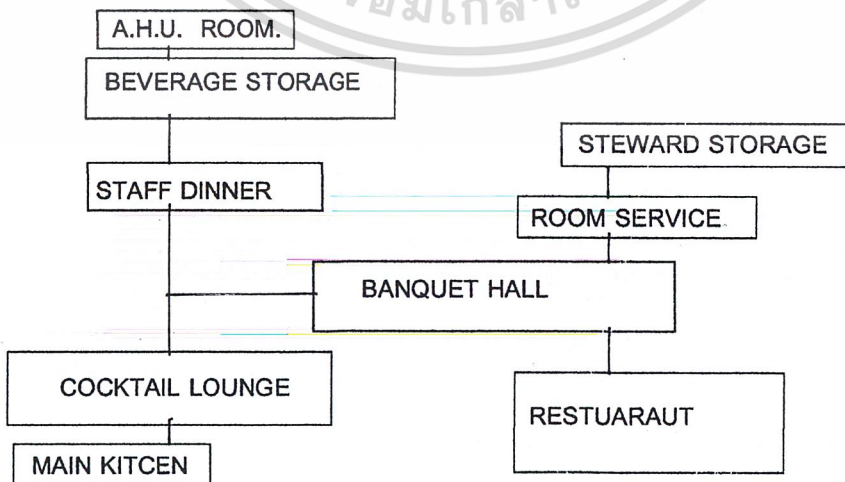
CONVENTION



CONCESSION & SUBRENTAL SPACE



F & B SERVICE SPACE



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## RECREATION AREA

ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAL
1.HEALTH CLUB & SAUNA RM.	2	4	4	3	3	2	1	19	
2.DISCOTHEQUE	2	3	2	3	3	3	1	16	
3.SWIMMING POOL	2	3	2	3	3	1	2	17	
4.POOL SIDE DECK	4	3	3	2	21				
5.LOCKER & DESSING ROOM	2	2	4	20					
6.MACHINE ROOM	2	2	19						
7.GAME ROOM	3	15							
8.TOILET	16								

## GENERAL SERVICE

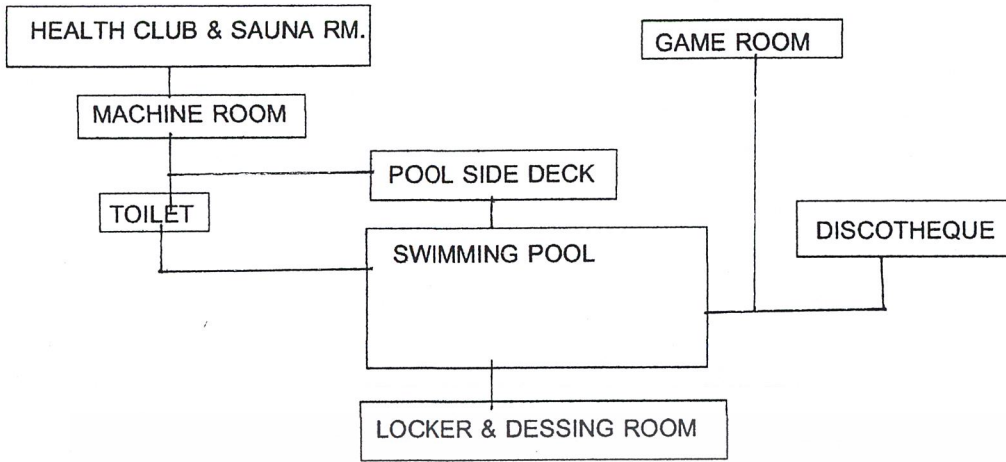
ELEMENT	1	2	3	TOTAL
1.HOUSE KEEPING DEPT.	4	4	8	
2.STAFF SPACE	4	8		
3.COADING AREA	8			

## MECHNICAL DEPARTMENT

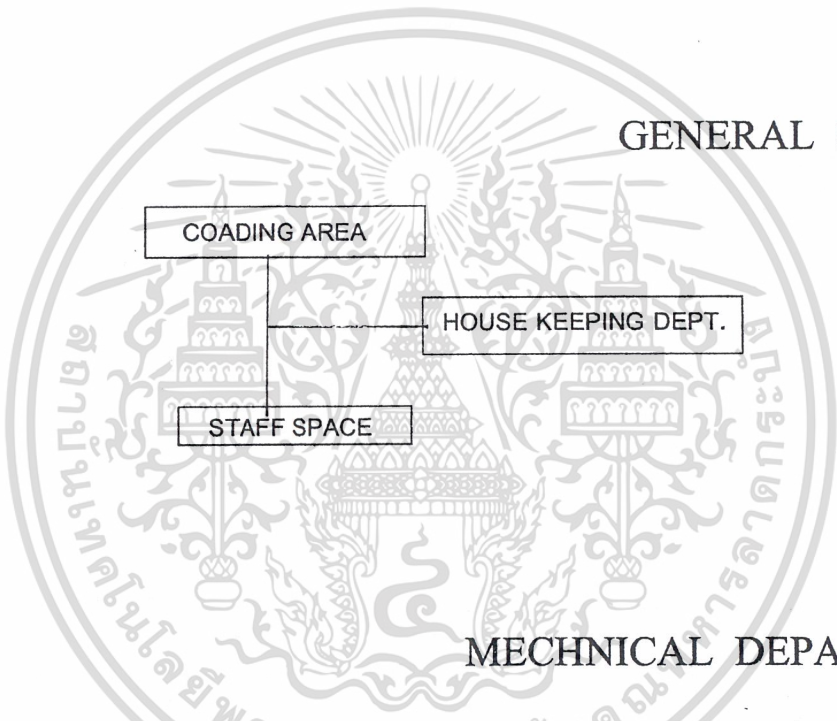
ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	TOTAL
1.ENGINEER OFFICE	3	3	3	2	2	2	3	1	1	4	4	2	30	
2.ENGINEER STORAGE	3	3	3	3	3	3	3	2	1	1	2	3	31	
3.FUEL STORAGE	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	23		
4.TRANSFORMER VALUE	2	2	2	2	2	1	1	2	2	23				
5.GENERATOR RM.	2	2	2	2	1	1	2	2	23					
6.PUMP ROOM	1	1	2	1	1	2	1	20						
7.AIR CONDITION RM.	2	2	1	1	1	1	20							
8.BOILER RM.	2	1	2	1	1	18								
9.MAINTENANCE SHOP	1	2	1	1	19									
10.GRADENER RM.	2	1	1	12										
11.RURNITURE STOFAGE	1	1	12											
12.WATER SUPPLY	1	21												
13.WATER TREATMENT PLANT	18													

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

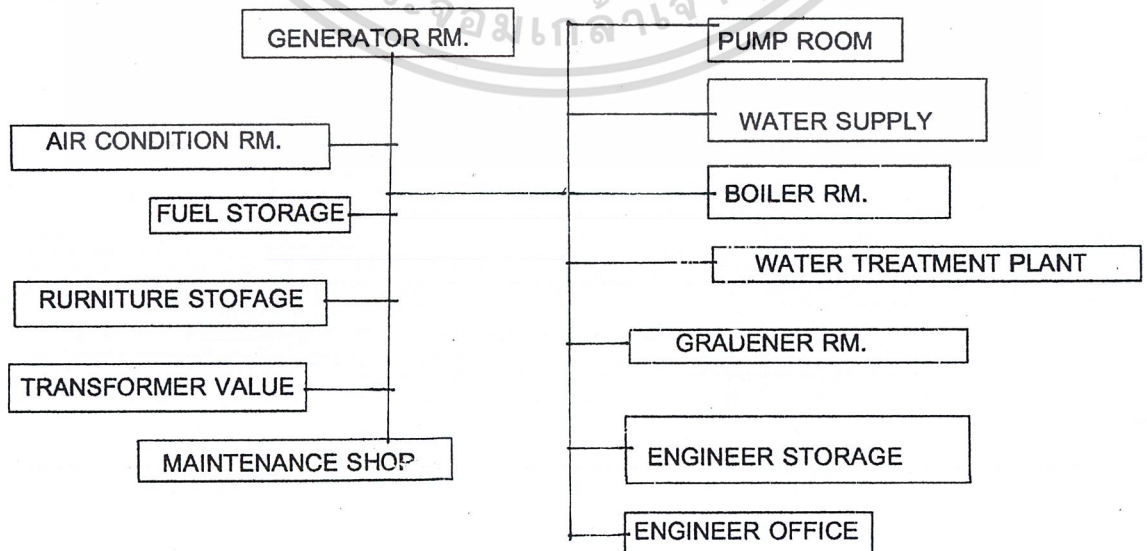
### RECREATION AREA



### GENERAL SERVICE



### MECHNICAL DEPARTMENT



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ADMINISTRATION

### ( SHOPPING )

ELEMENT	1	2	3	4	5	6	TOTAL
1.CONFERANCE RM.		4	4	2	3	1	14
2.EXECUTIVE OFFICE	X		4	3	3	2	16
3.PERSONAL DEPARTMENT	X	X		3	3	2	16
4.ACCOUNTION	X	X	X		3	1	16
5.SECURITY	X	X	X	X		1	13
6.PUBIC TOILET	X	X	X	X	X		8

ตารางที่ 3.9ตารางแสดงความสัมพันธ์ (ส่วนร้านค้า)

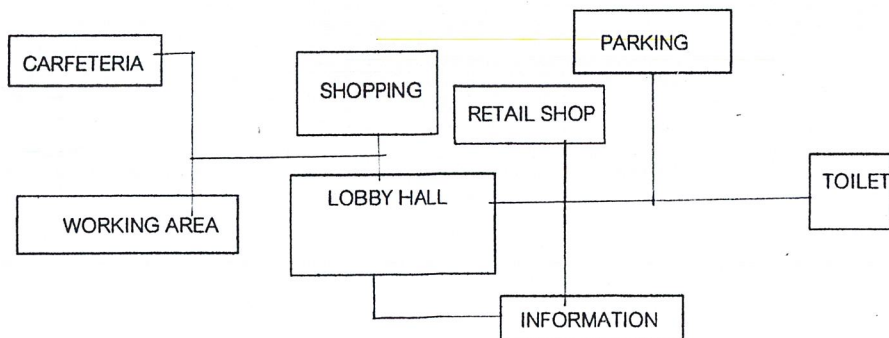
### ADMINISTRATION



### SHOPPING

ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAL
1.SHOPING		3	3	2	2	2	3	2	17
2.RETAIL SHOP	X		3	3	3	3	4	2	21
3.LOBBY HALL	X	X		3	3	3	2	3	20
4.INFORMATION	X	X	X		3	3	3	2	19
5.PARKING	X	X	X	X		2	3	2	18
6.CARFETERIA	X	X	X	X	X		3	2	18
7.WORKING AREA	X	X	X	X	X	X		2	20
8.TOILET	X	X	X	X	X	X	X		15

### SHOPPING

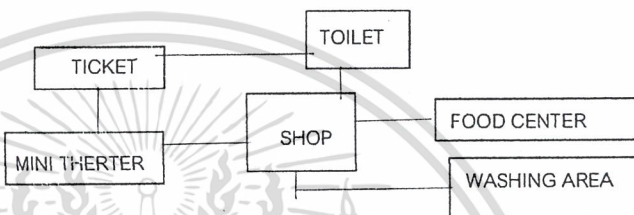


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### THEATER & FOODCENTER

ELEMENT	1	2	3	4	5	6	TOTAL
1.MINI THERTER		4	3	2	2	2	13
2.TICKET	•		2	2	2	2	12
3.SHOP	•	•		3	2	2	12
4.FOOD CENTER	•	•	•		4	2	13
5.WASHING AREA	•	•	•	•		2	12
6.TOILET	•	•	•	•	•		10

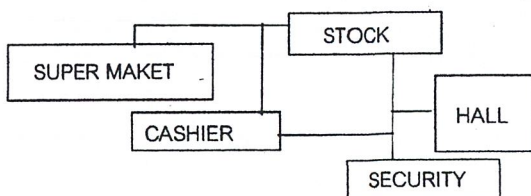
### THEATER & FOODCENTER



### DEPARTMENT STORAGE

ELEMENT	1	2	3	4	5	6	TOTAL
1.SUPER MAKET		2	2	2	1	3	10
2.CASHIER	•		2	3	4	2	13
3.STOCK	•	•		4	4	1	15
4.HALL	•	•	•		4	2	15
5.SECURITY	•	•	•	•		2	15
6.TOILET	•	•	•	•	•		10

### DEPARTMENT STORAGE

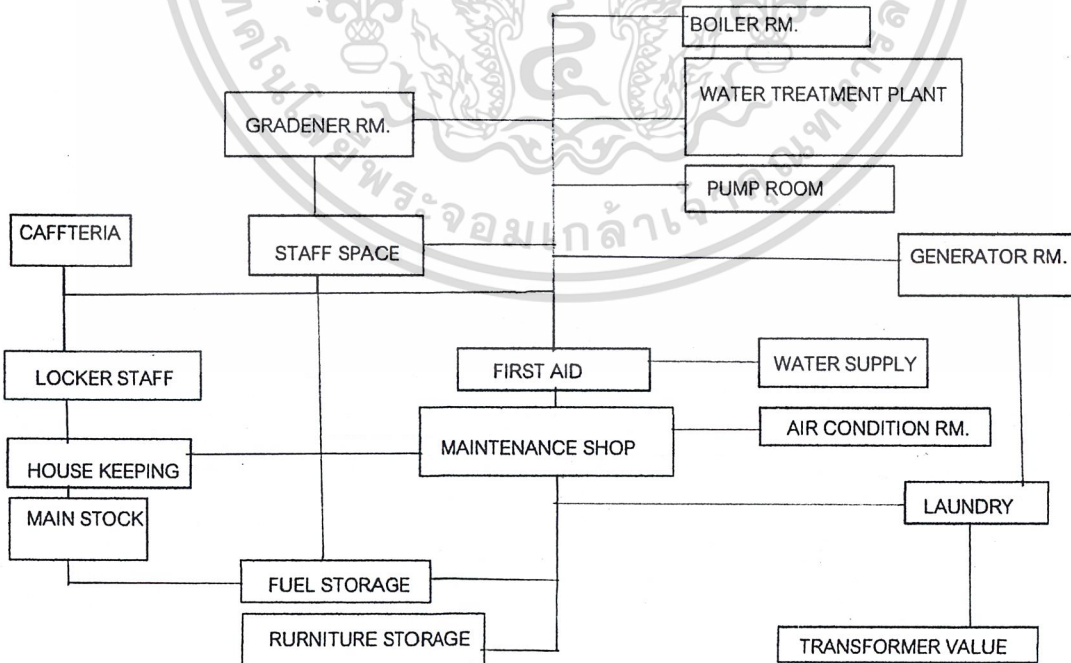


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## SERVICE DEPARTMENT

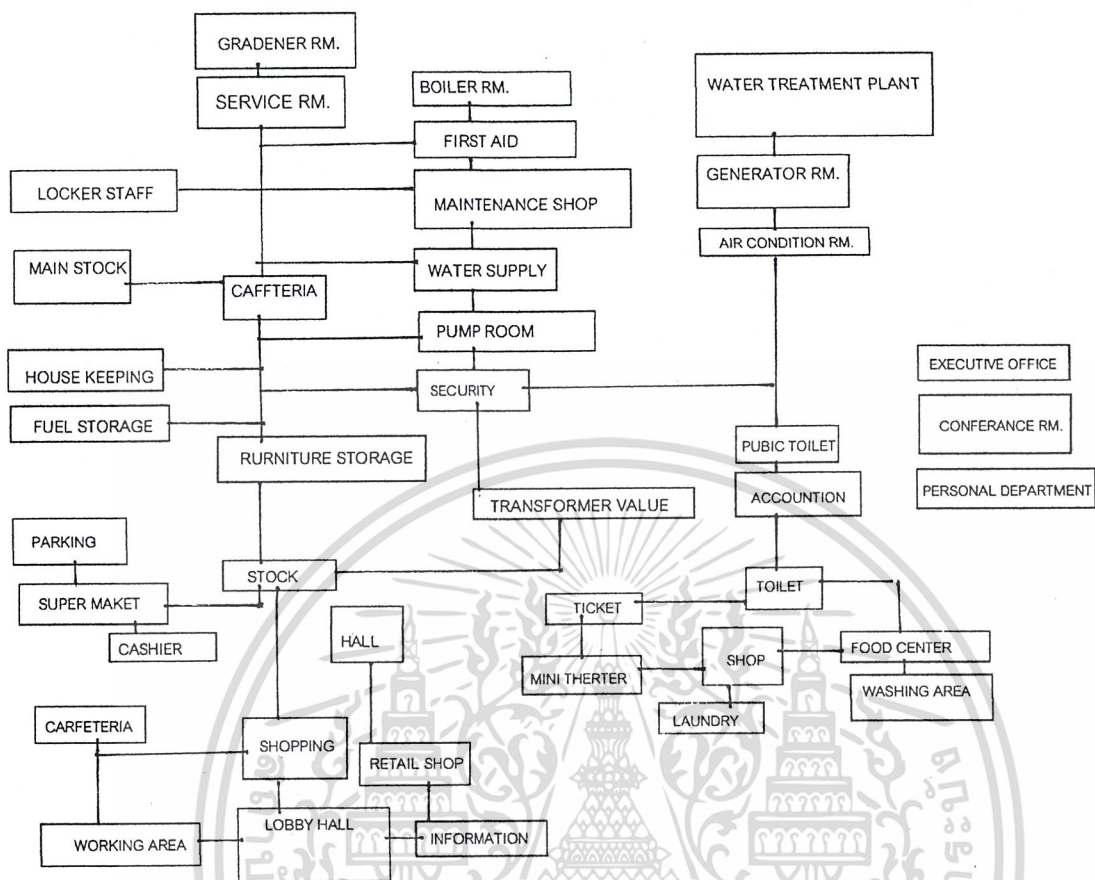
ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	TOTAL
1.STAFF SPACE		3	3	3	2	2	3	2	2	2	3	2	2	2	2	3	3	2	3	2	46
2.LAUNDRY			3	2	3	4	2	1	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	3	2	44
3.FIRST AID				3	2	2	2	2	2	2	3	2	3	2	3	1	3	2	3	2	45
4.MAIN STOCK					3	2	3	2	2	1	3	2	4	3	2	2	2	2	3	2	46
5.FUEL STORAGE						2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	3	2	3	1	42
6.TRANSFORMER VALUE							2	3	3	2	2	3	2	1	2	3	2	2	1	2	42
7.GENERATOR RM.								2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	1	3	2	41
8.PUMP ROOM									1	1	2	2	3	3	2	1	1	2	2	2	36
9.AIR CONDITION RM.										1	2	2	2	2	3	2	1	2	2	3	38
10.BOILER RM.											2	2	2	1	2	2	3	2	2	2	35
11.MAINTENANCE SHOP													2	2	2	2	3	3	2	2	43
12.GRADENER RM.													1	2	1	1	1	3	1	1	35
13.RURNITURE STORAGE														1	1	2	1	2	3	1	38
14.WATER SUPPLY															1	1	2	1	1	2	34
15.WATER TREATMENT PLANT																1	1	1	2	1	34
16.STAFF LOCKER																	1	1	2	2	33
17.CAFFTERIA																		1	1	2	35
18.HOUSE KEEPING																			1	1	32
19.LOCKER STAFF																				1	36
20.GARRANGE RM																					33

## SERVICE DEPARTMENT



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.10 ตารางแสดงความสัมพันธ์ทุกส่วนของโครงการ

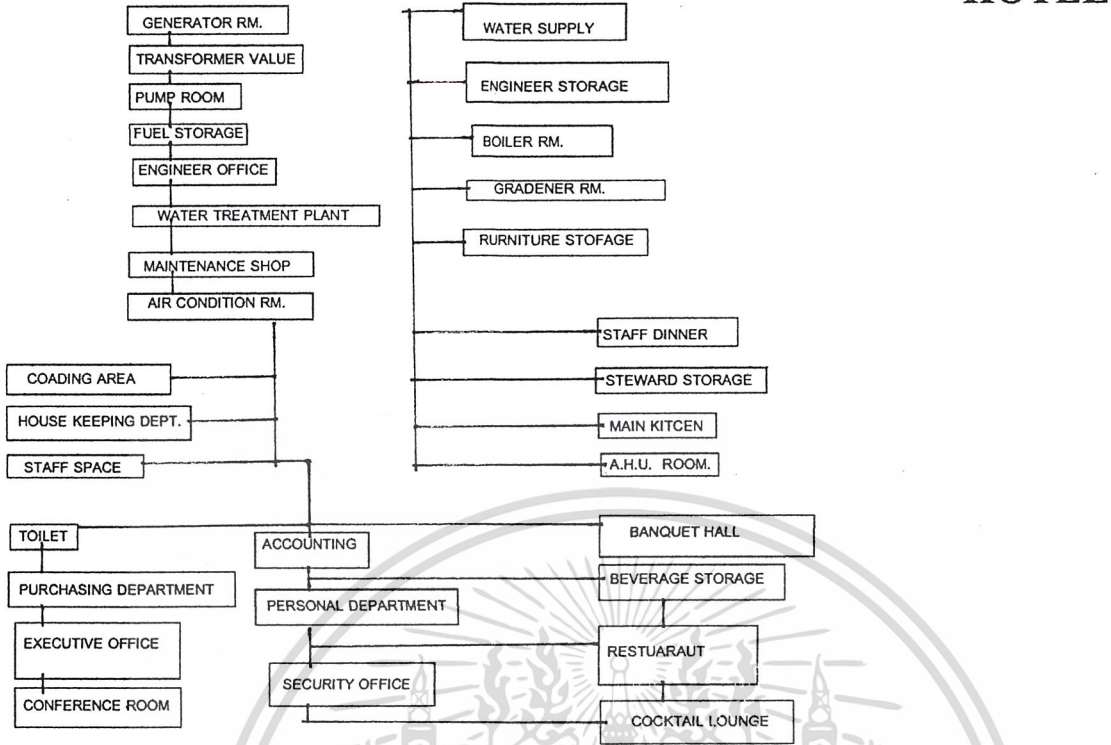


ELEMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	TOTAL
HOTEL		3	4	4	3	3	3	3	3	3	1	1	2	2	1	1	1	1	39
PUBLIC SPACE			3	2	3	3	3	3	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	33
OFFICE				3	2	2	3	2	2	2	1	1	1	2	1	2	2	2	34
AUDITORIUM					4	2	3	2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	33
SERVICE						3	3	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	35
STANDARD RM.							2	3	3	2	2	2	2	1	2	2	2	1	37
HEALTH CLUB & SAUNA RM.								2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	32
GENERAL SERVICE									2	2	2	2	2	2	1	2	2	1	36
CONSESSION & SUBRENTAL										1	1	2	1	1	1	2	2	1	32
ENGINEER OFFICE											1	1	1	1	1	1	1	1	29
SHOPPING CENTER												4	3	3	3	3	3	3	35
SHOPPING													3	3	3	3	3	3	35
RETAIL SHOP														2	2	2	2	2	29
EXECUTIVE OFFICE															2	2	2	2	29
MINI THERTER																3	2	2	28
FOOD CENTER																	3	2	32
SUPER MAKET																		3	32
STAFF SPACE																			28

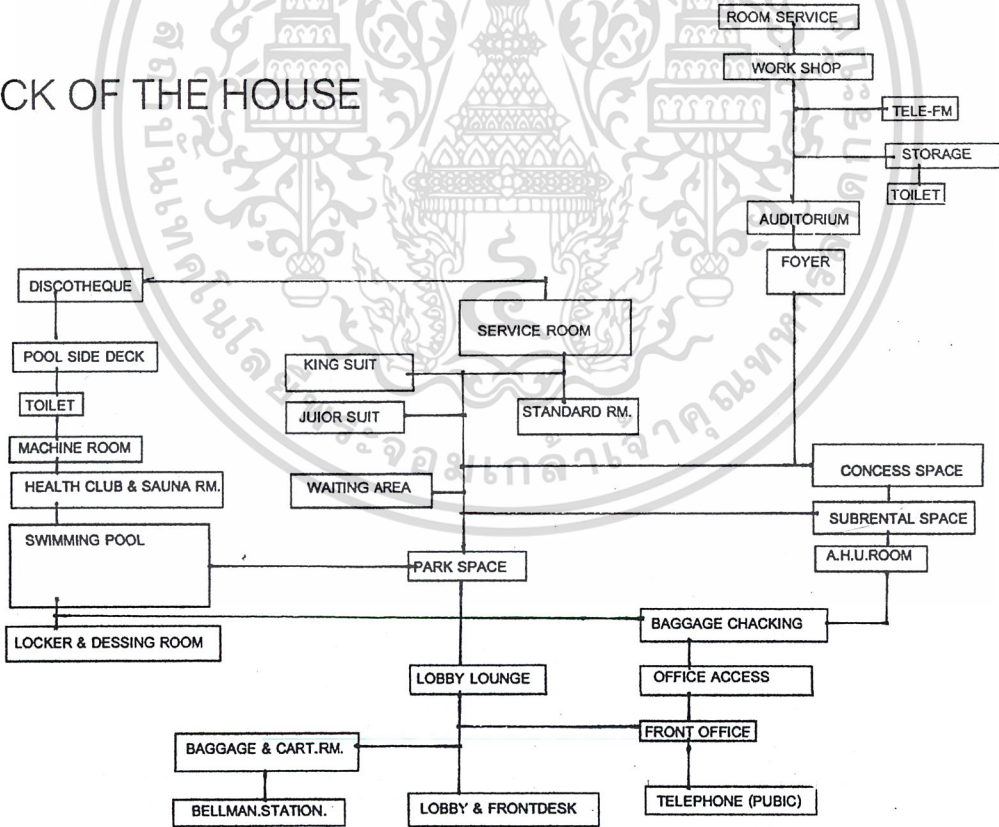
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของ บริษัท ไร่เชิง นพเพ็ชร ไร่ทกษ เภทานันท์ มีอนุญัตินำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# HOTEL



## BACK OF THE HOUSE



## FRONT OF THE HOUSE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.4 การศึกษาระบบทางวิศวกรรมและเทคโนโลยีทางอาคาร

#### 3.4.1 ระบบโครงสร้างของอาคาร

1. ระบบโครงสร้างได้ดิน สำหรับอาคารของโครงการเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มากนัก จึงคำนึงถึงระบบโครงสร้าง โดยใช้ระบบเข็มแบบตอกและการหล่อในที่เพราะสามารถรับน้ำหนักได้มาก และประหยัดสำหรับงานดิน

(ระบบฐานราก) โดยที่ตั้งโครงการไม่มีปัญหาที่เกี่ยวกับเรื่องดินเพราะในพื้นที่เป็นดินที่แข็งโดยระบบที่เหมาะสมกับโครงการใช้แบบ (MATFOUNDATION & ISOLATED FOOTING) โดยใช้เสาเข็มแบบไม่กระจัด (NON-DISPLACEMENT) และใช้เข็มยาวเท่ากันทุกต้น

#### 2. ระบบโครงสร้างเหนือดิน

( ระบบโครงสร้างเสาและคาน ) สำหรับโครงสร้างที่เหมาะสมกับโครงการซึ่งเป็นอาคารที่ไม่สูงมากนักโดยการเลือกใช้ (RIGRID-FRAME,SHEAR WALL) เพื่อรับแรงลม

( ระบบพื้น ) สามารถที่จะแบ่งประเภทการเลือกการใช้งานโดยแยกความจำเป็นในการกำหนดความสูงและประโยชน์ใช้สอย

- พื้นที่ทั่วไปและบริเวณการค้าจะใช้ระบบหล่อในที่เนื่องจากการประหยัดและเหมาะสม

- ส่วนจอดรถใช้ระบบพื้น (POST-TENSIONED FLAT SLAB) เนื่องจากสามารถที่จะลดความสูงและสามารถที่จะทำให้มีพื้นที่ในการจอดเพิ่มมากขึ้น

- ส่วนอาคารโรงแรมเลือกใช้พื้น (POST-TENSIONED FLAT PLATE) เนื่องจากสามารถลดความสูงระหว่างชั้นได้มาก

#### 3.4.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ระบบไฟฟ้าและแสงสว่างควรคำนึงถึงความปลอดภัยและประสิทธิภาพของการใช้งานเป็นสำคัญโดยจัดแบ่งดังนี้

( ระบบการจ่ายไฟฟ้า )

- ระบบไฟฟ้ากำลังขนาด 380/220 โวลท์ 3 เฟส 4 สาย 50รอบวินาทีใช้สำหรับอุปกรณ์ในระบบปรับอากาศ,ระบบเครื่องกล,ระบบลิฟท์

- ระบบไฟฟ้าขนาด 220 โวลท์ เฟสเดียว 50รอบวินาทีใช้สำหรับระบบไฟฟ้าแสงสว่างในอาคาร

- ระบบการควบคุม การจ่ายไฟฟ้าเข้าแต่ละชั้นของอาคารจ่ายโดย tab offออกจาก bus duct riser เข้าแผงจ่ายไฟฟ้าย่อยประจำชั้นจะมี projective circuit ให้เป็น mainตัดตอนและใช้ main tape off เป็นสวิตซ์ตัดตอนวงจรย่อยและควรอยู่บริเวณกลางอาคาร

( ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน )

เครื่องจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉิน ทำงานโดย mirco processor เป็นตัวควบคุมและเป็นการจ่ายกระแสไฟฟ้าไปยังส่วนต่างภายในเวลา 10 นาที ระบบไฟฟ้าฉุกเฉินสำรองในกรณีที่เครื่องจ่ายไฟฟ้าเกิดเสียหาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไม่สามารถที่จะจ่ายไฟฟ้าได้แต่ในระบบจะจ่ายไฟฟ้าในส่วน ไฟป้ายสัญญาณฉุกเฉิน,และใช้ (ups) สำหรับการควบคุม computre

( อุปกรณ์ติดตั้งพิเศษ ) เป็นอุปกรณ์ที่ใช้ติดตั้งบริเวณ ภายในห้องพักโดยผู้เข้าพักเป็นผู้ควบคุมเองโดย ไมโครสวิทช์ ซึ่งจะหยุดจ่ายไฟเมื่อถึงกฏญแจออกภายใน1-3 นาที

### 3.4.3 ระบบปรับอากาศ

#### ส่วนโรงแรม

PUBLIC SPACE	= 795.2 x 4 =	3,180.8 M
GUEST ROOM	= 9590 x 3 =	28,770 M
ADMINSTRARION	= 588.4x 4 =	2353.6 M
CONVENTION	= 4,700 x 4 =	18,800 M
RECREATION	= 2718.6 x 4 =	1114.4 M
F & B SERVICE AREA	= 3014.7 x 4 =	12,056 M
CONCESSION & SUBRENTAL	= 531 x 4 =	2,124 M
GENERAL SERVICE	= 521 x 4 =	1,563 M
TOTAL	=	57917.3 M
( ส่วนโรงแรม )	57917.3 / 30 =	1931 ton

เลือกใช้ cooling tower 3 ตัวขนาด 800 ตัน เส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 7.6 ม.สูง 5.8 ม. 12,500 กก.

#### ( ส่วนพาณิชยกรรม )

ADMINISTRATION	= 339 / 25.20 =	13 ton
SHOPPING	= 7058 / 22.50 =	313 ton
THEATER & FOOD CENTER	= 3486 / 10.80 =	322 ton
DEPARTMENT	= 2012 / 22.50 =	89.4 ton
SERVICE DEPARTMENT	= 666 / 25.20 =	26.4 ton
TOTAL	=	764 ton

ส่วนพาณิชยกรรม เลือกใช้ขนาด cooling tower 400 ตัน จำนวน 2 เครื่อง โดยมีเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 5.00 เมตร สูง 3.40 เมตร 71,00 กิโลกรัม

โดยทั้งโครงการได้แบ่งขนาดและสัดส่วนในการแยกห้องเครื่องตามประโยชน์ใช้สอยและเวลาเพื่อประหยัดพลังงานดังนั้นจึงมีการแบ่งส่วนห้องเครื่องของโครงการแยกกันเพื่อการดูแลรักษาและสามารถตรวจสอบได้ โดยส่วนของโรงแรมมีห้องเก็บ เครื่อง cheiller ขนาด 12 x 240 ม. เพื่อรองรับเครื่องขนาด 2,000 ตัน ในส่วนพาณิชยกรรมมีขนาดของห้อง cheiller ประมาณ 10 x 14 ม.

ที่มา : ( การวิเคราะห์ )

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.4.4 ระบบการติดต่อสื่อสาร

1.ระบบโทรศัพท์ เป็นระบบที่สามารถที่จะติดต่อภายในและภายนอกได้เลือกใช้ระบบ ( pmbx ) เพราะเป็นระบบที่มีความเหมาะสมในเชิงการติดต่อธุรกิจโดยใช้ลักษณะการหมุนโดยตรงและการต่อแบบอัตโนมัติและเพิ่มโทรศัพท์ สายใหม่เพื่อความสะดวกในเวลาการเกิดเหตุฉุกเฉิน ติดตั้งไว้บริเวณ ลิฟท์,ห้องเครื่อง,ส่วนภัตตราคาร,ห้องควบคุมและบริเวณส่วนบันไดหนีไฟทุกระยะ 3 ชั้น

การหาจำนวนโทรศัพท์ในโครงการ (ส่วนโรงแรม)

ส่วนห้องพัก =  $0.1 \times 300 = 30$  เลขหมาย

ส่วนสาธารณะ =  $0.015 \times 300 = 5$  เลขหมาย(ส่วนร้านค้าโรงแรมให้ใช้ร้านละ1เลขหมาย)

ส่วนศูนย์การค้าให้เป็นการติดต่อโดยการผ่านส่วนสาธารณะ (Information) ซึ่งส่วนร้านอาหาร บริเวณส่วนการค้าจะเป็นการแยกส่วนออกจากบริเวณและมีหมายเลข 5 หมายเลข

**ระบบประชาสัมพันธ์และเพลง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน**

1 ส่วนทำงานโดยทั่วไปสามารถที่แบ่งการทำงานออกเป็น ส่วน Front of the house จะให้การบริการเพลงแก่แขกหรือผู้มาติดต่อและส่วน Back of the house ในการจัดระบบต้องแยก 2 ส่วนนี้ให้แยกจากกันโดยใช้ Mixer ที่ห้องควบคุม

2.ส่วนการทำงานเฉพาะเขต Banquet ,Hall ,Restaurant ,Coffee shop ,department store ,snack bar โดยแยกการเปิดเพลงให้เข้ากับบรรยากาศของแต่ละส่วน โดยเชื่อมโยงเข้ากับประชาสัมพันธ์ส่วนกลาง

### 3.4.5 ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง

1.ระบบดับเพลิง แบ่งได้เป็น 2 ระบบ

ระบบการดับเพลิงโดยน้ำชนิดสายสูบลูบ ( Hydrant & Stand pipe System )โดยการให้ระบบท่อเปียกและการติดตั้งตู้ดับเพลิงควรที่จะติดตั้งบริเวณ core lifeและบริเวณบันไดหนีไฟโดยมีตู้ดับเพลิงชนิดตั้งรวมอยู่ด้วย

ระบบการโปรยน้ำฝอย (Sprinkler System)โดยการจัดวางตำแหน่งการติดตั้งแต่ละตัวควรห่างกัน 0.50 เมตร(ส่วนบริเวณห้องคอมพิวเตอร์จะให้การดับเพลิงด้วยระบบแก๊ส ฮาลอนเพื่อป้องกันความเสียหายแก่อุปกรณ์)

2.ระบบเตือนภัย มีการส่งสัญญาณโดยมีการติดตั้งเครื่องตรวจจับควันและตรวจจับความร้อนที่เกิดขึ้นตามจุดของอาคาร และ การแจ้งเหตุฉุกเฉิน จะเป็นกริ่งสัญญาณเพื่อแจ้งไปยังหน่วยรักษาความปลอดภัย

### 3. ระบบหนีไฟ

1. บันไดหนีไฟ โดยโครงสร้างเป็นผนังกันไฟได้ 4 ชม.และใช้ระบบอัดอากาศ (Fire Demper) เพื่อกันควัน

2. ลิฟท์หนีไฟใช้เป็นตัวขนส่งตอนเวลาเกิดเหตุเพลิงไหม้โดยจะทำงานเพียงตัวเดียวและรับไฟฟ้าเฉพาะ ค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.4.6 ระบบสุขาภิบาล

1. การวิเคราะห์ห้โดยการคำนวณจากประเภทและจำนวนผู้ใช้น้ำ 1.75คน/ห้อง, ปริมาณน้ำ 200 - 600 qb./คน/วัน

ความต้องการน้ำ 1 ชม. =  $(1.75 \times 300 \times 600) / 11 = 28,636.00$  ลิตร

Restaurant, Coffee shop & Cocktail Lounge กำหนดการใช้น้ำเท่ากับ 75-100 ลิตร/คน/วัน

การประมาณผู้ใช้โครงการจำนวน 1,448 คน (1.4ม / คน)

ปริมาณการต้องการน้ำ =  $1448 \times 75 = 108,000$  ลิตร

ดังนั้นการต้องการน้ำใช้ =  $28,636 + 108,000 = 136,636$  ลิตร

ส่วนศูนย์การค้าจะใช้น้ำ 5 ลิตร/คน/วันความต้องการภายใน 1 วัน = 10,500 ลิตร

รวมปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการ  $136,636 + 10,500 = 154,492$  ลิตร

เพิ่มลด 5% =  $154,492$  ลิตร =  $154,492 / 1,000 = 155$  ลบม.

2. ขนาดถังเก็บน้ำขนาดของถังเก็บน้ำใต้ดินโดยปกติจะอยู่ระหว่าง 6-24 ชม. ตามลักษณะของอาคาร  
ขนาดของถังเก็บน้ำพื้นดิน

ปริมาณการใช้น้ำทั้งอาคาร = 155 ลบม./วัน (วันละ 10 ชม.)

ปริมาณน้ำสำรองคิดเป็น 6 ชม. = 105 ลบม./วัน

ขนาดของถังเก็บน้ำ = 260 ลบม./วัน (ขนาดของถังเก็บน้ำ =  $< 6 \times 8 \times 6 > = 288$  ลบม.)

ขนาดถังเก็บน้ำบนอาคาร =  $288 / 2 = 144$  ลบม.

3. ระบบบำบัดน้ำเสีย ใช้ระบบแผ่นชีวหมุน (Rotating Biological Contractor) เพราะประหยัดพลังงาน และมีประสิทธิภาพในการทำงานค่อนข้างสูง และสามารถที่จะวิเคราะห์ดังนี้

ปริมาณน้ำเสีย 65-90% ของน้ำใช้ ปริมาณน้ำใช้ = 155 ลบม.

ปริมาณน้ำเสีย  $155 \times 0.90 = 139.5$  ลบม.

### 3.4.7 ระบบการขนส่งในอาคาร

ระบบลิฟท์ (ส่วนโรงแรม) =  $300 \times 1.90 \times 2.15 = 1,681$  คน

ความสามารถในการระบายคนภายใน 5 นาที 15% =  $0.15 \times 1681 = 252$  คน

ระยะเวลาการรอลิฟท์ = 40 - 60 วินาที

ระยะการเดินทาง 1 ครั้ง = 75 วินาที

เลือกความเร็วของลิฟท์ = 500 - 700 fpm

จากการประเมินการเบื้องต้นอาคารมีความสูงไม่เกิน 10 ชั้น แต่เป็นการคำนวณราคาต่างของระบบจึงกำหนดระยะความสูงไว้ 30 m. ซึ่งเป็นข้อกำหนดการใช้ lift 4 ตัวขนาด 2,500 ปอนด์ (13 คน) โดยเฉลี่ยความเร็ว = 600 fpm (183m/วินาที)

ระยะเวลาในการขึ้นลง 1 รอบ =  $< 30 \times 2 > / 183 = 19.6$  min

ระยะเวลาในการหยุดแต่ละชั้น = Lobby 20 min

	=	Upper Floor Plan	9.5	min
total	=	20 x <10 x 9.5>	=	115 min
ระยะเวลาในการเดินทาง 1 รอบ	=	19.60 + 115 =	134	min
ระยะเวลาในการรอลิฟท์ 4 ตัว	=	134 / 4 =	33.56	min
ความสามารถในการระบายคน	=	<13 x 5 x 60> / 134 =	29	คน
รวมสามารถที่จะกระจายคนของลิฟท์ 4 ตัว	=		116	คน

**ระบบลิฟท์ (ส่วนศูนย์การค้า)**

พื้นที่ของศูนย์การค้า = 15,000 ตรม. คิดเป็นส่วนการค้า 2.25 ตรม./คน

มีผู้ใช้ลิฟท์ 10% = < 15,000/2.25 > x10% = 667 คน

เลือกขนาดความเร็วของลิฟท์ = 2,500 จุคนได้13คน ( 600 / วินาที )

ค่า(Round Trip time)สำหรับ 4 ชั้น = 80 วินาที

หาจำนวนผู้โดยสารลิฟท์ 1 ตัวในเวลา 5 นาที = 60 x 5 x< 13 / 80 > = 48 คน / 5นาที

รวมการระบายของลิฟท์ 3 ตัว = 144 คน

สรุป เลือกใช้ lift 3 ตัวขนาดตัวละ 2,500 ปอนด์ความเร็ว 600 fpm.

บันไดเลื่อน ในโครงการใช้ในบริเวณส่วนศูนย์การค้าโดยมีขนาดของบันไดเลื่อนกว้าง 4 ฟุตและมีความยาว 16 ม.สามารถจุคนได้ 6,000คน/ชม.โดยมีความลาดเอียง 25 %

ระบบป้องกันฟ้าผ่า ให้เป็นระบบดูดประจุ< lighting Active System > เพราะมีประสิทธิภาพที่ดีและมีราคาถูกซึ่งในระบบป้องกันประกอบด้วย สายล่อฟ้า, สายนำลงดิน, สายดิน

1. สายล่อฟ้า< Air Terminal >ลักษณะเป็นยอดแหลมอยู่บนสุดของอาคารโดยติดตั้งโครงการ
2. สายนำลงดิน<Down Condition>โดยอาคารมีพื้นที่มากกว่า 100 ตรม.และเป็นกรอบมากกว่า 35 ม.จึงต้องเพิ่มสายนำลงดินทุกระยะ 20 - 30 ม.
3. หลักรายดิน<Earth Electrode>เป็นการคำนวณหาจำนวนโดย วิศวกรผู้ออกแบบ

**3.4.8 ระบบกำจัดขยะ**

มีการขนย้ายทาง lift สำหรับการบริการ ทุกชั้นของอาคารจะมีห้องดักขยะรวมจากนั้นจึงจัดส่งลงไปที่เก็บขยะรวมอีกครั้งหนึ่ง

ห้องรวมขยะ < Gabage rm .> โครงสร้างของส่วนนี้ทำจากวัสดุที่ทนไฟเพื่อป้องกันปัญหาการเกิดเพลิงไหม้และมีการป้องกันกลิ่นเพื่อลดความเหม็นเน่าของขยะ

**ระบบจ่ายแก๊สหุงต้มและเชื้อเพลิง**

ระบบการจ่ายแก๊สแบบ < Pressure Regulating Valve > เป็นที่ปรับแรงดันของแก๊สและจ่ายไปตามอุปกรณ์แต่ละชนิดโดยเฉพาะห้องปรุงอาหารของโครงการ

ระบบการจ่ายเชื้อเพลิงเหลว นิยมการติดตั้งถังเก็บเชื้อเพลิงเหลวเอาไว้บริเวณใต้ดินเพื่อความปลอดภัย และมีถังย่อยในการ ใช้งานของแต่ละส่วนของโครงการที่มีการปรุงอาหารโดยตรง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาวิจัยเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.5 การวิเคราะห์รายละเอียดที่ตั้งโครงการ

พื้นที่ตั้งบริเวณ ริมหาดทรายหาดบางแสน อ่าววอนนภา อ.แสนสุข  
จังหวัด ชลบุรี

ที่ตั้งโครงการ โรงแรมบางแสน บีช รีสอร์ท อยู่บริเวณ

ถนนเลียบบชายหาดบางแสน

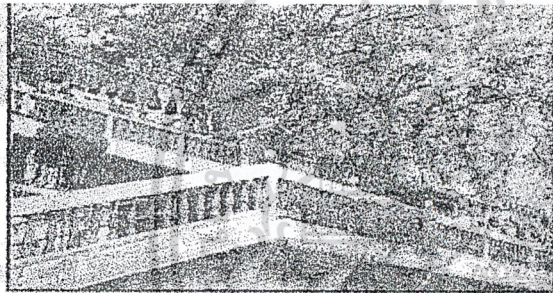
โดยที่สำนักงานผังเมืองกำหนดให้

เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น

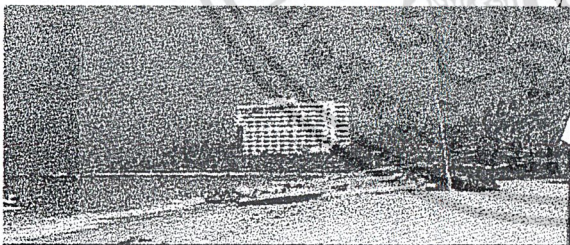
ซึ่งสามารถที่จะก่อสร้างอาคารประเภทพักอาศัย

เช่นโรงแรมและส่วนการค้าได้

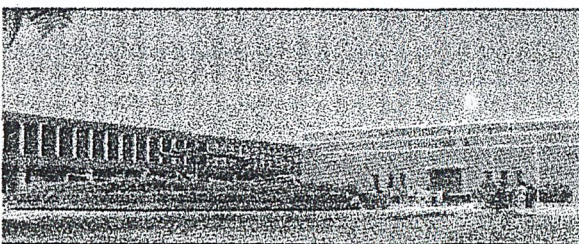
พื้นที่บริเวณเขาสามมุข



ชายหาดวอนนภา ( หาดบางแสน )



สถาบันวิจัยทางทะเล

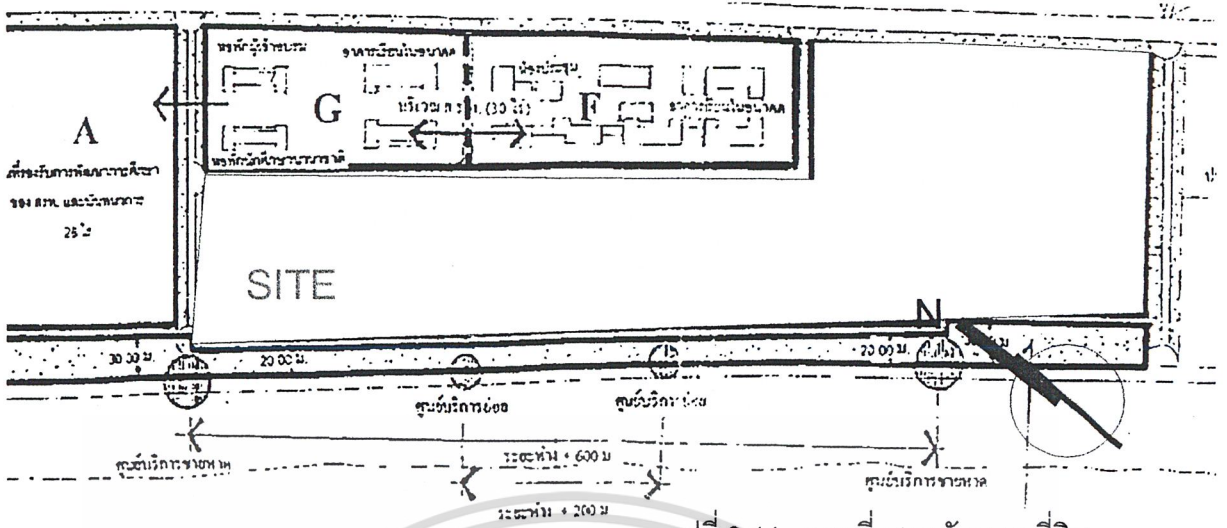


แผนที่ที่ 3.1 แสดงพื้นที่บริเวณโครงการ

### LOCATION IN BANG SAND

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.11 แผนที่แสดงลักษณะที่ดิน

3.5.1 รายละเอียดของลักษณะที่ดิน โรงแรมบางแสน บีช รีสอร์ท มีลักษณะเป็นรูปตัวแอลซึ่งในพื้นที่ของโครงการถือได้ว่าเป็นจุดยุทธศาสตร์หลักในบริเวณพื้นที่ของชายหาดบางแสน

ทิศตะวันออก - ติดกับถนนหมายเลข 3137 และบริเวณพื้นที่ของ ส.ร.ท.

ทิศใต้ - ติดกับซอย 3 และใกล้กับบริเวณเทศบาลตำบล แสนสุขและการประปา

ทิศเหนือ - ติดกับพื้นที่ของ ส.ร.ท.

ทิศตะวันตก - ติดกับถนนเลียบชายหาดบางแสน ( ถนนบางแสน 2 )

ส่วนที่ดินในปัจจุบันเป็นพื้นที่ดินที่มีการปรับปรุงแล้วบางส่วนโดยเป็นพื้นที่ของโรงแรมที่ ท.ท.ท. ได้ทำสัญญาเช่าเอาไว้แต่ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ในสภาพที่ยังไม่ได้มีการปรับปรุง โดยจากการที่ค้นหาข้อมูลข้างต้นมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่บริเวณโครงการเป็นพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างอาคารสูงเพราะเป็นดินที่แข็งและพื้นที่ก่อสร้างสูงกว่าระดับน้ำทะเล 30 เมตรและห่างจากบริเวณชายหาดโดยคำนวณจากระดับน้ำทะเลสูงสุดเป็นระยะ 120 ม. แต่ในทางที่กลับกันในตัวของพื้นที่โครงการนั้นมีอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมอย่างมากไม่เหมาะสมกับการลงทุนตั้งนั้นเพื่อพัฒนาและสร้างศักยภาพให้กับพื้นที่และเหมาะสมกับการลงทุน

ขนาดของที่ตั้งโครงการ เนื่องจากพื้นที่เดิมของโครงการเป็นพื้นที่ราบและยาวตลอดถนนเลียบชายหาดบางแสน เป็นระยะทางกว่า 1 กิโลเมตร แต่เนื่องจากการแบ่งพื้นที่ของ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้มีการจัดสรรที่ดินเพิ่ม โดยมีการแบ่งที่ดินบางส่วนทางด้านทิศเหนือจัดให้เป็นส่วนสาธารณะไปเป็นพื้นที่ 18 ไร่ ซึ่งเป็นส่วนของ โรงเรียนสอนการโรงแรม

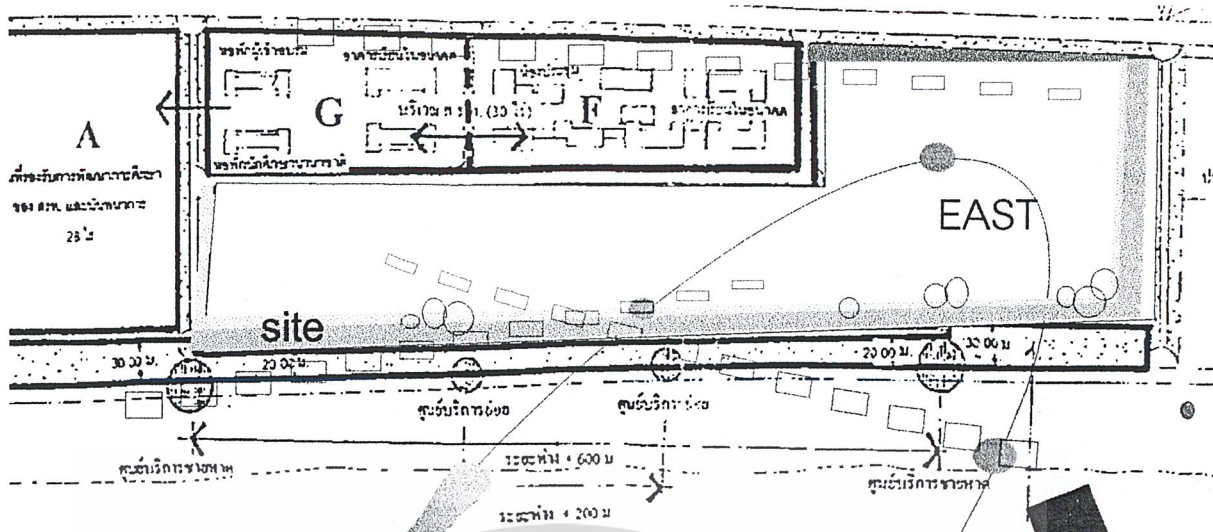
ที่มา : นโยบายการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

## BANG SAND BEACH HOTEL

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้





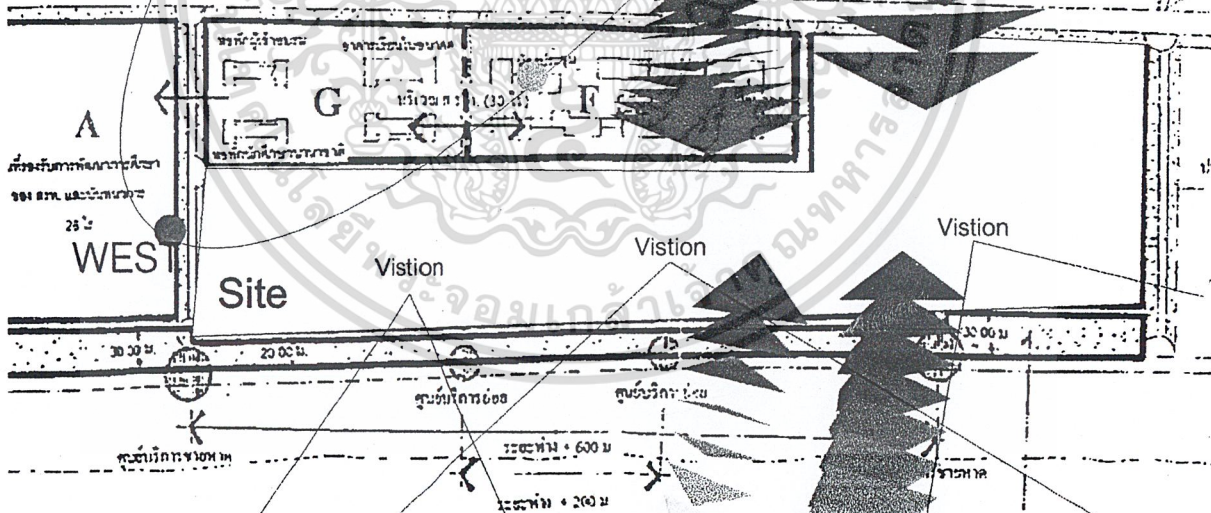
DAY LIGHT

NORTH

SOUTH

3.5.3 การวิเคราะห์ผลกระทบทางสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการ

4 month  
WINNER WIND



SUMMER & GENERAL  
8 month

- ผลกระทบทางด้านเสียง
- ผลกระทบทางด้านสภาพแวดล้อมมาก
- ▨ ผลกระทบทางด้านสภาพแวดล้อมปานกลาง
- ▩ ผลกระทบทางด้านสภาพแวดล้อมน้อย

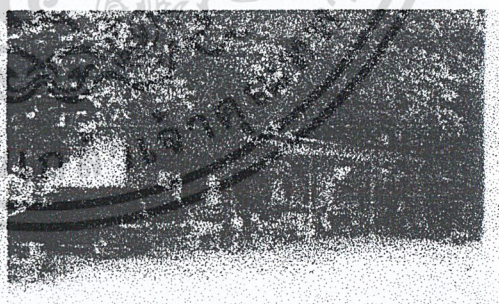
รูปที่ 3.13 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

SITE ANALYSIS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ



1. บริเวณทางเท้าถนนเลียบชายหาด
2. บริเวณชายหาดบางแสนในปัจจุบัน
3. บริเวณถนนสาย 3137
4. สภาพพื้นที่ในปัจจุบัน
5. สถานีผู้เข้าพักของโรงแรม
6. สภาพห้องพักของโรงแรม
7. ห้องประชุมของโรงแรม

พื้นที่โดยส่วนรวมของบริเวณใกล้เคียง  
 ในภาพรวมยังคงรักษาสภาพแวดล้อม  
 และความสะอาดได้อย่างดีแต่ในส่วนที่  
 ต้องปรับปรุงบางส่วนก็คือส่วนที่เป็นอาคาร  
 ที่มีลักษณะที่ทรุดโทรมและมีอายุมากกว่า  
 50 ปีให้มีภาพลักษณ์ที่ดีเพื่อตอบสนอง  
 การพัฒนาการลงทุนของภาค ตะวันออก

รูปที่ 3.14 แสดงสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการ

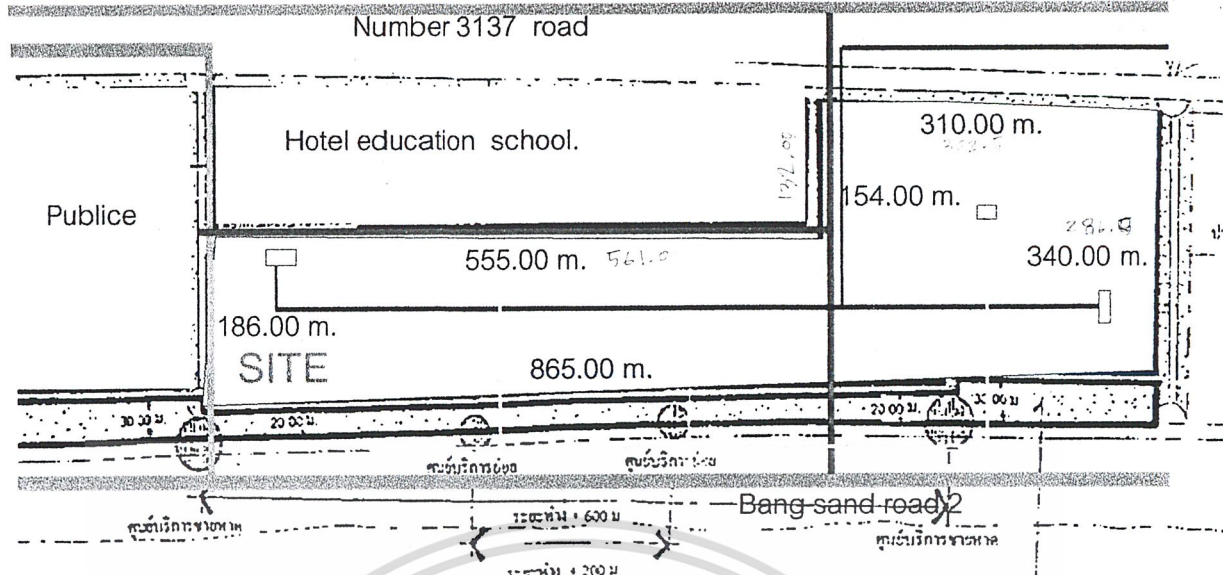
LOCATION IN PROJECT

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับครูใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า






ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

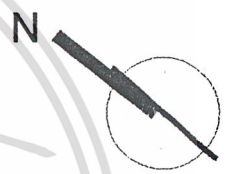
Bangkok

Pataya

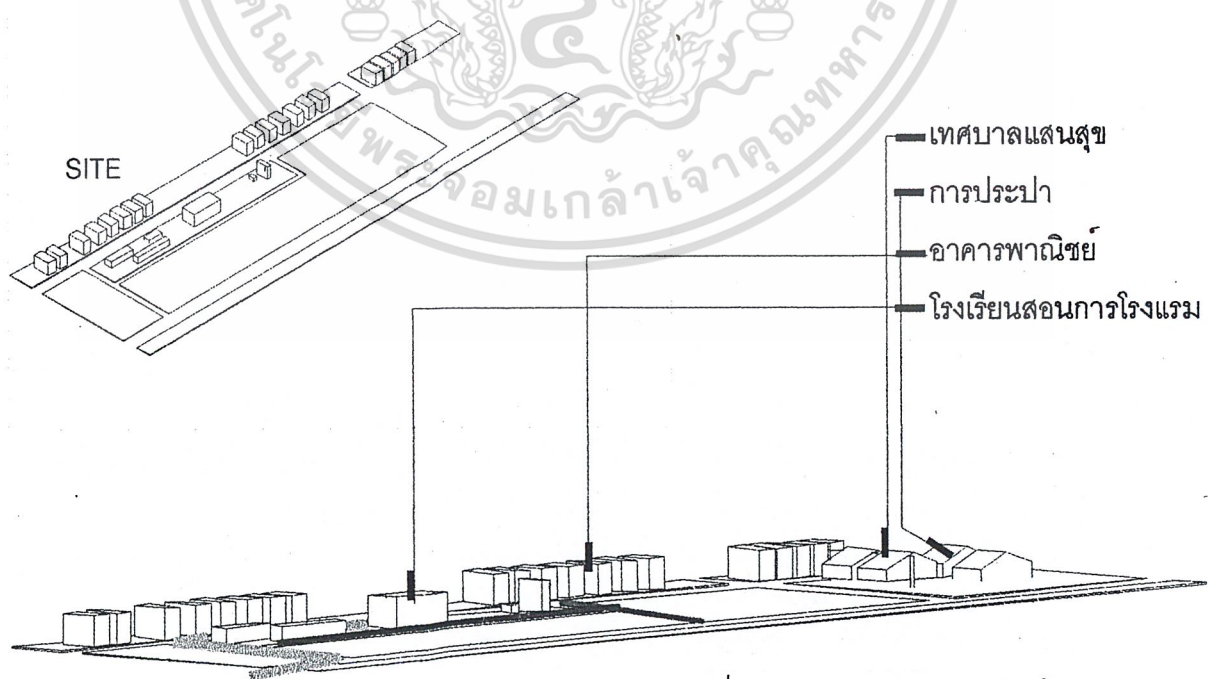


### 3.5.4 การจัดวางผังบริเวณโครงการ

-  ถนนสายหลักในการเข้าถึงโครงการ
-  ทางเชื่อมในโครงการ
-  แนวทางเชื่อมต่อสาธารณูปโภค
-  ทางเชื่อมการเดินไฟฟ้า
-  ทางเชื่อมต่อท่อประปา



### ACCESSIBILITY



รูปที่ 3.15 แสดงทิศทางการเข้าถึงโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# PHOTO IN BANGSAND

BEACH RESORT

รูปที่ 3.16 แสดงภาพถ่ายบริเวณโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ฉบับที่ ๒ (พ.ร. ๒๕๕๕)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร

พุทธศักราช ๒๕๓๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๓๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดบริเวณภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๓๕ ในเขตท้องที่บางแห่งในตำบลแสนสุข ตำบลบางนาค และตำบลบางสีลา อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นบริเวณซึ่งอาคารชนิดดังต่อไปนี้จะปลูกสร้างขึ้นมิได้

- (๑) โรงทำเนยเทียม
- (๒) โรงทำกะปิหรือน้ำปลา
- (๓) โรงทำปูน
- (๔) โรงทำน้ำเค็ม
- (๕) โรงทำไคปลา
- (๖) โรงทำเค็มเจียว
- (๗) โรงทำซีอิ๊ว
- (๘) โรงทำหอยคอง
- (๙) โรงทำแปงต่าง ๆ
- (๑๐) โรงเคี้ยว
- (๑๑) โรงน้ำแข็ง
- (๑๒) โรงต้มกลั่นสุราและแอลกอฮอล์

ข้อ ๒ ให้กำหนดบริเวณตั้งแต่ริมถนนสายไปตลาดหมอนิจิ ถนนสุขหลังโรงแรม และถนนบางสีลา - แสนสุข ไปจนจุดทะเลเป็นบริเวณซึ่งจะปลูกสร้างอาคารอื่น นอกจากอาคารที่พักอาศัยมิได้

ข้อ ๓ ให้กำหนดบริเวณดังต่อไปนี้ เป็นบริเวณที่จะปลูกสร้างอาคารอื่นนอกจากอาคารที่ทำควยวัตถุถาวร หรือทนไฟเป็นส่วนใหญ่มิได้ คือ

- (๑) ภายในระยะ ๑๐๐ เมตร จากริมถนนเขาสถานตฤกอากาศแสนสุข และถนนไปเขื่อนถนนสุขุมวิททั้งสองข้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๒) ภายในระยะ ๑๐๐ เมตร จากบริเวณไปตลุดอกหมอชิตู ถนนสายหลังโรงแรม และถนนสายอ่างศิลา - แสนสุข ทางค่านตรงนั้นข้ามกับที่ใดกำหนดไว้ในข้อ ๒

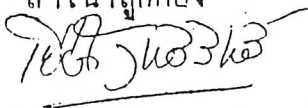
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕

พลเรือโท สุนาวินวิชัย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือเนื่องด้วยได้มีพระราชกฤษฎีกา  
ประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๕ ในเขตท้องที่บางแห่งใน  
ในตำบลแสนสุข ตำบลบ้านบึก และตำบลอ่างศิลา อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี พ.ศ.  
๒๕๕๓ ในเขตทั้ง ๓ แห่งนี้เป็นที่ตึกอาคารของประชาชน จึงจำเป็นจะต้องห้ามมิให้ก่อสร้าง  
อาคารบางชนิดที่เห็นว่าเป็นอาคารที่จะให้เกิดความรำคาญ หรืออาคารที่จะก่อให้เกิดสิ่ง  
ปฏิบัติต่าง ๆ ซึ่งจะทำให้น้ำทะเลในบริเวณนั้นไม่สะอาดเป็นอันตรายแก่สุขภาพ  
จึงเห็นควรออกกฎกระทรวงห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารบางชนิดไว้.

(คัดจากเล่ม ๗๒ ตอนที่ ๕๕ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๕)

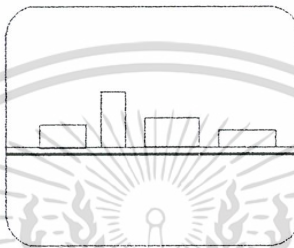
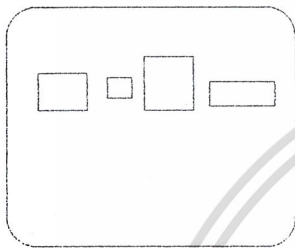
สำเนาถูกต้อง  


### 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถาปัตยกรรมเพื่อกำหนดแนวความคิดในการออก

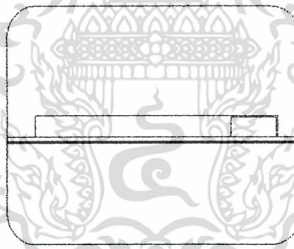
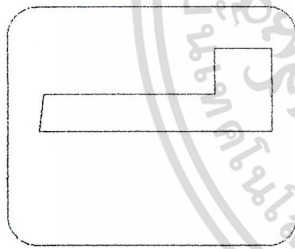
รูปแบบอาคารเป็นส่วนโรงแรมระดับห้าดาว ขนาด 300 ห้อง เป็นอาคารสูงประมาณ 20 ชั้น เป็นอาคารที่วางต่อเนื่องกันเป็นแนวยาว เนื่องจากในบริเวณพื้นที่ของโครงการนั้นเป็นพื้นที่ที่มีพระราชบัญญัติในการควบคุมของการปลูกสร้างอาคารในเขตเทศบาล และ พระราชบัญญัติควบคุมพื้นที่ริมหาดของภาคตะวันออก ( พ.ร.บ. ชายทะเล ) ซึ่งเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องในการเลือกรูปแบบของอาคารที่เหมาะสมดังนั้นจึงมีการวิเคราะห์รูปแบบของอาคารดังนี้

#### 3.7.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับโครงการ

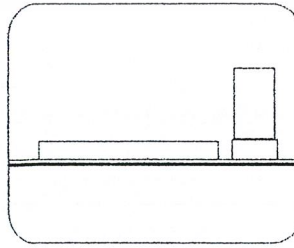
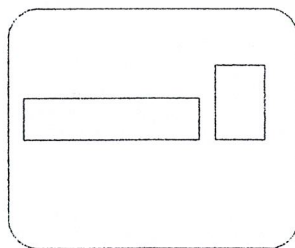
From follow Function



อาคารแยกเป็นกลุ่มอาคาร  
ตัวโครงการต้องการที่จะ  
เสียเรื่องพลังงานและค่าใช้จ่าย  
อย่างมาก



อาคารแนวราบ  
มีปัญหาทางด้านพื้นที่และ  
การแยก user ของกลุ่มผู้ใช้  
ทั้งสองกลุ่มของโครงการ



อาคารสูง  
เป็นลักษณะของการใช้พื้นที่  
ได้อย่างเต็มที่ที่สามารถมี  
มุมมองที่ชัดเจนในส่วนห้อง  
พัก และเหมาะสมกับ user



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ลักษณะเด่นของโครงการ**

อาคารควรมีลักษณะเป็นสถาปัตยกรรมเมืองร้อน มีร่มเงาและความร่มรื่นของการพักผ่อนที่เน้นสำหรับครอบครัวและมีการแบ่งประโยชน์ใช้สอยให้เป็น zone การติดต่อซื้อขายทำธุรกิจ และสัมมนาเนื่องจากสภาพของที่ตั้งโครงการเป็นตัวบังคับในด้านการออกแบบสถาปัตยกรรม โดยภาพรวมของโครงการมีดังนี้

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นลักษณะแบบสถาปัตยกรรมแบบร้อนชื้นซึ่งในการออกแบบนั้นต้องคำนึงถึงส่วนการเลือกวัสดุในการก่อสร้างอาคารเพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายและการดูแลรักษาอาคารโดยรวมเป็นวัสดุที่คงทนต่อภูมิอากาศแบบร้อนชื้น

เนื่องจากควรวางรูปแบบอาคารของโครงการ เป็นส่วนที่จัดให้ดีขึ้นดังนั้นควรมีข้อกำหนด ดังนี้

- 1. การเข้าถึงโครงการ
- 2. การควบคุม
- 3. สภาพแวดล้อม
- 4. ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ
- 5. มุมมอง

โดยเราแบ่งส่วนในการวิเคราะห์ที่ตั้ง ดังนี้

- 1. ส่วนโรงแรม
- 2. ส่วนบริการ
- 3. ส่วนห้างสรรพสินค้า
- 4. ส่วนบริหาร
- 5. ส่วนจอดรถ
- 6. ส่วนประชุมสัมมนา

**3.7.2 การกำหนดลักษณะการจัดกลุ่มอาคาร**

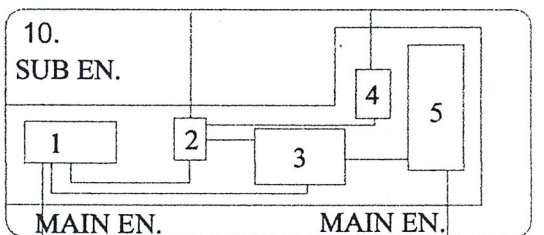
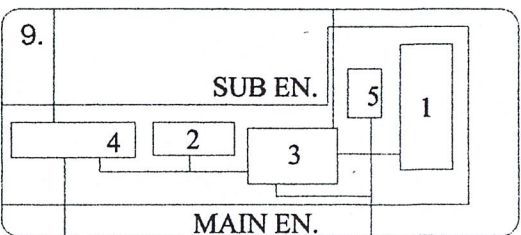
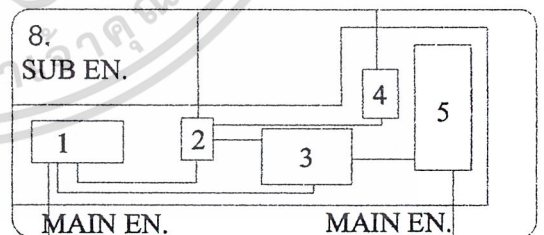
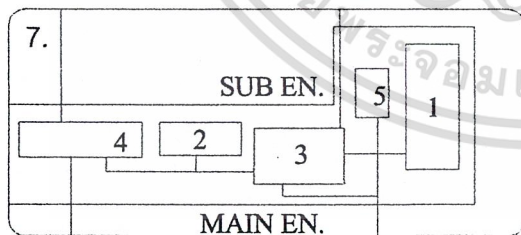
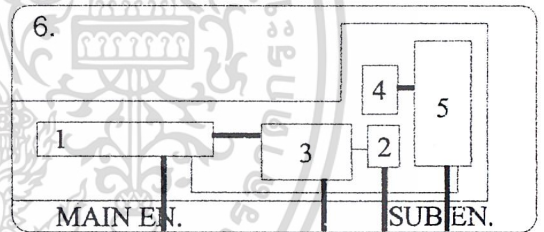
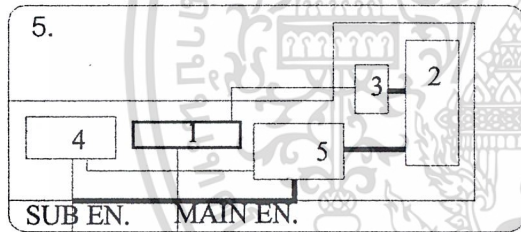
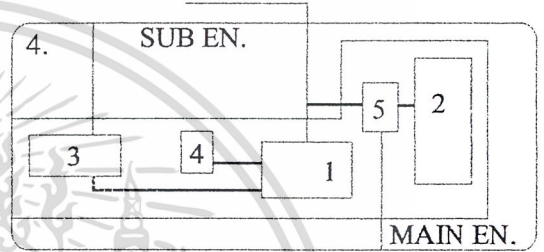
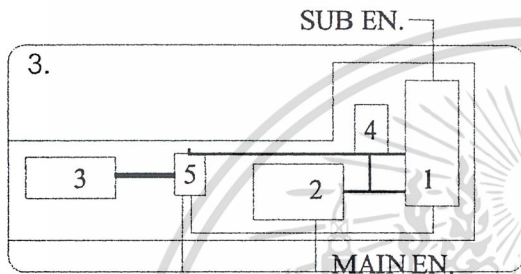
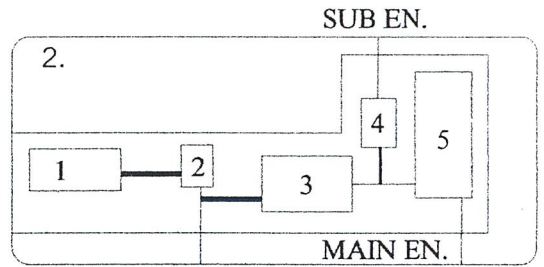
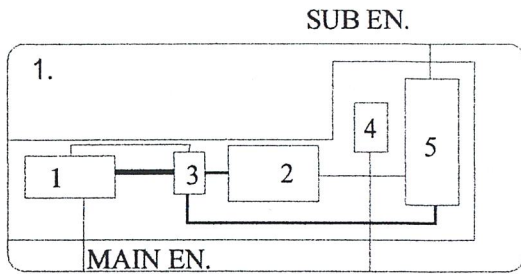
ตารางที่ 3.11 ตารางแสดงการประมาณในการเลือกการจัดวางโซน

องค์ประกอบ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1. การเข้าถึงโครงการ			●				●		●				●		●							●	
2. การควบคุม		●			●		●		●			●					●	●	●	●			
3. สภาพแวดล้อม	●	●	●	●					●		●	●	●	●	●	●				●	●		
4. ความสำคัญขององค์ประกอบ				●	●		●	●	●	●	●	●	●	●				●	●			●	●
5. มุมมอง	●	●				●				●			●		●		●				●		●
6. พฤติกรรมผู้ใช้			●			●				●			●	●		●				●			●
7. ผลกระทบสภาพโดยรวม	●			●		●					●		●		●		●						

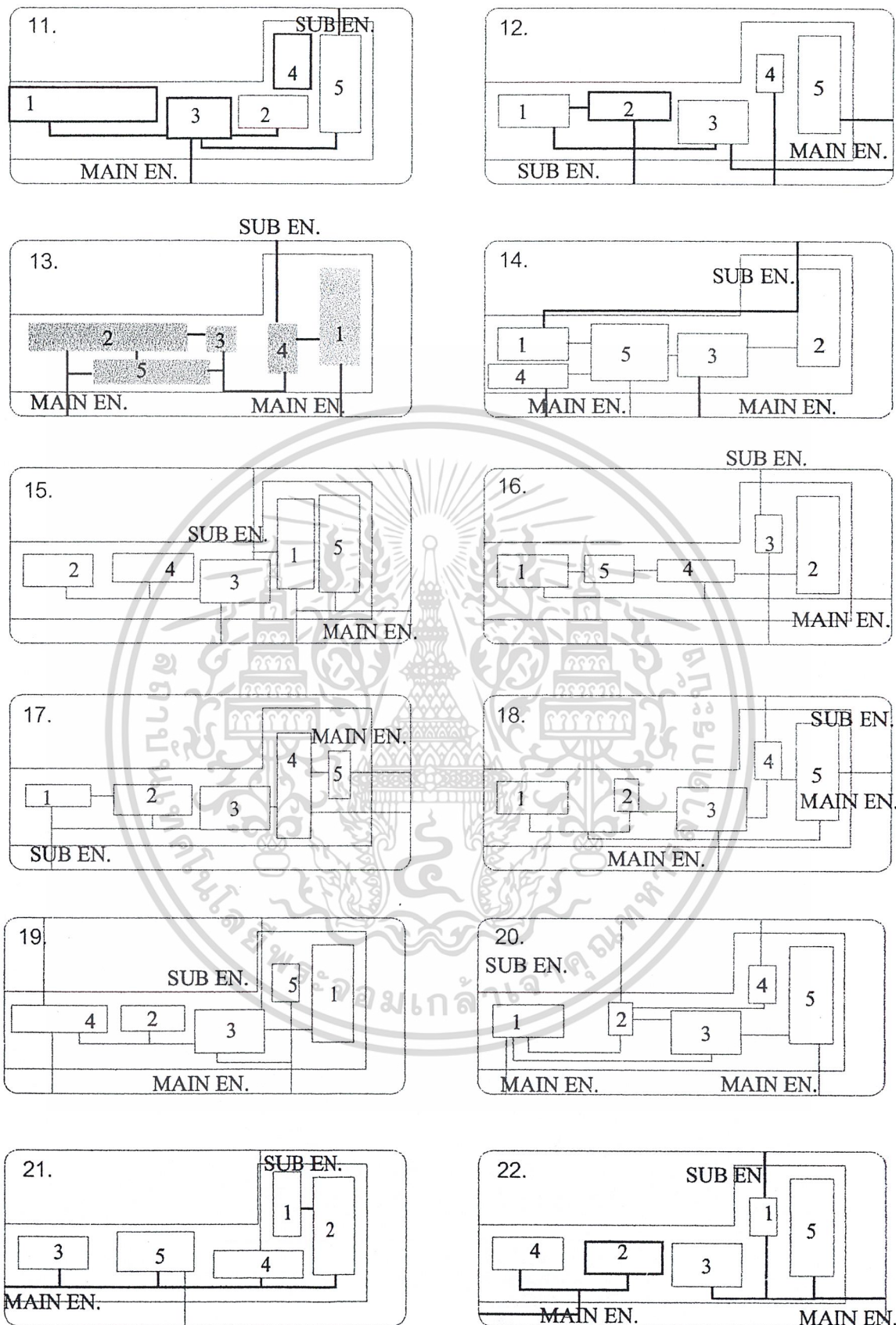
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

GROUPING ZONING

1. HOTEL    2. SHOPPING MALL    3. CAR PARK    4. CONVENTION    5. LAND SCAPE



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.17 แสดงการวิเคราะห์การจัดกลุ่มอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ใช้ในเชิงพาณิชย์  
**GROUPING ZONING**  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.7.3 รูปแบบสถาปัตยกรรมโดยรอบโครงการ

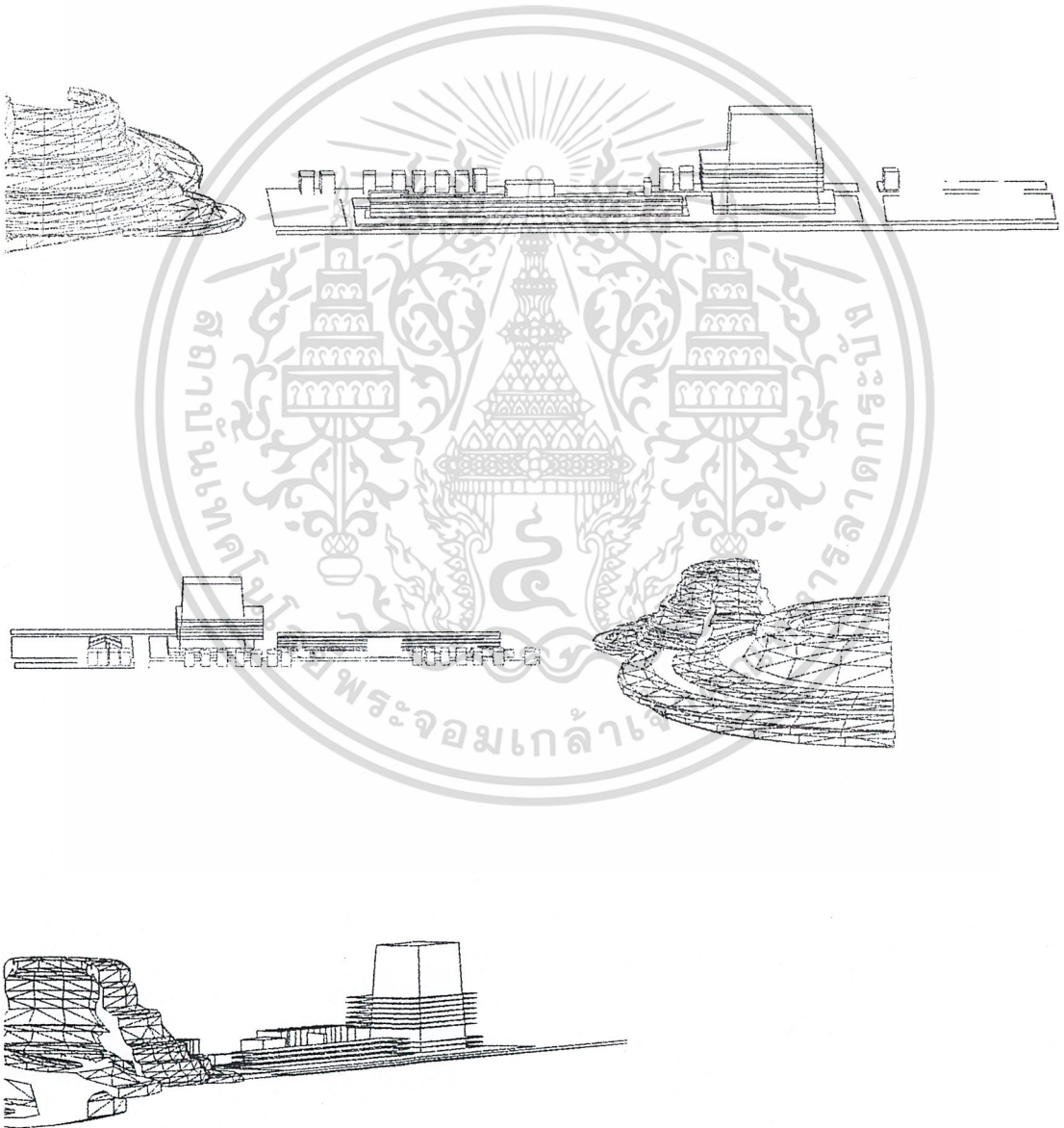
สภาพทั่วไปของรูปแบบสถาปัตยกรรม ท้องถิ่นด้านติดถนนสาย 3137 ด้านหลังของโครงการจะเป็นชุมชน อาคารที่ก่อสร้างจะมีขนาดเล็ก แต่ในปัจจุบันหน่วยงานราชการที่อยู่ใกล้เคียงถูกล้อมรอบด้วยชุมชน ถัดไปทางทิศใต้ของโครงการจะเป็นศูนย์บริการนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นโครงการของททท. แต่มีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมซึ่งในอนาคตจะมีการปรับปรุงพื้นที่เพื่อทำโรงแรมและตอบสนองตามแผนแม่บทของททท. (อาคารข้างเคียงอย่างพื้นที่ของ สรท. เป็นอาคารที่มีขนาดเล็กและเก่าชำรุดทรุดโทรม)



รูปที่ 3.18 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมโดยรอบโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.7.4 รูปทรงอาคาร โครงการเนื่องจากสภาพที่ดินของโครงการมีลักษณะเป็นแนวยาวและตามเทศบัญญัติที่กำหนดไว้ดังนั้นอาคารที่มีลักษณะเป็นแนวยาวตลอดถนนเลียบชายหาด และเป็นอาคารที่มีลักษณะเป็นแนวราบเพื่อไม่เป็นการบดบังทัศนียภาพของโครงการและไม่บดบังสภาพแวดล้อมทางจิตใจอีกด้วย และเนื่องจากภูมิอากาศบริเวณนั้นเป็นบริเวณร้อนชื้น(HOT HUMID CLIMATE)มีฝนตก ความชื้นสูง มีลมแรง ซึ่งมีผลกระทบต่ออาคารโดยตรงดังนั้นลักษณะของอาคารจะเป็นลักษณะแบบโปร่งโดยบางส่วน ซึ่งในพื้นที่จะมีลมทางทิศใต้ 8 เดือน ซึ่งการออกแบบนั้นยังคำนึงถึงการแก้ไข อุณหภูมิที่สูงและความชื้นสัมพัทธ์ด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

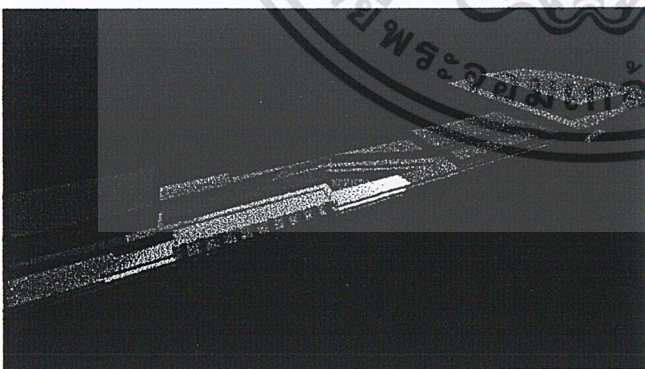
### 3.7.5 การจัดกิจกรรมภายใน,ภายนอกอาคาร

เนื่องจากโครงการเป็นโครงการที่หลากหลายทางด้านกาให้บริการ ดังนั้นการแบ่งลักษณะจะจัดเป็นส่วนๆที่ตอบสนองความต้องการของผู้ใช้อย่างเต็มที่ โดยจัดแบ่งเป็นสองส่วน คือกิจกรรมทางด้านกาพักผ่อนและความเป็นส่วนตัวและกิจกรรมทางด้านการค้า โดยรูปแบบจัดให้เป็นไปตามแม่บทที่จะเพิ่มประสิทธิภาพและสามารถที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวในอนาคต

ระบบภูมิทัศน์สองทางเลียบชายหาด การพัฒนาและปรับปรุงระบบภูมิทัศน์ของชายหาดบางแสน โดยการดำเนินโครงการเว้นที่ว่างเว้นระยะร่นในการปลูกต้นไม้ยืนต้น การเว้นระยะร่นประมาณ 6.00 ม. ไม่ใช่กฎหมายหรือข้อกำหนดในเทศบัญญัติเพื่อเป็นตัวอย่งและขอความร่วมมือจากเจ้าของรายอื่นที่อยู่บริเวณเลียบชายหาดเพื่อจัดทำแนวเขตสีเขียว

การวางผังการใช้ที่ดิน เนื่องจากเนื้อที่ของโครงการมีลักษณะเป็นแนวยาวขนานไปกับแนวชายหาดบางแสน ด้านหน้า(ทิศตะวันตก) ที่ดินติดถนนเลียบชายหาดด้านหลัง (ทิศตะวันออก) ติดถนนบางแสน 2 (ทางหลวงหมายเลข 3137) ที่ดินด้านยาวเป็นที่ผืนเดียวกันทั้งหมดด้านขวามือทาง (ทิศใต้) ติดกับซอย 3 ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนเลียบชายหาดบางแสน 2 การวางผังของโครงการจึงมีการวางดังนี้ พื้นขนาด 117 ไร่มีการวางแผนการสร้างอาคารโรงแรมระดับ4-5ดาวประกอบด้วยอาคารส่วนพาณิชยกรรมและการตลาด

ส่วนด้านการสร้างกิจกรรมภายนอก เนื้อที่ของโครงการทางด้านหน้าเป็นลักษณะที่ว่าง โดยเซ็ทใน ส่วนพาณิชยกรรม 100 ม.ด้านหน้าสามารถที่จะทำกิจกรรมหรือเป็นที่จัดงานเทศกาลในเวลาสำคัญรวมทั้งเป็นการเปิดมุมมองที่ดีอีกทางหนึ่ง ของโครงการ



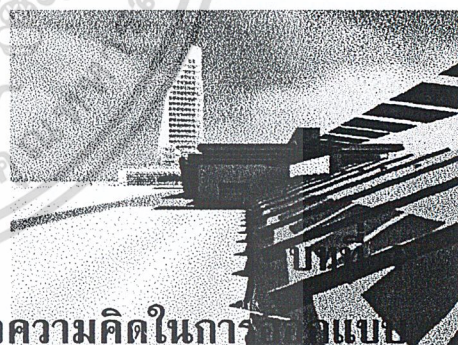
รูปที่ 3.19 กิจ.รรมภายใน-ภายนอกโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งหากมีการนำไปใช้

# THESIS IN ARCHITECTURAL

BANG SAND BEACH HOTEL



แนวความคิดในการออกแบบ

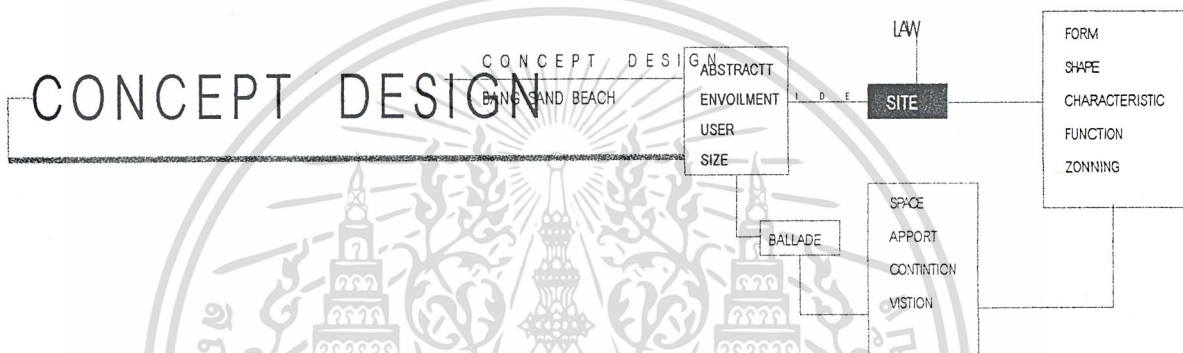
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 4

### การออกแบบทางสถาปัตยกรรม

#### 4.1 แนวความคิดในการออกแบบ

แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรมเป็นศูนย์กลางของการกำหนด เรื่องราว ของโครงการโรงแรม บางส่วน ดังนี้



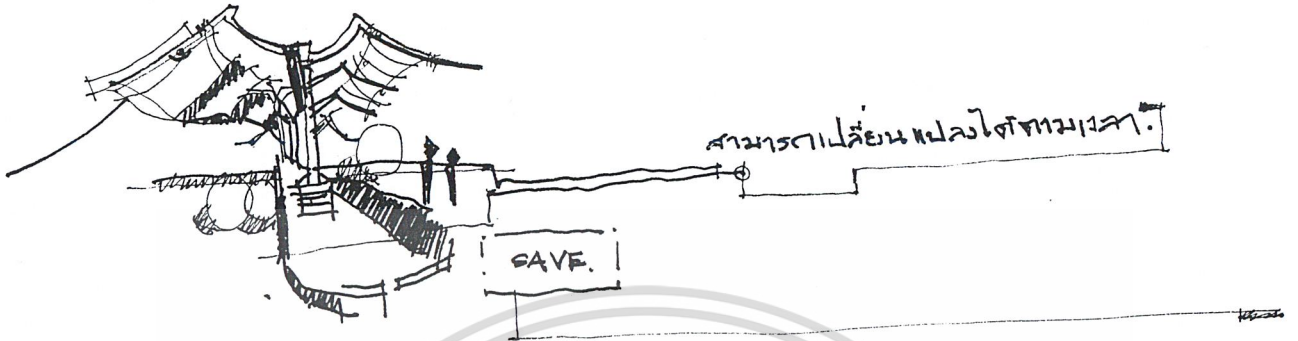
EBSTRACT - แนวทางการออกแบบทางด้านนามธรรม ดังคำที่กล่าวว่า " การสังเกตเป็นกุญแจที่สามารถไขความลับของธรรมชาติเพื่อให้สัมผัสความเป็นอิสระของตัวตน

ENVOILMENT - การคำนึงถึงการวางและการจัดรูปแบบของอาคารเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงกับผลกระทบทางด้านมุมมองและความสวยงามของธรรมชาติ

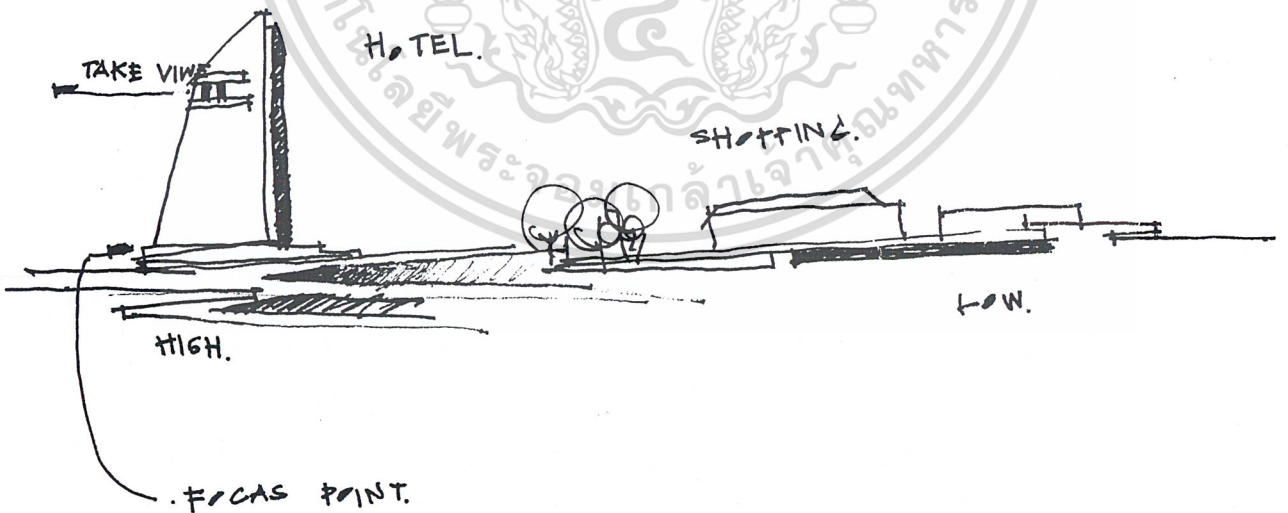
USER - เนื่องจากการทำการวิเคราะห์จึงมีการเลือกโดยการจัดแยกส่วนของพฤติกรรมของผู้ใช้อย่างชัดเจน และ ให้มีการตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อย่างลงตัว

MOVMENT = TIME + USER + EBSTRACT

TENTION.



FORM การออกแบบแบ่งเป็น 2 ชั้น โดยจะเป็นการแสดงออกอย่างชัดเจนกับการมองจากภายใน และภายนอกจะเป็นการสร้างมุมมองที่สวยงาม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

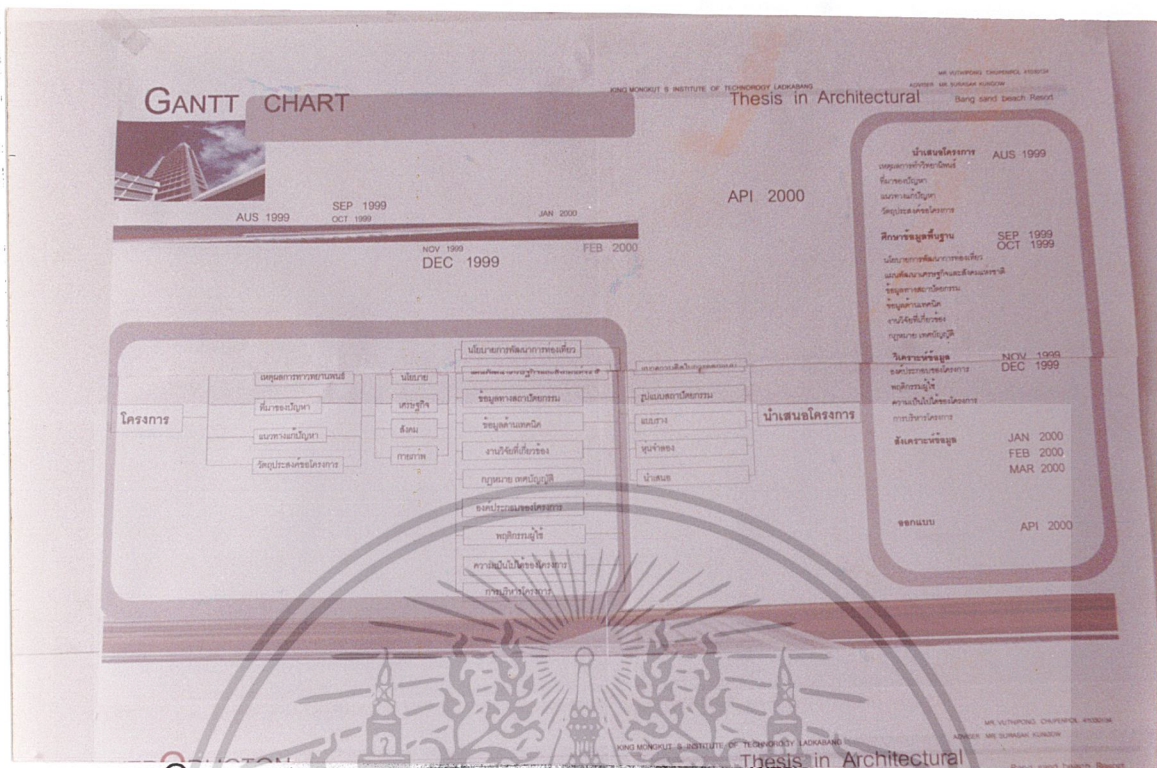
# THESIS IN ARCHITECTURAL

BANG SAND BEACH HOTEL



ผลงานการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.2.1 ขั้นตอนการนำเสนอวิทยานิพนธ์



รูปที่ 4.2.2 ความเป็นมาของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

KING MONKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LAKSANG  
Thesis in Architectural

## PROJECT PROPOSAL

เหตุผล	ที่มาของปัญหา	แนวทางแก้ปัญหา	วัตถุประสงค์
ด้านเศรษฐกิจ	การทำธุรกิจทางด้านการให้บริการยังไม่สามารถที่จะตอบสนองความต้องการได้เท่าที่ควร	ในด้านธุรกิจทางเกี่ยวข้องเป็นธุรกิจที่ทำรายได้ที่มีแรงจูงใจ การร่วมมือ ของภาครัฐและภาคเอกชน	เพื่อตอบสนองจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อเป็นจุดศูนย์กลางทางด้านบริการที่ธุรกิจ
ด้านนโยบาย	การไม่มีกระบวนการวางแผนทางด้านการบริการเชิงรุกในภาคส่วนทำให้พื้นที่ไม่มีศักยภาพที่ดึงดูดนักท่องเที่ยว	ตอบสนองตามแผนทางด้านบริการที่เกี่ยวข้อง และวางแผนในการขยายตัวในอนาคต	เพื่อส่งเสริมการร่วมมือกับภาคเอกชน และประชาชนให้มีส่วนร่วมในการแก้ปัญหาทางด้านบริการที่เกี่ยวข้อง
ด้านสังคม	การขาดภาพลักษณ์ที่ดีมีส่วนสำคัญ และการตอบสนองทางด้านการให้บริการไม่ได้เท่าที่ควร	ก่อให้เกิดการร่างงานเพื่อพัฒนาความเป็นอยู่ของประชาชนและเป็น การสร้างสัมพันธ์ที่ดีงามแก่ชาวต่างประเทศ	เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ต้องการบริการที่ดีเยี่ยม
ด้านกายภาพ	สภาพพื้นที่เป็นที่ที่ไม่มีภาพลักษณ์ที่ดีและขาดพื้นที่สำหรับกิจกรรม	เพื่อเป็นการพัฒนาพื้นที่โดยรอบ และมีการสร้างศักยภาพในการเจริญเติบโตของชุมชน	เพื่อเป็นการพัฒนาสภาพแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่ชายหาดบางเลน ด้านนโยบายการเกี่ยวข้อง

MR. VUTHONG CHEPONG, DESIGN

รูปที่ 4.2.3 แนวทางการทำวิทยานิพนธ์

Thesis in Architectural

POLICY STUDY

รูปที่ 4.2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MR. KUTIPONG CHAIWONG, ARCHITECT  
 CENTER MR. SURASAK KUNGSORN  
 Bang sand beach Resort

# ECONOMIC STUDY

Thesis in Architectural

KING MONKUT 9 INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKABANG

ตารางที่ 2.2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ-ระยะทางเฉลี่ยและรายได้

ปี	ระหว่างประเทศ			รายได้รวมของเที่ยว
	นักท่องเที่ยว	ระยะเวลารวดค่าที่พักเฉลี่ย	ค่าใช้จ่าย / วัน	
2540	7.22 ล้านคน	8.33 วัน	3,572 บาท	220,754 ล้านบาท
2541	7.72 ล้านคน	8.40 วัน	4,200 บาท	272,362 ล้านบาท
2542	8.28 ล้านคน	8.50 วัน	4,400 บาท	309,672 ล้านบาท

ที่มา : (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

แหล่งท่องเที่ยว	รวม	คนไทย	ชาวต่างประเทศ
เที่ยว	จำนวน	จำนวน	จำนวน
รวม	8,631,450 + 4.62	6,148,161 + 6.33	2,483,289 + 16.19
พืชมงคล	3,201,195 + 7.75	1,008,829 - 5.34	2,192,366 + 17.21
วังมณี	2,092,272 + 6.41	1,872,776 + 5.70	219,496 + 12.84
ศรีนคร	318,150 + 2.08	294,213 - 5.17	49,937 + 16.15
สวนนกนาถ	603,962 + 5.48	593,356 + 5.62	4,606 + 17.88
สวนสมเด็จ	1,016,081 - 0.58	1,012,663 - 0.89	3,418 + 9.20
วังมณี	417,390 - 0.72	412,785 - 0.72	4,605 + 12.85
อื่น ๆ	982,700 - 0.86	973,500 - 0.86	9,200 + 18.48

ประเภทของ	ไทย	ชาวต่างชาติ	รวม
ผู้เยี่ยมชม	1,612,863	135,723	1,748,586
นักช้อปปิ้ง	754,960	217,452	972,412
ผู้เดินทาง	838,570	378,207	1,216,777

รูปที่ 4.2.5 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ

MR. KUTIPONG CHAIWONG, ARCHITECT  
 CENTER MR. SURASAK KUNGSORN  
 Bang sand beach Resort

# FEASIBILITY STUDY

Thesis in Architectural

KING MONKUT 9 INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKABANG

แหล่งที่มาของเงินทุน

ตารางที่ 2.5 การจำแนกต้นทุนของโครงการ

รายละเอียด	หน่วยวัด (ตาราง)	มูลค่าของเงินทุน
ค่าพัฒนาที่ดินและอาคาร	27,750 ตารางเมตร	บาท 1,000,000
ค่าก่อสร้างอาคารรวม	204,800 ตารางเมตร	บาท 2,000,000
ค่าจ้างดำเนินงาน	200,000 ตารางเมตร	บาท 2,000,000
งบค่าบริหารโครงการ	571,100 ตารางเมตร	บาท 5,711,000

**โครงการโรงแรม บอนเนส บีช รีสอร์ท**

โครงการโรงแรม: สัดส่วนรวมโครงการทั้งหมด และการให้บริการ 50 : 50

**จัดจำหน่ายที่พักเฉลี่ยต่อปี**

ปีหนึ่ง: โรงแรมดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 50 ของจำนวนห้องพักที่มี  
 ปีที่สอง: โรงแรมดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 55 ของจำนวนห้องพักที่มี  
 ปีที่สาม: โรงแรมดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 60 ของจำนวนห้องพักที่มี  
 ปีที่สี่: โรงแรมดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 65 ของจำนวนห้องพักที่มี  
 ปีที่ห้า: โรงแรมดำเนินการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 70 ของจำนวนห้องพักที่มี

**โครงการศูนย์การค้า (ขนาด 15,000 ตร.ม.)**

พื้นที่ศูนย์การค้าใหม่	25,000 ตร.ม.
พื้นที่ศูนย์การค้าใหม่	80 ของพื้นที่ใหม่
อัตราเช่า (20ปี)	25,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่ารายเดือน	300 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่ารายปีเฉลี่ยต่อปีในอัตรา	3,600 บาท
ค่าเช่ารายปีในการบริหาร และดำเนินการ	20 ของรายได้ค่าเช่า

**สรุปมูลค่าการลงทุน**

ปีหนึ่ง	ร้อยละ 30 ของพื้นที่เช่าได้
ปีที่สอง	ร้อยละ 70 ของพื้นที่เช่าได้

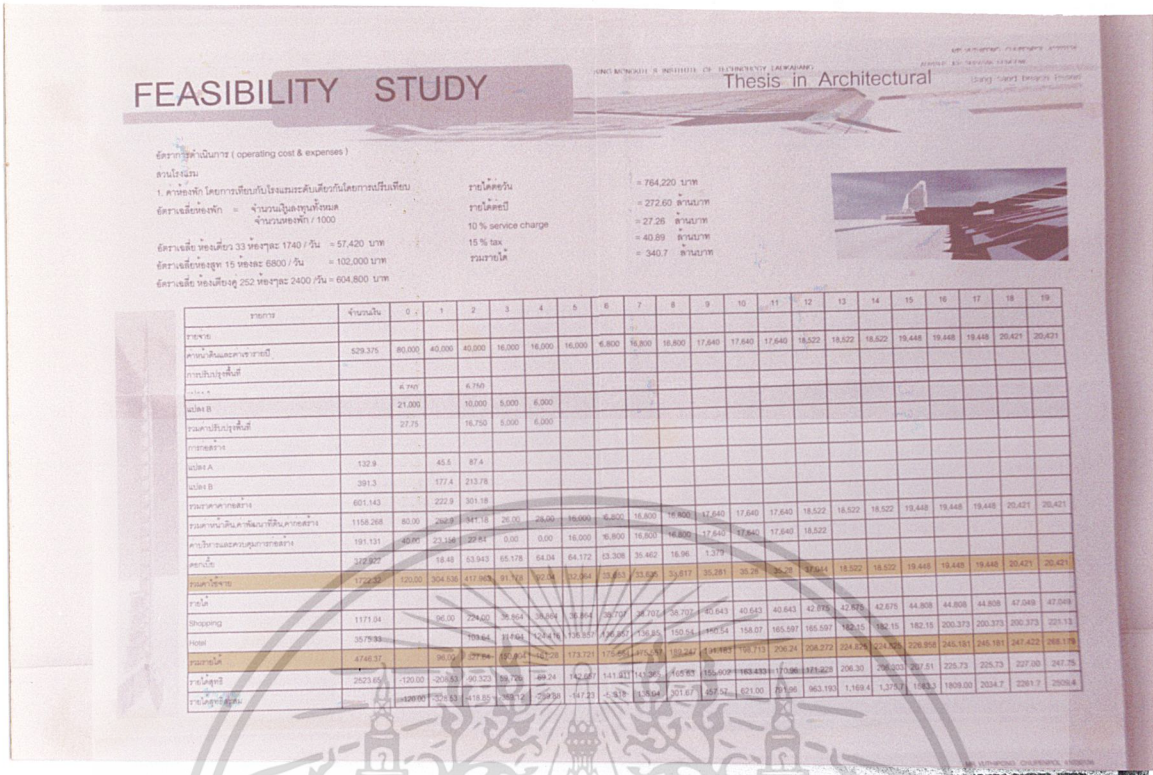
ที่มา: (ข้อมูลจาก สำนักบริหารโครงการ บูชาสังคมนครวัดวิทยาลัย)

ปี	2543	2544	2545	2546	2547
ปีแรก	3,800	7,200	10,200	13,200	16,200
ปีสอง	7,200	14,400	21,600	28,800	36,000
ปีสาม	10,200	20,400	30,600	40,800	51,000

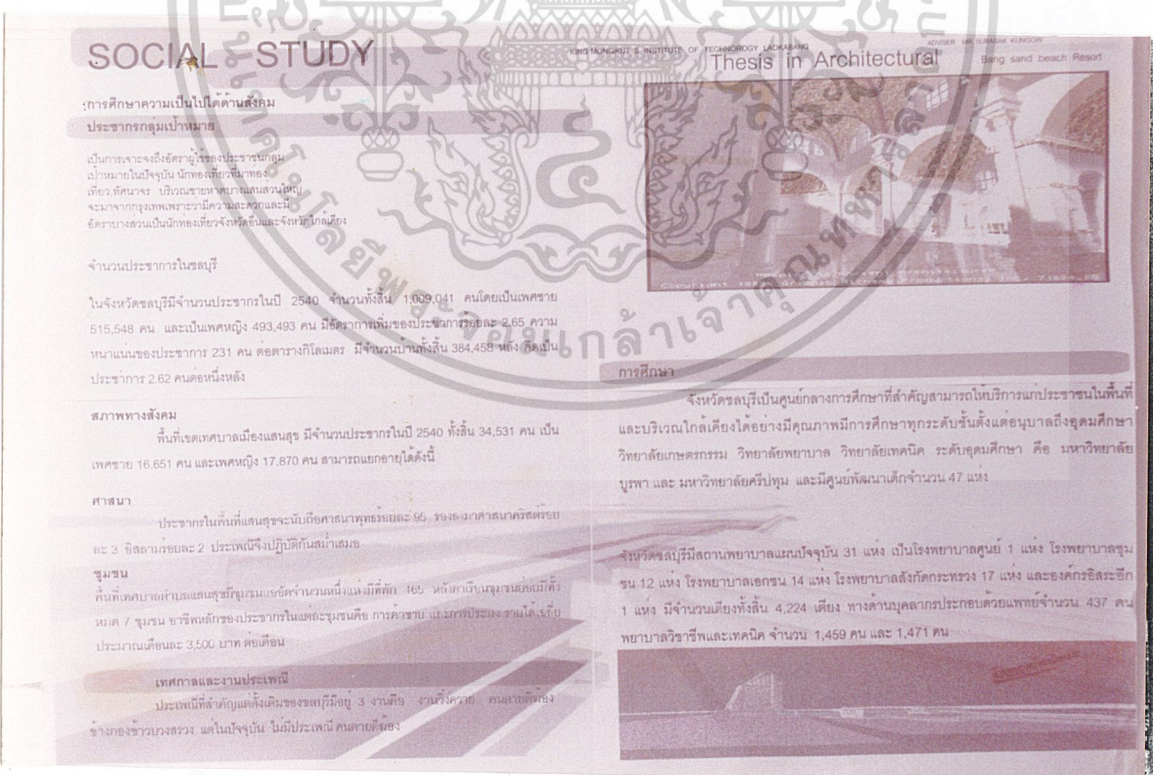
ประเภทของ	รวม	คนไทย	ชาวต่างชาติ
ผู้เยี่ยมชม	2,800	9,485	10,123
นักช้อปปิ้ง	1,278	1,547	1,786

รูปที่ 4.2.6 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

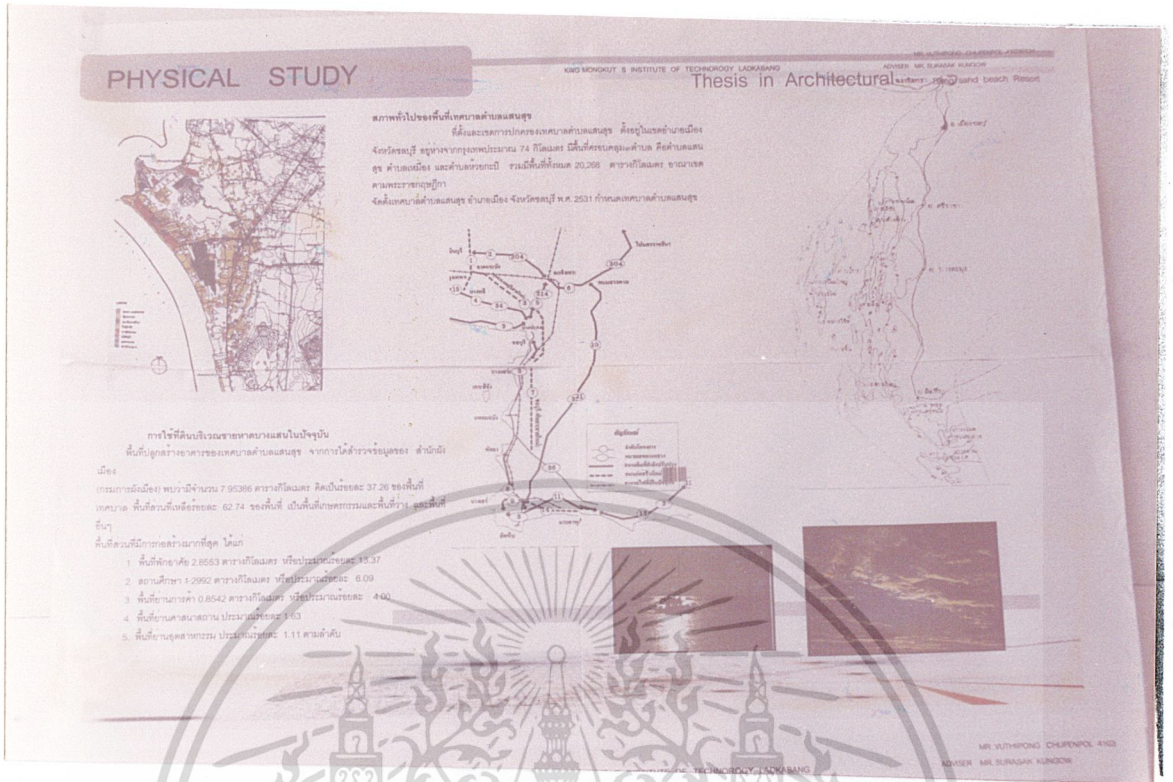


รูปที่ 4.2.7 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ

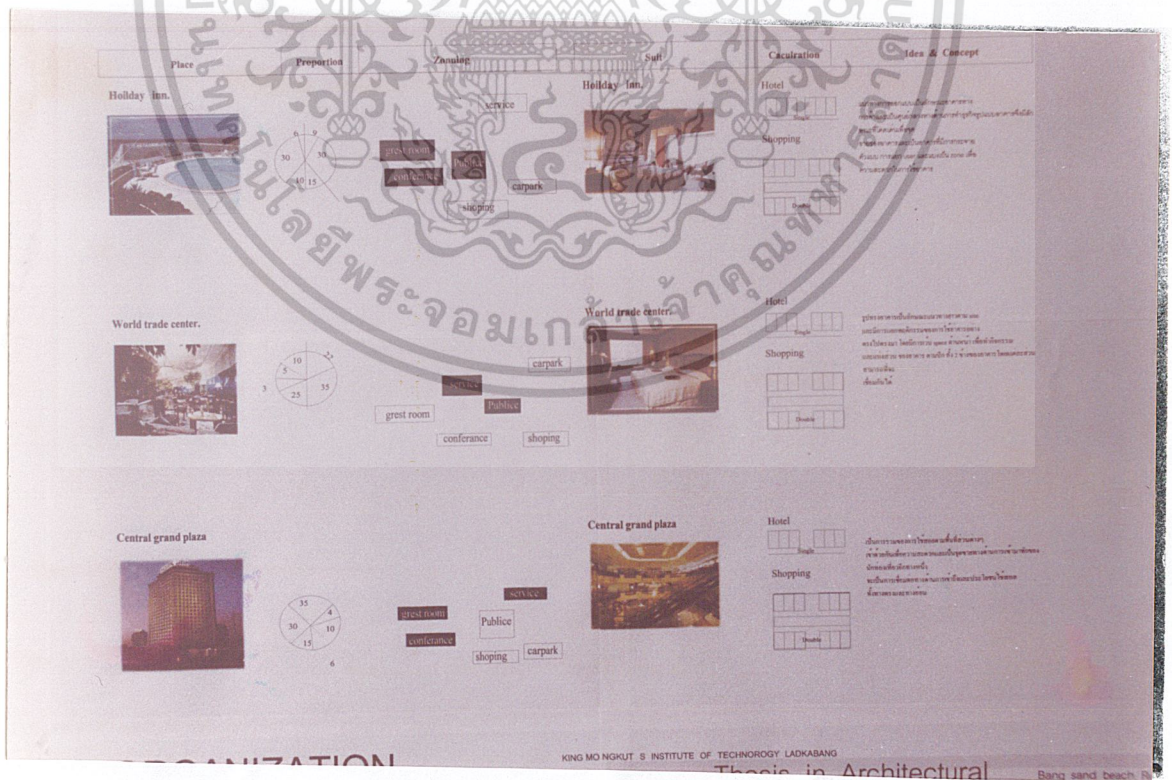


รูปที่ 4.2.8 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

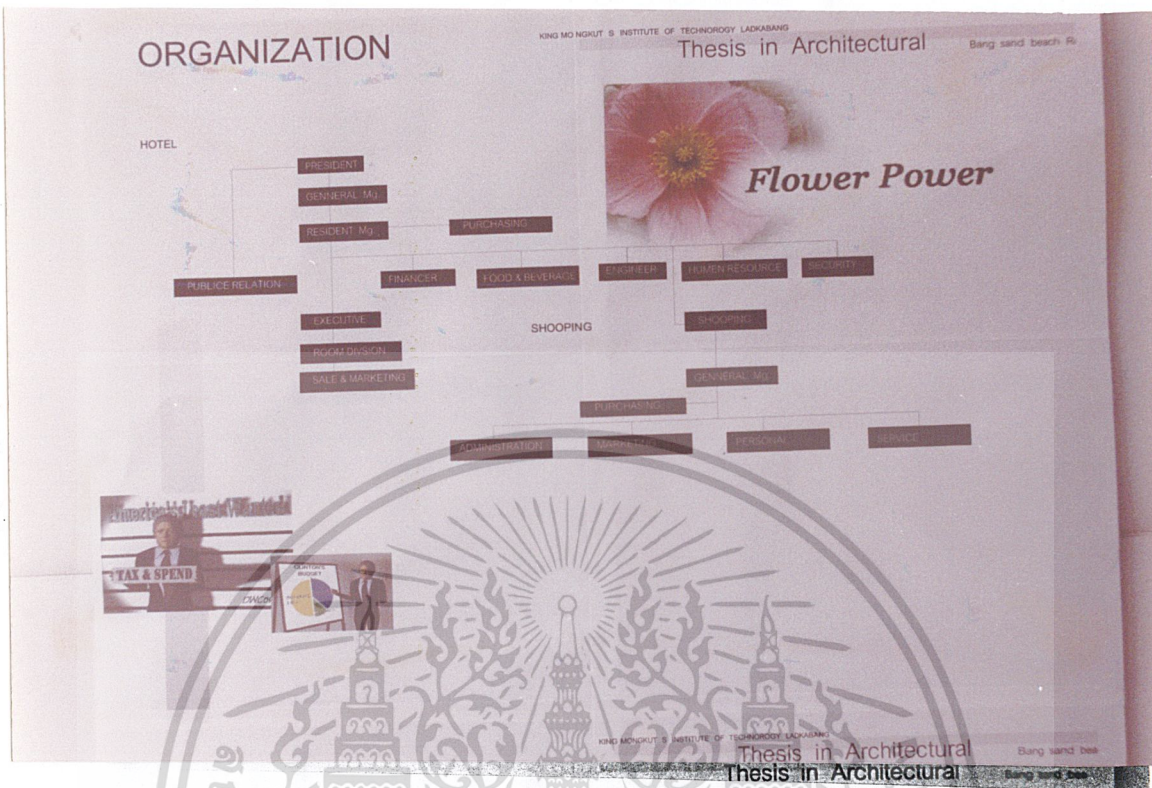


รูปที่ 4.2.9 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ



รูปที่ 4.2.10 การศึกษาอาคารตัวอย่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.2.11 ผังบริหารงานของโครงการ

# USER BEHAVIOR

KING MONKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKABANG  
Thesis in Architectural  
Bang sand beach

DEFINE USERS	08.00-12.00	12.00-15.00	15.00-18.00	18.00-21.00	21.00-03.00
1. บุคลากรของวิสาหกิจราชการ	00.00	00.00	10.00	18.00	01.00
2. บุคลากรของวิสาหกิจราชการ	00.00	12.00	15.00	18.00	21.00
3. ผู้ใช้ระบบสารสนเทศ					
4. ผู้ใช้ระบบสารสนเทศ					
5. ผู้ใช้ระบบสารสนเทศ					
6. ผู้ใช้ระบบสารสนเทศ					
7. พนักงานวิสาหกิจราชการ					
8. พนักงานวิสาหกิจราชการ					
9. พนักงานวิสาหกิจราชการ					
10. ราชการอื่น					

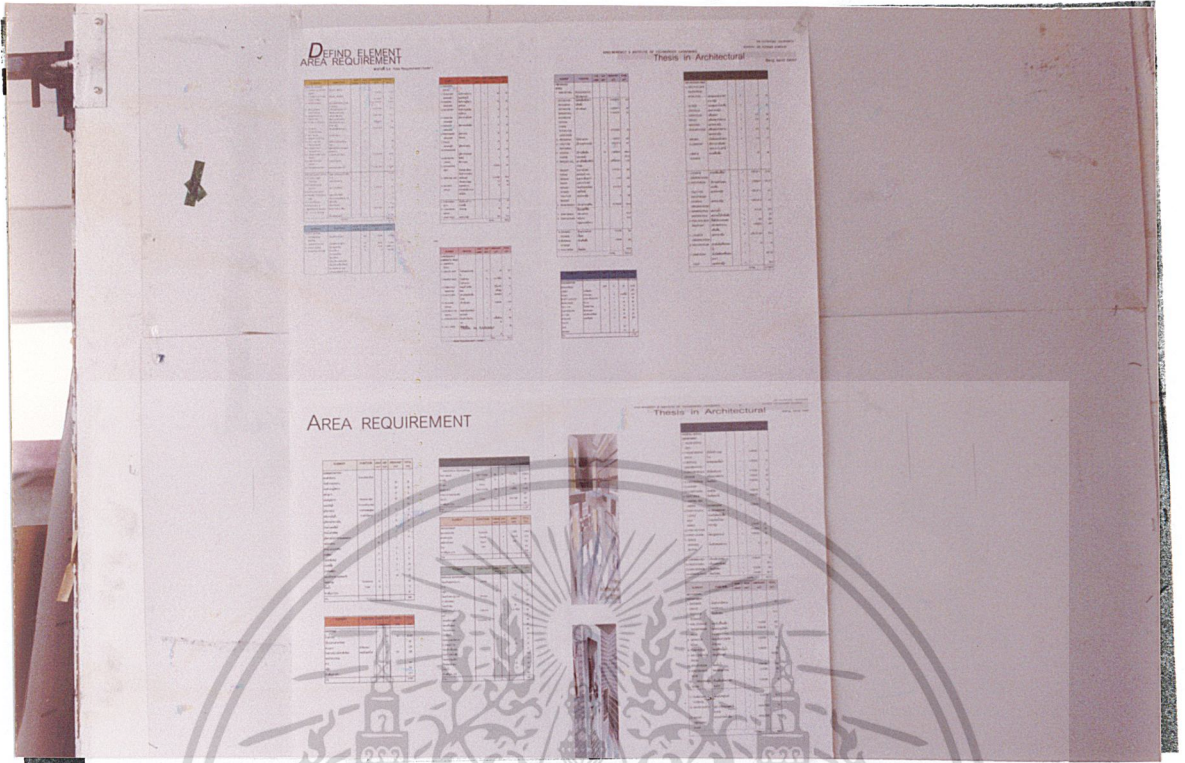
  

พฤติกรรมในการใช้งานระบบ	ผลเฉลี่ย	ผลรวม	อันดับเวลา	ผลรวม
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	1	1.11	3	2.36
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	23	25.56	34	26.77
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	19	21.11	29	22.86
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	30	33.33	42	33.07
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	17	18.89	19	14.96
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	8	8.89	21	16.54
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	9	10	28	22.05
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	12	13.33	36	28.35
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	66	73.33	69	54.33
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	52	57.78	99	77.95
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	14	15.56	33	25.98
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	52	57.78	51	40.18
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	59	65.56	21	16.54
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	19	21.11	58	45.67
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	2	2.22	1	0.79
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	47	52.22	50	39.37
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	49	54.44	66	51.97
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	17	18.89	58	45.67
ผู้ใช้งานที่ใช้งานระบบ	10	11.11	33	25.2

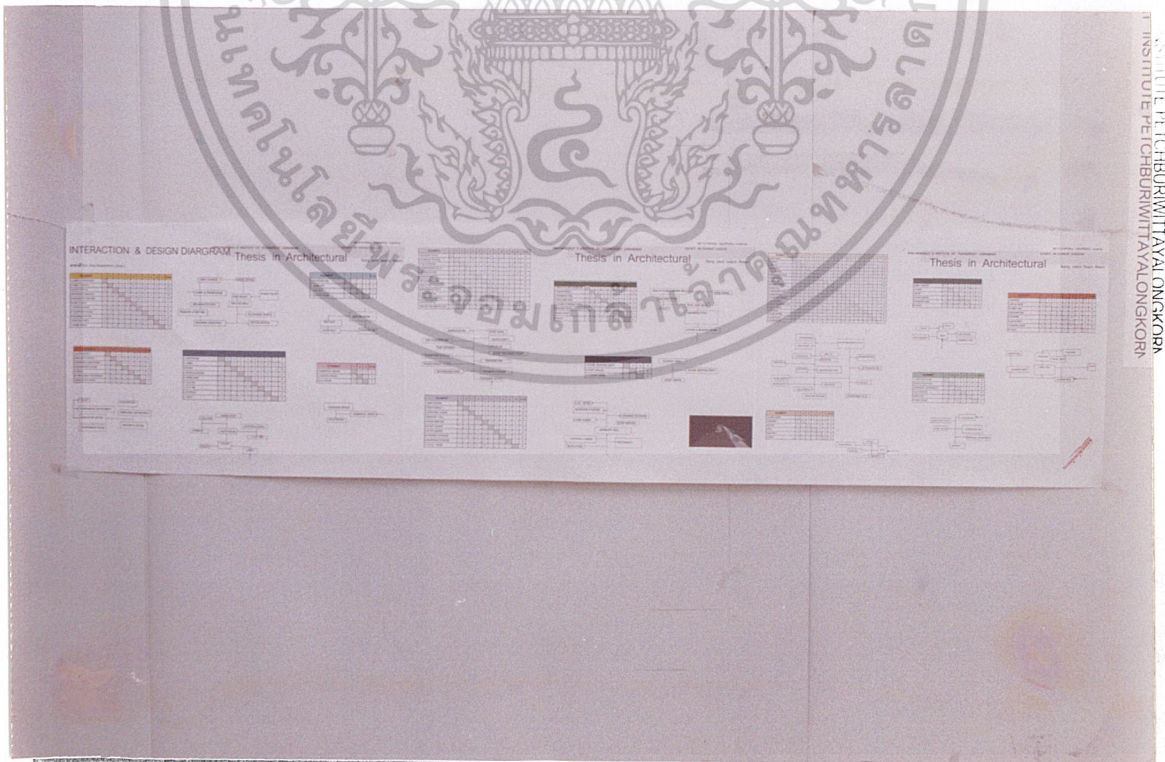
ที่มา : สถาบันวิชาการฯ

รูปที่ 4.2.12 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

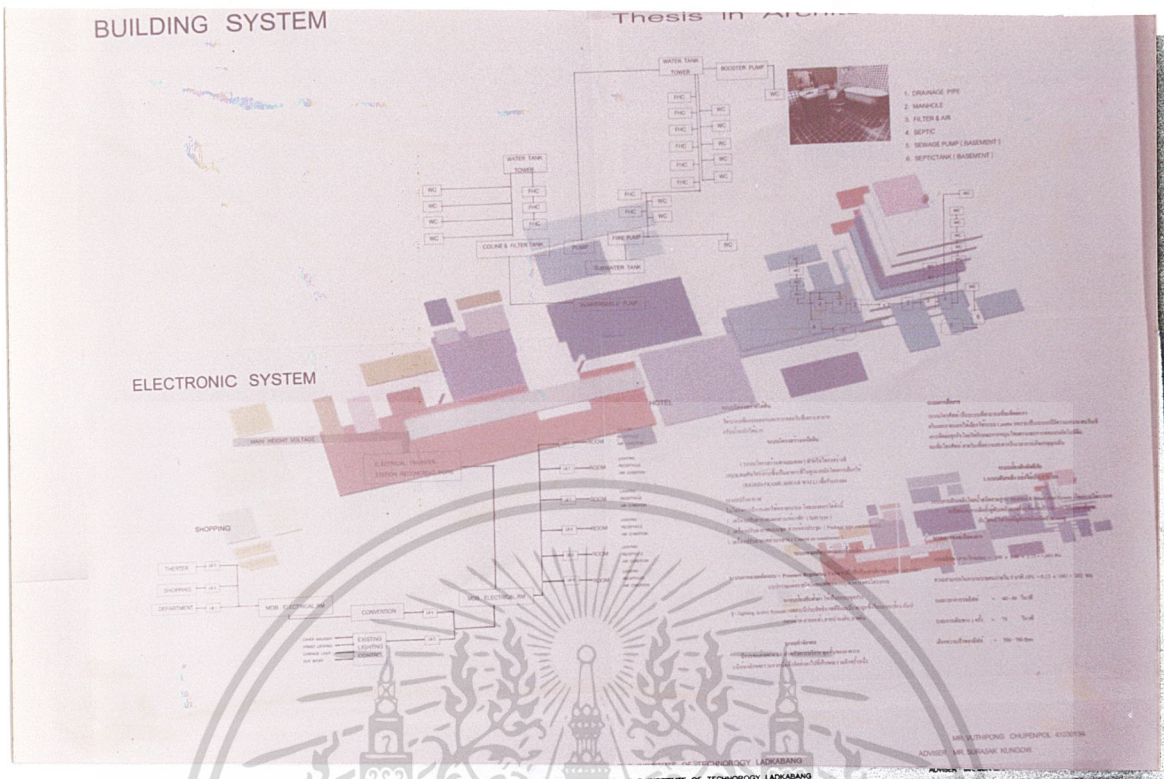


รูปที่ 4.2.13 รูปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ



รูปที่ 4.2.14 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

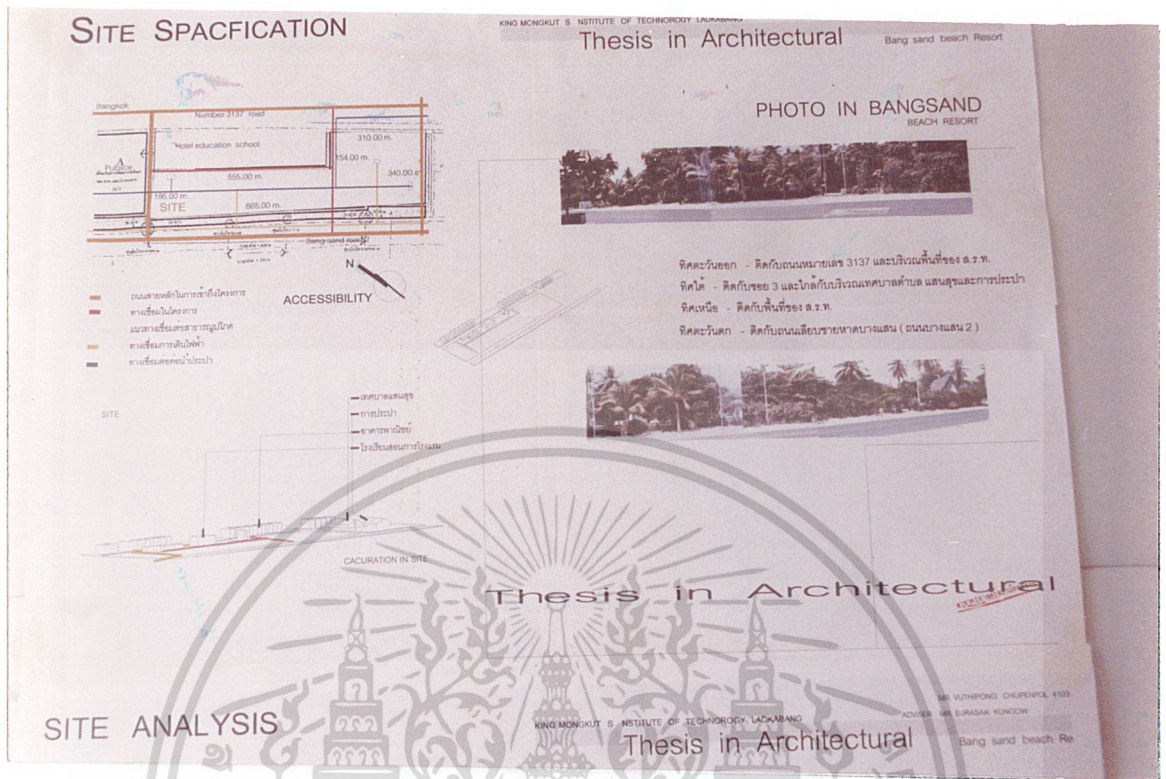


รูปที่ 4.2.15 การวิเคราะห์ระบบเทคนิค

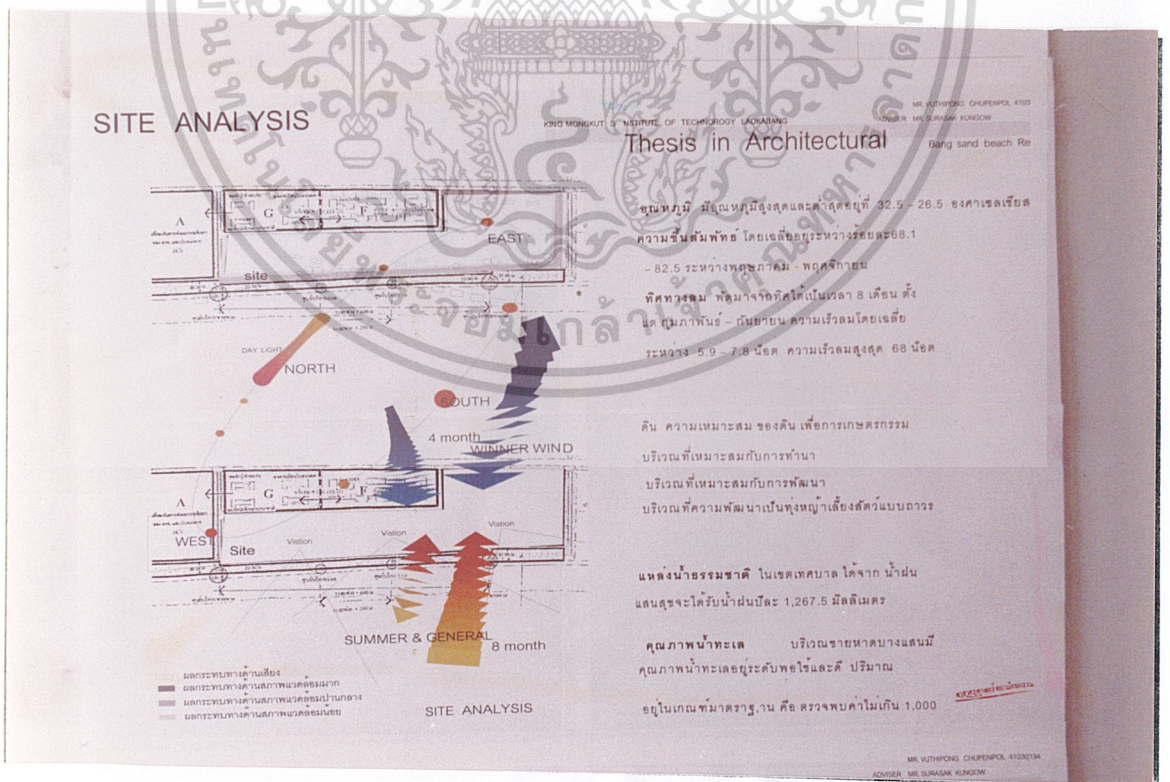


รูปที่ 4.2.16 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

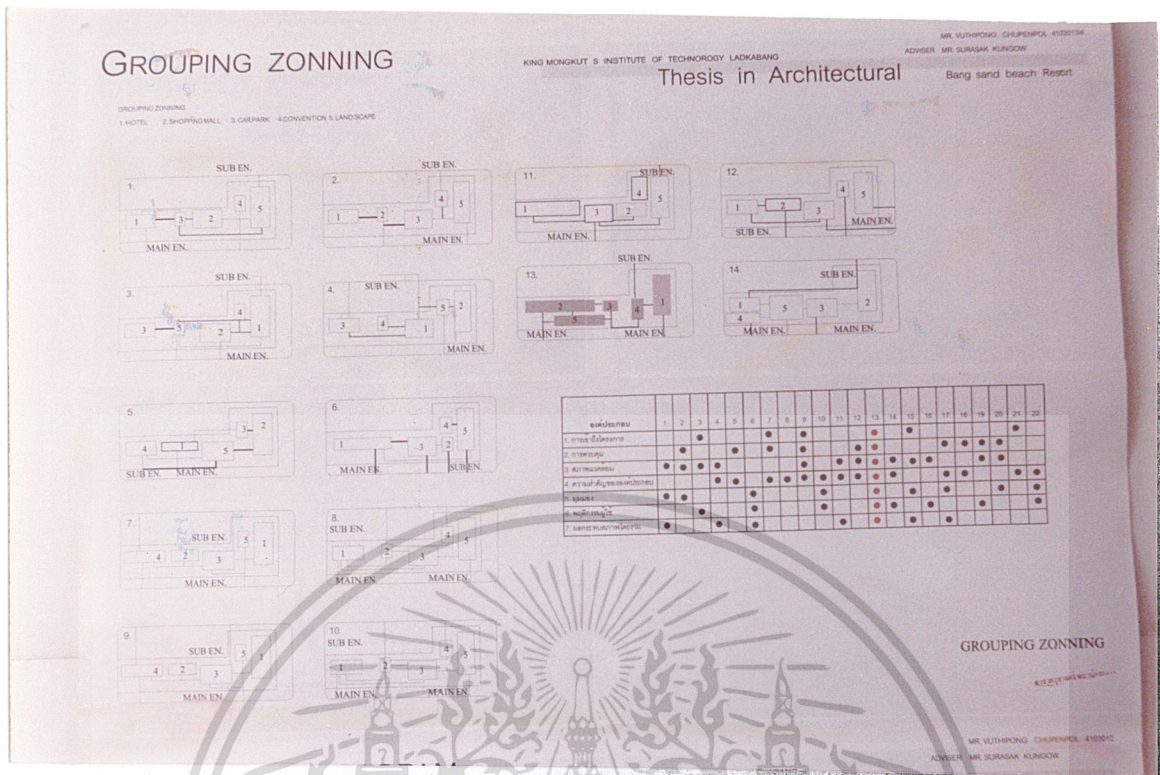


รูปที่ 4.2.17 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

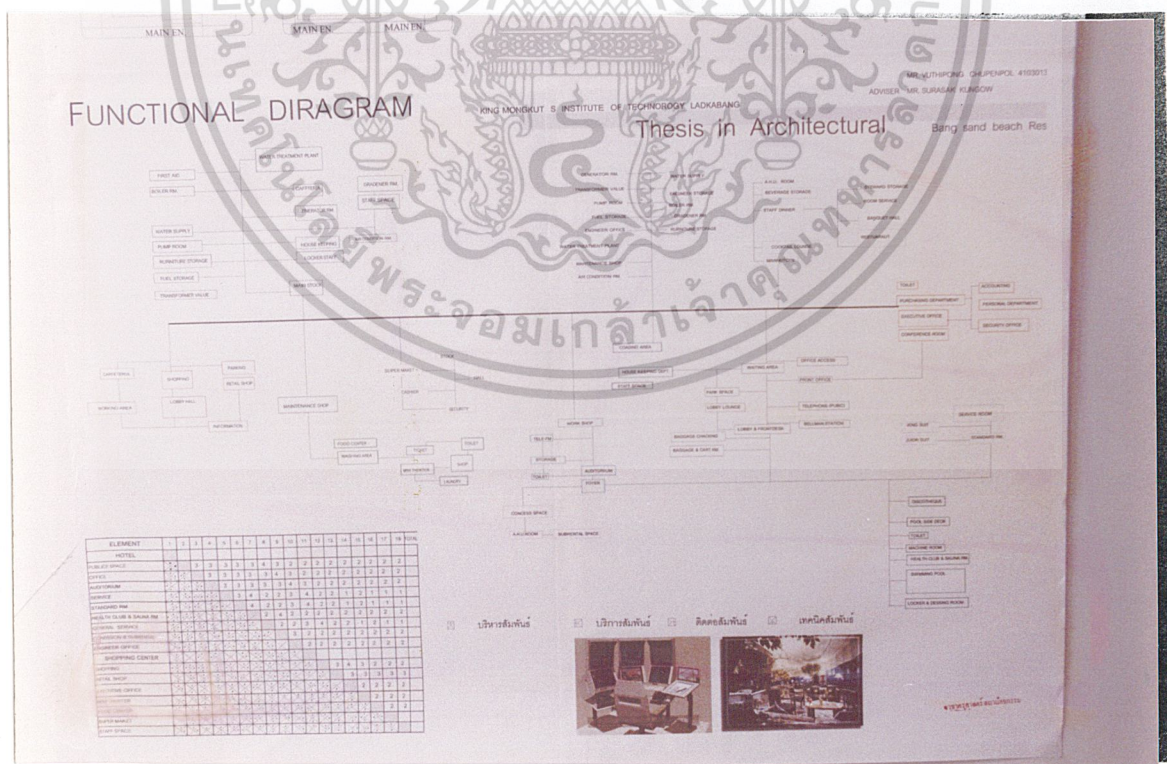


รูปที่ 4.2.18 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

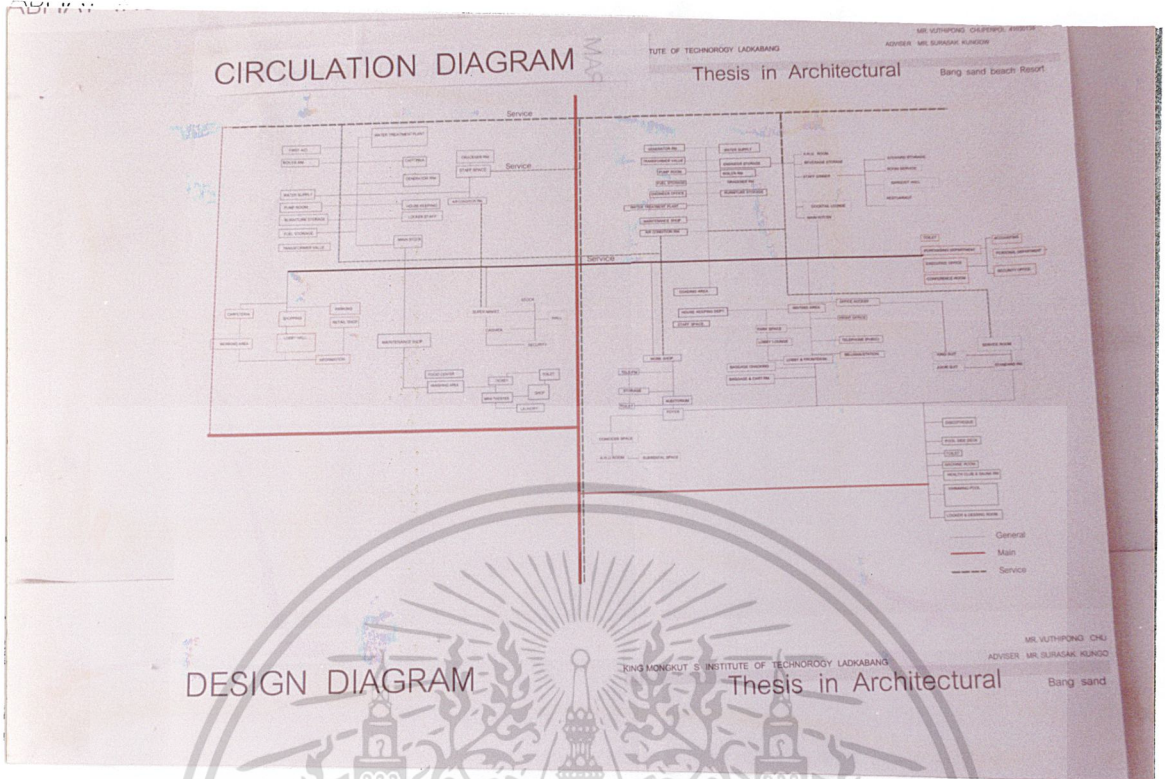


รูปที่ 4.2.19 การวิเคราะห์การจัดกลุ่มอาคาร

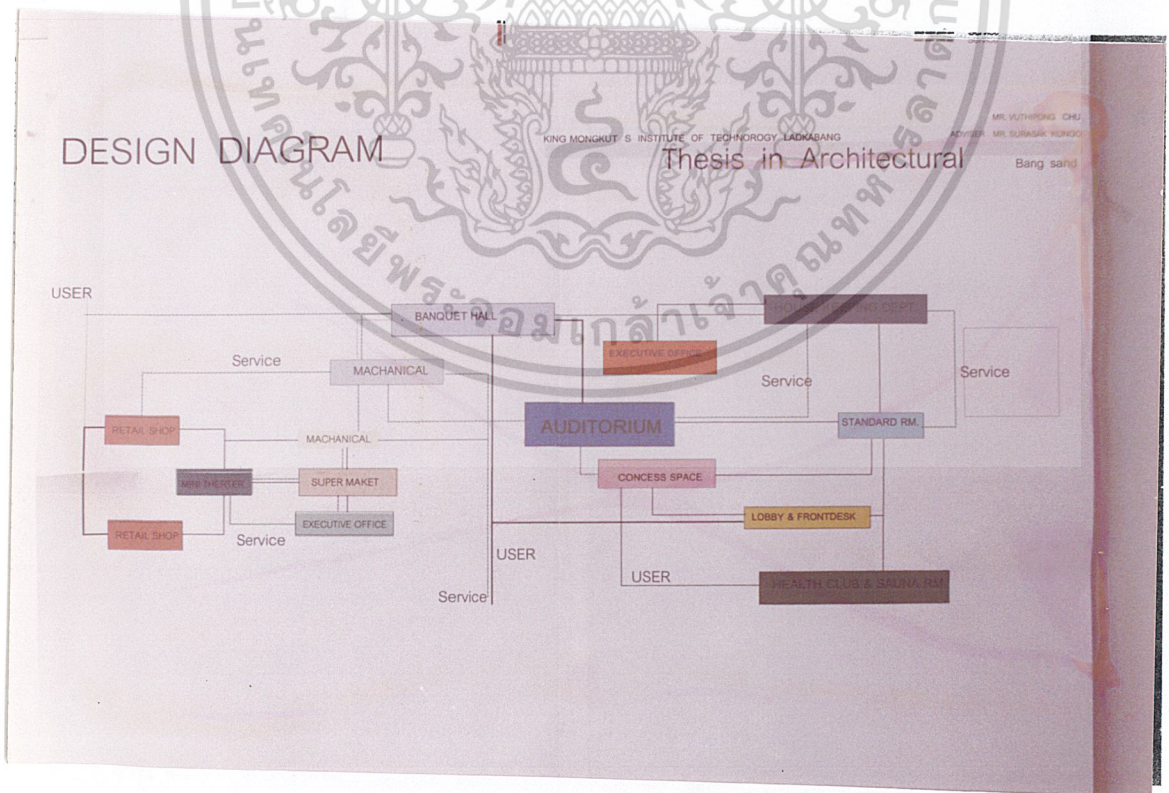


รูปที่ 4.2.20 FUNCTIONAL DIAGRAM

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

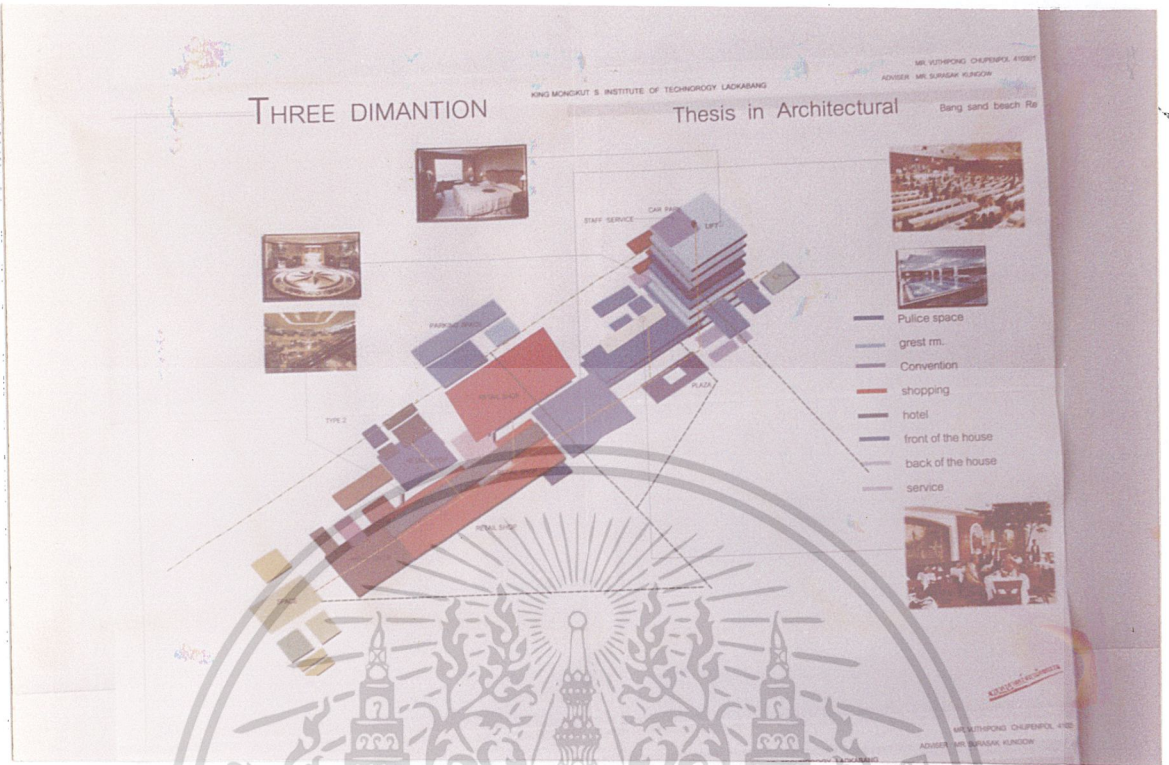


รูปที่ 4.2.21 CIRCURATION DIAGRAM

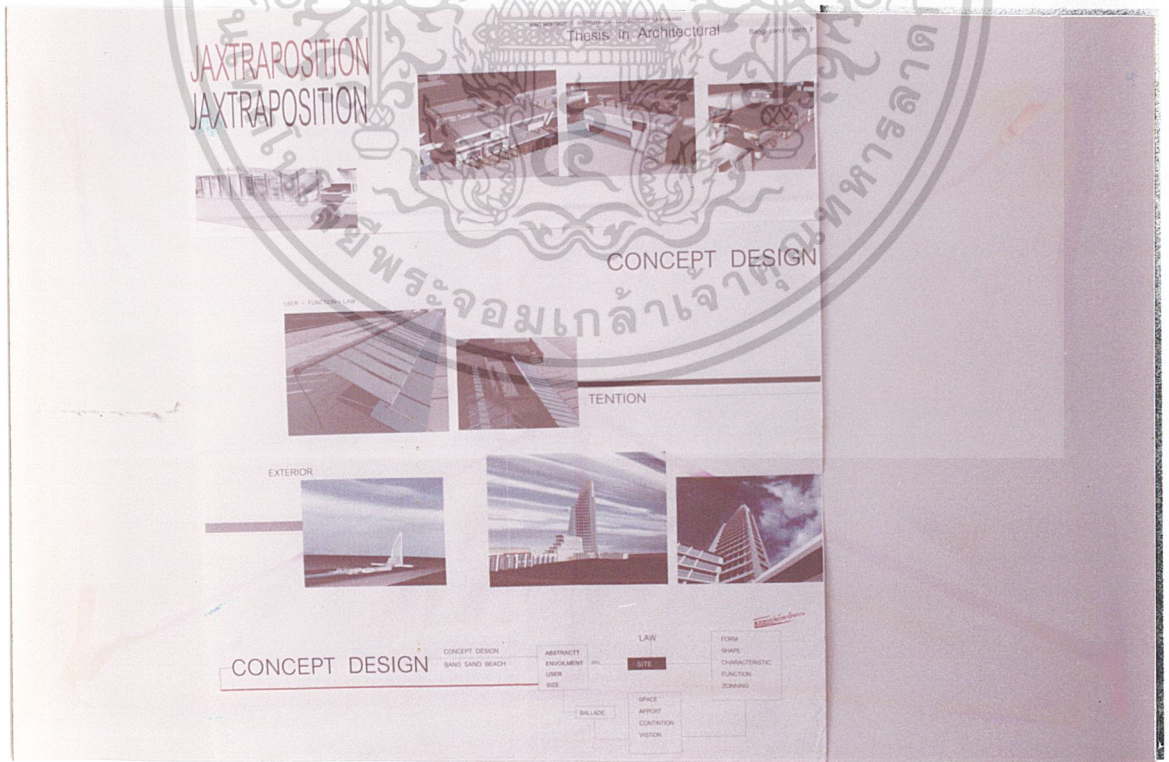


รูปที่ 4.2.22 DESIGN DIAGRAM

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

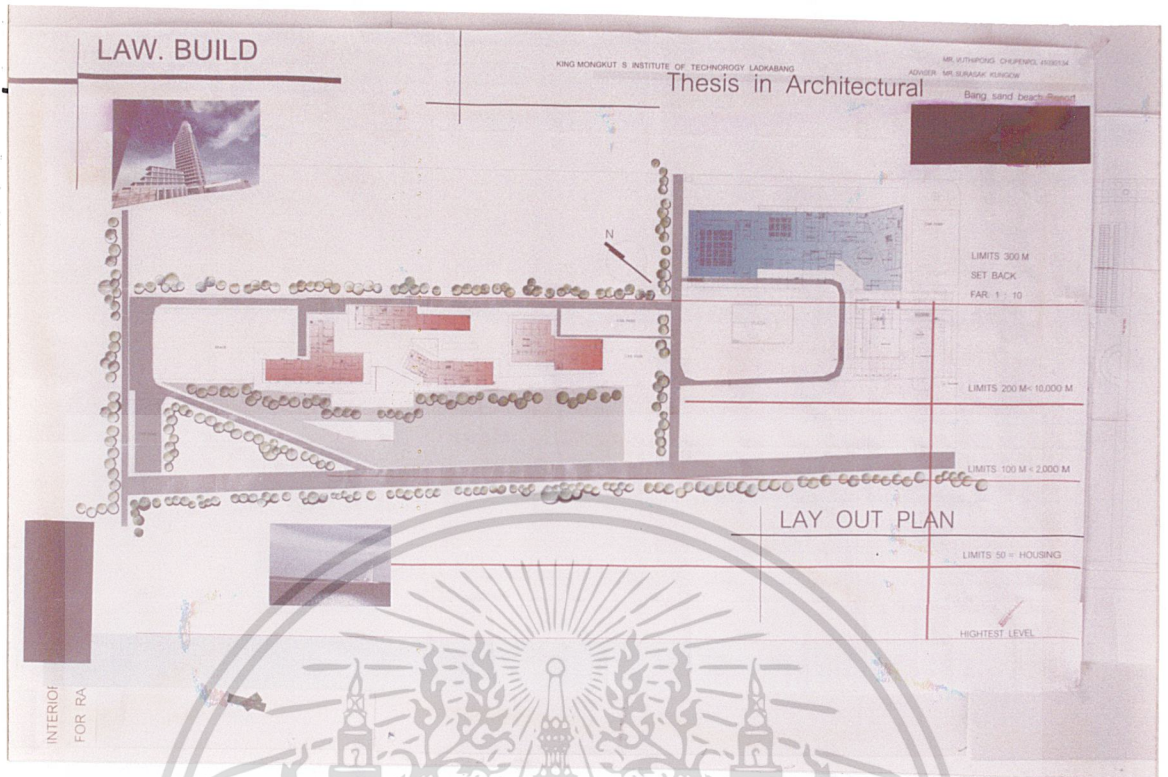


รูปที่ 4.2.24 THREE DIMANTION

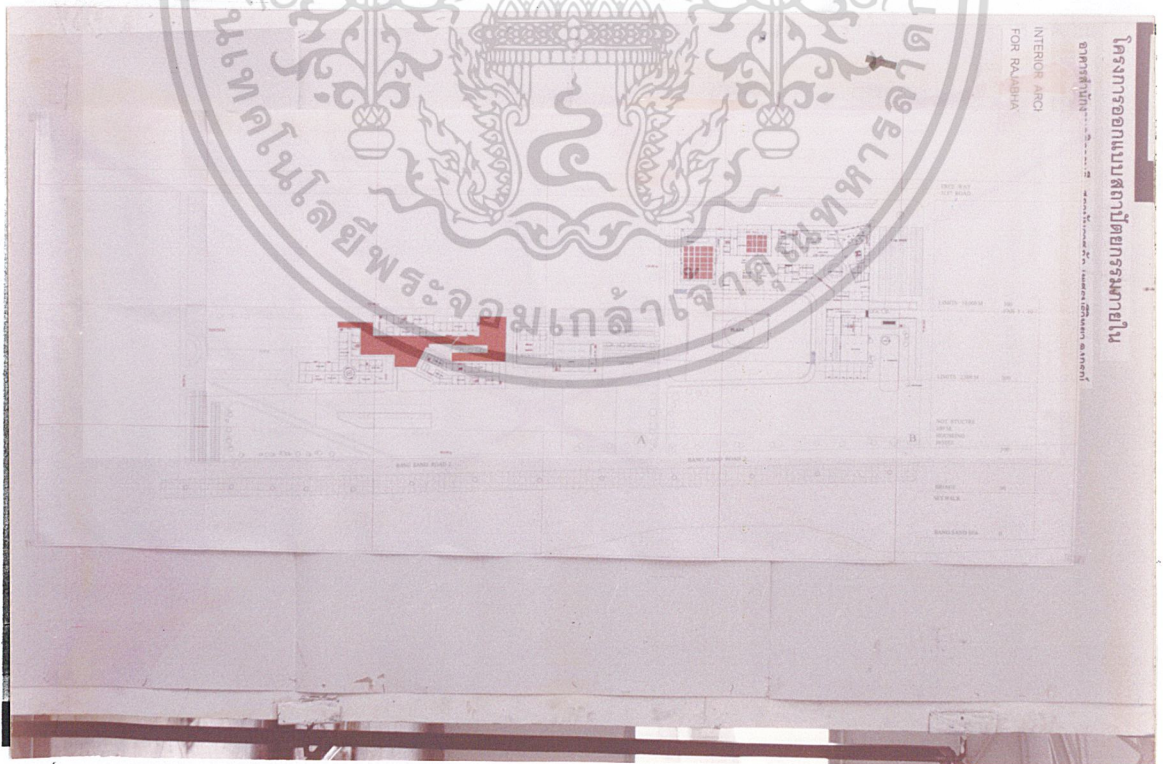


รูปที่ 4.2.25 CONCEPT DESIGN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

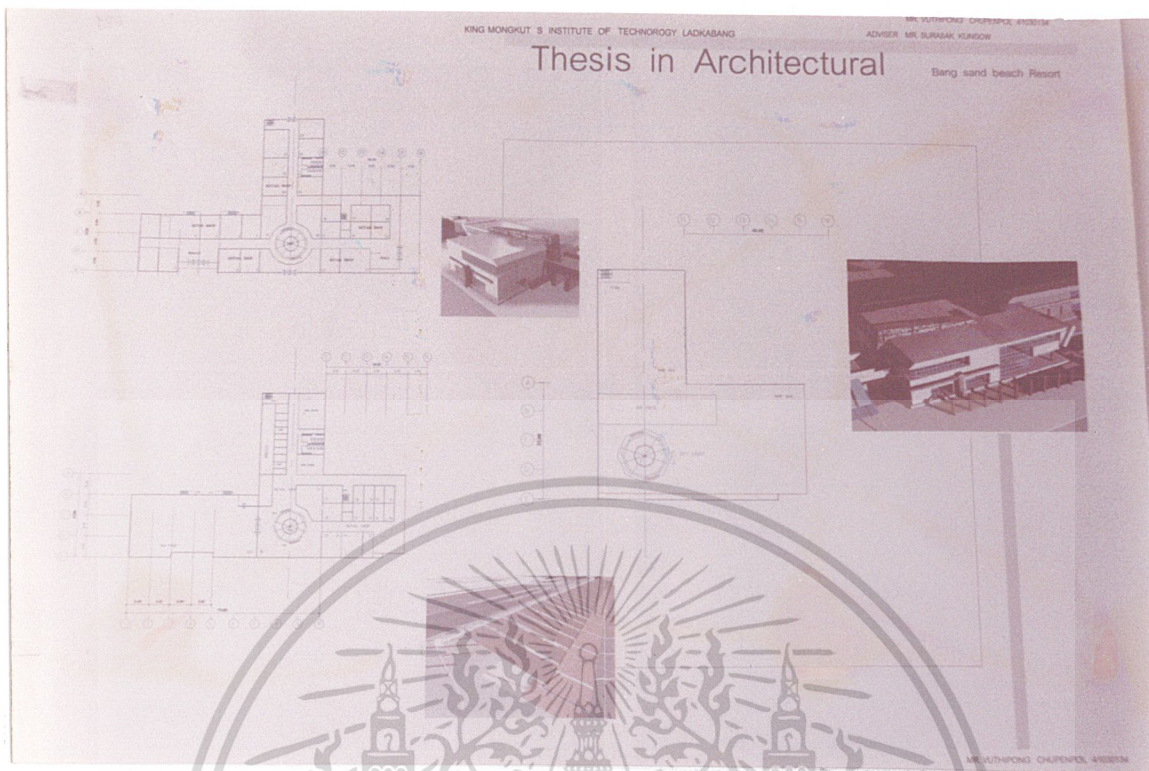


รูปที่ 4.2.26 LAY OUT PLAN

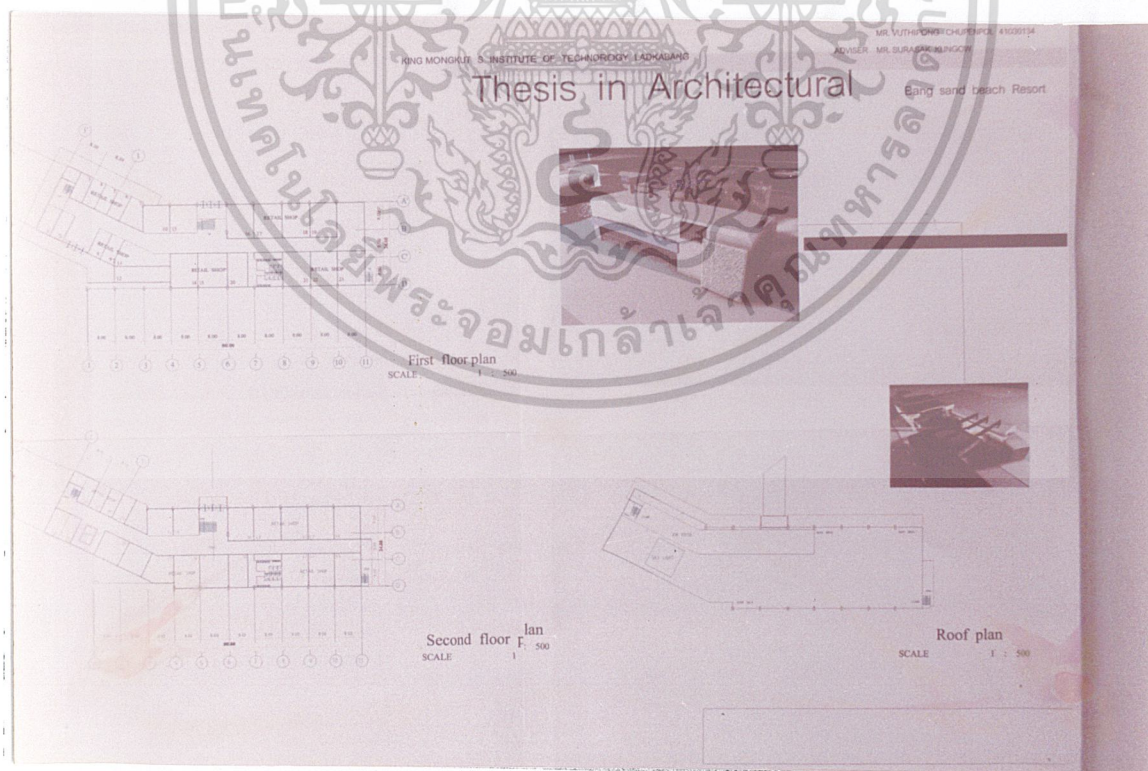


รูปที่ 4.2.27 MASTER PLAN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

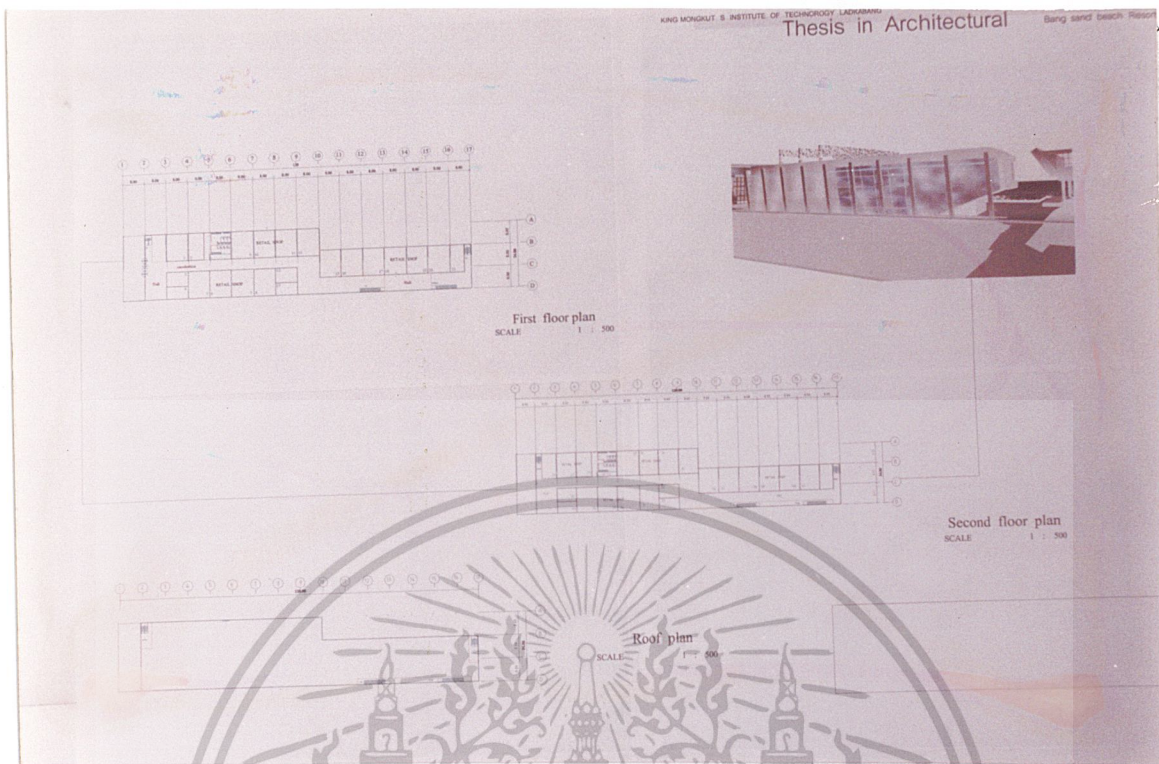


รูปที่ 4.2.29 PLAN SHOPPING TYPE 1

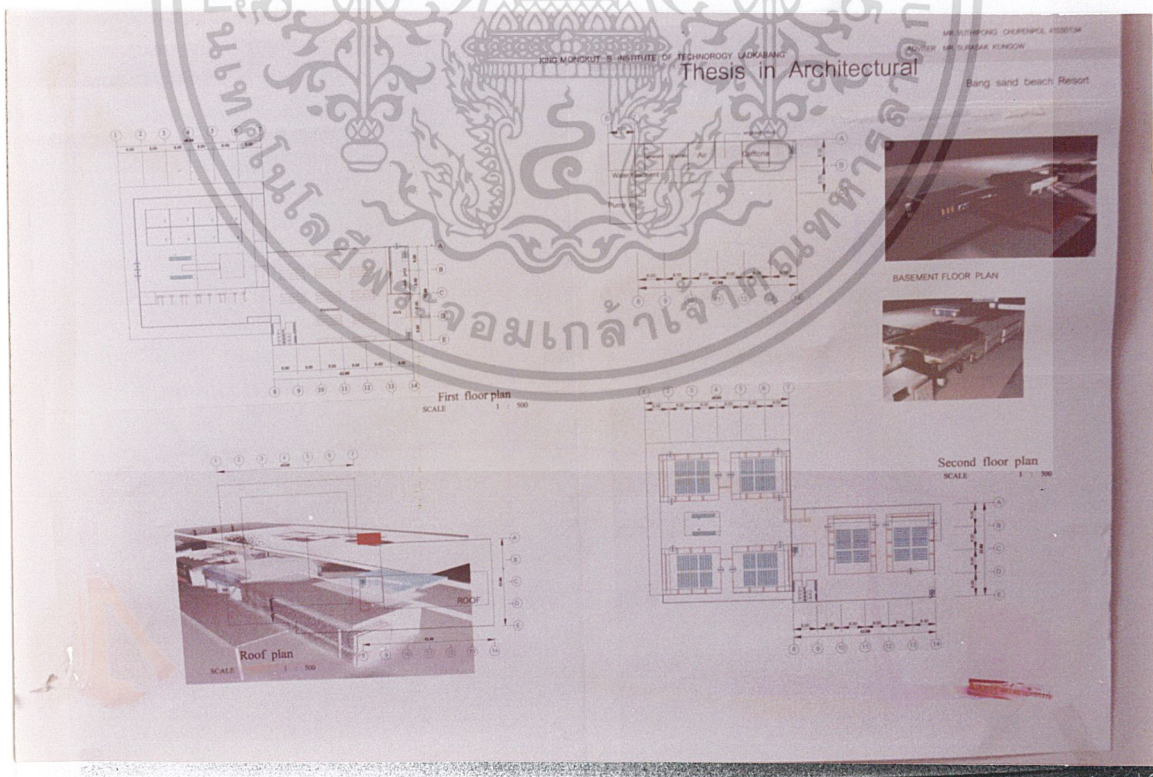


รูปที่ 4.2.30 PLAN SHOPPING TYPE 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

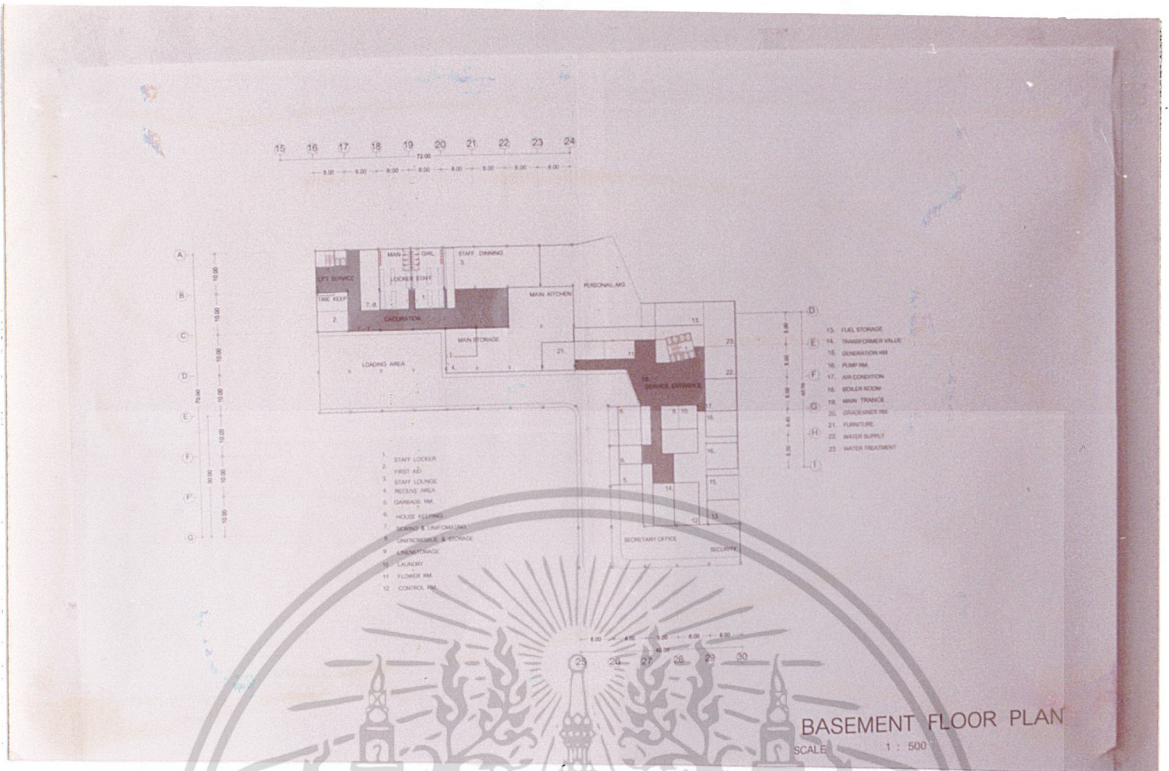


รูปที่ 4.2.31 PLAN SHOPPING TYPE 3

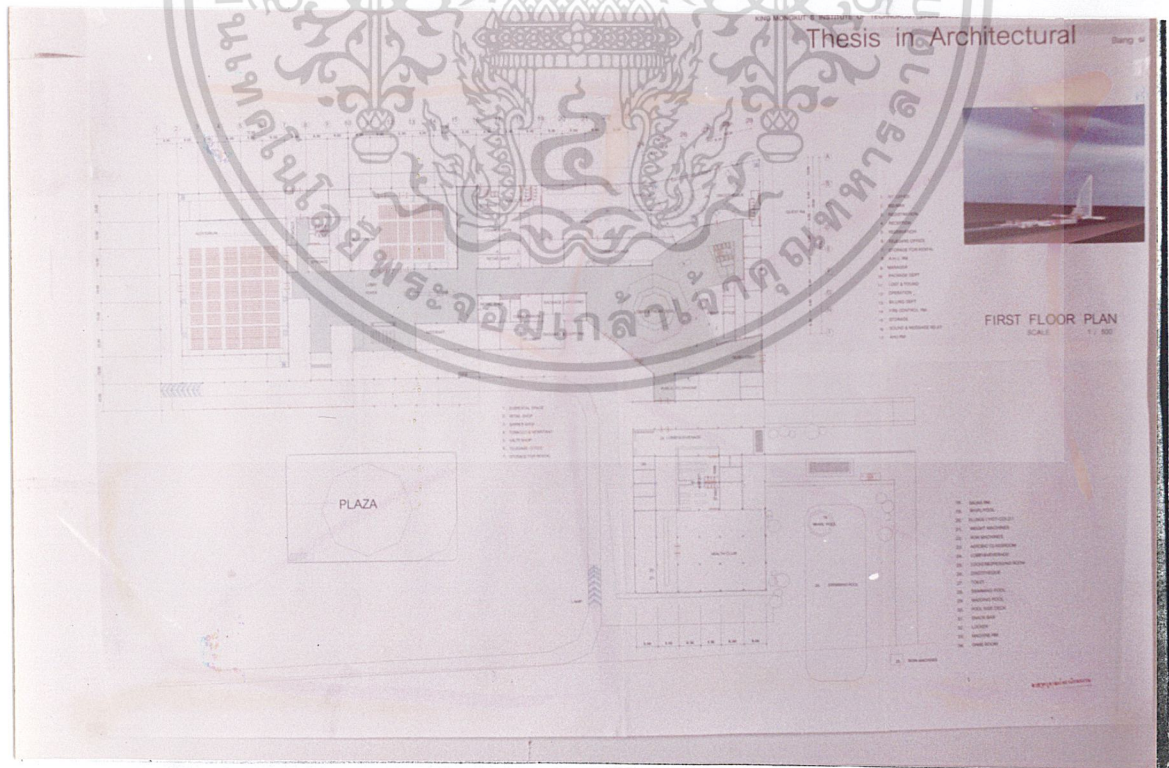


รูปที่ 4.2.32 PLAN SHOPPING TYPE 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

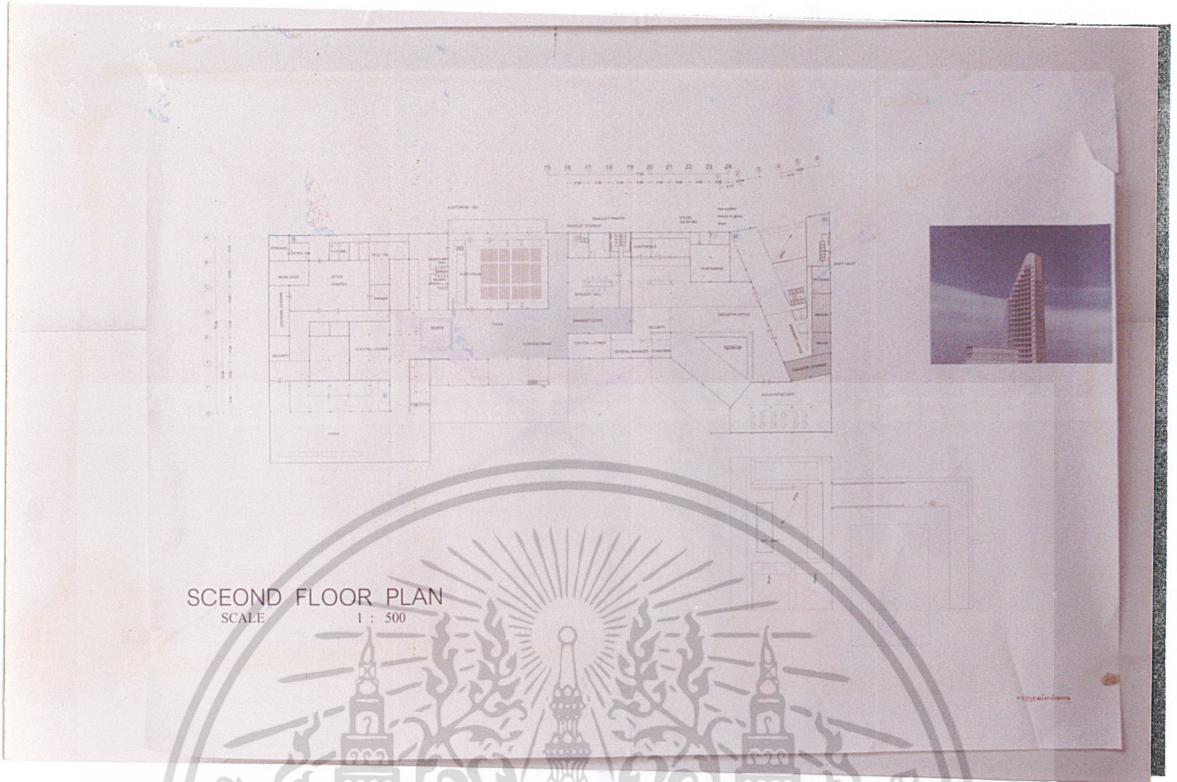


รูปที่ 4.2.33 BASEMENT FLOOR PLAN ( HOTEL )



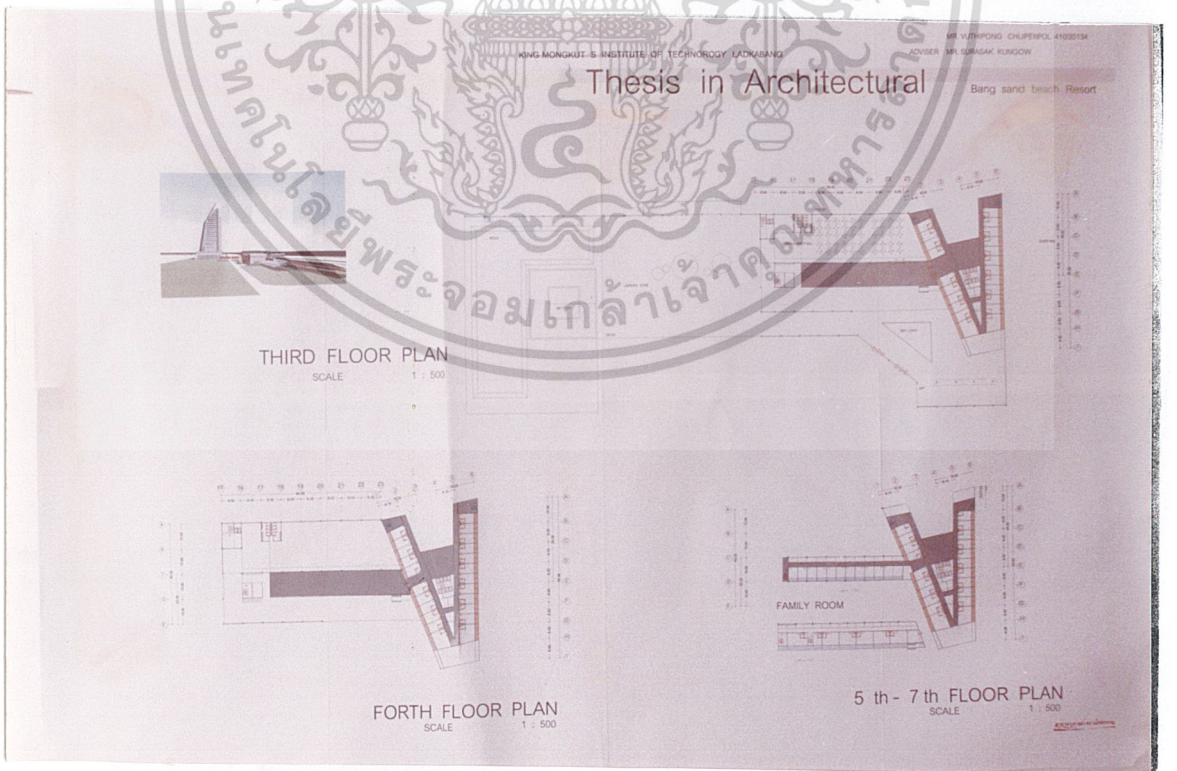
รูปที่ 4.2.34 FIRST FLOOR PLAN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



SCCOND FLOOR PLAN  
SCALE 1 : 500

รูปที่ 4.2.35 SECOND FLOOR PLAN



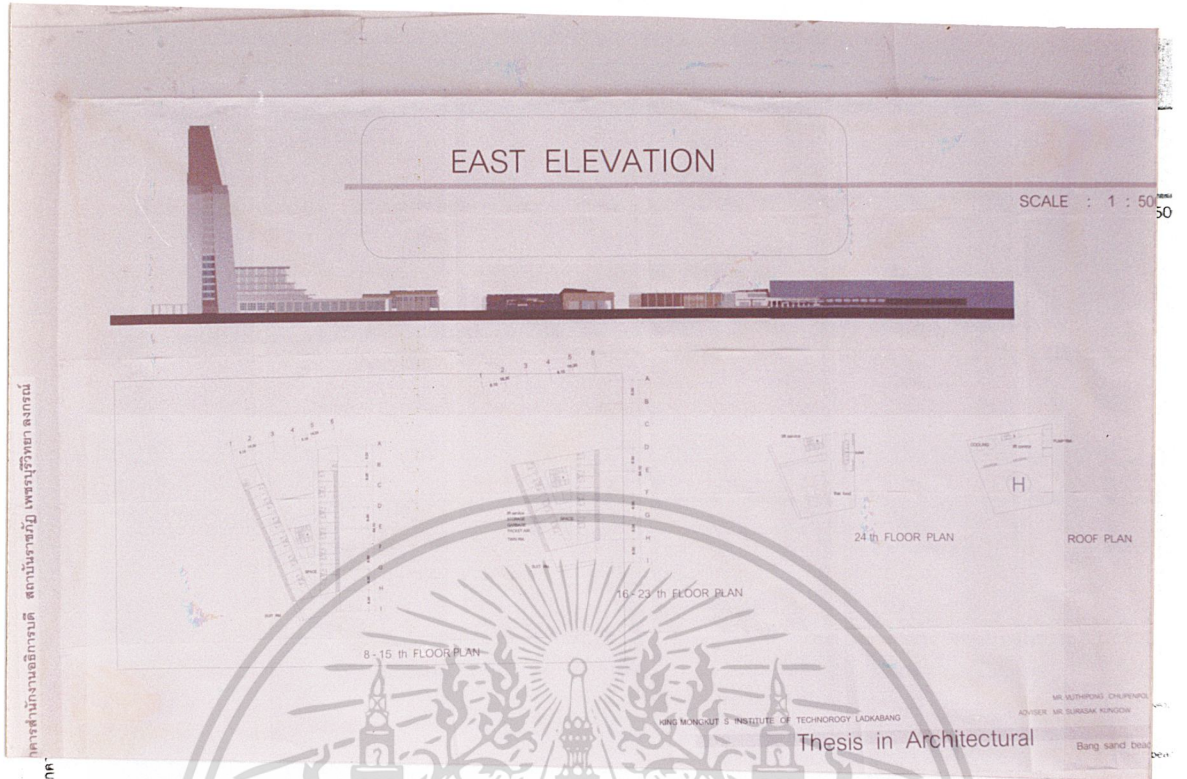
THIRD FLOOR PLAN  
SCALE 1 : 500

FORTH FLOOR PLAN  
SCALE 1 : 500

5 th - 7 th FLOOR PLAN  
SCALE 1 : 500

รูปที่ 4.2.36 3 RD - 7<sup>TH</sup> FLOOR PLAN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

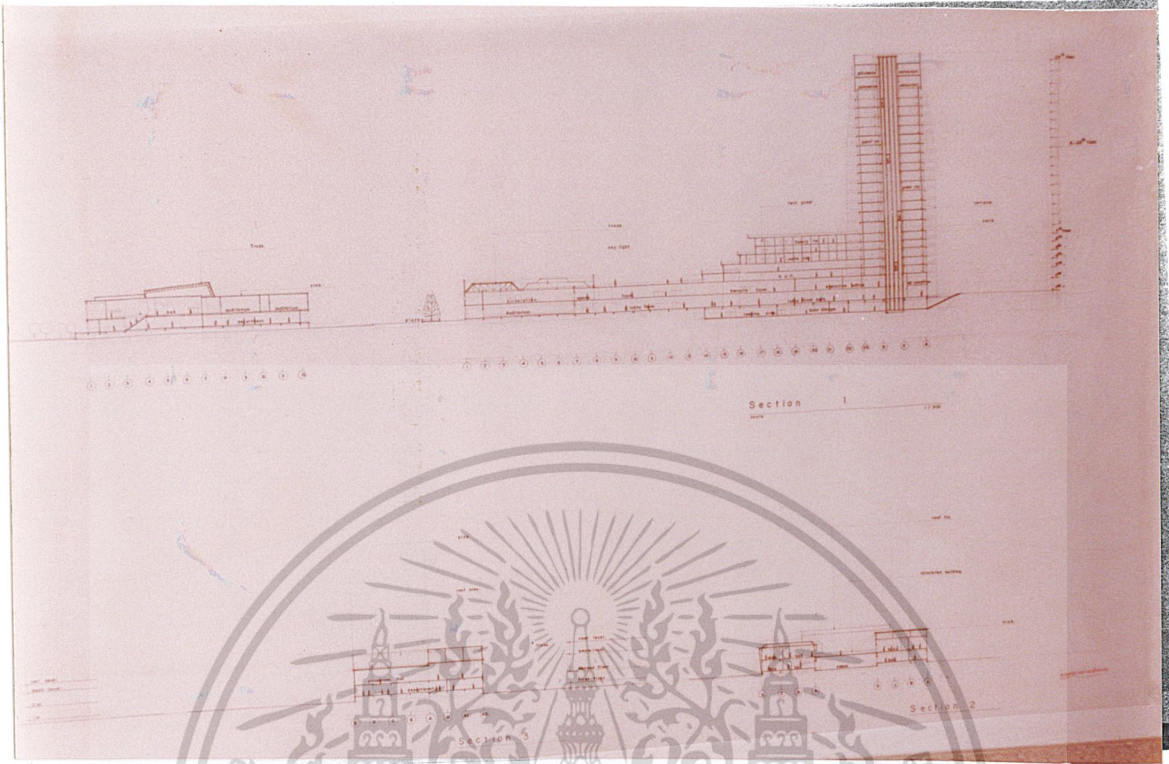


รูปที่ 4.2.37 8<sup>TH</sup> - 24<sup>TH</sup> FLOOR PLAN- EAST ELEVATION



รูปที่ 4.2.38 NORTH,SOUTH,WEST-ELEVATION

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

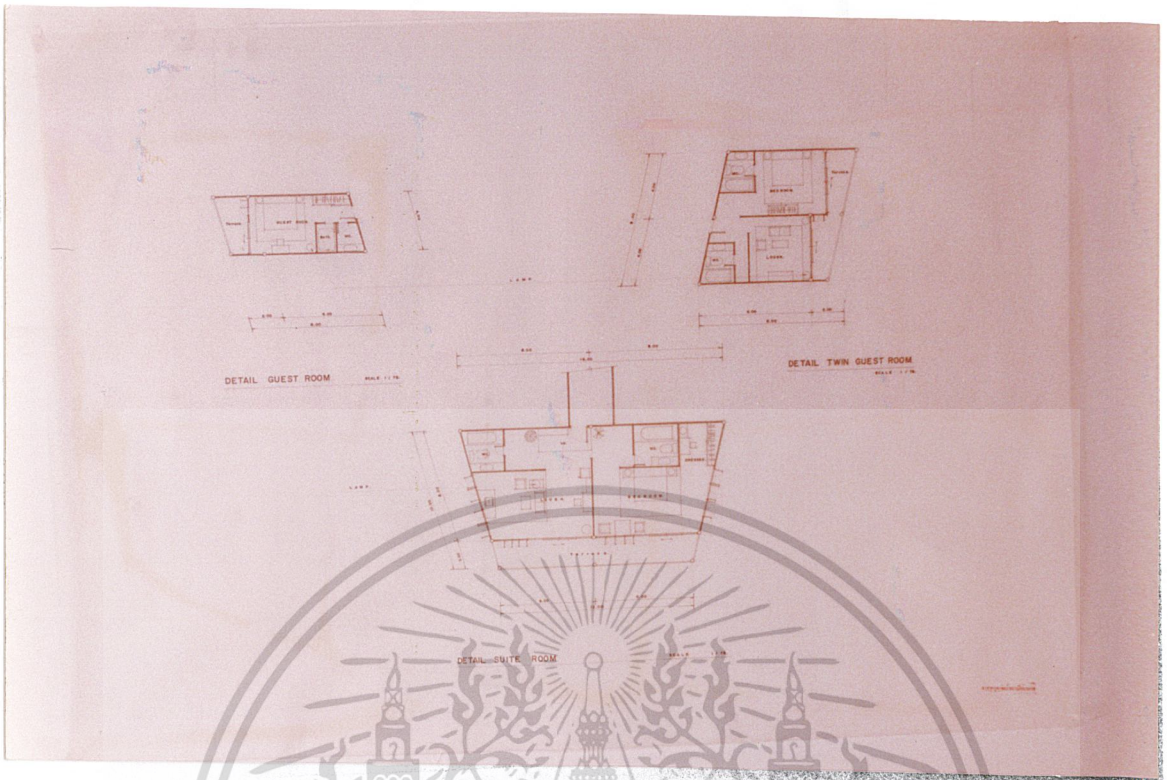


รูปที่ 4.2.39 SECTION 1-2-3

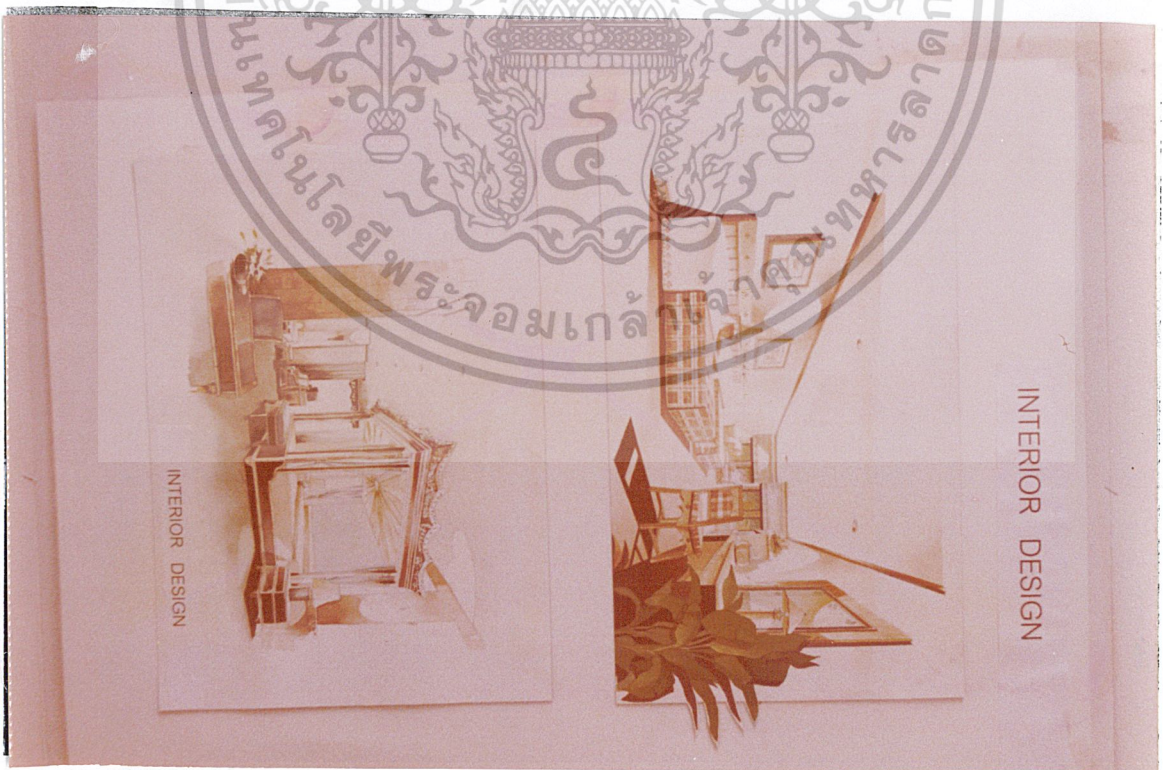


รูปที่ 4.2.40 SECTION 4-5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

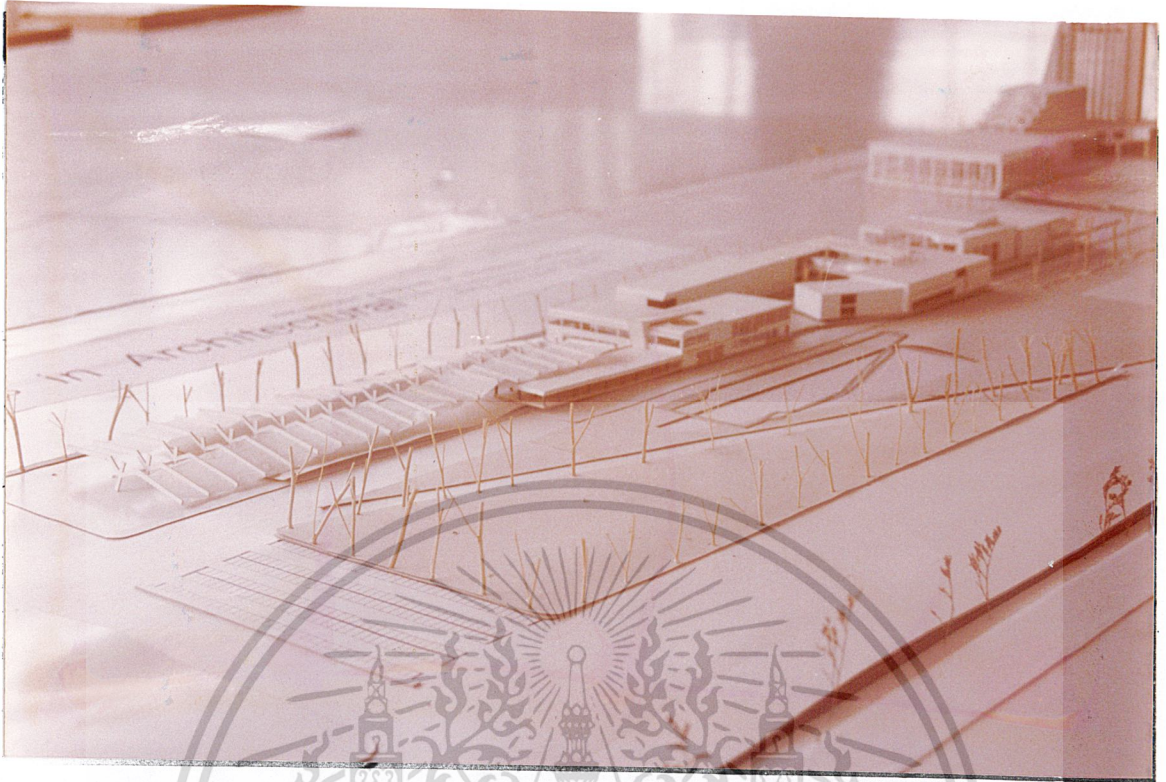


รูปที่ 4.2.41 DETAIL - GUEST ROOM

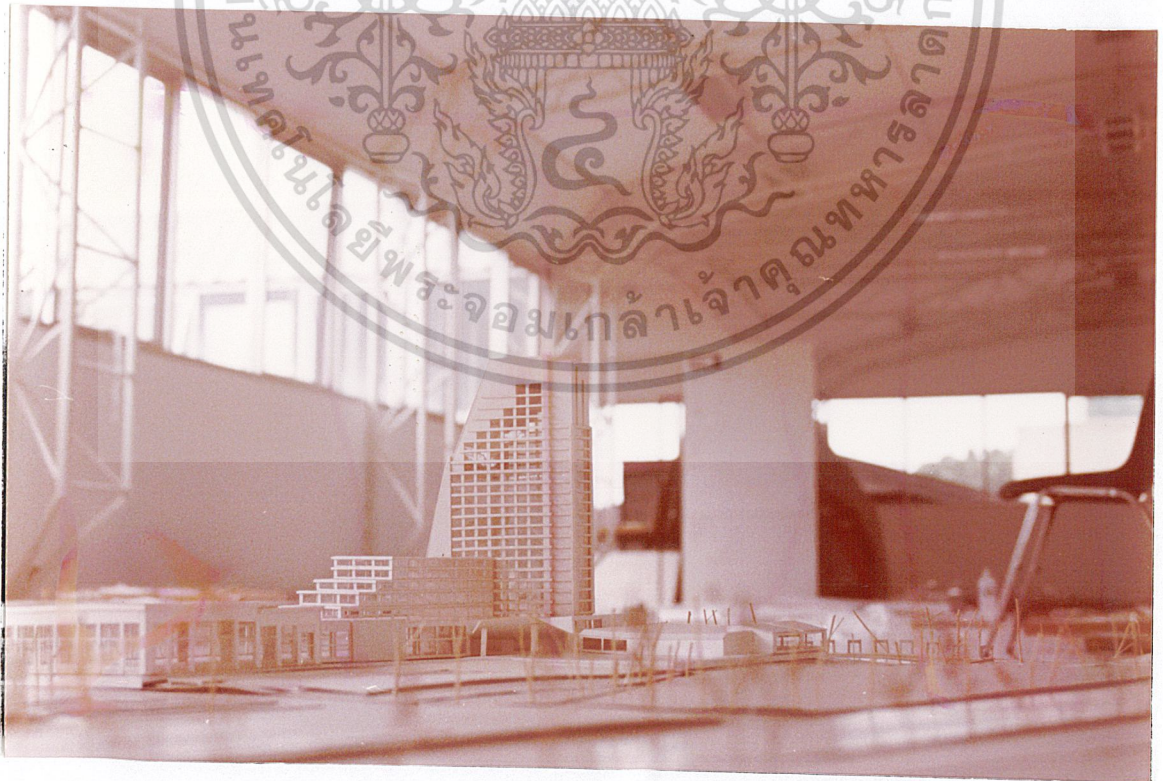


รูปที่ 4.2.42 INTERIOR DESIGN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

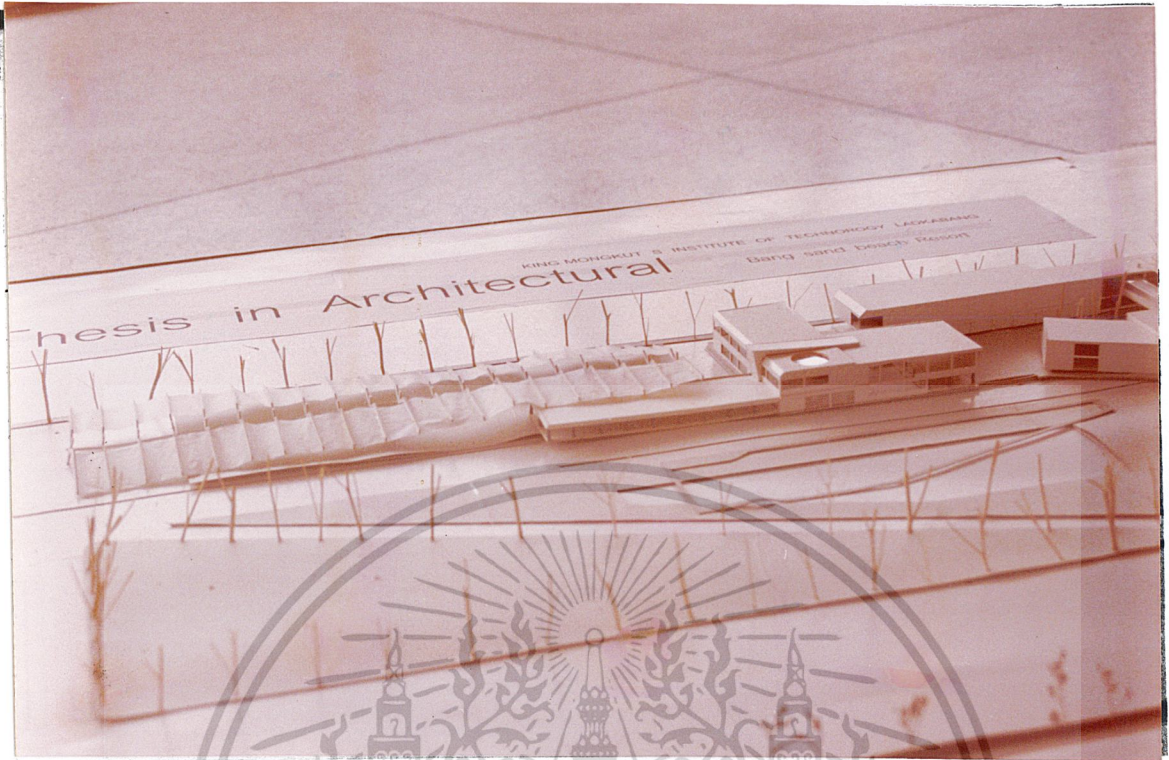


รูปที่ 4.2.43 MODEL

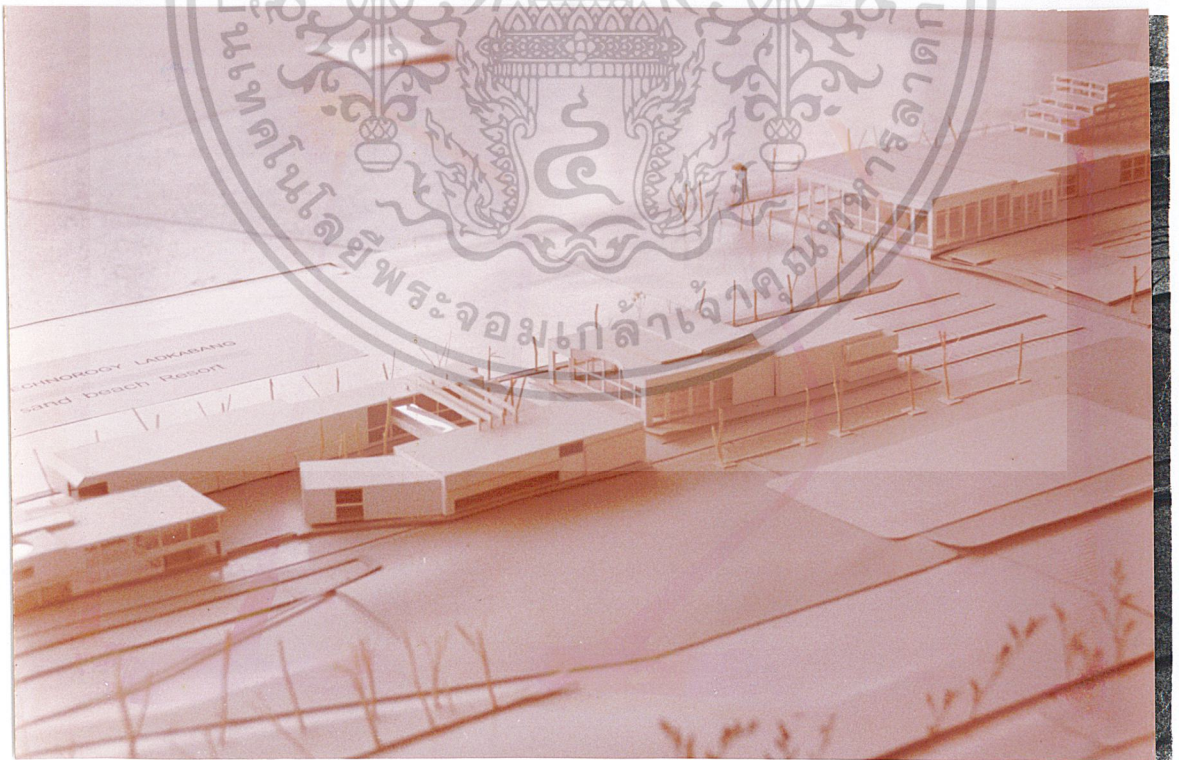


รูปที่ 4.2.44 MODEL

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

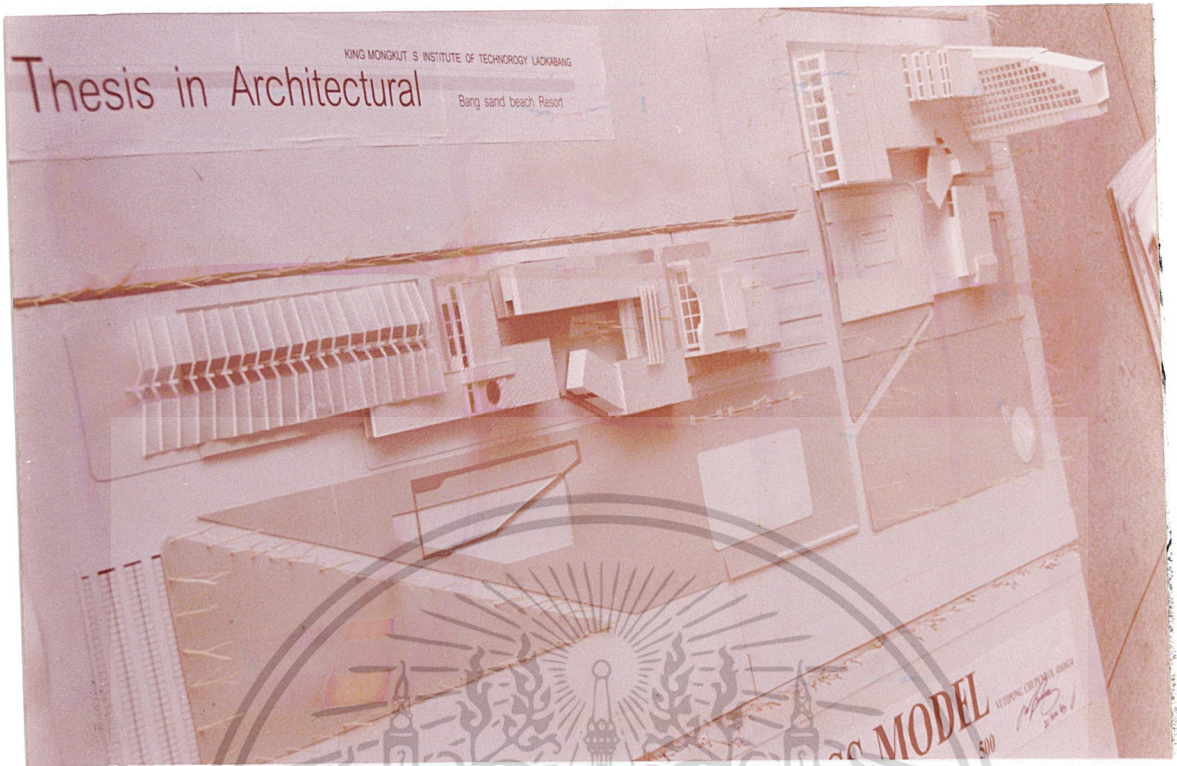


รูปที่ 4.2.45 MODEL

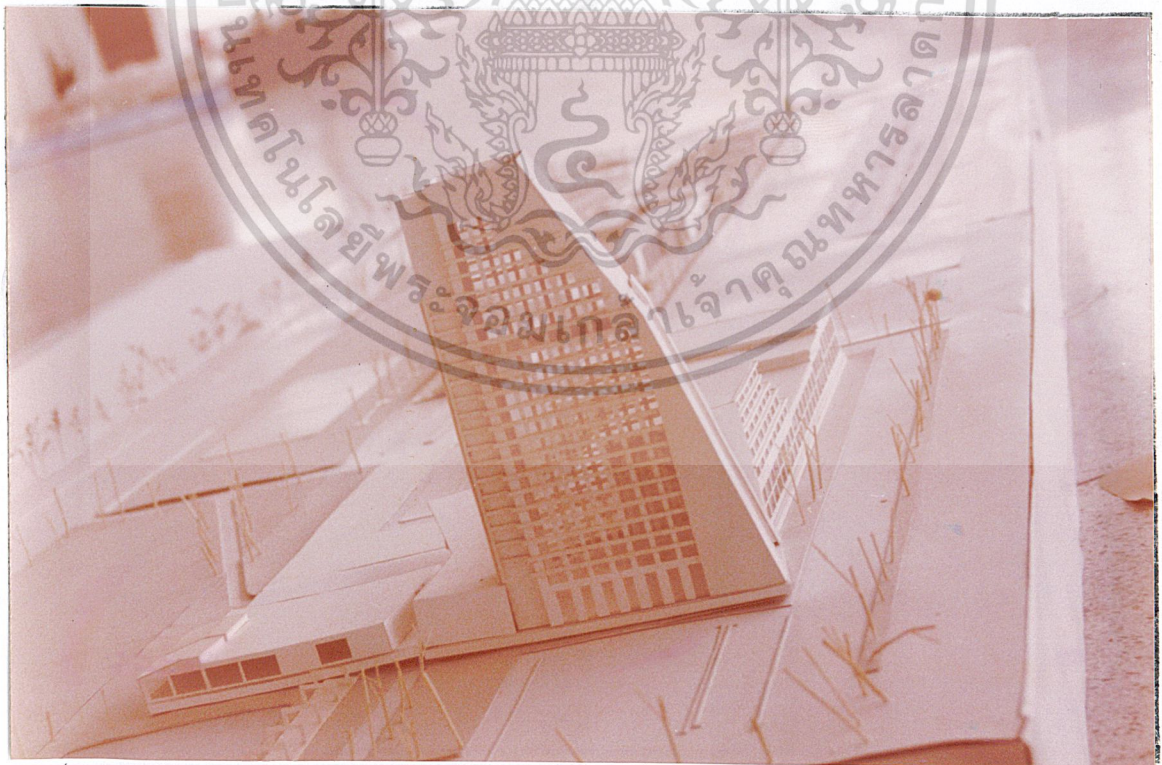


รูปที่ 4.2.46 MODEL

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.2.47 MODEL



รูปที่ 4.2.48MODEL

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# THESIS IN ARCHITECTURAL

BANG SAND BEACH HOTEL



**บทที่ 5**  
**บทสรุป**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเพื่อทำวิทยานิพนธ์โครงการ “โรงแรม บางแสน บีช “ตั้งแต่ต้นจนถึงขั้นตอนการออกแบบสถาปัตยกรรมและชั้นการแสดงผลงาน ซึ่งสรุปผลการทำวิทยานิพนธ์ได้ดังนี้

การศึกษาข้อมูล วิเคราะห์กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรม และแสดงผลงานโครงการ “โรงแรม บางแสน บีช “ ซึ่งสรุปผลการทำงานได้ดังนี้

บทนำ ข้อมูลเบื้องต้นที่จะก่อให้เกิดโครงการ ความเป็นมาของปัญหา สาเหตุของปัญหา การแก้ปัญหา การดำเนินงานผลที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้าน นโยบาย เศรษฐกิจ สังคม กายภาพ การบริหารงานของโครงการ สภาพการลงทุนในพื้นที่, จำนวนบุคลากร, การประมาณการกลุ่มเป้าหมายและพฤติกรรมของกลุ่มผู้ใช้โครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อการออกแบบโดยนำเอาข้อมูลทางด้านกลุ่มผู้ใช้โครงการจำนวนบุคลากร และอัตราการขยายตัวในอนาคต มาทำการวิเคราะห์เพื่อหาความต้องการขององค์ประกอบโครงการ

การจัดความสัมพันธ์ และสรุปความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ

การหาพื้นที่ของแต่ละองค์ประกอบ และสรุปความต้องการจำนวนพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

การศึกษาวเคราะห์บริเวณที่ตั้งเพื่อหาที่ตั้งและศึกษาวเคราะห์สภาพที่ตั้ง สภาพแวดล้อมโดยรอบที่มีผลกับโครงการ เพื่อนำมาสู่การกำหนดแนวทางการออกแบบ เช่น การวางผังอาคาร

การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับระบบเทคนิคที่จะนำมาใช้กับโครงการ

การศึกษาพระราชบัญญัติข้อกำหนดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำไปสู่แนวทางในการออกแบบที่ถูกต้อง

### 5.1 สรุปผลการทำวิทยานิพนธ์

องค์ประกอบของโครงการประกอบด้วยองค์ประกอบหลัก 11 ส่วน โดยมีพื้นที่ใช้สอย โดยตั้งอยู่บนเนื้อที่ 115 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลแสนสุข อ. บางละมุง จ. ชลบุรี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ส่วนโรงแรม 28,299 ตารางเมตร

พื้นที่ในส่วนโรงแรมนี้ เป็นโรงแรมระดับ FIRST CLASS ซึ่งเป็นโรงแรมที่ต้องการสร้างเพื่อเป็นการเริ่มต้นทางด้าน การสร้าง ศักยภาพให้กับการขยายตัวของภาคตะวันออกตั้งนั้นในการรองรับผู้ใช้จะมีอยู่

ประเภท นักท่องเที่ยว, นักธุรกิจ, บุคลากรต่างๆ ซึ่งมีการจัดส่วนการประชุมเพื่อรองรับการจัดการประชุมขนาดใหญ่ และการจัดบริการในส่วนต่างๆ เป็นหัวใจสำคัญ

2. ส่วนการค้า 17,282 ตารางเมตร พื้นที่ในส่วนการค้าโดยการคำนึงถึงการแยกในส่วนของพฤติกรรมของผู้ใช้แต่สามารถ โคลงกันได้ทั่วถึงทั้งโครงการ โดยแยกออกเป็น ส่วน เพื่อการบันเทิง, ส่วนร้านค้า, ส่วนสินค้าพื้นเมือง  
รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ 45,581 ตารางเมตร

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

ในการทำวิทยานิพนธ์นั้นผู้จัดทำคิดว่า สำหรับผู้ที่กำลังจะทำ ควรจะเลือกหัวข้อที่มีความเหมาะสมกับตัวเอง โดยต้องคิดว่าตัวเองมีความรู้ความเข้าใจพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการที่จะทำนั้นแค่ไหน พอที่จะช่วยให้การทำให้การทำวิทยานิพนธ์ประสบความสำเร็จได้หรือไม่ จึงถือว่าเป็นการเลือกที่เหมาะสม เพราะถ้าเลือกหัวข้อที่เหมาะสมกับตัวเองได้ก็จะช่วยให้ลดปัญหาในความไม่เข้าใจโครงการในระหว่างการทำได้เป็นอย่างมาก และจะช่วยทำให้โครงการที่ทำบรรลุถึงจุดมุ่งหมายที่ดีได้ง่ายยิ่งขึ้น

สำหรับโครงการ" โรงแรม บางแสน บีช "นั้น เป็นโครงการที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นการแบบอย่างทางการลงทุน และเป็นแบบอย่างทางด้านอนุรักษ์สภาพแวดล้อมแบบยั่งยืน การที่จะทำการออกแบบ อาคารเชิงธุรกิจ ที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการใช้งานได้ดีนั้น จำเป็นจะต้องมีความเข้าใจในเรื่องของพฤติกรรมผู้ใช้ที่ชัดเจน และ ผลกระทบทางด้านการลงทุน เป็นอย่างดี เพื่อที่จะได้ออกแบบอาคารที่ตรงกับการใช้งานจริงได้และใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รูปแบบของสถาปัตยกรรมของอาคารเชิงธุรกิจ ควรมีการกำหนดแนวความคิดให้ได้มาจากพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการเป็นหลักและสิ่งที่สามารถดึงดูดใจ รวมทั้งควรมีความสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพของที่ตั้ง

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้จัดทำได้ทุ่มเทแรงกาย แรงใจ ไข้อย่างเต็มที่เท่าที่จะทำได้ และในเนื้อหาบางส่วนอาจจะถูกตัดออกไป เพื่อให้มีความกระชับแต่เนื่องจากยังมีความรู้ในทางวิชาการและปฏิบัติการบางอย่างไม่เพียงพอ จึงอาจทำให้บางส่วนของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขาดความสมบูรณ์ ทางผู้จัดทำต้องขออภัยไว้ ณ ที่นี้ด้วย



การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย . แผนที่แสดงแหล่งท่องเที่ยวรายจังหวัด . รายละเอียด โครงการศึกษาและ  
วิเคราะห์การลงทุนในพื้นที่บางแสน 2540

กรมพัฒนาที่ดิน . กองวางแผนการใช้ที่ดิน . แผนที่ การใช้ที่ดินจังหวัด ชลบุรี 2540

คณะเศรษฐศาสตร์ . จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (รายงานโครงการสำรวจสถิติการท่องเที่ยว ภาคตะวันออก  
ปี 2541

คณะสิ่งแวดล้อม และ ทรัพยากรศาสตร์ . มหาวิทยาลัยมหิดล การจัดทำารอนุรักษ์การจัดการ  
อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติบริเวณหาดบางแสน จังหวัดชลบุรี 2536

เทศบาล ต.แสนสุข . กฎหมายเฉพาะพื้นที่และเอกสารการสำรวจข้อมูล ต.แสนสุข 2498

สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย) รายงานการศึกษาความเหมาะสมการ.  
สำรวจรายละเอียดระบบรวบรวมน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำเสีย แก้ไขปัญหาน้ำเสียจังหวัด ชลบุรี.2539

สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ . เอกสารแนวทางการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมบางแสน 2542

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. สำนักนายกรัฐมนตรื. แผนที่แสดงเขตอำเภอ ตำบล เทศบาลและข้อมูลพื้นฐานของ  
จังหวัด 2542

ศูนย์บริการวิชาการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เอกสารข้อมูลการตรวจสอบพฤติกรรมประชากรในพื้นที่ 2540

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



## ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

