

ห้องสมุดคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม พระจอมเกล้าลาดกระบัง

เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์
Kraseartroungreang Apartment



2/พ
จ 2347
2547

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน..... 30083
วัน,เดือน,ปี..... 27 ก.ย. 2550

.b. 11813216
.i.....

ปริญญานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม
คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2547

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริญญาานิพนธ์ : เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์
Kraseartroungreang Apartment
นักศึกษา : นายจักรีพงศ์ ทิพย์ภาษา รหัส 46035002
อาจารย์ที่ปรึกษา : ดร.คุ่มพงษ์ หนูบรรจง
คณะ : ครุศาสตร์อุตสาหกรรม
ภาควิชา : ครุศาสตร์สถาปัตยกรรม
สาขาวิชา : สถาปัตยกรรม

.....
ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้ คณะกรรมการตรวจปริญญาานิพนธ์ได้ตรวจพิจารณาและเห็นชอบแล้วจึงอนุมัติให้ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต ประจำปีการศึกษา 2547

.....คณะบดีคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม
(รศ.ดร.วิจิตร ธิเนตระกุล)

.....ประธานกรรมการ
(อาจารย์ พัศตราภรณ์ มีศิริ)

.....กรรมการ
(อาจารย์ สมिति หวังเจริญ)

.....กรรมการ
(ผศ. สมพล ดำรงเสถียร)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

.....กรรมการ

(ผศ. สุรศักดิ์ กังขาว)

.....กรรมการ

(ผศ. สุทัศน์ จุฬามานี)

.....กรรมการ

(ดร.คัมพงษ์ หนุบรวงจ)

.....กรรมการ

(อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์)

.....กรรมการ

(อาจารย์ เบญจวรรณ อุบลศรี)

.....กรรมการ

(อาจารย์ ทศพร โสดาบรรล)

.....กรรมการ

(อาจารย์ ชูเกียรติ แซ่ตั้ง)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

.....กรรมการและเลขานุการ

(อาจารย์ ชาติไท จันเสน)

.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

(อาจารย์ อัครพงศ์ อนุพันธุ์พงศ์)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริญญาานิพนธ์	:	เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ Kraseartrungreang Apartment
นักศึกษา	:	จักรีพงศ์ ทิพย์ภาษา 46035002
อาจารย์ที่ปรึกษา	:	ดร.คัมพงษ์ หนูบรรจง
คณะ	:	ครุศาสตร์อุตสาหกรรม
ภาควิชา	:	ครุศาสตร์สถาปัตยกรรม
สาขาวิชา	:	สถาปัตยกรรม

บทคัดย่อ

เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ เป็นที่ดำเนินธุรกิจห้องพักประเภทของเข้าพักระยะยาว (Longstay) หนึ่งในที่ประกอบธุรกิจดังกล่าว โดยมีห้องพักให้บริการอยู่บริเวณถนนสาทร ซอย 12 รวม 110 ห้อง และจากการขยายตัวของธุรกิจประเภทห้องพักระยะยาว ทำให้บริษัทได้สังเกตเห็นถึงผลกำไรที่จะเกิดขึ้น จึงมีนโยบายที่จะเพิ่มห้องพัก เพื่อรองรับลูกค้าซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้เพื่อ เป็นการตอบรับกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งเน้นในเรื่องการแก้ปัญหาและกระตุ้นการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว และส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม อีกทั้งยังสนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การฝึกอบรมฝีมือแรงงานให้ได้มาตรฐาน เพื่อเพิ่มการจ้างและขีดความสามารถในการหารายได้เงินตราต่างประเทศ

โดยโครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ มีส่วนประกอบหลักของโครงการ 9 ส่วน ดังนี้		
ส่วนบริหาร (Administration)	195	ตารางเมตร
ส่วนต้อนรับ (Reception)	404	ตารางเมตร
ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)	216	ตารางเมตร
ส่วนบริการ (General Service)	129	ตารางเมตร
ส่วนสันทนาการ (Recreation)	323	ตารางเมตร
ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)	70	ตารางเมตร
ส่วนห้องพัก (Guest room)	8272	ตารางเมตร
ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)	209	ตารางเมตร
ส่วนจอดรถ (Parking)	1720	ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด

11,465

ตารางเมตร

สรุปผลการศึกษาโครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ ซึ่งดำเนินการตามนโยบาย แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติซึ่งเป็นผลให้มีการวางรากฐานการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ ภายในประเทศให้มีความเข้มแข็งพัฒนาเศรษฐกิจโดยส่งเสริมการท่องเที่ยวและธุรกิจ ในด้าน สังคมประชากรในกรุงเทพมหานครมีงานรองรับและ โครงการโครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ เป็นโครงการที่ส่งเสริมศักยภาพที่ดินบริเวณสาธารณะซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการใช้ที่ดินของกรมผัง เมือง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

ปริญญาานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความร่วมมือจากหลายหน่วยงานตั้งแต่ขั้นตอนการเลือกหัวข้อโครงการ การศึกษาข้อมูล ติดต่อหน่วยงานต่างๆในขั้นตอนของการเก็บรวบรวมข้อมูล การเดินทางไปศึกษาที่ตั้งโครงการ อุปรกรณ์ในการทำปริญญาานิพนธ์ การเดินทางไปศึกษาอาคาร ตัวอย่าง งบประมาณในการดำเนินการ และที่สำคัญที่สุด คือ กำลังใจและความปรารถนาดี ในระหว่างการทำปริญญาานิพนธ์ครั้งนี้จึงใคร่ขอขอบคุณ

- บิดา มารดา และญาติ - พี่น้องทุกคน
- ดร.คัมพงษ์ หนูบรรจง อาจารย์ที่ปรึกษาปริญญาานิพนธ์
- คณาจารย์สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
- บริษัท เพรสซิเดนท์ ปาร์ค กรุ๊ป จำกัด
- เมย์ บาส พี่ต้น แท๊ก กล้า เจ็อู๋ แป๊ะ ก๊อบ ท๊อบ นุดตี้ หนูยแรรี่
- นุด(บ้านสาวๆ) สุ ตุ่น ลูกหมู สน เจ็ปุย

ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้หากเป็นประโยชน์ กับบุคคลหรือหน่วยงานใด ข้าพเจ้าขอมอบให้เป็นวิทยาทานทางการศึกษา

จักรีพงศ์ ทิพย์ภาษา
ผู้จัดทำปริญญาานิพนธ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ช
สารบัญภาพ	ฌ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 เหตุผลในการเสนอปริญญาานิพนธ์	3
1.3 ความเป็นมาของปัญหา	4
1.4 แนวทางการแก้ไขปัญญา	5
1.5 วัตถุประสงค์ของปริญญาานิพนธ์	5
1.6 ขอบเขตของปริญญาานิพนธ์	6
1.7 วิธีดำเนินปริญญาานิพนธ์	7
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากปริญญาานิพนธ์	9
1.9 อภิธานศัพท์	9
บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ	
2.1 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบาย	10
2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	13
บทที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของโครงการ	
3.1 การศึกษากรณีศึกษาตัวอย่าง	21
3.2 การวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการ	25
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะด้านเพื่อการนำไปใช้	53
บทที่ 4 การนำเสนอผลงาน	
4.1 แนวความคิดในการออกแบบ	66
4.2 ภาพถ่ายผลงาน	68

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการทำปริญญานิพนธ์วิชาชีพสถาปัตยกรรม

89

หนังสืออ้างอิง

91



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 แสดงรายได้และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในประเทศ พ.ศ. 2541-2545	1
ตารางที่ 3.1 ความต้องการของโครงการ	31
ตารางที่ 3.2 องค์ประกอบของโครงการ	32
ตารางที่ 3.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยโครงการ	36
ตารางที่ 3.4 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบหลัก	43
ตารางที่ 3.5 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริหาร	44
ตารางที่ 3.6 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ	45
ตารางที่ 3.7 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	46
ตารางที่ 3.8 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ	47
ตารางที่ 3.9 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนสันตนาการ	48
ตารางที่ 3.10 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า	49
ตารางที่ 3.11 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก	50
ตารางที่ 3.12 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง	51
ตารางที่ 3.13 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ	52

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ พ.ศ. 2541-2545	15
แผนภูมิที่ 3.1 รูปการวิเคราะห์อัตรากำลังของคน	27
แผนภูมิที่ 3.2 โครงสร้างการบริหารโครงการ	28
แผนภูมิที่ 3.3 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบหลัก	43
แผนภูมิที่ 3.4 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริหาร	44
แผนภูมิที่ 3.5 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ	45
แผนภูมิที่ 3.6 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	46
แผนภูมิที่ 3.7 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ	47
แผนภูมิที่ 3.8 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้นทนาการ	48
แผนภูมิที่ 3.9 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า	49
แผนภูมิที่ 3.10 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก	50
แผนภูมิที่ 3.11 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง	51
แผนภูมิที่ 3.12 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ	52

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 3.1	รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง Grand President	22
ภาพที่ 3.2	รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง President Solitaire	23
ภาพที่ 3.3	รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง Royal President	24
ภาพที่ 3.4	ที่ตั้งและขนาดที่ดินของโครงการ	64
ภาพที่ 3.5	การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ	65
ภาพที่ 4.1	แนวความคิดด้านนโยบาย	66
ภาพที่ 4.2	แนวความคิดด้านเศรษฐกิจ	66
ภาพที่ 4.3	แนวความคิดด้านสังคม	67
ภาพที่ 4.4	แนวความคิดด้านกายภาพ	67
ภาพที่ 4.5	การวางแผนการทำงาน	68
ภาพที่ 4.5	บทนำ	68
ภาพที่ 4.6	ความเป็นมาของปัญหา	69
ภาพที่ 4.7	การศึกษาข้อมูลด้านนโยบาย	69
ภาพที่ 4.8	การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	69
ภาพที่ 4.9	การศึกษาข้อมูลด้านสังคม	70
ภาพที่ 4.10	การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพ	70
ภาพที่ 4.11	การศึกษากรณีศึกษาตัวอย่าง	71
ภาพที่ 4.12	การศึกษาผู้ใช้โครงการ	71
ภาพที่ 4.13	การเลือกองค์ประกอบจากกรณีศึกษาตัวอย่าง	72
ภาพที่ 4.14	การวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ใช้สอย	72
ภาพที่ 4.15	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ	73
ภาพที่ 4.16	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ	73
ภาพที่ 4.17	การจัดความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ	74
ภาพที่ 4.18	การจัดวางกลุ่มอาคาร	74
ภาพที่ 4.19	การจัดวางองค์ประกอบในแนวคิด	75
ภาพที่ 4.20	แนวความคิดในการออกแบบ	75
ภาพที่ 4.21	แสดงแปลนชั้นที่ 1	76

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ(ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 4.22แสดงแปลนชั้นที่ 2	77
ภาพที่ 4.23แสดงแปลนชั้นที่ 3	78
ภาพที่ 4.24แสดงแปลนชั้นที่ 4 14	79
ภาพที่ 4.25แสดงแปลนชั้นที่ 15	80
ภาพที่ 4.26แสดงแปลนชั้นที่ 16	81
ภาพที่ 4.27แสดงแปลนชั้นที่ 17	82
ภาพที่ 4.28แสดงแปลนชั้นที่ 18	83
ภาพที่ 4.29แสดงแปลนชั้นใต้ดิน1-3	84
ภาพที่ 4.30แสดงรูปด้าน 1 , 2	85
ภาพที่ 4.31แสดงรูปด้าน 3 , 4	86
ภาพที่ 4.32ภาพบรรยากาศภายนอก	87
ภาพที่ 4.33ภาพบรรยากาศภายใน	87
ภาพที่ 4.34หุ่นจำลอง	88

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์

ปัจจุบันธุรกิจบริการหนึ่งซึ่งมีที่ทำว่าพอประคองตัวและดีขึ้นเรื่อย ๆ นั่นคือ ธุรกิจห้องพักแบบห้องเช่า เพราะมีกลุ่มเป้าหมายซึ่งเข้ามาทำงาน หรือทำธุรกิจเป็นเวลานาน ในกรุงเทพฯ โดยมีการนำเสนอโครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ มีเหตุผลในการนำเสนอต่าง ๆ ดังนี้

1.1.1 ด้านนโยบาย

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 - 2549) เศรษฐกิจพอเพียง พื้นฟูเศรษฐกิจ แก้ไขปัญหาความยากจนยกระดับด้านคุณภาพชีวิต ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและย่อม ส่งเสริมการส่งออก พัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว นโยบายของนายกรัฐมนตรี คนที่ 11-14 (จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ - นายธานินทร์ กรัยวิเชียร) มุ่งเน้นการพัฒนา สาธารณูปโภคการช่วยเหลือภาคเกษตรกรรม และส่งเสริมการส่งออก นายกรัฐมนตรีคนที่ 15-18 (พลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ - นายอานันท์ ปันยารชุน) ส่งเสริมอุตสาหกรรมส่งออก การค้าต่างประเทศ พัฒนาพื้นที่ชายป่าทะเลตะวันออก นายกรัฐมนตรีคนที่ 19-22 (พลเอกสุจินดา คราประยูร - พลเอกชวลิต ยงใจยุทธ) ยกระดับคุณภาพชีวิต ปรับปรุงฝีมือแรงงาน ส่งเสริมราชการและรัฐวิสาหกิจ นายกรัฐมนตรีคนที่ 23 (พตท. ทักษิณ ชินวัตร) การรวมกลุ่มเศรษฐกิจอาเซียน วางรากฐานการพัฒนา แก้ไขปัญหาความยากจน พัฒนาคุณภาพชีวิต ส่งเสริมการท่องเที่ยว นโยบายของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มีนโยบายหลักคือ การสร้างรายได้สู่ประเทศ เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชีย และเป็นศูนย์กลางการพัฒนาอุตสาหกรรมรองรับการถ่ายทำภาพยนตร์ให้มีมาตรฐาน ทัดเทียมนานาชาติ

1.1.2 ด้านเศรษฐกิจ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ใช้งบประมาณส่วนใหญ่ ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตประชากร ส่งเสริมการส่งออก และส่งเสริมการท่องเที่ยว ซึ่งผลจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 7.8 ต่อปี ซึ่งมีผลต่อเนื่องมาถึงใน แผนพัฒนาเศรษฐกิจและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2540 - 2549) มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร สนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยและการบริการ ทำให้รายได้เฉลี่ยของประชากรเพิ่มมากขึ้นจากเดิมเป็น 78,594 บาทต่อปี และเมื่อมองถึงเศรษฐกิจในภาพรวม จะเห็นได้ว่าอัตราการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง, ที่อยู่อาศัย, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการ เพิ่มมากขึ้นจากเดิมถึงกว่าร้อยละ 20 ต่อปี โครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ จึงมีความเป็นไปได้สูงที่จะแสวงหาผลกำไรจากการขยายตัวของเศรษฐกิจ ดังที่กล่าวมา

1.1.3 ด้านสังคม

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1-3 (พ.ศ. 2504 - 2519) ประเทศไทยมีประชากรประมาณ 41.3 ล้านคน ต่อมาในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4-6 (พ.ศ. 2520 - 2534) มีประชากรประมาณ 57.7 ล้านคน แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7-8 (พ.ศ. 2535 - 2544) มีประชากรเพิ่มมากขึ้นเป็น 60.8 ล้านคน และในปัจจุบันแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 - 2549) มีประชากรทั้งสิ้น 62,308,887 คน โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีประชากรมากที่สุด รองลงมาคือภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตกตามลำดับ ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม นับถือศาสนาพุทธร้อยละ 95 รองลงมาคือศาสนาอิสลาม คริสต์ พราหมณ์ ฮินดู และซิกข์ ตามลำดับ ในด้านวัฒนธรรมมีลักษณะเฉพาะของตัวเอง เช่น ภาษาไทย ดนตรีไทย ฯ แต่จะมีความแตกต่างกันบ้างในแต่ละท้องถิ่น มีส่วนที่คล้ายกัน คือประเพณีที่เกี่ยวข้องกับศาสนา เช่น ประเพณีการบวช การลอยกระทง เป็นต้น ในด้านการท่องเที่ยวประเทศไทยมีแหล่งท่องเที่ยวมากมายทั้งแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ โบราณสถาน และศิลปวัฒนธรรม โครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ภาคกลาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีประชากรทั้งสิ้น 5,726,203 คน ในเขตบางรักมีประชากร 60,485 คน ปัญหาส่วนใหญ่คือ อัตราการจ้างงานน้อย ไม่สามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้อย่างเพียงพอ โครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ เป็นโครงการที่จะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าว อีกทั้งยังสร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับประเทศชาติอีกทางหนึ่งด้วย

1.1.4 ด้านกายภาพ

เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในภาคกลาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เขตบางรัก ซึ่งจัดเป็นเมืองเศรษฐกิจ โดยที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณปากซอยสาทร ซ.12 จัดอยู่ในเขต พ-๕ ที่ดินประเภท พาณิชยกรรม (ดูข้อกำหนดการใช้ที่ดินในภาคผนวก) การเข้าถึงโครงการสามารถเข้าถึงได้โดยรถไฟฟ้า BTS สถานี นนทบุรี และเนื่องจากการออกแบบ มีผลกระทบต่อชุมชนและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพลักษณ์ของประเทศจึงต้องคำนึงถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงการพิจารณางานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น งานระบบไฟฟ้า ประปา ระบบปรับอากาศ ระบบทำน้ำร้อน ฯลฯ โดยการออกแบบทั้งหมดจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

หากโครงการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ไม่เพียงพอแต่จะสร้างกำไรเท่านั้น ยังจะทำให้เกิดอัตราการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะช่วยลดปัญหาการว่างงานในกรุงเทพมหานครให้ลดลง นอกจากนี้ยังเป็นการประชาสัมพันธ์ประเทศไทยให้คนทั่วโลกได้รู้จักเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

1.2 เหตุผลในการเสนอปฏิญญานิพนธ์

1.2.1 ด้านนโยบาย

เพื่อเป็นการตอบสนองนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 และนโยบายการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ที่ต้องการแก้ปัญหาและการกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจ สนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมส่งเสริมการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาสู่ประเทศไทย

1.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานเศรษฐกิจของประเทศให้เกิดศักยภาพสูงสุดรวมทั้งเป็นการกระจายรายได้ไปสู่ประชากรในสาขาอาชีพอื่น ๆ ในระบบเศรษฐกิจทั้งที่อยู่ในเมืองและท้องถิ่น เกิดสภาวะการตื่นตัวการจัดการภายในประเทศซึ่งก่อให้เกิดการไหลเวียนของเงินตราและเพิ่มระบบการลงทุนภายในประเทศให้มีการเติบโตสูงขึ้นนอกจากนี้ยังเป็นการทำรายได้เข้าสู่ประเทศมากยิ่งขึ้นทั้งยังส่งเสริมนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่จะเข้ามาท่องเที่ยวและเข้ามาลงทุนมีอัตราเพิ่มมากขึ้น

1.2.3 ด้านสังคม

เป็นการเผยแพร่ขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรมและเอกลักษณ์อันดีงามของชาติ ระดับภาคและระดับท้องถิ่น และนักท่องเที่ยว ทั้งยังช่วยลดปัญหาการว่างงานของประชากรในระดับท้องถิ่นอีกด้วย ยังทำให้กลุ่มบุคคลตระหนักถึงการรณรงค์ และร่วมมือกันสร้างฐานะอันมั่นคงทางด้านความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.4 ด้านกายภาพ

เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของความร่วมมือกันทางระบบเศรษฐกิจ ระหว่างในภูมิภาค ในแถบเอเชียตะวันตกเฉียงใต้ รวมทั้งการประชาสัมพันธุ์ แหล่งท่องเที่ยวและนำเสนอรูปแบบทาง สถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม วัฒนธรรม ประเพณี เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม

1.3 ความเป็นมาของปัญหา

ด้านนโยบาย

จากการที่ธุรกิจด้านการท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมาค่อนข้างจะประคองตัว อันเนื่องมาจาก สภาวะทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ยังผลให้การพัฒนาตามแผนพัฒนาการท่องเที่ยวของ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยมีผลลัพธ์ได้ต่ำกว่าที่ตั้งเป้าหมายไว้เป็นอย่างมาก อีกทั้งยังขาด มาตรฐานบริการที่มีประสิทธิภาพ เพื่อรองรับนโยบายในการพัฒนาและการขยายตัวทางด้าน เศรษฐกิจในอนาคตอันใกล้นี้

ด้านเศรษฐกิจ

จากภาพรวมของธุรกิจประเภทที่พักอาศัยระยะเริ่มต้นเริ่มชะลอตัว ผู้ประกอบการธุรกิจที่พัก จึงต้องมองหากลุ่มลูกค้าใหม่ๆ กลุ่มลูกค้าดังกล่าวคือ ผู้เข้าพักที่ต้องการพักผ่อนทำธุรกิจในเขต บางรัก ซึ่งกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้จะทำให้อายุรับที่คงที่ ทั้งนี้เพื่อที่จะช่วยลดปัญหาการชะลอตัวของ ธุรกิจที่พักอาศัยให้กลับมามีบทบาทอีกครั้ง

ด้านสังคม

จากสภาพปัญหาของประชากรในปัจจุบัน ทั้งเรื่องปัญหาคุณภาพชีวิตที่อยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม และปัญหาการว่างงาน ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของสังคมเมือง โดยปัญหาเหล่านี้จะมี ผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาประเทศ

ด้านกายภาพ

จากปัญหาการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า จะไม่สอดคล้องกับนโยบายผังเมืองที่กำหนดไว้ ทำให้ การลงทุนมักรวมตัวกันอยู่หนาแน่น ขาดการวางแผนที่รอบคอบรัดกุม ทำให้ไม่เกิดประโยชน์สูงสุด ในการใช้ที่ดิน อีกทั้งยังส่งผลให้ที่ดินมีราคาแพง และมีผลเสียกับรูปแบบทางสถาปัตยกรรม โดยรวมอีกด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 แนวทางการแก้ไขปัญห

ด้านนโยบาย

การสนับสนุนและการส่งเสริมในการที่จะศึกษาค้นคว้าแล้วนำมาวิเคราะห์หาข้อมูล เพื่อให้ได้ตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของนโยบายต่างๆอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งต้องมีการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน รวมทั้งประชากรอย่างรอบคอบและจริงจังในการที่จะแก้ไขปัญหามีประสิทธิภาพด้วยเช่นเดียวกัน

ด้านเศรษฐกิจ

การส่งเสริมด้านการลงทุนถือเป็นแนวทางแก้ปัญหาคดีที่สุด เพราะการกระตุ้นให้เกิดการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้เกิดเงินทุนหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจอีกทั้งยังทำให้เกิดอัตราการจ้างงานมากขึ้นอีกด้วย

ด้านสังคม

การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานต่างๆอันมีผลกระทบต่อความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของประชากรที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นับเป็นปัจจัยในการเตรียมพร้อมที่จะรองรับนโยบายต่างๆให้บรรลุเป้าหมาย ตลอดจนการเผยแพร่ขนบธรรมเนียม ประเพณี เอกลักษณ์อันดีงามรวมทั้ง การสร้างทัศนคติที่ดีให้กับนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจที่จะเข้ามาในประเทศไทย

ด้านกายภาพ

การดำเนินการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดศักยภาพที่สมบูรณ์และให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรมให้สอดคล้อง เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและ เอื้ออำนวยกับปัจจัย ซึ่งส่งผลอันดีระหว่างพื้นที่โดยรวมและมีประโยชน์ทัศนวิสัยและทัศนียภาพที่สวยงาม

1.5 วัตถุประสงค์ของโครงการ

- เพื่อตอบสนองแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545-2549)
- เพื่อส่งเสริมความร่วมมือกับภาครัฐและเอกชนรวมทั้งประชาชนในท้องถิ่นให้มีบทบาท และร่วมมือแก้ไขปัญหาด้านการว่างงานและการลงทุน
- เพื่อตอบสนองจำนวนกลุ่มคนวัยทำงานที่มีอัตราเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานคร
- เพื่อเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของโครงการ
- เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของกรมผังเมืองในเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพื่อยกระดับของที่อยู่อาศัยประเภท อาคารพักอาศัย ให้ดีขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 ขอบเขตของวิทยานิพนธ์

1.6.1 ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล

ในการศึกษาค้นคว้าโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะทำการศึกษาข้อมูลระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น โดยศึกษาตามหลักต่างๆซึ่งสามารถแบ่งขอบเขตของการศึกษาได้ดังนี้

1. การศึกษาข้อมูลระดับภาค

ด้านนโยบาย

การศึกษาแผนพัฒนาเมืองหลักและเมืองรองของจุลยุทธศาสตร์ที่เป็นนโยบาย

ทางเศรษฐกิจ

ด้านเศรษฐกิจ

การศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจของภาคกลาง

ด้านสังคม

การศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของภาคกลาง

ด้านกายภาพ

การศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อม การใช้ที่ดิน

2. การศึกษาข้อมูลระดับจังหวัด

ด้านนโยบาย

- ศึกษาแผนพัฒนาจุลยุทธศาสตร์และแนวทางการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร
- ศึกษาการใช้ที่ดินตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร

ด้านเศรษฐกิจ

ศึกษาความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐกิจของโครงการ

ด้านสังคม

ศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของกรุงเทพมหานคร

ด้านกายภาพ

ศึกษาสภาพภูมิศาสตร์สภาพแวดล้อม และการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

3. การศึกษาข้อมูลระดับเขตบางรัก

ด้านนโยบาย

- ศึกษาแผนพัฒนาจุลยุทธศาสตร์และแนวทางการพัฒนาของเขตบางรัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ศึกษาการใช้ที่ดินตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร

ด้านเศรษฐกิจ

ศึกษาความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐกิจของโครงการ

ด้านสังคม

ศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของเขตบางรัก

ด้านกายภาพ

ศึกษาสภาพภูมิศาสตร์สภาพแวดล้อม และการใช้ที่ดินของเขตบางรัก

4. ขอบเขตของการออกแบบ

ขอบเขตของการออกแบบในโครงการ ประกอบไปด้วยส่วนต่างๆดังนี้

1. ส่วนบริหาร (Administration)
2. ส่วนต้อนรับ (Reception)
3. ส่วนบริการ (General Service)
4. ส่วนสันทนาการ (Recreation)
5. ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)
6. ส่วนห้องพักอาศัย (Resident room)
7. ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)
8. ส่วนจอดรถ (Parking)

1.7 วิธีการดำเนินปฏิญานิพนธ์

วิธีการดำเนินวิทยานิพนธ์ “โครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์” ได้แบ่งเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

1. การศึกษาข้อมูล

ศึกษาข้อมูลพื้นฐาน

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วย

- ชั้นปฐมภูมิ จากการสำรวจ สัมภาษณ์และสอบถาม
- ชั้นทุติยภูมิ จากเอกสาร รายงานของทางราชการ รายงานทางสถิติ และ

เอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งข้อมูลเป็นส่วนต่างๆดังนี้

ข้อมูลทางด้านนโยบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- นโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9
- นโยบายของการพัฒนาศักยภาพในด้านต่างๆของกรุงเทพมหานคร
- นโยบายของบริษัท รวมนครก่อสร้าง ประเทศไทยจำกัด (มหาชน)

ข้อมูลทางเศรษฐกิจ

- ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจของภาคกลางและกรุงเทพมหานคร
- สภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน
- ความเป็นไปได้ของโครงการ
- อัตราการลงทุนและผลที่ได้รับ

ข้อมูลทางด้านสังคม

- สภาพของสังคม การปกครอง และการบริหารงาน
- พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ
- ภาวะระบบเศรษฐกิจ

ข้อมูลทางกายภาพ

- ผังการใช้ที่ดิน
- สภาพภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อมทั่วไป
- เทศบัญญัติ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- ระบบสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ

2. ศึกษาข้อมูลตัวอย่าง

- การวิเคราะห์ระบบทางสัญจร งานระบบที่เกี่ยวข้อง
- รูปแบบและแนวความคิดในการออกแบบ
- ตัวอย่างพื้นที่การใช้สอยภายในโครงการ
- ตัวอย่างด้านการบริการ
- รูปแบบการใช้วัสดุในการก่อสร้าง

3. ชั้นวิเคราะห์ข้อมูล

- นำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์ เพื่อหาขนาดความต้องการของโครงการ
- วิเคราะห์เกณฑ์มาตรฐานและกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดรายละเอียดของโครงการ
- วิเคราะห์พฤติกรรมผู้มาใช้โครงการ
- คำนวณพื้นที่ใช้สอย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- วิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

4. ขั้นประเมินผลแนวความคิด

จำแนกข้อมูลที่ผ่านการวิเคราะห์มารวบรวมเพื่อทำการประเมินผล

- กำหนดรูปแบบทางกายภาพของโครงการ
- กำหนดกิจกรรมภายในของโครงการ
- สร้างทางเลือกในการออกแบบให้เหมาะสมกับโครงการ
- กำหนดแนวความคิดในการออกแบบ

5. ขั้นตอนการออกแบบสถาปัตยกรรม

- นำเสนองานออกแบบ แนวความคิดต่างๆและกระบวนการออกแบบ
- ลำดับขั้นตอนการออกแบบ
- กำหนดกิจกรรมต่างๆเพื่อทราบถึงองค์ประกอบหลักของโครงการ

6. ขั้นตอนการนำเสนอ

- ภาคข้อมูลและการวิเคราะห์
- กระบวนการออกแบบและดำเนินโครงการ
- รูปแบบทางสถาปัตยกรรม หุ่นจำลอง

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ศึกษาและรับรู้ถึงข้อมูลด้านนโยบายระดับประเทศ ภาค จังหวัด และท้องถิ่น
2. ได้มีความรู้ความเข้าใจในการออกแบบอาคารประเภท Service Apartment
3. ได้มีความรู้ความเข้าใจในระบบเทคนิคต่างๆที่ใช้ในอาคาร
4. ได้ทราบถึงปัญหา และแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในการออกแบบอาคาร
5. ได้มีความรู้ความเข้าใจในพระราชบัญญัติและข้อกำหนดต่างๆที่ใช้ในการออกแบบอาคาร

แบบอาคาร

1.9 อภิธานศัพท์

1. อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารที่ให้บริการในเรื่องห้องพักอาศัยให้เช่าเป็นห้องๆ หรือเป็นหน่วย
2. service apartment หมายถึง การบริการด้านที่พักอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านนโยบาย

2.1.1 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับประเทศ

ประเทศไทยได้จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติขึ้นเพื่อเป็นการกำหนดทิศทางในการพัฒนาประเทศในด้านต่างๆ ทั้งด้านการพัฒนาสาธารณูปโภค การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ และการส่งเสริมอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวซึ่งมีความชัดเจนในการวางรากฐานการพัฒนามาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติดังนี้

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545-2549)

เศรษฐกิจพอเพียง สร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ แก้ปัญหาความยากจน ลดอัตราการว่างงาน ยกกระดับด้านคุณภาพชีวิต ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและย่อม สนับสนุนธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการส่งออกให้เป็นศูนย์กลางทางการค้าของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีของประเทศ เพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

โครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ตเมนต์ เป็นโครงการที่ดำเนินตามนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีของประเทศ เพิ่มอัตราการจ้างงาน และพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2.1.2 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับภาค

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งมุ่งพัฒนาภูมิภาคต่างๆของประเทศไทยให้เกิดศักยภาพสูงสุด โดยเฉพาะภาคกลาง ซึ่งมุ่งพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางความเจริญ และเป็นพื้นฐานของเศรษฐกิจหลัก รวมทั้งส่งทอดความเจริญกระจายสู่เมืองรอบๆ อย่างเป็นระบบ โดยแบ่งแนวทางการพัฒนาออกเป็น 2 ประการคือ

1. การพัฒนาพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล กำหนดแนวทางการพัฒนาขยายตัว โดยประสานการลงทุนโครงข่ายบริการพื้นฐาน กับการจัดการด้านที่ดินและสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลออกไปเชื่อมต่อกับพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งมีแนวทางการพัฒนาที่สำคัญ

2. เริ่มพัฒนาพื้นที่แหล่งอุตสาหกรรมของภาคเอกชนตอนบน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลให้มีการขยายตัวมากขึ้นโดยเฉพาะบริเวณชานเมืองและยังมีผลถึงการสร้างปัญหาในด้านความแออัด และสภาวะแวดล้อมของเมือง จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาเศรษฐกิจแห่งใหม่โดยไม่ต้องผ่านเข้ามาสร้าง ความแออัดในกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดเป้าหมายที่จะพัฒนา โดยให้จังหวัดสระบุรีเป็นเมืองเศรษฐกิจหลักของภาคกลางตอนบน

2.1.3 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครในช่วงที่ผ่านมาได้มีการเจริญเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็วไปในลักษณะกระจัดกระจายไปในทุกทิศทุกทางอย่างไม่เป็นระบบ มีการใช้ประโยชน์ ที่ดินอย่างผสมผสานและขัดแย้งกัน บางพื้นที่ขาดแคลนสาธารณูปโภคมารองรับโดยเฉพาะบริเวณชานเมืองที่มีการขยายตัวออกมาจากตัวเมืองขึ้นในเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมมาเป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ธุรกิจอย่างรวดเร็ว จึงมีการจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานครขึ้น เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาให้เป็นไปอย่างมีระบบและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 ประกาศใช้เมื่อ พ.ศ. 2520 ซึ่งในปัจจุบันกรุงเทพมหานครกำลังอยู่ในช่วงของแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 6 โดยนโยบายที่สำคัญมีดังนี้

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ. ๒๕๔๕ - ๒๕๔๙)

มีผังเมืองรวมที่มีประสิทธิภาพ ใช้ชี้นำการพัฒนาเมืองได้อย่างเหมาะสม มีการแบ่งพื้นที่บริเวณหรือย่านต่าง ๆ และกำหนดบทบาทอย่างชัดเจน ทั้งพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ธุรกิจ พื้นที่สีเขียว และพื้นที่โล่ง พื้นที่อนุรักษ์เชิงศิลปวัฒนธรรมและเชิงนิเวศ มีการกำหนดบริการโครงสร้างพื้นฐาน และการจัดวางระบบคมนาคมขนส่ง และประชาชนมีความรู้ความเข้าใจ มีส่วนร่วมในกระบวนการวางผังเมืองและการปฏิบัติ รวมทั้งบำรุงรักษาเอกลักษณ์และวัฒนธรรมของเมือง ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

2.1.4 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของเขตบางรัก

เขตบางรักเป็นเขตที่มีการประกอบธุรกิจกับชาวต่างประเทศมากที่สุด โดยเฉพาะถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ ซึ่งเป็นย่านที่ตั้งของสำนักงานธุรกิจของชาวต่างประเทศ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน โรงแรมชั้นนำ ภัตตาคารและร้านค้า รวมทั้งแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจมากมาย อาจกล่าวได้ว่าถนนสีลมเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของประเทศ ฉะนั้น อาชีพส่วนใหญ่ในเขตบางรัก จึงเป็นการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกอบธุรกิจการค้า ซึ่งมีนโยบายเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาด้านต่างๆโดยนายวรพจน์ อินทุ
ลักษณะ ผู้อำนวยการเขตมีดังนี้

1. แก้ไขปัญหาด้านการบริการประชาชนสิ่งแวดล้อมการจราจรและอาชญาภิโภค
การ พัฒนาทรัพยากรมนุษย์และสังคม เพื่อสอดคล้องกับนโยบายของกรุงเทพมหานคร
2. กำหนดแนวทางในการปฏิบัติงานด้านพัฒนาเขตให้ตรงตามความต้องการของ
ประชาชน ส่วนรวม
3. กำหนดทิศทางในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร
ฉบับที่ 6

2.1.5 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ปัจจุบันรัฐบาลไทยได้มองเห็นว่า การท่องเที่ยวอันจะมุ่งเน้นเฉพาะเรื่องการค้า การ
ส่งเสริมเผยแพร่ให้ชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวให้มากอย่างเดียวนั้นได้ ยังจะต้องทำ
หน้าที่ทางด้านการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว พัฒนาบริการทางการท่องเที่ยว เพื่อขจัดและป้องกัน
ปัญหาการบริการท่องเที่ยวที่ขาดคุณภาพ ตลอดจนสามารถลงทุนเพื่อพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและ
บริการทางการท่องเที่ยวให้กว้างขวางยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นผลให้การดำเนินงานด้านการท่องเที่ยวเป็น
รูปร่าง และมีแนวทางที่เด่นชัดในการปฏิบัติงานด้านการตลาดและการพัฒนาทางการท่องเที่ยว
ควบคู่กันไป กล่าวคือ ทางด้านการตลาดก็ได้มีการวางแผนการดำเนินงาน โดยใช้กลยุทธ์ทาง
การตลาดอย่างเป็นระบบ มีการจัดลำดับพื้นที่เป้าหมายด้านการตลาด มีการวิจัยตลาด เพื่อนำ
ข้อมูลมาใช้ดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดแต่ละตลาดอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ขณะเดียวกันก็มี
การสำรวจศึกษาความเหมาะสม และวางแผนหลักในพื้นที่ต่าง ๆ ที่มีแนวโน้มที่น่าจะสามารถ
พัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ดีต่อไปได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้ลงทุนในการพัฒนาสถานที่
ท่องเที่ยวและ บริการด้านการท่องเที่ยว ตลอดจนการจัดกิจกรรมงานเทศกาลประเพณีต่าง ๆ เพื่อ
เสริมสร้างให้การท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นที่น่าสนใจ สำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาว
ต่างประเทศมากยิ่งขึ้นและตลอดทุกฤดูกาล โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ดำเนินตาม
นโยบายต่างๆ ดังนี้

1. ส่งเสริม ชักจูง ให้นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเดินทางมาสู่ประเทศไทย เพื่อให้ได้มาซึ่ง
รายได้เป็นเงินตราต่างประเทศ เข้าเพิ่มพูนเศรษฐกิจส่วนรวมโดยริบด่วน
2. ขยายแหล่งท่องเที่ยวให้กระจายไปในท้องถิ่น เพื่อเป็นการกระจายรายได้จาก การ
ท่องเที่ยวให้ถึงประชากรในทุกภูมิภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. อนุรักษ์และฟื้นฟูสมบัติวัฒนธรรม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้คงความเป็นเอกลักษณ์ของไทยไว้ด้วยดีที่สุด

4. พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านการท่องเที่ยวให้มีมาตรฐานที่ดี เพื่อสร้างความประทับใจให้แก่นักท่องเที่ยวที่มาเยือนให้มากขึ้น

5. เพิ่มความปลอดภัยให้แก่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศให้สามารถเดินทางไปสู่จุดหมายปลายทางต่าง ๆ ในประเทศไทยด้วยความมั่นใจในความปลอดภัยของร่างกายและทรัพย์สินของตนและหมู่คณะ

6. ส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทยภายในประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและเยาวชน เพื่อเป็นการเพิ่มสวัสดิการด้านการท่องเที่ยวแก่คนไทย

7. สร้างกำลังคนที่เป็นคนไทยเข้าทำงานในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้มากที่สุด

8. ส่งเสริมให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมอันเกี่ยวกับการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น

2.1.6 การศึกษานโยบายของบริษัทผู้ลงทุน

บริษัท เกษตรรุ่งเรืองพืชผล จำกัด เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ด้านการเกษตร โดยเริ่มลงทุนในธุรกิจ เกี่ยวกับเกษตรพืชผล ในย่านสาทร ซึ่งในปัจจุบัน มีอาคารสำนักงานซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัท เกษตรรุ่งเรืองพืชผล จำกัด แต่ด้วยเนื่องจากอาคารตัวเดิมหรืออาคารพักอาศัยเดิมนั้น ค่า far หรือประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ไม่คุ้มต่อที่ดินเดิม จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงจากอาคารสำนักงานเป็น เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แทน บริษัท เกษตรรุ่งเรืองพืชผล จำกัดที่ปัจจุบันเป็น Office Building ได้มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจดังนี้

1. เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัย

2. พัฒนาการใช้ที่ดิน ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีประสิทธิภาพคุ้มค่าแก่การลงทุน

3. จัดระบบการบริหารงานภายในบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีแบบแผนและมีศักยภาพที่ดี

2.2 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านเศรษฐกิจ

2.2.1 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ

ภายหลังจากประเทศไทยต้องเผชิญกับวิกฤตเศรษฐกิจ รัฐบาลไทยได้ทบทวนทิศทางการพัฒนาประเทศ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการพึ่งพาตนเองทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี การพัฒนาคุณภาพทรัพยากรมนุษย์ รวมทั้งการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เคียงคู่ไปกับการพัฒนาความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจในโลกทุนนิยมไร้เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พรมแดน การจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรอย่างเป็นระบบ ความพยายามที่จะสร้างความเข้มแข็งให้ภาคการเกษตรในทิศทางที่เหมาะสม การระดมความคิดเพื่อปฏิรูปการศึกษาอย่างจริงจัง การสร้างระบบสื่อสารมวลชนที่เป็นกลางและมีประสิทธิภาพเสริมสร้างความเข้มแข็งของประชาคมเพื่อร่วมเป็นภาคีในการพัฒนาประเทศ รวมทั้งแสวงหาทางเลือกอื่น ๆ ที่สอดคล้องกับรากฐานของสังคมและกระแสโลกาภิวัตน์ บนพื้นฐานของการพึ่งตนเอง สาระอันเป็นหัวใจหลักของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 – 2539) ที่มุ่งกระจายรายได้และผลพัฒนาไปสู่ชนบทพัฒนาคุณภาพชีวิต และพิทักษ์รักษาสิ่งแวดล้อม กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 – 2544) ที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาชนบทโดยพลังของท้องถิ่นและการพัฒนาคนเป็นแนวทางที่สืบเนื่องมาถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549) คงสะท้อนได้ถึงปัญหาที่คนไทยตระหนักและเตรียมการแก้ไข

กล่าวคือการดำเนินตามแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวพระราชทานแก่ประชาชนชาวไทยเพื่อเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2540 ซึ่งมีปรัชญาอยู่ที่การพัฒนาและการบริหารประเทศไปในทางสายกลาง ระหว่างกระแสโลกาภิวัตน์กับรากฐานภูมิปัญญาและศักยภาพของคนไทย เป็นแนวคิดสำคัญอันหนึ่งที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางและถูกนำมาใช้เป็นเสมือนแนวทางหลักในการกำหนดทิศทางอนาคตของชาติโดยรวม เพื่อให้ประเทศรอดพ้นจากวิกฤตเศรษฐกิจสามารถดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคงและนำไปสู่การพัฒนาที่สมดุล มีคุณภาพและยั่งยืน

ดังนั้น โครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ จึงเป็นการพัฒนาและบริหารประเทศอีกทั้งส่งเสริมศักยภาพด้านความเป็นอยู่ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และลดอัตราการว่างงานอีกด้วย

สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไป

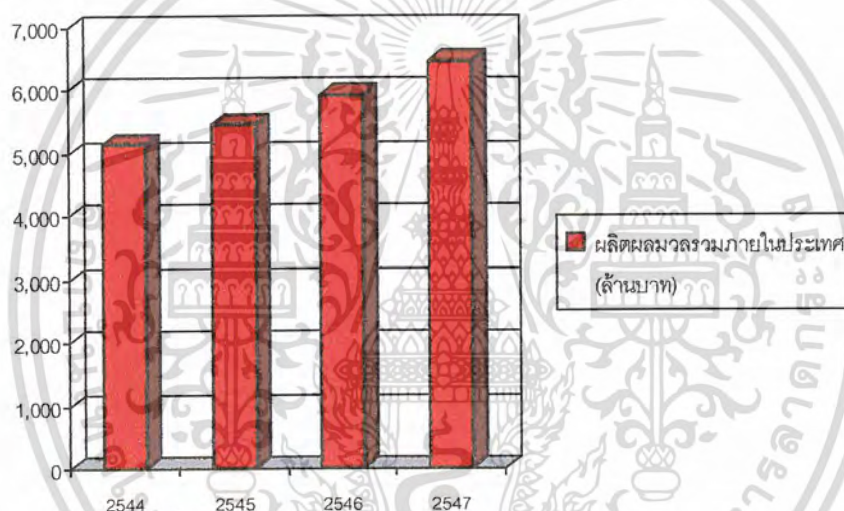
นับจากการประกาศใช้แผนพัฒนาฉบับที่ 6 จนถึงปัจจุบัน การขยายตัวของเศรษฐกิจถึงร้อยละ 11 โดยมีการขยายตัวในสาขาอุตสาหกรรมบริการ และเกษตร จากการขยายตัวที่ผ่านมารับได้ว่าสูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดถึง 2 เท่า นอกจากนี้มีการคาดการณ์สาเหตุที่สำคัญที่ทำให้เศรษฐกิจเติบโตอย่างมากมาจากการขยายตัวของการส่งออก การท่องเที่ยวและการลงทุนที่สูงขึ้นมา โดยจะเห็นได้จากการลงทุนเฉลี่ยของภาคเอกชนในปี 2545 มีการขยายตัวร้อยละ 23.3 และอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยว ที่มีการขยายตัวร้อยละ 7.1 ในปีเดียวกัน และมีแนวโน้มว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราการขยายตัวจะสูงขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงเวลาที่นำลงทุนเป็นอย่างยิ่ง

ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product)

จากการรวบรวมข้อมูลพื้นฐานในปี 2547 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) มีมูลค่าเท่ากับ 6,465 ล้านบาท เมื่อดูจากอุตสาหกรรมหลักของประเทศแยกออกเป็นผลิตภัณฑ์ในด้านต่างๆ คือ อุตสาหกรรม 33.89% การเกษตร 10.27% ค้าส่งและค้าปลีก 16.92% บริการ 14.35% ที่อยู่อาศัย 2.6% อื่นๆ 21.97% และมีมูลค่าผลิตภัณฑ์ประเทศเฉลี่ยต่อบุคคล (Per Capital GDP) เท่ากับ 78,594 บาท



แผนภูมิที่ 2.1 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ พ.ศ. 2544-2547¹

ภาวะการลงทุนของภาครัฐบาล

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค บริโภคภาครัฐบาลในปี 2543 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.1 ชะลอตัวลงมาจากอัตราเพิ่มร้อยละ 4.1 ในปีก่อนแม้ว่าวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบประมาณ 2543 จะเพิ่มขึ้นมากตามปรับโครงสร้างเงินเดือนข้าราชการก็ตาม โดยรายจ่ายเพื่อการอุปโภค จากวงเงินงบประมาณรายจ่ายปี 2543 ที่จ่ายจริงเพิ่มขึ้นปีก่อนร้อยละ 11.7 ซึ่งรายจ่ายในวงเงินเดือนค่าจ้างเพิ่มขึ้นมากถึง ร้อยละ 16.8 ระยะที่รายจ่ายซื้อสินค้าและบริการ (รวมรายจ่าย

¹ ธนาคารแห่งประเทศไทย, สภาพัฒน์ฯ, สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ด้านทหาร) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเพียงร้อยละ 0.8 นอกจากนี้รายจ่ายเพื่อการอุปโภค บริโภคจากเงินช่วยเหลือและวงเงินกู้จากต่างประเทศ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 45.6

ภาวะการลงทุนของภาคเอกชน

ดัชนีการลงทุนภาคเอกชนเฉลี่ยทั้งปี 2545 ขยายตัวร้อยละ 23.3 สูงกว่าปีก่อนที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.2 โดยดัชนีฯ มีแนวโน้มสูงขึ้นโดยลำดับจนถึงไตรมาสที่ 3 แล้วเริ่มชะลอลงเล็กน้อยในไตรมาสที่ 4 ปัจจัยที่ทำให้การลงทุนขยายตัวดี ได้แก่ การผลิตภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น และการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามอุปสงค์ในประเทศ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นเพราะสภาพคล่องทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่เอื้ออำนวย ประกอบกับมาตรการกระตุ้นอุปสงค์ของภาครัฐ ซึ่งสะท้อนได้จากดัชนีการลงทุนในหมวดก่อสร้างที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 52.5 ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ก่อสร้างรับอนุญาตเป็นสำคัญ ในขณะที่ดัชนีการลงทุนในหมวดเครื่องจักรขยายตัวร้อยละ 18.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นโดยลำดับตั้งแต่ต้นปี โดยเริ่มชะลอลงในไตรมาสที่ 4 ตามปริมาณการนำเข้าสินค้าทุนเนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับภาวะสงคราม

ปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน ขยายตัวร้อยละ 6.4 เทียบกับหดตัวร้อยละ 11.2 ในปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 เป็นต้นมา ตามการฟื้นตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรมและการลดลงของราคาสินค้านำเข้า และเริ่มชะลอตัวในไตรมาสที่ 4

ปริมาณจำหน่ายรถยนต์พาณิชย์ ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 47.0 เทียบกับขยายตัวเพียงร้อยละ 7.5 ในปี 2544 เนื่องจากการรณรงค์ด้านการจำหน่ายยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับผู้ซื้อสามารถเข้าถึงบริการแหล่งเงินทุนได้ง่ายขึ้น และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ

ปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์ในประเทศ ขยายตัวร้อยละ 20.7 ซึ่งค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับการขยายตัวเพียงร้อยละ 5.7 ในปี 2544 เนื่องจากการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญ ได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ

ตารางที่ 2.1 รายได้และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในประเทศ

พ.ศ. 2541-2545

	1 9 9 8	1 9 9 9	2 0 0 0	2 0 0 1	2 0 0 2
Income	12,492	12,729	12,150	12,185	13,736
Expenditure	10,389	10,238	9,848	10,025	10,889

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร

การผลิตโดยรวม ขยายตัวร้อยละ 4.1 ชะลอลงจากร้อยละ 5.2 ในปี 2547 เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง แต่สาขาบริการยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนสาขา การธนาคารฯ เริ่มอ่อนคลายโดยหดตัวในอัตราที่ลดลง ภาพรวม GRP ของ กรุงเทพมหานครปัจจุบันมีสัดส่วนร้อยละ 47.4 ของ GDP ซึ่งยังเป็นสัดส่วนสูงที่สุด เมื่อเทียบกับทุกภาค การผลิตโดยรวมในปี 2546 ขยายตัว ร้อยละ 4.1 ชะลอลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 5.2 ในปีที่ผ่านมา เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง แต่ ในสาขาบริการยังขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และรวมทั้งสาขาการธนาคารฯเริ่มอ่อนคลายลง โดยหดตัวในอัตราที่ลดลง ส่วนการผลิตในภาคเกษตรขยายตัวในระดับเดียวกับปีที่ผ่านมาการผลิตภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 5.6 ใกล้เคียงกับปีที่ ผ่านมา อันเนื่องจากปศุสัตว์ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 10.0 ซึ่งมี การเลี้ยงสุกรและไก่เนื้อเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งหมวดประมงที่ขยายตัวร้อยละ 4.9 ส่วนหมวดพืชผลเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยได้แก่ ข้าว ผัก และผลไม้ ที่มีการเพาะปลูกกระจายอยู่ในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ทั้งนี้ เป็นไปตามภาวะราคาสินค้าเกษตรที่ตกลง ในช่วงต้นฤดูจึงไม่เกิดแรงจูงใจให้เกษตรกรเร่งดำเนินการผลิต

2.2.3 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับโครงการ

การศึกษาแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการ

แหล่งที่มาของเงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย 3 แหล่งคือ

1. เงินลงทุนของผู้ลงทุนและเงินลงทุนของเจ้าของโครงการ ซึ่งอยู่ในรูปทุนจดทะเบียนและเงินลงทุนของผู้ร่วมลงทุน

2. เงินมัดจำ และเงินค่าเช่าห้องพักจากลูกค้า โดยทั่วไปเงินมัดจำจะประมาณ 30.35% ของราคาที่ให้เช่า โดยจะให้ลูกค้าจ่ายค่ามัดจำก่อนที่จะเช่าพักก่อนที่จะก่อสร้างโครงการเสร็จ ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 65 - 70% จะให้ชำระเมื่อโครงการเสร็จสิ้นและพร้อมที่จะเข้าพัก

3. เงินสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการ อาคารชุดได้แก่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ และบริษัทเงินทุนต่าง ๆ โดยสถาบันการเงินจะให้เงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทางเจ้าของโครงการจะต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาสนับสนุน โดยทั่วไปสถาบันการเงินสนับสนุนโครงการประมาณ 50 - 60% ของค่าก่อสร้างทั้งหมด

โดยโครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ ก็เป็นหนึ่งในโครงการของบริษัท เกษตรรุ่งเรืองพืชผล จำกัด สามารถ โดยรูปแบบในการใช้เงินทุนจะเป็นรูปแบบที่ 1 คือ 1. เงินลงทุนของผู้ลงทุน

และเงินลงทุนของเจ้าของโครงการ ซึ่งอยู่ในรูปทุนจดทะเบียนและเงินลงทุนของผู้ร่วมลงทุน ประมาณ 90 – 95% ของค่าก่อสร้างทั้งหมด

2.2.4 การศึกษาแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการ

แหล่งที่มาของเงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย 3 แหล่งคือ

- เงินลงทุนของผู้ลงทุนและเงินลงทุนของเจ้าของโครงการ ซึ่งอยู่ในรูปทุนจดทะเบียนและเงินลงทุนของผู้ร่วมลงทุน

- เงินมัดจำ เงินดาวน์ และเงินรับโอนจากลูกค้า โดยทั่วไปเงินมัดจำ และเงินค่าเช่าห้องพักจากลูกค้า โดยทั่วไปเงินมัดจำจะประมาณ 30.35% ของราคาที่เขา โดยจะให้ลูกค้าจ่ายค่ามัดจำก่อนที่เขาเข้าพักก่อนที่จะก่อสร้างโครงการเสร็จ ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 65 - 70% จะให้ชำระเมื่อโครงการเสร็จสิ้นและพร้อมที่จะเข้าพัก

- เงินสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการ อาคารชุดได้แก่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ และบริษัทเงินทุนต่าง ๆ โดยสถาบันการเงินจะให้เงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทางเจ้าของโครงการจะต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาสนับสนุน โดยทั่วไปสถาบันการเงินสนับสนุนโครงการประมาณ 50 – 60% ของค่าก่อสร้างทั้งหมด

- การเบิกถอนเงินกู้จากสถาบันการเงิน ต้องเบิกตามผลงานการก่อสร้างและจะต้องชำระดอกเบี้ยทุกเดือน ในขณะที่ต้องชำระเงินต้นจากเงินโอนงวดสุดท้ายของลูกค้า โดยปกติจะกำหนดให้ชำระคืนประมาณ 80 – 90% ของเงินโอนงวดสุดท้าย

2.2.5 การกำหนดงบประมาณในการลงทุน

เงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย

- โดยทั่วไปลักษณะของอาคารชุดจะเป็นอาคารสูงเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากที่สุด ทั้งนี้ขนาดที่ดินและความสูงของอาคารจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นขนาดของที่ดินที่ใช้สำหรับอาคารชุดจะมีขนาด 2 – 4 ไร่ ต่อโครงการ และค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินจะมีประมาณ 10% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

- ค่าก่อสร้างและตกแต่ง ต้นทุนส่วนนี้จะเป็นต้นทุนหลักของโครงการ โดยมีค่าอยู่ในช่วงร้อยละ 60 – 70% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

- ดอกเบี้ยจ่าย อัตราการกู้เงินต่อเงินทุนทั้งหมดของโครงการไม่ควรเกิน 2:1 หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าประมาณ 33% ของเงินลงทุนเป็นเงินกู้ทุกสถาบันการเงิน ดังนั้นต้นทุนดอกเบี้ยเทียบกับต้นทุนโครงการทั้งหมดไม่ควรเกิน 8%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารการขาย ได้แก่เงินเดือนค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าคอมมิชชั่น และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของต้นทุนโครงการ

- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่
- ภาษีการค้า
- ค่าธรรมเนียมในการโอน
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าจ้าง ค่าจัดตั้งบริษัท เป็นต้น

2.2.6 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

การพิจารณาจุดคุ้มทุนของโครงการ เพื่อพิจารณาถึงความเสี่ยงในการลงทุนของเจ้าของโครงการ ตลอดจนความเสี่ยงของสถาบันการเงินในการสนับสนุนโครงการ

$$\text{จุดคุ้มทุน} = \frac{\text{ต้นทุนคงที่}}{\text{ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต - ต้นทุนแปรผันต่อยูนิต}}$$

- ต้นทุนคงที่ประกอบด้วย

- ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน
- ค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ต้นทุนแปรผันประกอบด้วย

- ค่าภาษีการค้า
- ค่าธรรมเนียมการโอน
- ค่าภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย
- ค่าคอมมิชชั่นในการขาย

โดยเฉลี่ยจุดคุ้มทุนของโครงการอาคารชุดจะอยู่ในช่วง 70 – 80% ของพื้นที่ขายทั้งหมด แต่ถ้าจุดคุ้มทุนสูงถึง 90 – 95% โครงการก็จะมีความเสี่ยงสูงมากทางการเงิน สถาบันการเงินที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พิจารณาสับสนุนโครงการ อาจกำหนดเงื่อนไข เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นโดยอาจกำหนดให้โครงการจะต้องขายให้ได้ก่อน 50 – 60% ก่อนเบิกเงินกู้งวดแรก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของโครงการ

3.1 การศึกษากรณีศึกษาตัวอย่าง

ในการศึกษาอาคารตัวอย่าง ผู้เขียนได้เลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ของบริษัท President Group ทั้ง 3 แห่งคือ Grand President , Royal President และ President Solitaire เป็นกรณีศึกษาตัวอย่าง เพื่อศึกษาถึงการจัดวางประโยชน์ใช้สอย ปัญหาที่เกิดขึ้น ตลอดจนแนวทางการแก้ไข โดยมีรายละเอียดของแต่ละกรณีศึกษาดังนี้

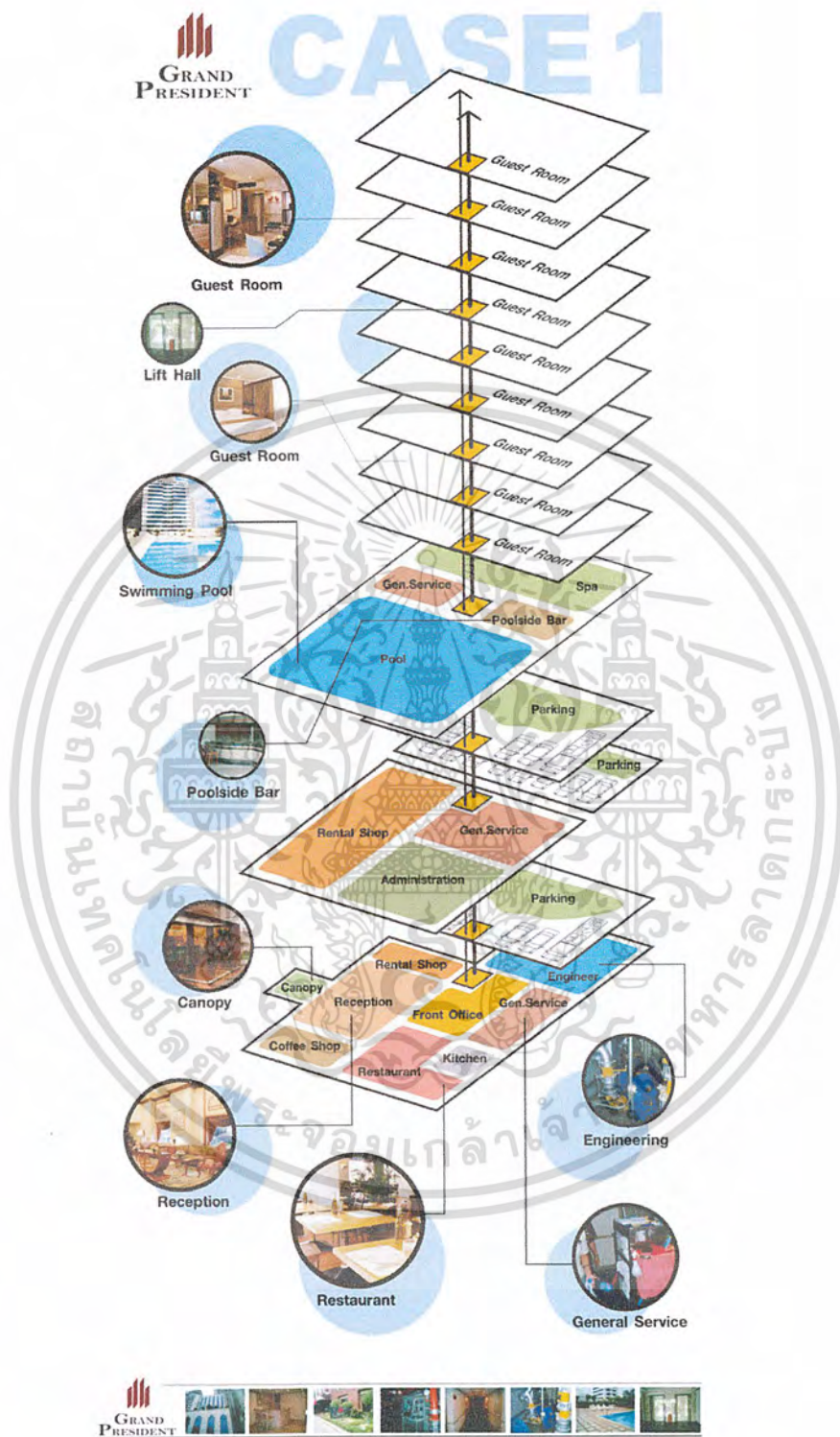
3.1.1 Grand President



ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่เลขที่ 14 และ 16 ซอยสุขุมวิท11 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



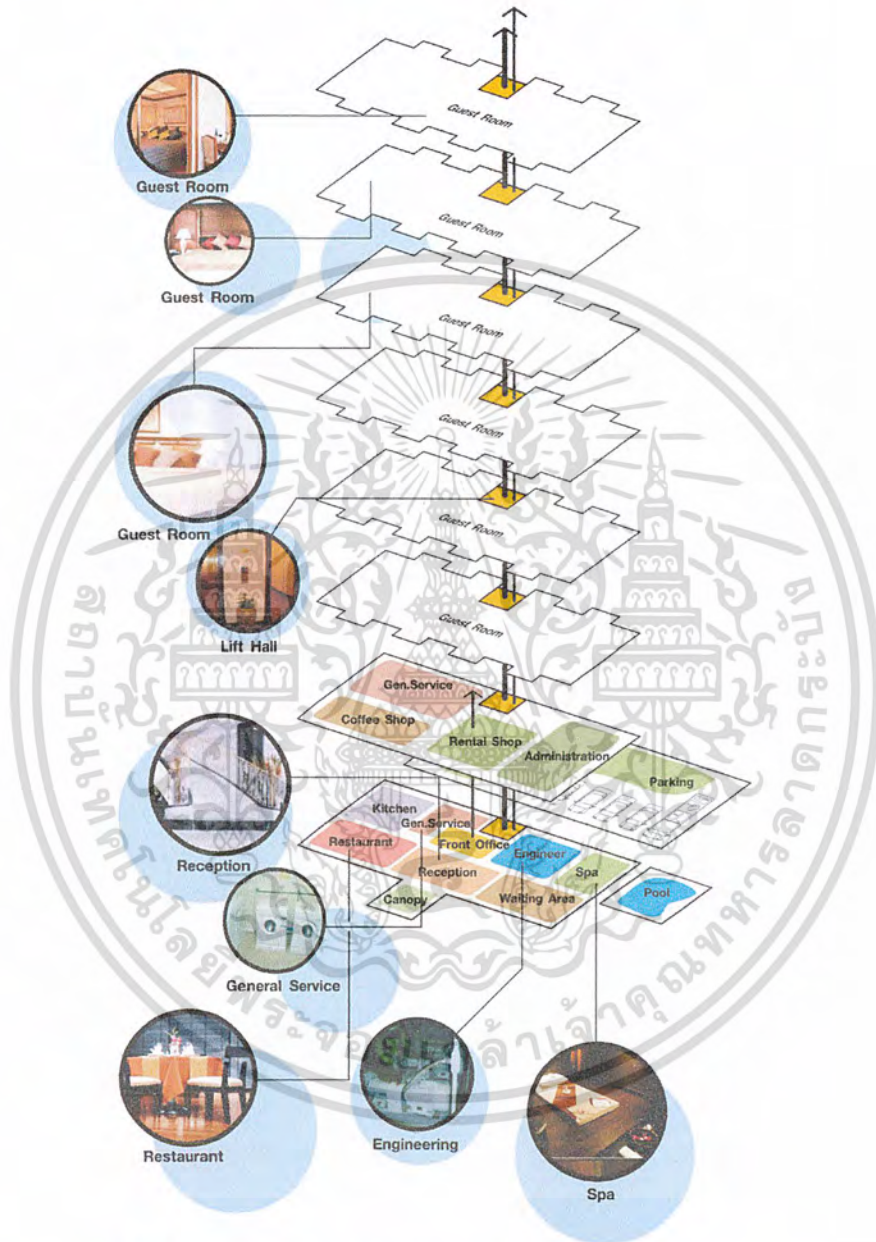
ภาพที่ 3.1 รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง Grand President

สรุปได้ว่า case 1 Grand President มีทั้งหมด 14 ชั้น ส่วนบริการจะอยู่ที่ 5 ชั้นแรกหรือ Podium ส่วน Tower จะอยู่ที่ชั้น 6-14 จะเป็นห้องพักทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



CASE 2



ภาพที่ 3.2 รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง President Solitaire

สรุปได้ว่า case 2 President Solitaire มีทั้งหมด 8 ชั้น ส่วนบริการจะอยู่ที่ 2 ชั้นแรกหรือ Podium ส่วน Tower จะอยู่ที่ชั้น 3-8 จะเป็นห้องพักทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.3 รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง Royal President
 สรุปได้ว่า case 3 Royal President มีทั้งหมด 8 ชั้น ส่วนบริการจะอยู่ที่ 2 ชั้นแรกหรือ Podium ส่วน Tower จะอยู่ที่ชั้น 3-8 จะเป็นห้องพักทั้งหมด อาคารเป็นรูปตัว L

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2 การวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

3.2.1 บทบาทและหน้าที่ของโครงการ

โครงการ เกษตรรุ่งเรืองอพาร์ทเมนท์ เป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัย ให้แก่กลุ่มบุคคลที่กำลังทำธุรกิจนี่ย่านสาทร สีลม บางรักและที่ต่างๆที่ใกล้ๆกันและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ที่ต้องการเข้าพักอาศัยระยะยาว โดยโครงการเกษตรรุ่งเรืองอพาร์ทเมนท์ เป็นโครงการที่มีความสอดคล้องกับนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ที่ต้องการให้แก้ปัญหาความยากจน ยกกระดับด้านคุณภาพชีวิต ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและย่อม ส่งเสริมการส่งออก และพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

หน้าที่ของโครงการ

โครงการเกษตรรุ่งเรืองอพาร์ทเมนท์ มีหน้าที่ให้บริการในด้านต่างๆดังนี้

1. เป็นการบริการด้านที่พักสำหรับบุคคลที่กำลังทำธุรกิจ และนักท่องเที่ยวที่ต้องการเข้าพักในระยะสั้นและระยะยาว
2. ให้การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มแก่ผู้เข้าพัก และผู้ให้บริการจากภายนอก
3. ให้การบริการด้านสุขภาพและความบันเทิงสำหรับผู้เข้าพัก ด้วยสวนสุขภาพ ห้องสควอต ห้องเกมส์ ฯลฯ
4. เป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยการแสดงออกถึงความงดงามด้านวัฒนธรรมของประเทศ

3.2.2 การกำหนดขนาดของโครงการ

เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน จึงต้องมีการกำหนดขนาดของโครงการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการจริงของลูกค้า โดยสามารถวิเคราะห์ความต้องการห้องพัก จากการประมาณการกลุ่มเป้าหมายโดยใช้สูตรดังนี้

$$\text{จำนวนห้องพัก} = \frac{\text{จำนวนผู้เข้ามาพัก/ปี} \times \text{ระยะเวลาพักเฉลี่ย} \times 100}{\dots}$$

$$\text{อัตราผู้เข้าพัก/ห้อง} \times \text{อัตราเข้าพัก} \times 365$$

$$\text{จำนวนนักท่องเที่ยว} = 4,883,745 \text{ คน/ปี (ผู้ที่ต้องการพักในสถานพักแรมที่มีราคาตั้งแต่ 2,500 บาท/คืนขึ้นไป)}$$

$$\text{ระยะเวลาพักเฉลี่ย} = 2.66 \text{ วัน}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\begin{aligned} \text{อัตราผู้เข้าพัก / ห้อง} &= 1.71 \text{ คน} \\ \text{อัตราการเข้าพัก} &= 71.31\% \text{ (สถิติอัตราการเข้าพักของกรุงเทพมหานคร)} \end{aligned}$$

$$\therefore \text{การประมาณห้องพักในปี 2546} = \frac{4883745 \times 2.66 \times 100}{1.71 \times 71.36 \times 365} = 29,166 \text{ ห้อง}$$

$$\begin{aligned} \text{จำนวนห้องพักของสถานพักแรมระดับ 2500 บาท/คืนขึ้นไป ในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545} \\ &= 28,572 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

$$\therefore \text{จำนวนห้องพักที่ต้องการเพิ่ม} = 29,166 - 28,572 = 594$$

นำมารวมกับ จำนวนอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ช่วงครึ่งปีหลังของ พ.ศ. 2546

$$\begin{aligned} &= 594 + 1,632 \\ \text{รวมความต้องการห้องพัก} &= 2,226 \end{aligned}$$

$$\text{คิดส่วนแบ่งการตลาดที่ 15 - 40\%} \approx 333 - 890 \text{ ห้อง}$$

$$10 - 30\% \approx 222 - 667 \text{ ห้อง}$$

นอกจากนี้การกำหนดจำนวนห้องพักยังมีเหตุผลที่สนับสนุนในด้านต่างๆ ดังนี้

1. สมาคมธุรกิจโรงแรมแห่งประเทศไทย ได้ทำการวิเคราะห์และมีผลสรุปค่าการลงทุนที่จะมีความคุ้มค่าใน 3.5 - 5 ปี ในวงลงทุน 30 ล้านบาทขึ้นไป ควรมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 200 ห้องขึ้นไป

2. เพื่อให้ส่วนสั้นทางการกลางมี ขนาดที่ได้มาตรฐานและมีพื้นที่พอเหมาะ จึงควรกำหนดห้องพักประมาณ 300 ห้อง เพื่อให้ได้ส่วนของพื้นที่ที่พอเหมาะ

3. จำนวนห้องพัก 300 ห้อง เป็นขนาดที่ใช้พื้นที่ได้เต็มศักยภาพที่สุด จึงหมายถึงความคุ้มค่าในการลงทุนด้วยที่ดิน และค่าก่อสร้าง

แต่ปัญหาของที่ดินที่สามารถสร้างได้ก็ตารางเมตรและข้อกำหนดต่างๆของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารทำให้ โครงการ เกษตรรุ่งเรืองอพาร์ทเมนต์ ต้องลดขนาดต่างๆรวมถึงจำนวนห้องเหลือเพียงแค่ 70 ห้อง

จากเหตุผลดังกล่าว จึงสามารถสรุปได้ว่า โครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ควรมีจำนวนห้องพัก 70 ห้อง เพื่อให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เกิดความคุ้มค่าด้านการลงทุนและผลตอบแทน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.3 การวิเคราะห์อัตรากำลังคนในโครงการ

โครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์เป็นโครงการประเภท Service Apartment ซึ่งมีลักษณะการบริหารและการให้บริการใกล้เคียงกับโรงแรม จึงให้การแบ่งอัตรากำลังคนตามสัดส่วนการแบ่งอัตรากำลังคนของโรงแรม ดังนี้

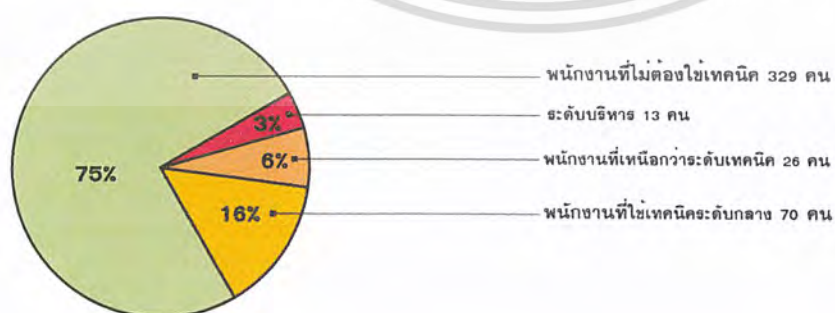
อัตรากำลังคนของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร 1.46 คน/ห้องพัก

การแบ่งระดับพนักงานแบ่งเป็น 4 ระดับ ตามมาตรฐานของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยดังนี้

1. พนักงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค คิดเป็น 75 %
2. พนักงานที่ใช้เทคนิคระดับกลาง คิดเป็น 16 %
3. พนักงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค คิดเป็น 6 %
4. ระดับบริหาร คิดเป็น 3 %

สรุปการวิเคราะห์อัตรากำลังคนของโครงการ โดยคิดจากระดับ 1.46 คน / ห้องพัก จำนวนห้องพักทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 300 ห้องดังนั้นอัตรากำลังคนทั้งหมดของโครงการ จึงเท่ากับ 438 คน และสามารถแบ่งระดับตามมาตรฐานของการท่องเที่ยวได้ดังนี้

1. พนักงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค คิดเป็น 75 % = 329 คน
 2. พนักงานที่ใช้เทคนิคระดับกลาง คิดเป็น 16 % = 70 คน
 3. พนักงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค คิดเป็น 6 % = 26 คน
 4. ระดับบริหาร คิดเป็น 3 % = 13 คน
- รวม 438 คน



แผนภูมิที่ 3.1 สรุปการวิเคราะห์อัตรากำลังคนของโครงการ

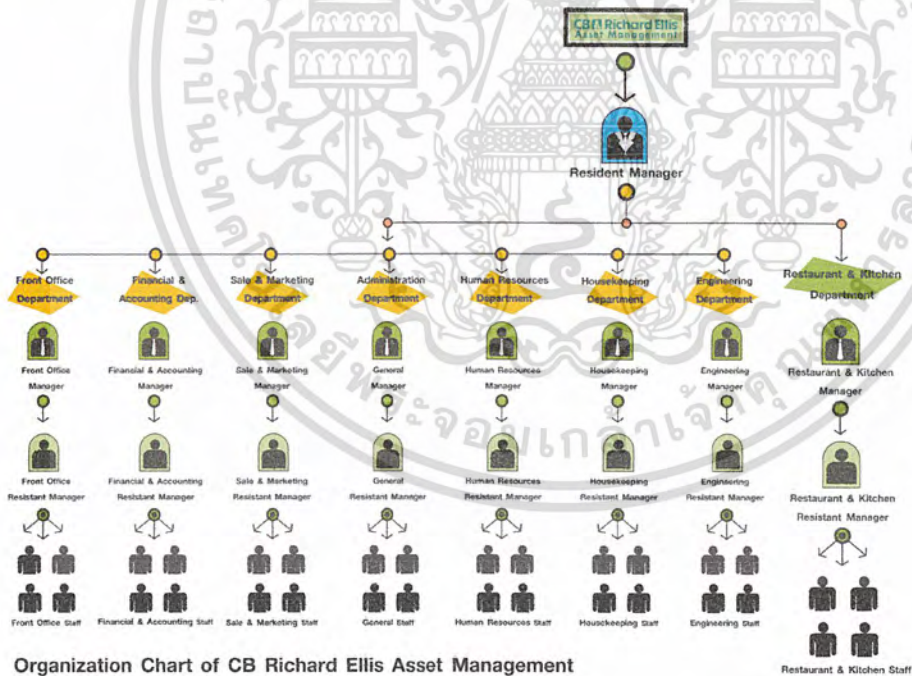
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงสร้างการบริหารงาน

โครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ ได้แบ่งการบริหารงานออกเป็น 8 ฝ่ายคือ

1. Administration Department
2. Sale & Marketing Department
3. Financial & Accounting Department
4. Front Office Department
5. Human Resources Department
6. Housekeeping Department
7. Engineering Department
8. Restaurant & Kitchen Department

โดยทั้ง 8 ฝ่ายมีความสัมพันธ์กันดังนี้



แผนภูมิที่ 3.2 โครงสร้างการบริหารโครงการ¹

1 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของบริษัท President Group

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.4 การวิเคราะห์ประเภทและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

ผู้ใช้โครงการของ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มคือ

1. กลุ่มผู้ให้บริการ
2. กลุ่มผู้ใช้บริการ
3. กลุ่มผู้มาติดต่อ

โดยสามารถจำแนกผู้ใช้ของแต่ละกลุ่มได้ดังนี้

1. กลุ่มผู้ให้บริการ

- Administrator
- Front Office Staff
- Financial & Accounting Staff
- Sale & Marketing Staff
- General Staff
- Human Resources Staff
- Housekeeping Staff
- Engineering Staff
- Security Staff
- Restaurant & Kitchen Staff

2. กลุ่มผู้ใช้บริการ

- Guest
- Restaurant Customer
- Spa & Health Club Customer
- Arcade Customer
- Rental Office Customer

3. กลุ่มผู้มาติดต่อ

- Messenger of service Apartment
- Messenger of Rental Office
- Messenger of Arcade
- Tour Saler

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการจำแนกผู้ใช้โครงการของ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ จะเห็นได้ว่าผู้ใช้โครงการมีความหลากหลาย ซึ่งพฤติกรรมของผู้ใช้แต่ละกลุ่ม ก็มีความแตกต่างกันไปด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.5 องค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ
ความต้องการของโครงการ

ตารางที่ 3.1 ความต้องการของโครงการ

เป้าหมายหลักและของโครงการ	องค์ประกอบ
- บริหารและวางนโยบายของโครงการ	- ส่วนบริหาร (Administration)
- ส่วนบริการต้อนรับแขกเมื่อมาใช้บริการ	- ส่วนต้อนรับ (Reception)
- ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม	- ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)
- ส่วนบริการทั่วไปแก่ผู้เข้าพัก	- ส่วนบริการ (General Service)
- ส่วนบริการด้านสุขภาพและพักผ่อนหย่อนใจ	- ส่วนสันทนาการ (Recreation)
- ส่วนจำหน่ายสินค้า ของที่ระลึก และบริการ ด้านต่างๆ	- ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)
- สถานที่พักอาศัย	- ส่วนห้องพัก (Guest room)
- ส่วนบริการงานซ่อมบำรุงอุปกรณ์อาคาร	- ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)
- ส่วนจอดรถของผู้ใช้อาคาร	- ส่วนจอดรถ (Parking)

- องค์ประกอบของโครงการ

การกำหนดองค์ประกอบของโครงการ พิจารณาจากความต้องการของโครงการ
สามารถแบ่งได้ตามความสำคัญคือ

1. องค์ประกอบหลัก

- ส่วนบริหาร (Administration)
- ส่วนต้อนรับ (Reception)
- ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)
- ส่วนบริการ (General Service)
- ส่วนสันทนาการ (Recreation)
- ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)
- ส่วนห้องพัก (Guest room)
- ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนจอดรถ (Parking)

2. องค์ประกอบรอง คือส่วนส่งเสริมและอำนวยความสะดวกเพื่อเพิ่มประโยชน์และประสิทธิภาพ แก่โครงการ โดยพิจารณาจากความต้องการและกิจกรรมของผู้ใช้โครงการ

ตารางที่ 3.2 องค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
1. ส่วนบริหาร (Administration)	<ul style="list-style-type: none"> - Resident Manager - Secretary - Sales & Marketing Office - Human Resources Manager - Resistant Manager - Human Resources Office - Restaurant & Kitchen manager - Financial & Accounting Office - Housekeeping Manager - Engineering Manager - Conference room 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Administrator WC. 2. Staff WC. 3. Document Storage
2. ส่วนต้อนรับ (Reception)	<ul style="list-style-type: none"> - Reception Hall - Front desk - Reception Counter - Waiting Area - Front Office Manager - Resistant Manager - Front Office - Telephone Operator - PABX .box - Audio Visual Room 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker - Public WC. - Telephone booth - Tourist Service - Taxi Service - Limousine Service - Baggage Handing

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)องค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
3. ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)	<ul style="list-style-type: none"> - Main Restaurant - Coffee Shop - Staff Canteen - Staff Kitchen - Main Kitchen - Bakery Kitchen - Food Storage - Beverage Storage - Empty Bottle Storage 	<ul style="list-style-type: none"> - Restaurant WC.
4. ส่วนบริการ (General Service)	<ul style="list-style-type: none"> - First Aid Room - Housekeeping Office - Housekeeping Equipment Storage - Laundry - Linen Cart Area - Linen Storage - Staff Uniform Storage - Waste Storage - Garbage Storage 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker
5. ส่วนสันทนาการ (Recreation)	<ul style="list-style-type: none"> - Meeting Room - Reception Hall - Game Room - Fitness Room - Locker + Toilet [For Sauna] 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)องค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
	<ul style="list-style-type: none"> - Sauna Room - Cool Shower Area - Relaxing Area - Thai Massage Room - Swimming Pool - Children Pool - Pump Room [For Jacuzzi] - Mechanic Room [For Stream] - Mechanic Room [For Swimming Pool] - Swimming Pool Equipment Storage 	
6. ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)	<ul style="list-style-type: none"> - Spa Storage - Business Centre - Barber Shop - Beauty Salon - Newspaper Kiosk - Mini Mart - Pharmacy - Laundry Service Shop 	
7. ส่วนห้องพัก (Guest room)	<ul style="list-style-type: none"> - Penthouse - Master platinum Suite - Silver Pearl Suite - Golden Deluxe Studio 	<ul style="list-style-type: none"> - Housekeeping - Equipment Storage

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)องค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
8. ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)	<ul style="list-style-type: none"> - Engineer Office - Transformer Room - Emergency Generator Room - Fuel Storage - MDB. Room - Plumbing Room - Underground Water Storage Tank - Deck Water Storage Tank - Fire Pump Machine Room - Chiller room - Furniture Storage - Security Office - CCTV. Room - Time Keeper - Interview Room - Training Room 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker
9. ส่วนจอดรถ (Parking)	<ul style="list-style-type: none"> - Customer Parking - Service Parking - Staff Parking - Staff motorcycle Parking 	Parking WC.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

ตารางที่ 3.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้าง อิง
1. Administration						
1.1 Resident Manager	ผู้จัดการประจำ+ wc.+รับแขก	1	1	36.00 / P	36	H
1.2 Secretary	ห้องทำงานเลขานุการ	1	1	9.00 / P	9	H
1.3 Sales & Marketing Manager	ห้องผู้จัดการฝ่ายขาย	1	1	12.00 / P	12	H
1.4 Sales & Marketing Office	ห้องทำงานฝ่ายขาย	4	1	8.00 / P	32	H
1.5 Human Resources Manager	ห้องผู้จัดการฝ่ายบุคคล	1	1	12.00 / P	12	H
1.6 Human Resources Office	ห้องทำงานฝ่ายบุคคล	4	1	8.00 / P	32	H
1.7 Financial & Accounting Manager	ห้องผู้จัดการฝ่ายบัญชีและ การเงิน	1	1	12.00 / P	12	H
1.8 Financial & Accounting Office	ห้องทำงานฝ่ายบัญชีและ การเงิน	4	1	8.00 / P	32	H
1.9 Resistant Manager	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริการทั่วไป	1	1	9.00 / P	9	H
1.10 Document Storage + Circulation 30%	ของเก็บเอกสาร		1	9.00	9	C
Total					195	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
2. Reception						
2.1 Reception Hall	โถงต้อนรับ		1	0.92 / GR	50	H
2.2 Front desk	โต๊ะลงทะเบียน		1	4.00	4	C
2.3 Reception Counter	เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์		1	8.00	6	A
2.4 Waiting Area	ส่วนพักคอย		1	0.54 / GR	240	H
2.5 Front Office Manager	ห้องผู้จัดการธุรการส่วนหน้า	1	1	12.00 / P	12	H
2.6 Front Office	ห้องทำงานธุรการส่วนหน้า	4	1	8.00 / P	20	H
2.4 Telephone Operator	พนักงานรับโทรศัพท์	1	1	8.00 / P	4	H
2.8 PABX .box	จุดรวมสายโทรศัพท์ภายใน		1	1.00	1	E
2.9 Public WC.	ห้องน้ำผู้มาติดต่อ ข / ญ	8	1	0.23 / GR	32	A
2.10 Tourist Service	จุดบริการนักท่องเที่ยว		1	3.00	3	C
2.11 Taxi Service	จุดบริการรถโดยสาร		1	3.00	3	C
2.12 Bank & Currency Exchange	ธนาคารและจุดแลกเปลี่ยน เงินตรา		1	30.00	20	C
2.13 Baggage Handling + Circulation 30%	ส่วนพักสัมภาระแขก		1	9.00	9	C
Total					404	
3. Restaurant & Kitchen						
3.1 Main Restaurant	ภัตตาคารหลัก	80	1	1.50 / Seat	80	A
3.2 Coffee Shop	ร้านกาแฟ	25	1	1.40 / Seat	39	A
3.3 Kitchen	ห้องครัว	35	1	6.00	35	C
3.4 Food Storage	ห้องเก็บอาหาร	1		0.50 / Seat	32	H
3.5 China , Glass , Silver Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์รับประทานอาหาร	1		0.10 / GR	30	A
Total					216	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
4. General Service	ห้องปฐมพยาบาล			0.05 / GR	15	A
4.1 First Aid Room	ห้องทำงานแม่บ้าน		1	0.06 / GR	18	A
4.2 Housekeeping Office	ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด		1	6.00	6	C
4.3 Housekeeping Equipment Storage	สะอาด		1	0.15 / GR	45	H
4.4 Waste Storage	ห้องเก็บขยะแห้ง					
4.5 Garbage Storage	ห้องเก็บขยะเปียก		1	0.15 / GR	30	H
4.6 Staff Locker	ล็อกเกอร์พนักงาน		6	1.50 / P	9	C
			1	6.00	6	C
Total					129	
5. Recreation	โถงต้อนรับส่วนสุขภาพ		1	25.00	25	C
5.1 Reception Hall	ล็อกเกอร์+ห้องน้ำ ช / ญ		2	12% of 5.6	31.2	H
5.2 Locker + Toilet	(ห้องฟิตเนส)		2	2.00/P	20	C
5.3 Fitness Room	ห้องเขาน้ำ ช / ญ		2		24	C
5.4 Sauna Room	พื้นที่อาบน้ำแบบฝักบัว ช / ญ			9.00	10	H
5.5 Cool Shower Area	พื้นที่ผ่อนคลาย	6	2	0.80 / P	12	
5.6 Relaxing Area	สระว่ายน้ำ	8	1	6.00	80	C
5.7 Swimming Pool	สระว่ายน้ำเด็ก		1	250.00	30	C
5.8 Children Pool	ห้องเครื่องกรองน้ำสำหรับสระ		1	1.50	55	C
5.9 Mechanic Room [For Swimming Pool]	ว่ายน้ำ			1.50		
5.10 Swimming Pool Equipment Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับสระ		1	55.00	9	E
5.11 Spa Storage	ว่ายน้ำ					
5.12 Staff WC.	ห้องเก็บอุปกรณ์ส่วนสุขภาพ		1	9.00	12	E
5.13 Staff Locker	ห้องน้ำพนักงาน ช / ญ		6	12.00	9	C
+ Circulation 30%	ล็อกเกอร์พนักงาน		1	1.50 / P	6	C
Total					323	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
6. Concession & Subrental						
6.1 Barber Shop	ร้านตัดผมชาย		1	20.00	20	C
6.2 Beauty Salon	ร้านเสริมสวยสตรี		1	20.00	20	C
6.3 Mini Mart	ร้านสะดวกซื้อ		1	30.00	30	C
+ Circulation 30%						
Total					70	
7. Guest room						
7.1 penthouse	ห้องพักขนาดใหญ่พิเศษ	8		8		R
7.2 Master platinum Suite	ห้องพักขนาดใหญ่	28		28	100	R
7.3 Silver platinum Suite	ห้องพักมาตรฐาน	40		40	70	R
7.4 Golden Deluxe Studio	ห้องพักมาตรฐาน			6.00	50	C
7.5 Housekeeping	ห้องแม่บ้าน				6	
Total					8272	
8. Engineering						
8.1 Emergency Generator Room	ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า		1	0.09 / GR	12	E
	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า		1	0.03 / GR	12	E
8.2 MDB. Room	ตู้กั้น		1	18.00	6	E
8.3 Plumbing Room	ห้องเครื่องจ่ายไฟฟ้า		1	12.00	12	E
8.4 Underground Water Storage Tank	ห้องเครื่องปั๊มน้ำ		1	40.00	40	C
	ถังเก็บน้ำใต้ดิน					
8.5 Deck Water Storage Tank	ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า		1	9.00	9	R
8.6 Fire Pump Machine Room	เครื่องปั๊มน้ำสำหรับดับเพลิง		1	8.00	8	E
8.7 Chiller room			1	1.00 / GR	50	E
8.8 Security Office	ห้องเครื่องทำความเย็น		1	5.00 / P	6	H
	ห้องทำงานฝ่ายรักษาความปลอดภัย					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
8.10 Time Keeper	ห้องลงเวลาทำงานพนักงาน	5	1	0.05 / GR	15	H
8.11 Interview Room	ห้องสัมภาษณ์		1	9.00	9	C
8.12 Loading Platform + Circulation 30%	พื้นที่จอดรถส่งของ		1	0.06 / GR	18	H
9. Parking	ที่จอดรถผู้เข้าพัก		140	12.00 / unit	1712	
9.1 Customer Parking	ห้องน้ำที่จอดรถ ข / ญ		2		8	
9.2 Parking WC. + Circulation 30%						
Total					1720	

อ้างอิง

A = NEUFERT ARCHITECT DATA

C = CASE STUDY (จากการวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง)

E = ENGINEERING SYSTEM (ความต้องการพื้นที่ด้านงานระบบวิศวกรรม)

H = มาตรฐานกลางอาคารประเภทโรงแรม

R = จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์

ส่วนบริหาร (Administration)	195	ตารางเมตร
ส่วนต้อนรับ (Reception)	404	ตารางเมตร
ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)	216	ตารางเมตร
ส่วนบริการ (General Service)	129	ตารางเมตร
ส่วนสันทนาการ (Recreation)	323	ตารางเมตร
ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)	70	ตารางเมตร
ส่วนห้องพัก (Guest room)	8272	ตารางเมตร
ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)	209	ตารางเมตร
ส่วนจอดรถ (Parking)	1720	ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด 11,465 ตารางเมตร

การวิเคราะห์หาขนาดถังเก็บน้ำ (Water Storage Tank)

- แยกผู้มาพัก 1 คนใช้น้ำ	35	แกลลอน / วัน
คิดกรณีห้องพักเต็ม 80%	76	คน
ปริมาณการใช้น้ำของส่วนห้องพัก	2660	แกลลอน / วัน
- ปริมาณน้ำสำหรับพนักงานคนละ	12	แกลลอน / วัน
พนักงานทั้งหมด	451	คน
ปริมาณการใช้น้ำในสวนพนักงาน	5412	แกลลอน / วัน
- ปริมาณการใช้น้ำสำหรับส่วนบริการอาหาร	2	แกลลอน / มื้อ / ที่

Main Restaurant เสิร์ฟ 2 มื้อ (คิด 60%ต่อมื้อ)

ใช้น้ำ $225 \times 0.6 \times 2 = 270$ ที่

Cocktail Lounge เสิร์ฟ 2 มื้อ (คิด 80%ต่อมื้อ)

ใช้น้ำ $50 \times 0.8 \times 2 = 80$ ที่

Cocktail Lounge เสิร์ฟ 2 มื้อ (คิด 80%ต่อมื้อ)

ใช้น้ำ $25 \times 0.8 \times 2 = 40$ ที่

รวมปริมาณการใช้น้ำสำหรับส่วนบริการอาหารทั้งหมด

$(270+80+40) \times 2 = 700$ แกลลอน / วัน

รวมความต้องการใช้น้ำในโครงการทั้งหมด $2660 + 5412 + 700 = 8772$ แกลลอน / วัน

กำหนดให้มีการสำรองน้ำไว้เผื่อฉุกเฉิน 1 วัน ดังนั้นปริมาตรของถังเก็บน้ำจึงเท่ากับ

$$= (8772 \times 2) / 264.2$$

= 67 ลูกบาศก์เมตร โดยจะแยกเป็นสองถังเพื่อการซ่อมบำรุง

การวิเคราะห์หาจำนวนที่จอดรถของโครงการ

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ข้อ 3 (1)(ข) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตรเศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าวจึงมีการคำนวณหาที่จอดรถทั้งหมดของโครงการดังนี้

จำนวนที่จอดรถทั้งหมดของโครงการ = พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ / 120 23760 / 120 = 198

รวมจำนวนที่จอดรถทั้งหมดของโครงการ = 198 คัน

โดยแบ่งเป็นที่จอดรถของส่วนต่างๆดังนี้

1. Service Parking (ที่จอดรถบริการ)

รถบริการโดยทั่วไปที่จำเป็นต้องมี ประกอบด้วย

- | | |
|---|-------|
| 1. รถบรรทุกขนส่งอาหาร และวัตถุดิบในการประกอบอาหาร | 1 คัน |
| 2. รถบรรทุกเครื่องมือ | 1 คัน |
| 3. รถขนขยะ | 1 คัน |
| รวมรถบริการทั้งหมด | 3 คัน |

2. Staff Parking (ที่จอดรถพนักงาน)

พนักงานส่วนใหญ่ของโครงการจะเป็นพนักงานที่มีที่พำนักอยู่ในบริเวณโดยรอบโครงการซึ่งสามารถเดินทางไป-กลับระหว่างที่พักและที่ทำงานได้ โดยคาดว่าจะมีผู้นำรถมาใช้ส่วนตัวประมาณ 40% หรือเท่ากับ 175 คน และสามารถแบ่งได้ 2 ประเภทคือ

- | | | |
|------------------|-----|-----------|
| 1. รถยนต์ | 30% | = 52 คัน |
| 2. รถจักรยานยนต์ | 70% | = 123 คัน |

3. Customer Parking (ที่จอดรถผู้เข้าพัก)

การคำนวณหาจำนวนที่จอดรถของผู้เข้าพัก จะใช้จำนวนที่จอดรถทั้งหมดตามที่กฎกระทรวงกำหนด หักลบด้วยจำนวนที่จอดรถอื่นๆ

$$198 - (2 + 3 + 52) = 141 \text{ คัน}$$

ดังนั้นจำนวนที่จอดรถของผู้เข้าพักทั้งหมดจะเท่ากับ 141 คัน

สรุปการวิเคราะห์จำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ ดังนี้

- | | | |
|------------------------------|-----|-----|
| 1. Customer Parking | 141 | คัน |
| 2. Staff Parking | 52 | คัน |
| 3. Service Parking | 3 | คัน |
| รวมที่จอดรถทั้งหมดของโครงการ | 198 | คัน |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

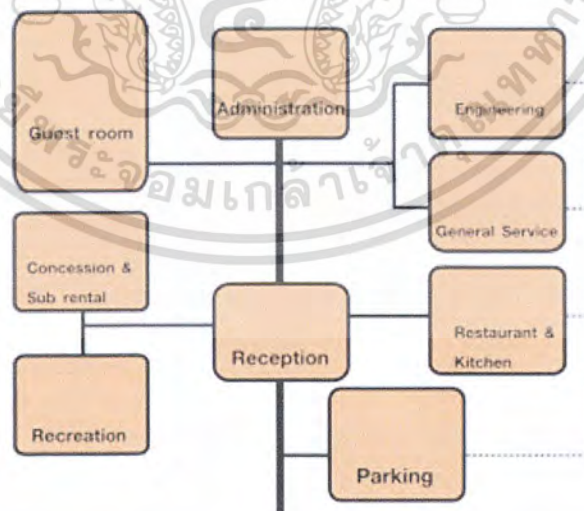
3.2.6 การจัดความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการสามารถนำองค์ประกอบดังกล่าวมาหาความสัมพันธ์ได้ดังนี้

ตารางที่ 3.4 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบหลัก

		Main Element									
		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	Total
(A)	Administration	(A)	3	2	2	2	1	3	1	1	15
(B)	Reception		(B)	4	2	2	4	2	1	3	21
(C)	Restaurant & Kitchen			(C)	4	3	2	2	3	3	22
(D)	General Service				(D)	2	1	4	3	3	18
(E)	Recreation					(E)	3	2	3	1	20
(F)	Concession & Sub rental						(F)	2	2	2	16
(G)	Guest room							(G)	2	1	19
(H)	Engineering								(H)	3	25
(I)	Parking									(I)	11

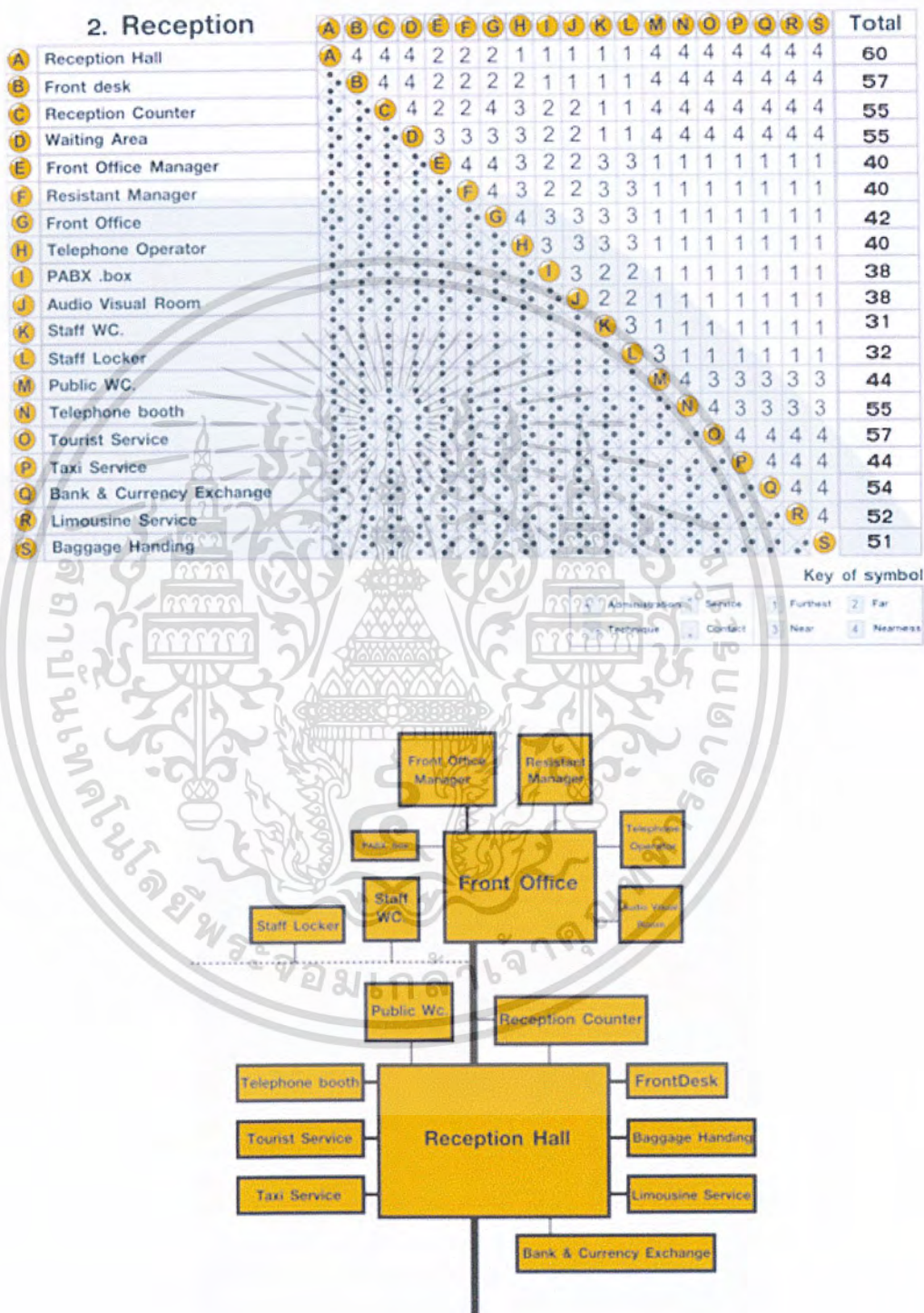
Key of symbol
 1 Furthest
 2 Far
 3 Near
 4 Nearness



แผนภูมิที่ 3.3 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

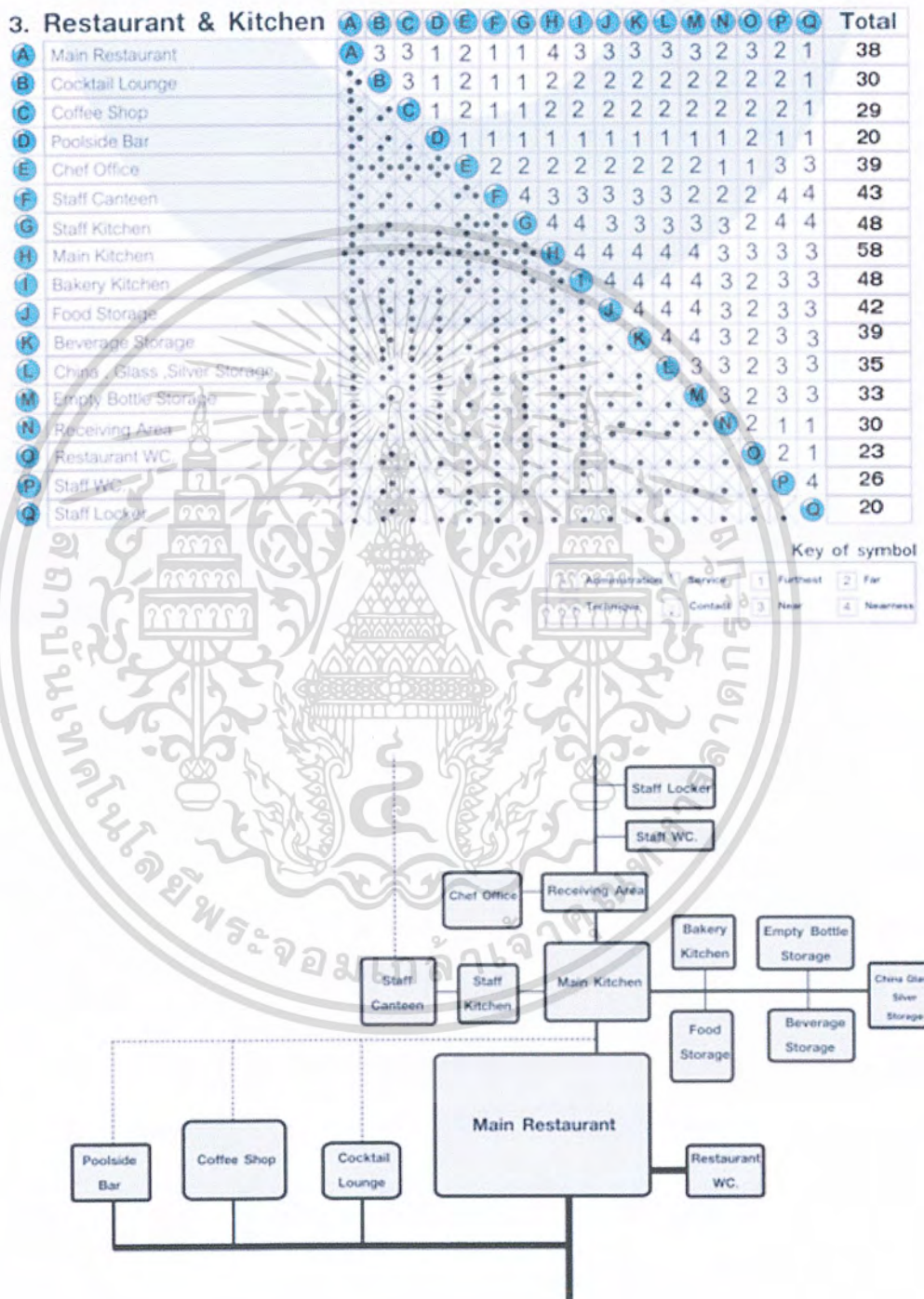
ตารางที่ 3.6 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ



แผนภูมิที่ 3.5 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.7 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม



แผนภูมิที่ 3.6 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

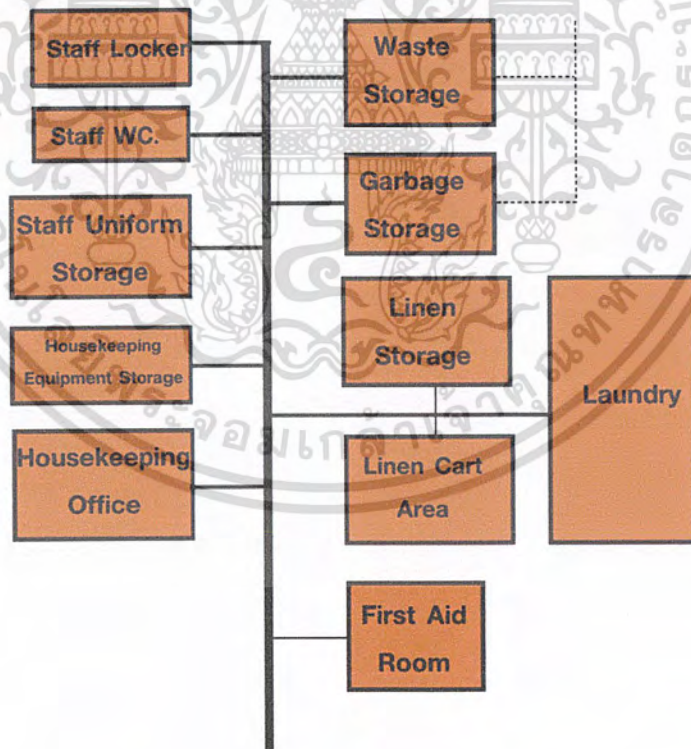
ตารางที่ 3.8 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ

4. General Service

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	Total
A First Aid Room	A	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
B Housekeeping Office		B	3	4	4	4	3	2	2	3	3	32
C Housekeeping Equipment Storage			C	4	4	4	3	2	2	3	3	30
D Laundry				D	4	4	4	2	2	3	3	30
E Linen Cart Area					E	4	3	2	2	3	3	30
F Linen Storage						F	4	2	2	3	3	29
G Staff Uniform Storage							G	2	2	4	4	28
H Waste Storage								H	4	2	2	15
I Garbage Storage									I	2	2	12
J Staff WC.										J	4	14
K Staff Locker											K	11

Key of symbol

Administration	Service	1	Furthest	2	Far
Technique	Contact	3	Near	4	Nearness

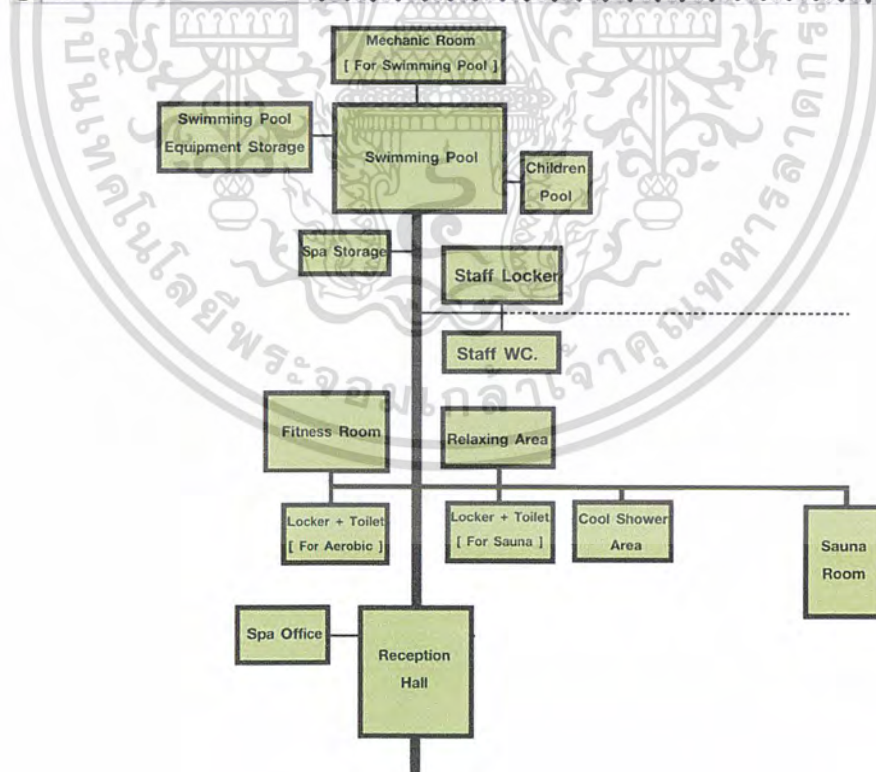


แผนภูมิที่ 3.7 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.9 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนสันทนาการ

5. Recreation		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Total
A	Meeting Room	A	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	41
B	Reception Hall	B	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	42
C	Spa Office	C	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	44
D	Game Room	D	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	39
E	Locker + Toilet [For Aerobic]	E	4	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	42
F	Aerobic Room	F	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	42
G	Fitness Room	G	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	41
H	Locker + Toilet [For Sauna]	H	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	42
I	Sauna Room	I	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	41
J	Stream Room	J	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	41
K	Jacuzzi	K	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	40
L	Cool Shower Area	L	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	40
M	Cool Plunge Pool	M	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	37
N	Relaxing Area	N	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	37
O	Thai Massage Room	O	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	36
P	Swimming Pool	P	4	2	2	2	2	2	2	2	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
Q	Children Pool	Q	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
R	Pump Room [For Jacuzzi]	R	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	33
S	Mechanic Room [For Stream]	S	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	38
T	Mechanic Room [For Swimming Pool]	T	4	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	3	2	2	2	2	31
U	Swimming Pool Equipment Storage	U	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	31
V	Spa Storage	V	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	31
W	Staff WC.	W	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	30
X	Staff Locker	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	28

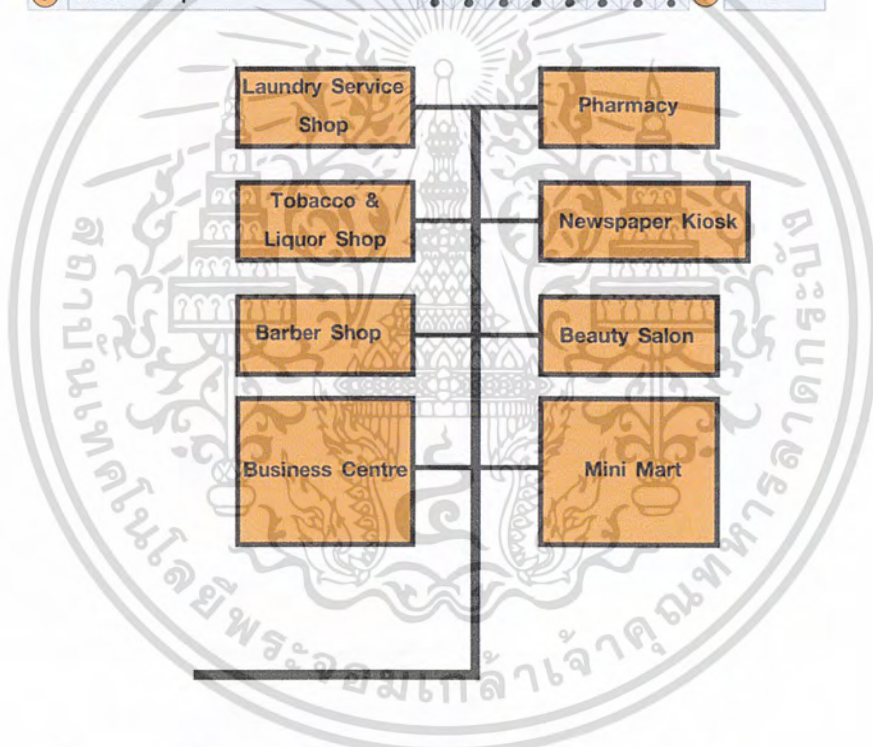


แผนภูมิที่ 3.8 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนสันทนาการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.10 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า

6. Concession & Subrental		A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total
A	Business Centre	A	3	3	3	3	3	3	3	3	24
B	Barber Shop	.	B	4	3	3	3	3	3	3	23
C	Beauty Salon	.	.	C	3	3	3	3	3	3	21
D	Tobacco & Liquor Shop	.	.	.	D	3	3	3	3	3	18
E	Newspaper Kiosk	.	.	.	.	E	3	3	3	3	16
F	Mini Mart	.	.	.	.	.	F	3	3	3	14
G	Pharmacy	.	.	.	.	.	.	G	3	3	12
H	Laundry Service Shop	.	.	.	.	.	.	.	H	3	10
I	OTOP Shop	.	.	.	.	.	.	.	.	I	8

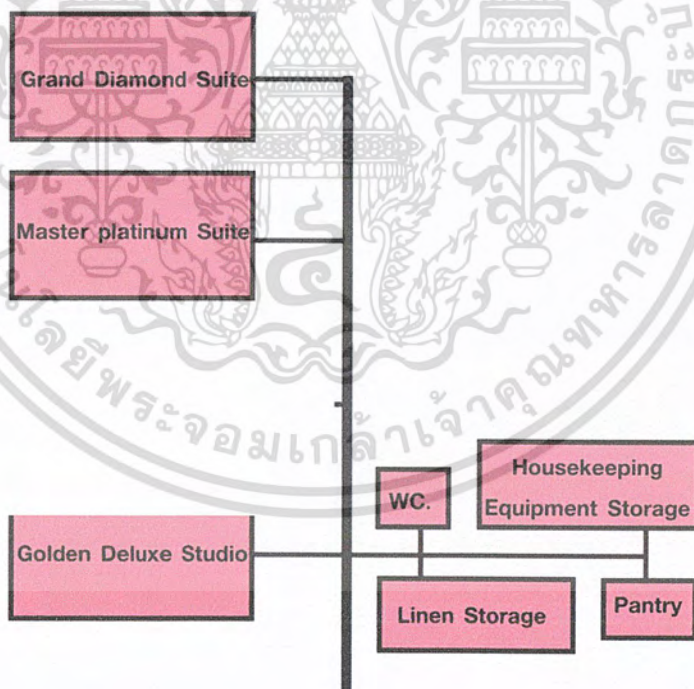


แผนภูมิที่ 3.9 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.11 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก

7. Guest room		A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total
A	Royal Diamond Suite [Penthouse]	A	3	3	3	3	2	2	2	2	20
B	Grand Diamond Suite	.	B	3	3	3	2	2	2	2	18
C	Master platinum Suite	.	.	C	3	3	2	2	2	2	16
D	Silver Pearl Suite	.	.	.	D	3	2	2	2	2	14
E	Golden Deluxe Studio	.	.	.	.	E	2	2	2	2	12
F	Staff WC.	.	.	.	.	.	F	3	3	3	14
G	Housekeeping Equipment Storage	.	.	.	.	.	.	G	4	3	19
H	Linen Storage	.	.	.	.	.	.	.	H	2	15
I	Pantry	.	.	.	.	.	.	.	.	I	16

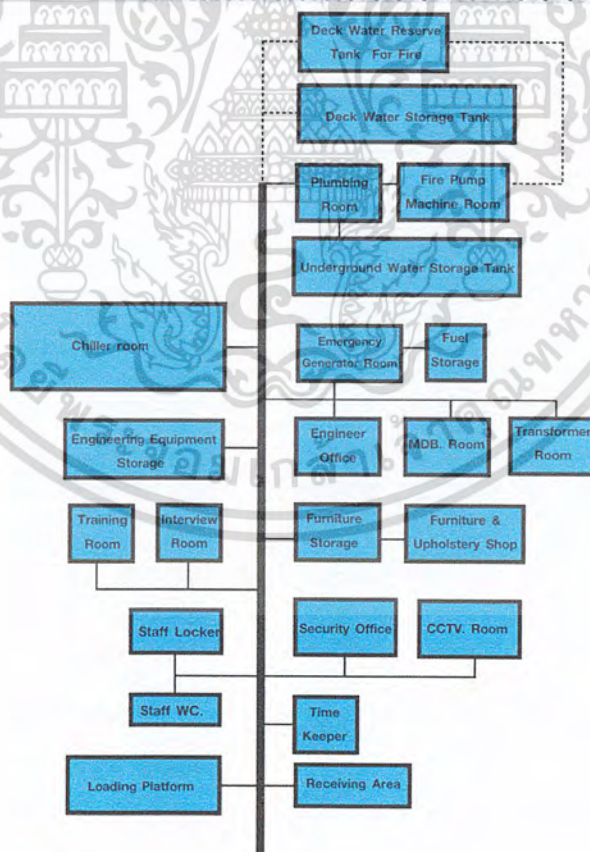


แผนภูมิที่ 3.10 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.12 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง

8. Engineering		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	Total
A	Engineer Office	4	3	3	2	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	51
B	Engineering Equipment Storage	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	63
C	Transformer Room	3	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
D	Emergency Generator Room	3	3	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
E	Fuel Storage	3	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	51
F	MDB. Room	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	53
G	Plumbing Room	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	54
H	Underground Water Storage Tank	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	55
I	Deck Water Storage Tank	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
J	Booster Pump Area	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
K	Fire Pump Machine Room	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	57
L	Chiller room	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	38
M	Furniture & Upholstery Shop	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	37
N	Furniture Storage	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	36
O	Security Office	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	49
P	CCTV. Room	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	41
Q	Time Keeper	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	33
R	Interview Room	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	32
S	Training Room	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	35
T	Loading Platform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	35
U	Receiving Area	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	35
V	Staff WC.	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	31
W	Staff Locker	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	26

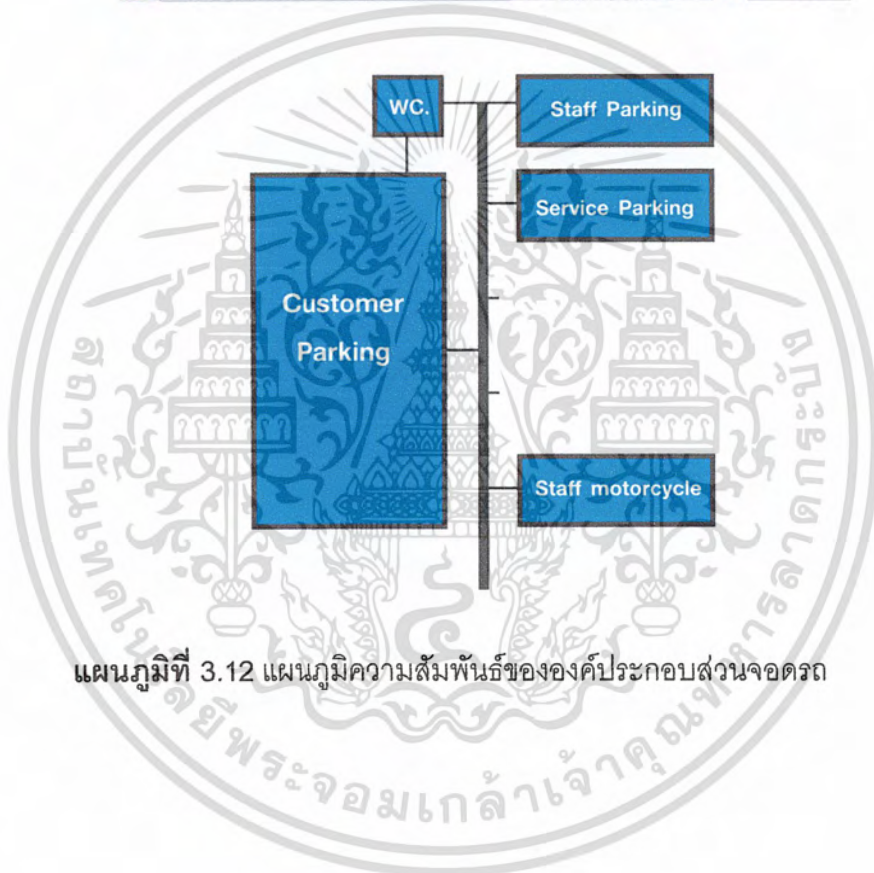


แผนภูมิที่ 3.11 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.13 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ

9. Parking		A	B	C	D	E	F	G	Total
A	Customer Parking	A	3	3	3	3	3	3	18
B	Bus Coach Parking	.	B	3	3	3	3	3	16
C	Limousine Parking	.	.	C	3	3	3	3	14
D	Service Parking	.	.	.	D	3	3	3	12
E	Staff Parking	.	.	.	.	E	3	3	10
F	Staff motorcycle	.	.	.	.	.	F	3	8
G	Parking WC.	.	.	.	.	.	.	G	12



แผนภูมิที่ 3.12 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะด้านเพื่อการนำไปใช้

3.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเทคนิค

3.3.1.1 ระบบโครงสร้างอาคาร

ระบบโครงสร้างอาคารแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- โครงสร้างส่วนใต้ดิน (Sub Structure)

โครงสร้างส่วนบนดิน (Super Structure)

โครงสร้างใต้ดิน (Sub Structure) ทำหน้าที่รับโครงสร้างที่อยู่เหนือผิวดินด้านทานแรงภายนอกที่กระทำต่ออาคารในทุกทิศทาง ด้านทานอาคารไม่ให้เกิดลุดลอยออกจากที่รองรับใต้ดิน

โครงสร้างส่วนบนดิน (Super Structure) แบ่งได้ 2 ประเภทตามลักษณะการจัดแบ่งที่ว่างเพื่อใช้สอย

- โครงสร้างอาคารทางสูง เป็นการจักระบบน้ำหนักทางแนวตั้ง

- โครงสร้างอาคารทางกว้าง เป็นการจักระบบรับรอน้ำหนักองค์ประกอบอาคาร

ตามแนวนอน เช่นระบบพื้นต่าง ๆ

สรุป ระบบโครงสร้างอาคารภายในโครงการ

ประกอบด้วย 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

- ระบบฐานราก

การเลือกใช้เสาเข็มเจาะเพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวของดินที่อาจกระทบกระเทือนกับอาคารที่อยู่ข้างเคียงหรือเสาเข็มที่ทำไปแล้ว ในการออกแบบฐานรากจะใช้ฐานรากเดี่ยว (Isolated Footing) สำหรับเสาทั่วไป และออกแบบเป็นฐานรากกลุ่ม (Mat Footing) สำหรับส่วนที่เป็นกำแพงผนังลิฟต์ โดยระดับหลังฐานรากโดยทั่วไปอยู่ที่ระดับชั้นใต้ดินชั้นที่ 2 หรือระดับห้องพื้นปอลิฟต์

- ระบบโครงสร้างทั่วไปใช้พื้นระบบไร้คาน (Flat Plate Slab) เนื่องจากช่วงเสาที่กว้างทำให้ก่อสร้างได้อย่างรวดเร็วได้ระยะความสูงได้ฝามากกว่าระบบอื่น ทำให้ก่อสร้างงานระบบได้ง่ายขึ้น ในส่วนหลังคาคอนกรีตจะผสมน้ำยากันซึมและทำระบบกันซึมโดยวิธี Waterproofing Coating

- สำหรับที่จอดรถใต้ดิน ที่มีการรับน้ำหนักมากกว่าพื้นอาคารทั่วไปใช้เป็นคาน (Band Beam) เสริมระหว่างช่วงพื้นเพื่อให้โครงสร้างหลักมีความแข็งแรง

- โครงสร้างผนังกันดิน เป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยใช้ระบบป้องกันดินพังเป็นระบบ Sheet Pile & Stut

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ระบบกระจก 2 ชั้นทุกด้าน สามารถป้องกันเสียงและการถ่ายเทความร้อน

3.3.1.2 ระบบปรับอากาศ / ระบบอากาศภายในโครงการ

ระบบปรับอากาศ คือการควบคุมอากาศภายในอาคาร หรือ การควบคุมอุณหภูมิในร่างกายให้เกิดความสบายและเกิดความสุนทรีย์ อุณหภูมิที่เหมาะสมต่อร่างกายคือ อยู่ระหว่าง 24 – 26 องศาเซลเซียส สามารถแบ่งตามลักษณะการใช้งานได้ 2 ประเภท

- ปรับอากาศโดยตรง (Direct Reerigeration System)

- ปรับอากาศทางอ้อม (Indirect Reerigeration System) ซึ่งในประเทศไทยแบ่งตามการติดตั้งให้เหมาะสมกับสถานที่และการทำงานได้ 3 แบบคือ

1.) แบบหน้าต่าง (Window type)

2.) แบบแยกส่วน (Split Type)

3.) แบบศูนย์รวม (Central Type)

การพิจารณาสำหรับการปรับอากาศในอาคารขนาดใหญ่ สำหรับระบบที่เหมาะสมและนิยมใช้ในอาคารขนาดใหญ่ มีอยู่ 3 ระบบคือ

- ระบบทำน้ำเย็นแบบหมุนเวียนส่วน

- ระบบเครื่องปรับอากาศครบชุดในตัว ชนิดระบายความเย็นด้วยน้ำ

- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน

การกำหนดตำแหน่งของเครื่องปรับอากาศ ในกรณีใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน จะต้องปรึกษาถึงเรื่องสถานที่ตั้งเครื่องระบายความร้อนซึ่งจะต้องระบายความร้อนออกภายนอกอาคาร โดยการกำหนดห้องเครื่องปรับอากาศส่วนกลางพอสังเขปได้ดังนี้

- ขนาดและความสูงของห้องเครื่อง

- ความสะดวกในการขนย้ายเครื่องเข้า - ออก

- เสียงและความสั่นสะเทือน

- การระบายอากาศของห้องเครื่อง

- อยู่ในตำแหน่งของศูนย์กลางของอาคารหรือไม่

- ควรจะอยู่ในบริเวณใกล้ห้องเครื่องไฟฟ้าของอาคาร

- ความสะดวกในการซ่อมบำรุงอุปกรณ์ภายในห้องเครื่อง

- ความปลอดภัย

- ระดับของห้องเครื่อง

สรุป ระบบปรับอากาศ / ระบบอากาศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ระบบปรับอากาศ

ใช้ระบบ Water Cooled Central Chilled System โดยมีห้องเครื่องปรับอากาศอยู่ชั้นใต้ดิน ทำหน้าที่ส่งน้ำเย็นไปยังระบบเป่าลมในชั้นต่าง ๆ ของอาคาร จากนั้นจึงระบายความร้อนจากน้ำที่มีอุณหภูมิสูงไปยังระบบระบายความร้อนบนชั้นดาดฟ้า

- ระบบระบายอากาศ

ใช้การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติและโดยวิธีกลด้วยพัดลมดูดอากาศ ตามบริเวณที่ไม่สามารถระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

ระบบอัดอากาศ

สำหรับบันไดหนีไฟและลิฟต์พนักงานดับเพลิงใช้ระบบพัดลมอัดอากาศจากพื้นที่ติดตั้งบริเวณชั้นดาดฟ้าอัดอากาศเข้าไปยังบันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์พนักงานดับเพลิงซึ่งจะทำให้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

3.3.1.3 ระบบไฟฟ้า

อาคารมีความจำเป็นต้องใช้พลังงานไฟฟ้า ควรมีการประมาณการความต้องการสำหรับอุปกรณ์ใช้ไฟฟ้า อย่างเหมาะสม ซึ่งจะมีผลต่อการออกแบบขนาดของหม้อแปลงไฟฟ้า และขนาดพื้นที่ห้องเครื่อง เป็นต้น

สรุป ระบบไฟฟ้าภายในโครงการ

- ระบบไฟฟ้ากำลัง

รับไฟฟ้าแรงสูงในระบบ 12/24 กิโลโวลต์ จากสถานีเปลี่ยนแรงดันใน บล็อก A6 (ภายในศูนย์ราชการ) เข้าสู่สถานีจ่ายไฟย่อยในตัวอาคารเพื่อแปลงแรงดันจาก 12/24 เป็น 415/240 เพื่อจ่ายไปยังแผงสวิตช์จ่ายไฟแรงต่ำเพื่อส่งเข้าไปยังจุดต่าง ๆ ในอาคาร

- ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

ติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าดีเซลในชั้นใต้ดินเพื่อจ่ายไฟฟ้ากำลังฉุกเฉินให้ลิฟต์พนักงานดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำที่สำคัญ ระบบแจ้งสัญญาณเพลิงอัตโนมัติ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสื่อสารและโทรคมนาคม ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ไฟฟ้าแสงสว่างบางส่วนที่จำเป็น ระบบระบายอากาศและระบายควันเครื่องคอมพิวเตอร์ เป็นต้น

3.3.1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย

การป้องกันอัคคีภัย สามารถแบ่งออกได้ 5 ประเภทดังนี้

1. การป้องกันอัคคีภัยด้านการออกแบบ

- ใช้วัสดุที่ไม่ติดไฟ หรือวัสดุทนไฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จัดให้มีบันไดหนีไฟอยู่ตอนปลายของอาคารทั้ง 2 ข้าง

- การวางตำแหน่งของส่วนที่มีโอกาสเกิดเพลิงไหม้
- การเดินสายไฟทั้งหมด ต้องเดินฝังในท่อเหล็กป้องกันการตัดไฟในกรณีไฟฟาลัดวงจร

- ติดตั้งสายล่อฟ้าระบบพิเศษ ที่ป้องกันฟ้าผ่าอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. การเตือนภัยเมื่อเกิดเพลิงไหม้

3. การจำกัดบริเวณเพลิงไหม้

4. การหนีไฟ

5. ระบบผจญเพลิง ระบบดับเพลิงที่ใช้กันแพร่หลาย มีหลายแบบและมีความเหมาะสมกับวัสดุเชื้อเพลิง และลักษณะการใช้สอยของอาคารแต่ละชนิดแตกต่างกันออกไป

ระบบดังกล่าวอาจแยกได้ดังนี้

1. ระบบดับเพลิงด้วยน้ำชนิดสายสูบ

- ระบบท่อแห้ง

- ระบบท่อเปียก

2. ระบบดับเพลิงแบบโปรยน้ำสอย

- ระบบท่อแห้ง

- ระบบท่อเปียก

- ระบบชะลอการฉีดน้ำ

3. ระบบดับเพลิงชนิดพ่นน้ำเป็นฝอย

4. ระบบน้ำยาสร้างฟองอากาศ

5. ระบบก๊าซฮาโลน

6. ระบบดับเพลิงก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์

สรุป ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ

ระบบสัญญาณเพลิงอัตโนมัติ

เป็นระบบที่มีอุปกรณ์ตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เกิดขึ้นภายในอาคารโดยอัตโนมัติ การรับส่งข้อมูลของอุปกรณ์ต่าง ๆ กับ CPU ควบคุมระบบเป็นแบบ Multiplex ซึ่งจะสะดวกในการติดตั้ง ตรวจสอบ ซ่อมบำรุง และขยายระบบในอนาคต

การจัดกลุ่มของ Detector และ Alarm Device จะติดตั้งในบริเวณห้องเครื่อง และโถงลิฟต์ ตามบริเวณต่าง ๆ ของอาคารจะจัดให้มีตัวรับโทรศัพท์ของระบบ Firemen

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Telephone ติดตั้งอยู่กับ Manual Station เพื่อใช้สำหรับการสื่อสารระหว่าง Fireman กับ Contron Room ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้จะเชื่อมสัญญาณไปยังระบบลิฟต์ และระบบระบายอากาศ เพื่อให้อุปกรณ์ดังกล่าวเข้าสู่สภาวะการทำงานขณะเกิดเพลิงไหม้ นอกจากนี้ระบบจะสามารถบันทึกข้อมูลลงในหน่วยความจำไว้ เพื่อบันทึกและรายงานเหตุการณ์ต่าง ๆ

ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Fighting System)

เนื่องจากอาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่จึงต้องมีความปลอดภัยสูงจึงได้ใช้ระบบดับเพลิงดังนี้

- เครื่องสูบน้ำรักษาความดัน (Jockey Pump) ซึ่งจะทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อความดันของระบบลดลงถึงจุดที่กำหนด

= เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ (Fire Pump) ซึ่งจะทำงานโดยอัตโนมัติ เมื่อความดันของระบบลดลงถึงจุดที่กำหนด (มีการใช้น้ำจากท่อดับเพลิง)

- ท่อน้ำดับเพลิง ซึ่งจะต่อกับเครื่องสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อต่อเข้ากับตู้เก็บสายดับเพลิง และหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ

- ตู้เก็บสายดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) จะเก็บอุปกรณ์ที่ใช้ในการดับเพลิงต่างๆ เช่น ถังมือ ขวาน ถังดับเพลิงเคมี สายฉีดน้ำดับเพลิง ซึ่งเมื่อดึงสายฉีดน้ำดับเพลิงออกมาจากตู้ก็จะพร้อมที่จะทำการฉีดน้ำเพื่อดับเพลิง

= หัวกระจายน้ำอัตโนมัติ (Automatic Sprinkler) ซึ่งจะติดตั้งในพื้นที่ทั่วไปที่ต้องการดับเพลิง ซึ่งหัวกระจายที่จะแตกออกและปล่อยน้ำออกมาทำการดับเพลิง เมื่ออุณหภูมิในบริเวณที่ทำการติดตั้งหัวกระจายน้ำสูงขึ้นถึงจุดที่กำหนด

3.3.1.5 ระบบสุขาภิบาล

ระบบสุขาภิบาลในอาคาร คือระบบซึ่งบำรุงความสุขให้แก่ผู้อาศัยในอาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารจะต้องให้ความสำคัญเป็นพิเศษ เพราะเป็นการใช้อาคารร่วมกันซึ่งจะมีผลกระทบต่อผู้อื่นได้ง่าย สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ระบบประปา (The potable water supply system)
2. ระบบบำบัดน้ำเสีย

สรุป ระบบสุขาภิบาลในโครงการ

ระบบประปา หรือ ระบบท่อน้ำดีในโครงการ (Cold water pipe system)

ระบบจะประกอบด้วยถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งจะรับน้ำจากการประปานครหลวง ซึ่งถังเก็บน้ำใต้ดินจะมีปริมาณการกักเก็บเพียงพอสำหรับการใช้ของอาคารได้ 1 วัน และสำรอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับดับเพลิงได้อีก 1 ชั่วโมง น้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบ โดยเครื่องสูบน้ำเพื่อขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา (Roof tank) และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาจะถูกปล่อยลงมาโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity flow)

ระบบท่อน้ำทิ้งและท่อน้ำโสโครก (Waste Water and Soil Pipe System)

จะประกอบด้วยท่อน้ำทิ้ง ท่อน้ำโสโครก ท่อระบายอากาศซึ่งท่อน้ำทิ้งจะรับน้ำจากจากอ่างล้างมือ ช่องระบายน้ำที่พื้น (Floor Drain) ท่อน้ำโสโครกจะรับน้ำจากโถส้วม ท่อระบายอากาศจะต่อจากสุขภัณฑ์ต่าง ๆ เช่น อ่างล้างมือ โถส้วม เพื่อให้การไหลของน้ำในท่อน้ำทิ้งและท่อน้ำโสโครกเป็นไปด้วยความสะดวก ท่อน้ำทิ้ง ท่อน้ำโสโครกของแต่ละอาคารจะถูกต่อเข้ากับระบบรวบรวมน้ำเสียใต้อาคารเพื่อส่งไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Waste Water Treatment Plant) ที่ศูนย์ระบบสาธารณสุขปโคกรวมเพื่อทำการบำบัดต่อไป

ระบบท่อน้ำฝน (Rain Water Pipe System)

ระบบท่อน้ำฝนจะประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (Roof Drain) และท่อน้ำฝน (Rain Water Pipe) ซึ่งจะรวมน้ำฝนจากส่วนต่าง ๆ ของอาคารและต่อเข้ากับบ่อพักน้ำ (Manhole) ของอาคารเพื่อระบายทิ้งต่อไป

3.3.1.6 ระบบรักษาความปลอดภัย

ระบบรักษาความปลอดภัยประกอบด้วย

1. ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
2. ระบบตรวจการเข้า – ออก
3. ระบบโทรทัศน์วงจรปิด

ในการเข้าออกของผู้ทำงานในอาคารกับผู้มาติดต่อและระบบติดต่อภายใน จะติดต่อเป็น 2 ทางคือ ทางรถยนต์และทางเท้า

สรุป ระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ

- ในโครงการได้จัดระบบยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง 4 ผลัด ทำหน้าที่รักษาการณ์ทั้งกลางวันกลางคืนมีระบบสัญญาณแจ้งภัยที่สัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย สามารถส่งสัญญาณไปยังสถานีตำรวจใกล้เคียงได้

- ประตูสำคัญเช่นประตูหนีไฟจะมีสวิทช์สัญญาณไปที่ศูนย์กลางเมื่อมีการเปิดประตูนั้น

ประตูที่ต้องการควบคุมการเข้า และออก จะควบคุมด้วยการเปิดปิดได้ โดยการ ใช้บัตรเฉพาะตัวและบันทึกผู้เข้าออกพร้อมวันและเวลาด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด มีกล้องถ่ายโทรทัศน์ตามจุดสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้พนักงานรักษาความปลอดภัยดูแล และพึงเหตุการณ์ต่าง ๆ และจะมีสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบด้วย ในกรณีมีผู้บุกรุกหรือเพลิงไหม้ พร้อมทั้งแสดงภาพให้ดูบนจอและบันทึกภาพและเสียงเหตุการณ์ลงเทปไว้ได้ด้วย

3.3.1.7 ระบบสื่อสาร

ระบบสื่อสารแบ่งเป็นระบบที่สำคัญได้ คือ

1. ระบบโทรศัพท์ เป็นระบบสื่อสารที่สามารถติดต่อได้ทั้งภายในและระหว่างประเทศที่มีขอบข่ายกว้างขวาง และการติดต่อที่รวดเร็วกว่าวิธีอื่น

2. ระบบโทรพิมพ์ ระบบนี้อยู่ในการให้บริการให้เข้าเครื่องโทรพิมพ์ซึ่งสามารถรับส่งข้อความผ่านเครื่องโทรพิมพ์ไปยังผู้เช่าอื่น ๆ ในชุมสายเดียวกัน

3. ระบบโทรสาร (FAX) เป็นเครื่องถ่ายเอกสารที่สามารถรับ – ส่งเอกสารโดยฝ่ายสายโทรเลขโดยมีเครื่อง Scan เอกสารทุกชนิดไม่ว่าใช้มือเขียน พิมพ์ แผนภูมิ ภาพวาดหรือภาพถ่าย แล้วส่งผ่านสายโทรศัพท์ธรรมดาไปยังโทรสารเครื่องหนึ่งที่ปลายทาง ซึ่งทำหน้าที่ถ่ายสำเนาเหมือนกับเอกสารที่ส่งมา

4. ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์

5. ระบบควบคุมอาคาร

สรุป ระบบสื่อสารในอาคาร

ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบ PABX ของแต่ละอาคารซึ่งรวมอยู่ใต้บล็อกอาคารโดยมีหมายเลขตรงตามลำดับความต้องการของหน่วยงานและจัดให้มีระบบ PABX ของส่วนกลางสำหรับติดต่อระหว่างหน่วยงาน โดยทำการเชื่อม PABX ส่วนกลางกับ PABX ของแต่ละอาคาร ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์

- มีระบบสายเคเบิลใยแสงเดินเป็นวงจรแนวยื่นขึ้นทุกชั้นและทุกอาคาร เพื่อเชื่อมโยงเข้าระบบคอมพิวเตอร์กลาง

- ในแต่ละชั้นมีระบบเคเบิลแยกจากระบบวงจรแนวยื่นเพื่อจ่ายไปให้คอมพิวเตอร์เทอร์มินัลต่าง ๆ

- มีระบบคอมพิวเตอร์กลาง เพื่อใช้ร่วมกันทั้งอาคาร และให้อาคารอื่น ๆ โดยผ่านทางเคเบิลใยแสงหรือระบบโทรศัพท์

3.3.1.8 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ระบบป้องกันฟ้าผ่า มี 2 ระบบ คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ระบบดูประจุ

2. ระบบผลึกประจุ

ส่วนประกอบที่สำคัญของระบบป้องกันฟ้าผ่า ที่นิยมคือ ระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบฟาราเดย์ ประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือ

- สายอากาศล่อฟ้า
- สายนำลงดิน
- สายดิน

สรุป ระบบป้องกันฟ้าผ่าในโครงการ

ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นระบบที่ใช้ในโครงการ คือระบบ Radio Active System เป็นระบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งสามารถผลิตโปรตอน (ประจุบวก) ออกไปสู่บรรยากาศซึ่งมีประจุอิเล็กตรอนรอน (ประจุลบ) ทำให้ค่าความต่างศักย์ระหว่างอากาศกับบรรยากาศโดยรอบเบี่ยงเบนมีค่าเท่ากัน (สะท้อน) ดังนั้นอาคารจะไม่ถูกฟ้าผ่า เนื่องจากประจุไฟฟ้าในบรรยากาศโดยรอบอาคาร สะท้อน (Radio Active) นี้สามารถปฏิบัติการคลุมพื้นที่ออกเป็นวงกลม รัศมี 50 เมตร ในมุมเอียง 30 องศา การติดตั้งจะกระทำบนดาดฟ้าอาคาร

3.3.1.9 ระบบลิฟต์

จำแนกตามลักษณะการทำงาน คือ

1. ลิฟต์ไฮดรอลิกมี 2 ชนิด คือแบบไดรฟ์ต้องมีรูนแกนไฮดรอลิก และอินไดรฟ์
2. แบบไฟฟ้า (ลวดสลิง) มี 2 แบบคือ มีเกียร์และแบบไม่มีเกียร์

จำแนกตามความเร็ว มี 3 แบบคือ 1. ความเร็วต่ำ 2. ความเร็วปานกลาง 3.

ความเร็วสูง

ประเภทของลิฟต์ จะแยกประเภทของลิฟต์ออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ จำแนกตามลักษณะในการทำงาน ได้ดังนี้

ลิฟต์ไฮดรอลิกส์ Hydraulic Elevators นิยมใช้กับอาคารสูงไม่เกิน 5 - 6 ชั้น เนื่องจากความเร็วช้าและราคาแพง มีข้อดีตรงไม่ต้องมี Machine Room โผล่เลยหลังคาขึ้นไป น้ำหนักของ Equipments ทั้งหมดตกลงที่กันบ่อลิฟต์โดยตรงทำให้ Structure ของช่องลิฟต์เบาและค่าก่อสร้างถูก เหมาะกับอาคารเก่าที่จะติดตั้งลิฟต์เพิ่ม หรืออาคารสร้างใหม่ในสถานที่จำกัดความสูง

นอกจากนี้ลิฟต์ไฮดรอลิกส์สามารถแยกได้อีก 2 ประเภทคือ

1. ลิฟต์ไฮดรอลิกส์แบบ Direct คือ การใช้กระบอกลูกสูบแบบดันห้องลิฟต์โดยตรง ระบบนี้จะต้องมีรูใส่ก้านสูบแบบยาวลงไปได้ดินต่ำกว่าบ่อพิค

2. ลิฟต์ไฮดรอลิกส์แบบ In Direct คือ การใช้กระบอกลูกสูบแบบดันด้านข้างห้องลิฟต์ ระบบนี้จะไม่ต้องเจาะรูเพื่อใส่ก้านสูบอย่างแบบที่ 1

ข้อดีของการใช้ลิฟต์ไฮดรอลิกส์ คือ

1. ประหยัดเนื้อที่ติดตั้งภายในอาคาร
2. ไม่ต้องมีห้องเครื่องทำให้ระดับของหลังคาเท่ากันตลอดทั้งอาคาร
3. ใช้กับแรงดันไฟฟ้า 220 โวลท์
4. ทำงานโดยไม่เกิดเสียงดัง
5. ติดตั้งได้ง่ายและรวดเร็ว
6. หากมีผู้โดยสารติดอยู่ในลิฟต์อันเนื่องมาจากระบบไฟฟ้าขัดข้อง สามารถทำการช่วยเหลือได้ง่าย

ข้อเสียของการใช้ลิฟต์ไฮดรอลิกส์ คือ

1. ใช้สายป้อนที่มีขนาดใหญ่ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงานไฟฟ้า
2. ราคาแพงกว่าลิฟต์ระบบอื่น 3 – 6 เท่า
3. ความเร็วช้า

ลิฟต์ไฟฟ้า (Electric Elevators) ลิฟต์ประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปคือ จะมีชุดมอเตอร์เกียร์ขับเคลื่อนลิฟต์อยู่เหนือช่องลิฟต์และมีลวดสลิงค้ำผูกติดกับตัวลิฟต์ มอเตอร์ เกียร์ขับเคลื่อนจะเป็นตัวดึงลวดสลิงค้ำเพื่อให้ลิฟต์เคลื่อนที่ไป ส่วนใหญ่ลิฟต์ที่เราเห็นกันจะเป็นลิฟต์ชนิดนี้เพราะเราสามารถควบคุมความเร็วของมอเตอร์เกียร์ได้สะดวกและได้ช่วงความเร็วที่กว้างกว่าลิฟต์ไฮดรอลิกส์

ลิฟต์ประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปคือ จะมีชุดมอเตอร์เกียร์ขับเคลื่อนลิฟต์ตั้งอยู่เหนือช่องลิฟต์ซึ่งชุดเกียร์มีด้วยกัน 2 ชนิดคือ

1. A Gearless Traction Machine (แบบไม่ใช้เกียร์)

เป็นเครื่องจักรที่ใช้ดึงโดยไม่ต้องมีเฟืองส่ง เพราะลอกขับและกระบอกลูกสูบจะขึ้นตรงต่อเพลา เป็นแบบมอเตอร์ไฟฟ้ากระแสตรง ซึ่งจะสามารถทำงานได้รวดเร็วมากขึ้น ฉะนั้นเครื่องจักรแบบ Gearless Traction จึงมักใช้กับลิฟต์ความเร็วสูง ๆ คือมีความเร็ว 350 ฟุต/นาที

2. Geared - Traction Machine (แบบใช้เกียร์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใช้กับลิฟต์ที่มีความเร็วต่ำ โดยมีเฟืองแทรกอยู่ระหว่างมอเตอร์ไฟฟ้าและรอกขับ มอเตอร์ไฟฟ้าที่ใช้ ใช้ได้ทั้งกระแสตรงและกระแสสลับแต่โดยทั่วไปมักใช้กระแสสลับกับลิฟต์ขนส่งที่มีความเร็วต่ำ ทั้งเครื่องยนต์แบบ A Gearless Traction Machine และ Geared - Traction Machine ต่างก็ใช้มอเตอร์ในการขับเคลื่อนทั้งสิ้นซึ่งมอเตอร์นี้จะใช้ไฟได้ 2 ชนิดคือ

1. ไฟแบบกระแสตรง (AC) ซึ่งในการใช้ไฟมอเตอร์ AC มีข้อเสียอย่างหนึ่งคือ การควบคุมความเร็วทำได้ไม่สะดวกนักและมีพิสัยแคบ แต่มีข้อดีหลายประการเช่น ขนาดของตัวมอเตอร์เล็กและเบากว่า DC มอเตอร์ (ขณะที่กำลังขับเท่ากัน) การตรวจเช็คทำได้ง่ายกว่าเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาน้อยกว่า ดังนั้นลิฟต์แบบ AC จึงถูกพัฒนามากกว่าเพื่อให้ทำงานนิ่มนวลเท่ากับลิฟต์ DC โดยให้มีประสิทธิภาพที่สูงกว่า

2. ไฟแบบกระแสสลับ (DC) ซึ่งมีมอเตอร์ไฟ DC นี้มีข้อดีคือ สามารถควบคุมความเร็วได้ง่ายและมีพิสัยกว้างจึงหมดปัญหาเรื่องความนิ่มนวล ดังนั้นการพัฒนาจึงมักทำด้านการลดจำนวนอุปกรณ์ควบคุมและการลดการกินกำลังไฟฟ้า

ลิฟต์จำแนกตามลักษณะการใช้งานได้ดังนี้

ลิฟต์โดยสารผู้โดยสาร (Passenger Lift) มีขนาดรับน้ำหนักตั้งแต่ 325 – 2,000 กก. เป็นลิฟต์ที่ใช้ขนส่งบุคคล เช่น ลิฟต์ในตึกอาคารสำนักงาน โรงแรม อพาร์ทเมนท์ อาคารที่พักอาศัย และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งเวลาในการคอยลิฟต์ก็จะแตกต่างกันไปตามประเภทของอาคาร เช่นถ้าเป็นอาคารที่พักอาศัยอาจใช้เวลาในการคอยลิฟต์ 50 - 70 วินาที แต่ถ้าเป็นลิฟต์ในอาคารสำนักงานอาจใช้เวลาในการคอยเพียง 20 – 30 วินาที เป็นต้น ลิฟต์โดยสารทั่วไปมักใช้เครื่องยนต์ในการขับเคลื่อน 2 แบบ คือ แบบ Gearless Traction Machine และ Geared - Traction Machine โดยมอเตอร์ที่ใช้อาจเป็นแบบมอเตอร์ไฟฟ้ากระแสตรงหรือกระแสสลับก็ได้ แต่ถ้าอาคารไม่สูงนักก็อาจใช้ลิฟต์แบบไฮดรอลิคส์ก็ได้ เพราะมีความเร็วไม่สูงนัก คือ 22.5 – 60 เมตร/นาที (75 – 200 ฟุต/นาที)

ลิฟต์โรงพยาบาล (Hospital Lift) ลิฟต์ที่ใช้งานในโรงพยาบาลมักจะมีด้วยกัน 2 แบบคือแบบที่ใช้ในการขนส่งอุปกรณ์และเครื่องมือต่าง ๆ ทางกายภาพ และแบบที่บุคคลใช้เดินทางในโรงพยาบาลซึ่งบุคคลดังกล่าวหากเป็นคนไข้ คนที่มาเยี่ยม นายแพทย์หรือนางพยาบาลก็ได้ซึ่งลิฟต์แบบนี้จะมีลักษณะเป็นลิฟต์โดยสาร Passenger Lift เวลาที่ใช้งานสูงสุดจะเป็นช่วงที่เวลาอนุญาตให้มีการเยี่ยมไข้ เพราะจะมีบุคคลภายนอกมาร่วมใช้นอกเหนือไปจากบุคคลภายในโรงพยาบาล สำหรับความเร็วลิฟต์โดยทั่วไปอยู่ในอัตรา 15 – 210 เมตร/นาที (50 – 700 ฟุต/นาที)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลิฟต์ขนส่ง (Freight Or Service Lift) สำหรับอาคารที่มีความสูงไม่มากนัก ควรใช้ลิฟต์ขนส่งแบบไฮดรอลิกส์เพราะจะประหยัดกว่าลิฟต์ไฟฟ้า และการเลือกลิฟต์ขนส่ง จะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ประเภทของอาคารรวมไปจนถึงระยะทางที่ลิฟต์เคลื่อนที่ จำนวนชั้นของอาคาร ความสูงระหว่างชั้น จำนวนที่ต้อง เปิดประตูลิฟต์ในหนึ่งเที่ยวของการขนส่ง และรูปแบบของอาคารว่าจะมีอิทธิพลต่อขนาด รูปร่าง และตำแหน่งของลิฟต์หรือไม่

2. วัสดุที่ต้องการขนส่งโดยคำนึงถึง น้ำหนัก ขนาด แบบ และลักษณะการถ่ายน้ำหนัก

3. จำนวนเที่ยวที่ต้องการขนส่งใน 1 ชั่วโมง

ลิฟต์รถยนต์ (Car Lift) ลิฟต์รถยนต์จะมีขนาดใหญ่กว่าลิฟต์ในลักษณะอื่น ๆ และมีความเร็วไม่มากนัก คือ อยู่ในอัตรา 30-60 เมตร / นาที (100 – 200 ฟุต / นาที) ใช้ในอาคารจอดรถนั่งตัวลิฟต์มักจะทำเป็นเหล็กมีรูระบายอากาศและควันของท่อไอเสีย ประตูลิฟต์เป็นแบบเลื่อนขึ้นด้านบน มีขนาดกว้างเท่ากับความกว้างของตัวลิฟต์

ลิฟต์ส่งอาหาร (Dumbwaiter) ส่วนใหญ่จะใช้ภายในโรงแรมหรือร้านอาหารทั่วไป และมีใช้ภายในสำนักงาน เป็นลิฟต์ส่งเอกสารไม่สามารถบรรทุกคนได้ เนื่องจากตัวลิฟต์มีขนาดเล็ก

ประเภทของลิฟต์แบ่งตามความเร็ว

3.1 ลิฟต์ความเร็วต่ำ (Low Speed Lift)

3.2 ลิฟต์ความเร็วปานกลาง (Medium Speed Lift)

3.3 ลิฟต์ความเร็วสูง (High Speed Lift)

สรุป ระบบลิฟต์ในโครงการ

ลิฟต์ไฟฟ้า (Electric Elevators) ลิฟต์ประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปคือ จะมีชุดมอเตอร์เกียร์ขับเคลื่อนลิฟต์อยู่เหนือช่องลิฟต์และมีลวดสลิงค้ำผูกติดกับตัวลิฟต์ มอเตอร์ เกียร์ขับเคลื่อนจะเป็นตัวดึงลวดสลิงค้ำเพื่อให้ลิฟต์เคลื่อนที่ไป ส่วนใหญ่ลิฟต์ที่เราเห็นกันจะเป็นลิฟต์ชนิดนี้เพราะเราสามารถควบคุมความเร็วของมอเตอร์เกียร์ได้สะดวกลิฟต์ตั้งอยู่เหนือช่องลิฟต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 การวิเคราะห์รายละเอียดที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งของโครงการ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่บนถนนสารธร เขตบางรัก โดยมีขนาดที่ดิน 2,435.3 ตารางเมตร สภาพทั่วไปของที่ตั้งโครงการเป็นอาคารสำนักงาน

มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่รองรับดังนี้

ไฟฟ้า : การไฟฟ้านครหลวง

ประปา : การประปานครหลวง

โทรศัพท์ : องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

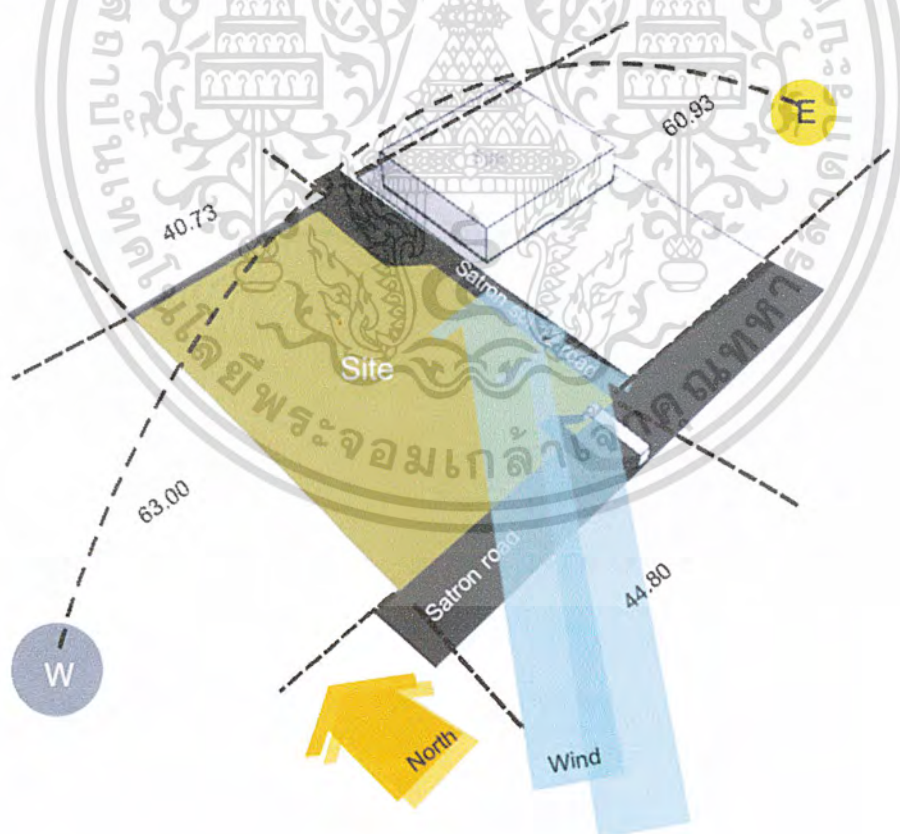
การกำจัดมูลฝอย : สำนักงานเขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร

สถานพยาบาล : โรงพยาบาลเซนต์จอห์น

โดยสามารถเข้าถึงโครงการได้ 2 ทางคือ

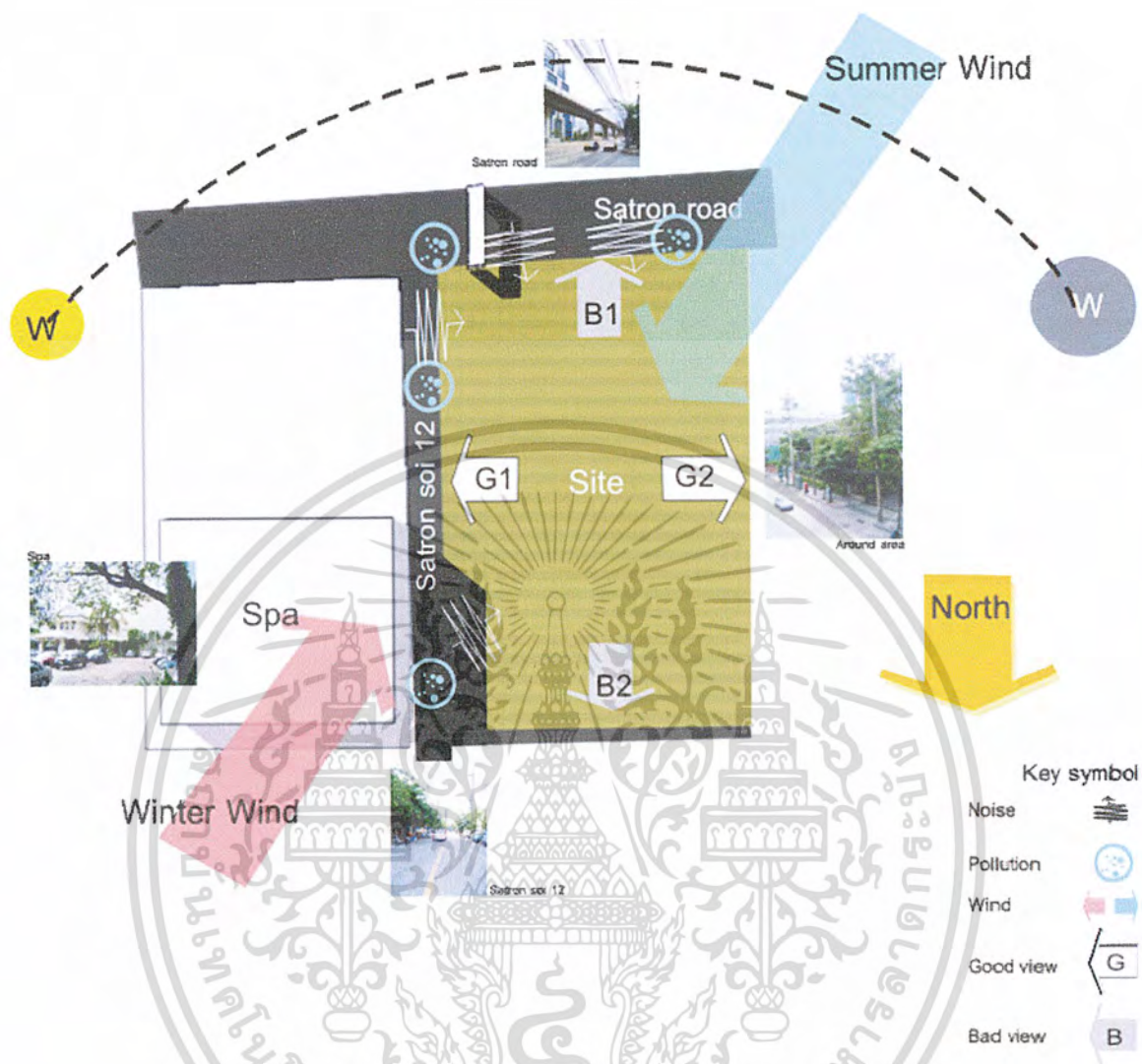
โดยรถไฟฟ้า BTS : สถานีสีลม

โดยรถ 2 แถว สายถนนสารธร



ภาพที่ 3.4 ที่ตั้งและขนาดที่ดินของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.5 การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ

G1 = มองเห็นความร่มเย็นของสปาข้างเคียง

G2 = มองเห็นพื้นที่โล่งมีต้นไม้ปกคลุม

B1 = มองเห็นถนนสายรถหนือวิ่งผ่านหน้าโครงการ

B2 = มองเห็นซอยเล็กขนาด 1.10 เมตร และสถานีไฟฟ้าย่อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การนำเสนอผลงาน

4.1 แนวความคิดในการออกแบบ

ในการออกแบบ อาคาร เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนท์ ได้แนวความคิดหลักในการออกแบบ คือ ต้องการตอบสนองความต้องการทั้ง 4 ด้าน คือ ด้านนโยบาย ,ด้านเศรษฐกิจ, ด้านสังคม และ ด้านกายภาพ โดยมีรายละเอียดแนวความคิดในการออกแบบของแต่ละด้านดังนี้

Policy Concept (ด้านนโยบาย)

คือการตอบสนองความต้องการทางด้านนโยบายในทุกๆระดับ ตั้งแต่ นโยบายระดับประเทศ จนถึงระดับเจ้าของโครงการ ซึ่งนโยบายดังกล่าวจะเป็นสิ่งบังคับให้การออกแบบเป็นไปในทิศทางที่ถูกต้อง



ภาพที่ 4.1. แนวความคิดด้านนโยบาย

Economic Concept (ด้านเศรษฐกิจ)

คือเป็นการตอบสนองความต้องการด้านเศรษฐกิจ คือการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า (Maximum) เพื่อการทำผลกำไรให้กับโครงการและสามารถคืนทุนกำไรภายในระยะเวลาอันสั้น



ภาพที่ 4.2 แนวความคิดด้านเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Social Concept (ด้านสังคม)

คือเป็นการตอบสนองความต้องการด้านสังคม โดยมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่สื่อออกมาสามารถสื่อให้เห็นเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนไม่ขัดแย้งกับความรู้สึกมากเกินไปและไม่มีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมของท้องถิ่น



ภาพที่ 4.3 แนวความคิดด้านสังคม

Physical Concept (ด้านกายภาพ)

คือเป็นการตอบสนองความต้องการด้านกายภาพ คือ การออกแบบอาคารให้แตกต่างกับอาคารอื่นๆ เพื่อเป็นเอกลักษณ์ของตัวอาคาร(ดึงดูดลูกค้า)แต่สามารถเข้ากับบริบทเดิมของที่ตั้ง โดยไม่ขัดแย้งจนเกินไปของโครงการได้ ไม่มีผลกระทบกับสิ่งแวดล้อม สร้างบรรยากาศที่ดีให้กับพื้นที่



ภาพที่ 4.4 แนวความคิดด้านกายภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Krasertrungreang Apartment 05

SOCIAL STUDY

การศึกษาข้อมูลด้านประชากร
 เขตบารักเป็นเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงที่สุดของกรุงเทพมหานครและเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีประชากรรวมทั้งจำนวน 60,485 คน ในปี 2546 แบ่งเป็นหญิง 31,982 คน ชาย 29,503 คนตามลำดับ ร้อยละของประชากรโดยเฉลี่ย 22.25.85 คน/ตร.กม. อัตราการเพิ่มของประชากรร้อยละ 0.72 / ปี มีจำนวนครัวเรือน 23,176 ครัวเรือน มีรายได้ต่อหัวครัวเรือน 28,293 บาทต่อเดือนต่อหัว 21,087 บาท/เดือน จำนวนพื้นที่ผืนดินคือ 2,730 ไร่

- การศึกษา**
 โรงเรียนมัธยมศึกษากรุงเทพมหานคร มี 5 แห่ง คือ
1. โรงเรียนบดินทรเดชา
 2. โรงเรียนมัธยมวัดเมตตา
 3. โรงเรียนวัดบ้านกุ่ม
 4. โรงเรียนมัธยมพุทธนครเขื่อนขันธ์
 5. โรงเรียนวัดสังข์โพธิ์
- โรงเรียนมัธยมศึกษาสามัญ** กระทรวงศึกษาธิการ มี 2 แห่ง คือ
1. โรงเรียนสตรีวิมลพนาศุภาราม



การสาธารณสุข
 ศูนย์บริการสาธารณสุข มี 1 แห่ง คือ
 1. ศูนย์บริการสาธารณสุข 23 สีพระยา อ.สีพระยา
 โรงพยาบาลเอกชน มี 3 แห่ง คือ
 1. โรงพยาบาลกรุงเทพทวีปตะวันออก
 2. โรงพยาบาลสมเด็จ อ.
 3. โรงพยาบาลบารัก (เนอวารีโฮส(บีเอ็มเอช) อ.คลองเตย)
 โรงพยาบาลรัฐบาล มี 1 แห่ง คือ
 1. โรงพยาบาลศิริราช อ.ตลิ่งชัน

การปกครอง
 เขตบารักมีประชากรปกครองออกเป็น 5 แขวง คือ พนาศุภาราม สีพระยา สุโขทัย สิงห์ และ บารัก

ศาสนา
 เขตบารักมีจำนวนผู้นับถือศาสนาต่าง ๆ ในปี 2546 มีผู้นับถือศาสนาพุทธประมาณ 40,372 คน หากเป็นพื้นที่มี 1 ไร่ต่อคนคือประมาณ 1.2780 คนตามลำดับ เท่ากับ 5,803 คน ศาสนาอิสลามมี 5,000 คน เท่ากับ 0.08 คน ต่อคนเป็นศาสนาอื่น ๆ

ขนบธรรมเนียมประเพณี
 เขตบารักเป็นเขตที่มีผู้นับถือในวิถีการประเพณีตามศาสนา ซึ่งมีทั้งมีประเพณีและวัฒนธรรมที่ไม่แตกต่างกับพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นประเพณีที่สืบทอดมาแต่บรรพบุรุษที่ไม่ได้มีความเปลี่ยนแปลง ประเพณี และวัฒนธรรมแต่อย่างใด แต่โดยทั่วไปก็มีการเปลี่ยนแปลงในภาคความงามตามประเพณีของวัฒนธรรมที่ประเพณีโบราณ, พหุวัฒนธรรมตะวันตกและวัฒนธรรม, วัฒนธรรมการบริโภคอาหาร, วัฒนธรรมการบริโภคและการเดินทางแบบประเพณี ของภาคกลาง

ภาพที่ 4.9 การศึกษาข้อมูลด้านสังคม

Krasertrungreang Apartment 06

PHYSICAL STUDY

สภาพของอาคารและบริเวณโดยรอบ
 ขนาดและที่ตั้ง
 พื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นบริเวณที่มีพื้นที่การควบคุมขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ 1,568.776 ตารางกิโลเมตร และเขตบารักมีพื้นที่ 1,568.776 ตารางกิโลเมตร และเขตบารักมีพื้นที่ 1,568.776 ตารางกิโลเมตร ของเขตบารักมีพื้นที่ 1,568.776 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ดังนี้

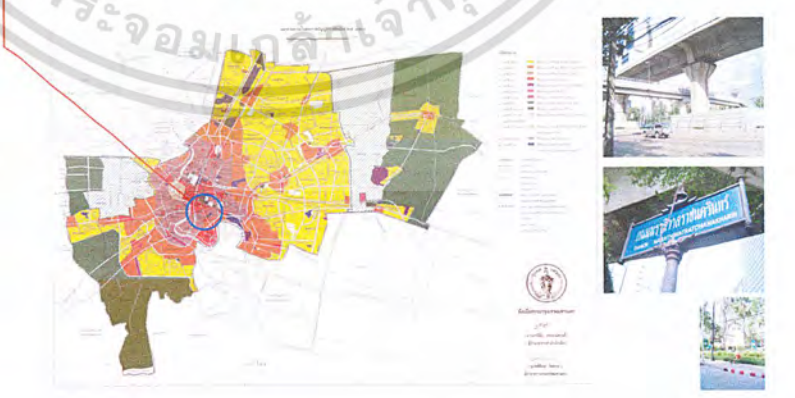
ทิศเหนือ ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี
ทิศใต้ ติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ
ทิศตะวันออก ติดต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศตะวันตก ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และกรุงเทพมหานคร

ลักษณะทั่วไปของเขต
 เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง มีลักษณะเป็นเนินเขาน้อยในบางพื้นที่ เหมาะสำหรับการเพาะปลูก จากการศึกษารายละเอียดของพื้นที่ดินในลักษณะที่สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพในพื้นที่ในบริเวณส่วนใหญ่ ได้คุณสมบัติทางดินในเขตปานกลาง หนัก ร่วนปานหยาบ และพื้นที่ดิน

ลักษณะภูมิอากาศ
 อุณหภูมิในเขตบารักมีอยู่ระหว่าง 33-38 องศาเซลเซียส มีฤดูหนาว 3 ฤดู คือ ฤดูร้อน ฤดูร้อน และฤดูหนาว

พื้นที่สาธารณะ 5,539 ตารางกิโลเมตร
 ศิรินครมี ติดต่อกับเขตบารัก มีลักษณะทางกายภาพ ดังนี้ 35 จากข้อมูลของกรุงเทพมหานคร ไปตามถนนพหลโยธิน 4 กิโลเมตรจากเขตบารัก
 ทิศตะวันออกติดกับเขตบารัก มีลักษณะทางกายภาพ ดังนี้ 35 จากข้อมูลของกรุงเทพมหานคร ไปตามถนนพหลโยธิน 4 กิโลเมตรจากเขตบารัก
 ทิศตะวันตก ติดกับเขตบารัก มีลักษณะทางกายภาพ ดังนี้ 35 จากข้อมูลของกรุงเทพมหานคร ไปตามถนนพหลโยธิน 4 กิโลเมตรจากเขตบารัก

การคมนาคมทางบก
 ในพื้นที่เขตบารักมีถนนสายหลัก 27 สาย
 ตรอกและซอย จำนวน 112 สาย
 สถานีรถไฟใต้ดิน BTS สถานีสยามและ สถานีสีลม และ สถานี



ภาพที่ 4.10 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Krasertrungreang Apartment 07

CASE STUDY

CASE 1
 โครงสร้างโครงการ 14 และ 16 หน่วยรวมกัน 1 เซอร์วิส คอนโดมิเนียม
 ภายใต้ Case 1 Grand President มีทั้งหมด 14 ชั้น ส่วนบริการอยู่ที่ 5 ชั้นแรกๆ

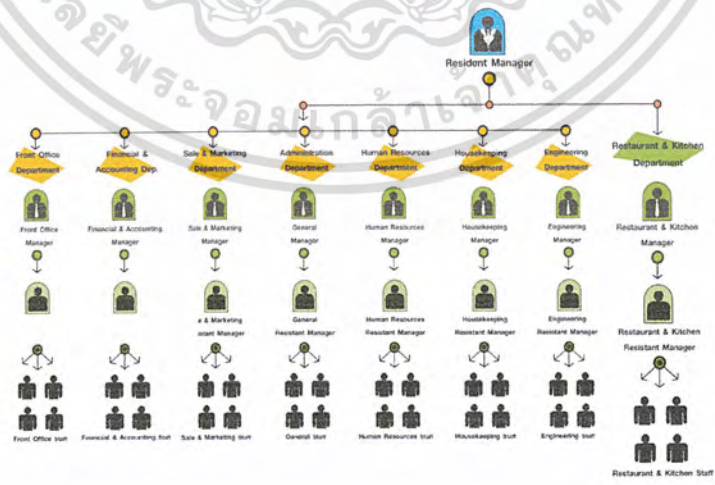
CASE 2
 ส่วนใต้ Case 2 President, Spouse มีรวม 14 ชั้น ส่วนบริการอยู่ที่ 2 ชั้นแรกๆ Pooling ส่วน Tower จะอยู่ที่ชั้น 5-8 ของบันไดที่พิเศษ

CASE 3
 ส่วนใต้ Case 3 Royal President มีทั้งหมด 14 ชั้น ส่วนบริการอยู่ที่ 2 ชั้นแรกๆ Pooling ส่วน Tower จะอยู่ที่ชั้น 3-8 และเป็นห้องที่พิเศษ อาคารเป็นรูปตัว L

ภาพที่ 4.11 การศึกษาอาคารตัวอย่าง

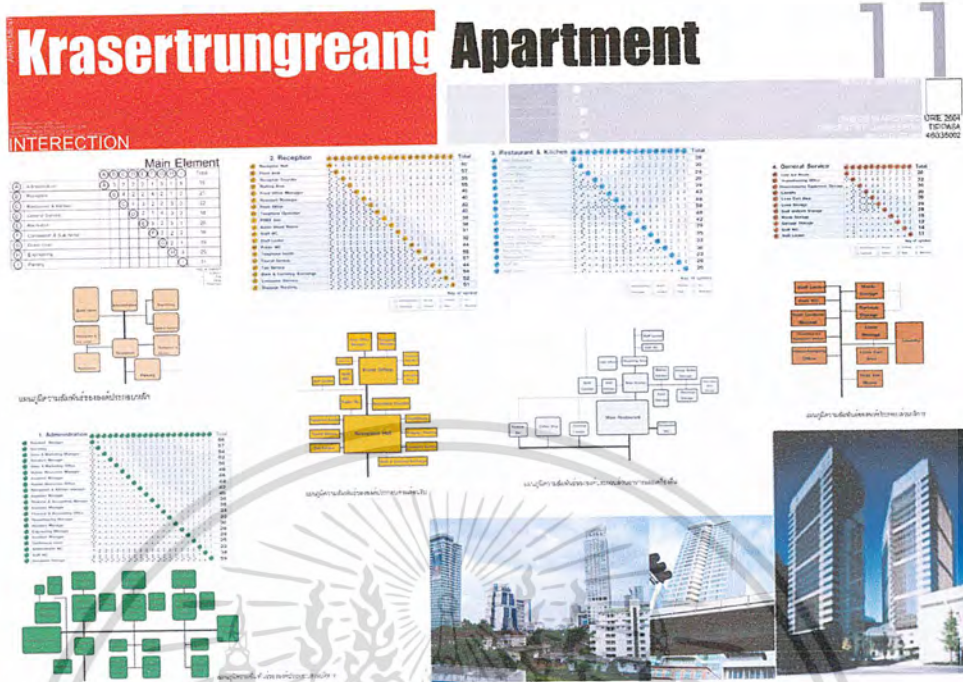
Krasertrungreang Apartment 08

ORGANIZATION

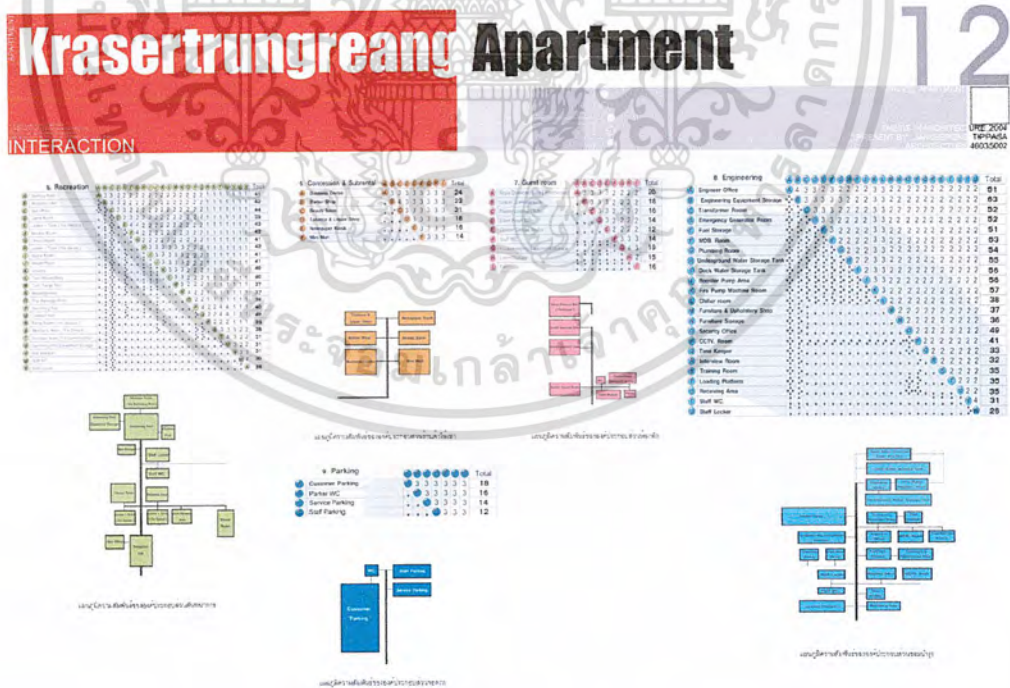


ภาพที่ 4.12 การศึกษาข้อมูลผู้ใช้โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.15 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ



ภาพที่ 4.16 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Krasertrungreang Apartment 13

FUNCTIONAL DIAGRAM



ภาพที่ 4.17 การจัดความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

Krasertrungreang Apartment 14

GROUPING



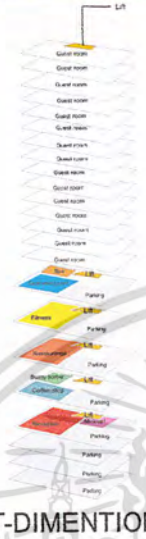
ภาพที่ 4.18 การจัดวางกลุ่มอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Krasertrungreang Apartment

15

T-DIMENTION



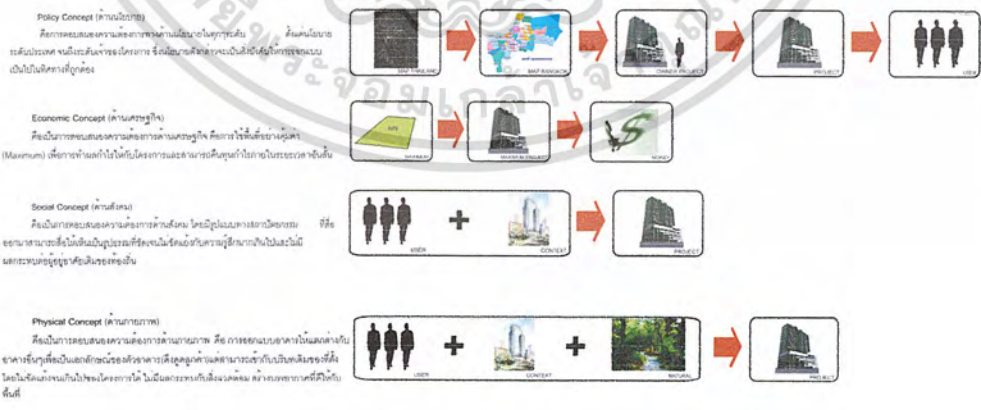
ภาพที่ 4.19 การจัดวางองค์ประกอบในแนวดิ่ง

Krasertrungreang Apartment

16

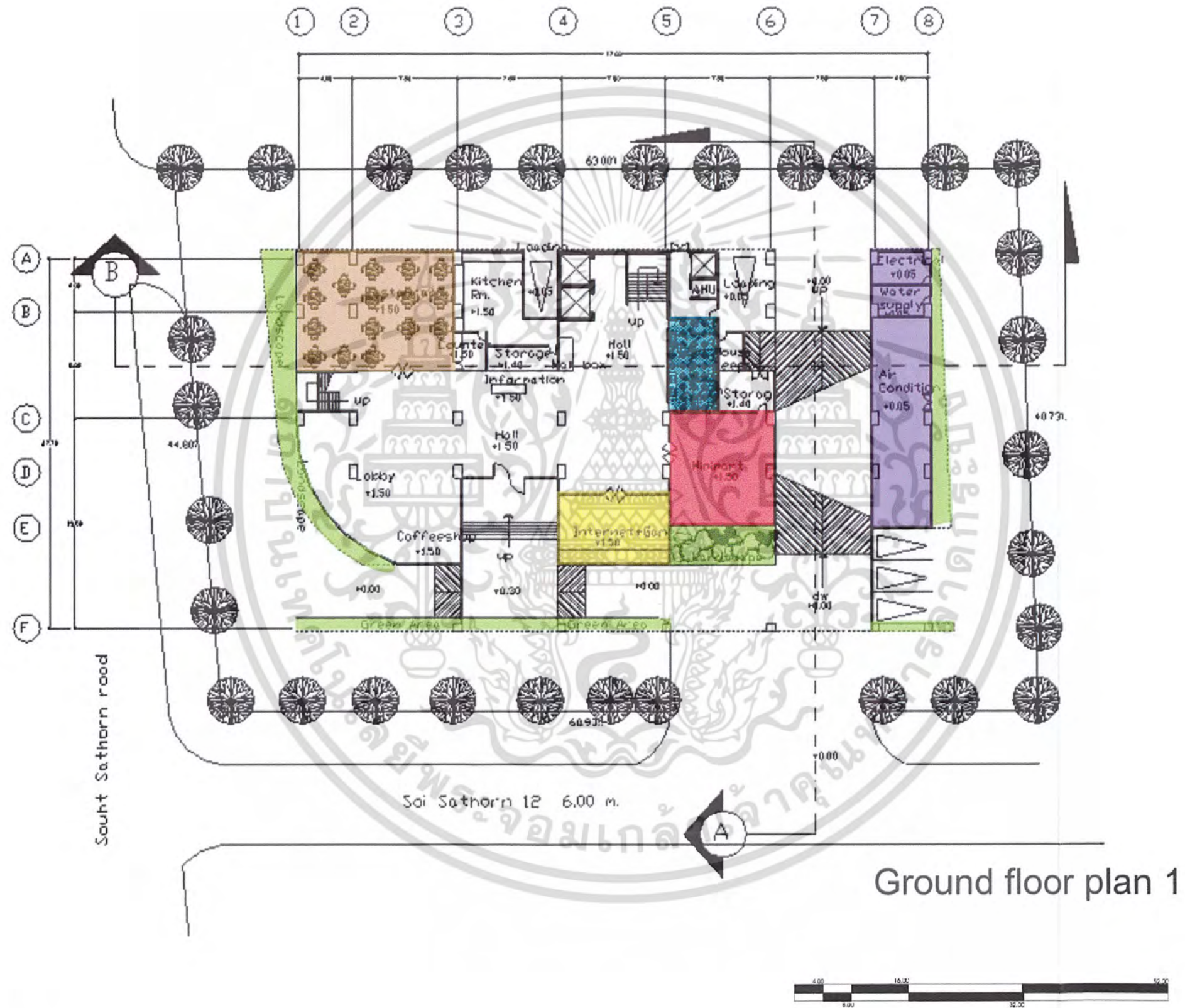
Concept Design

โครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่
ได้แรงบันดาลใจจากโครงการที่มีชื่อเสียง 4
ด้าน คือ ด้านนโยบาย, ด้านเศรษฐกิจ, ด้านสังคม และด้านกายภาพ
โดยมีรายละเอียดแนวคิดในการออกแบบดังนี้



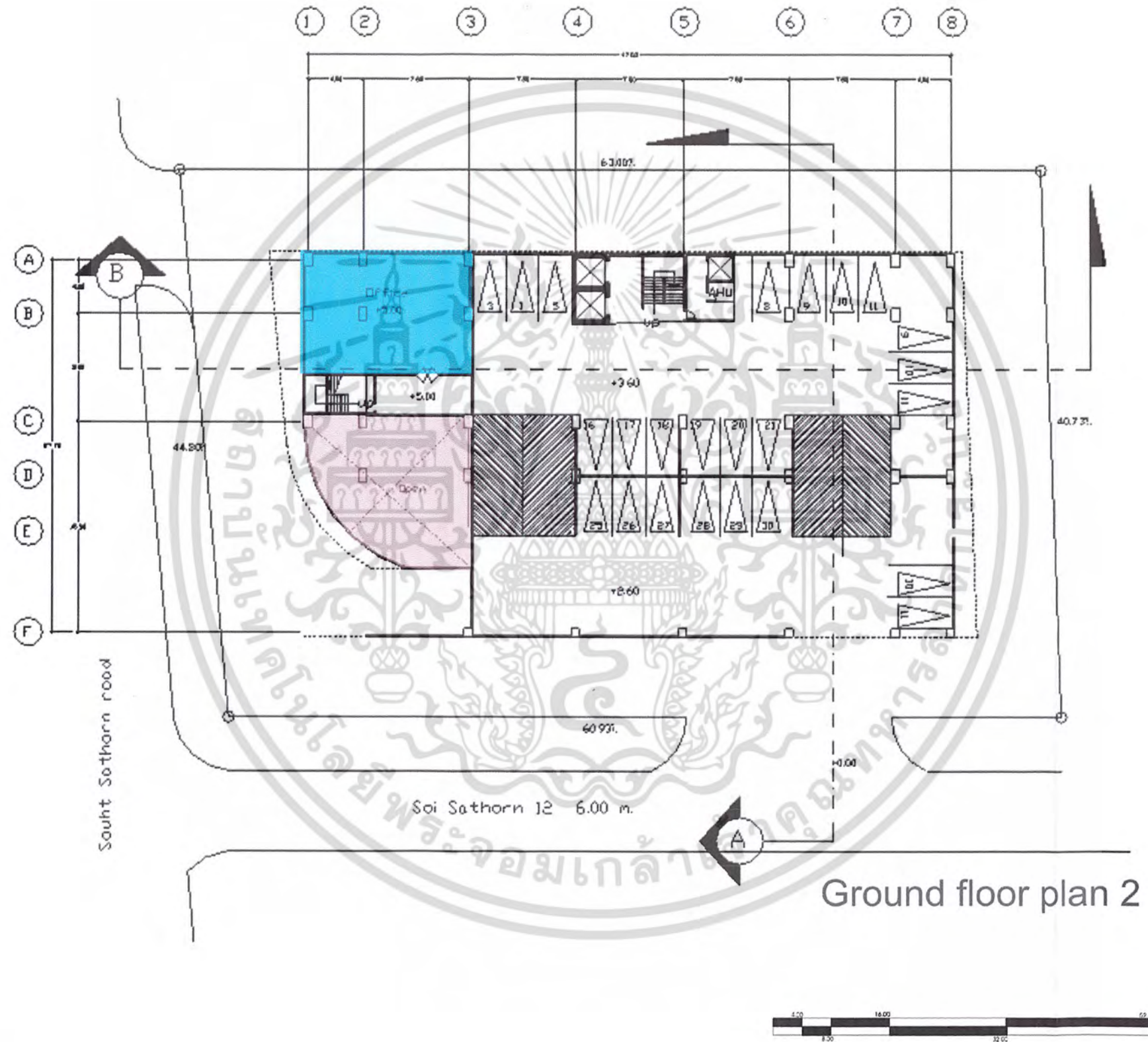
ภาพที่ 4.20 แนวความคิดในการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



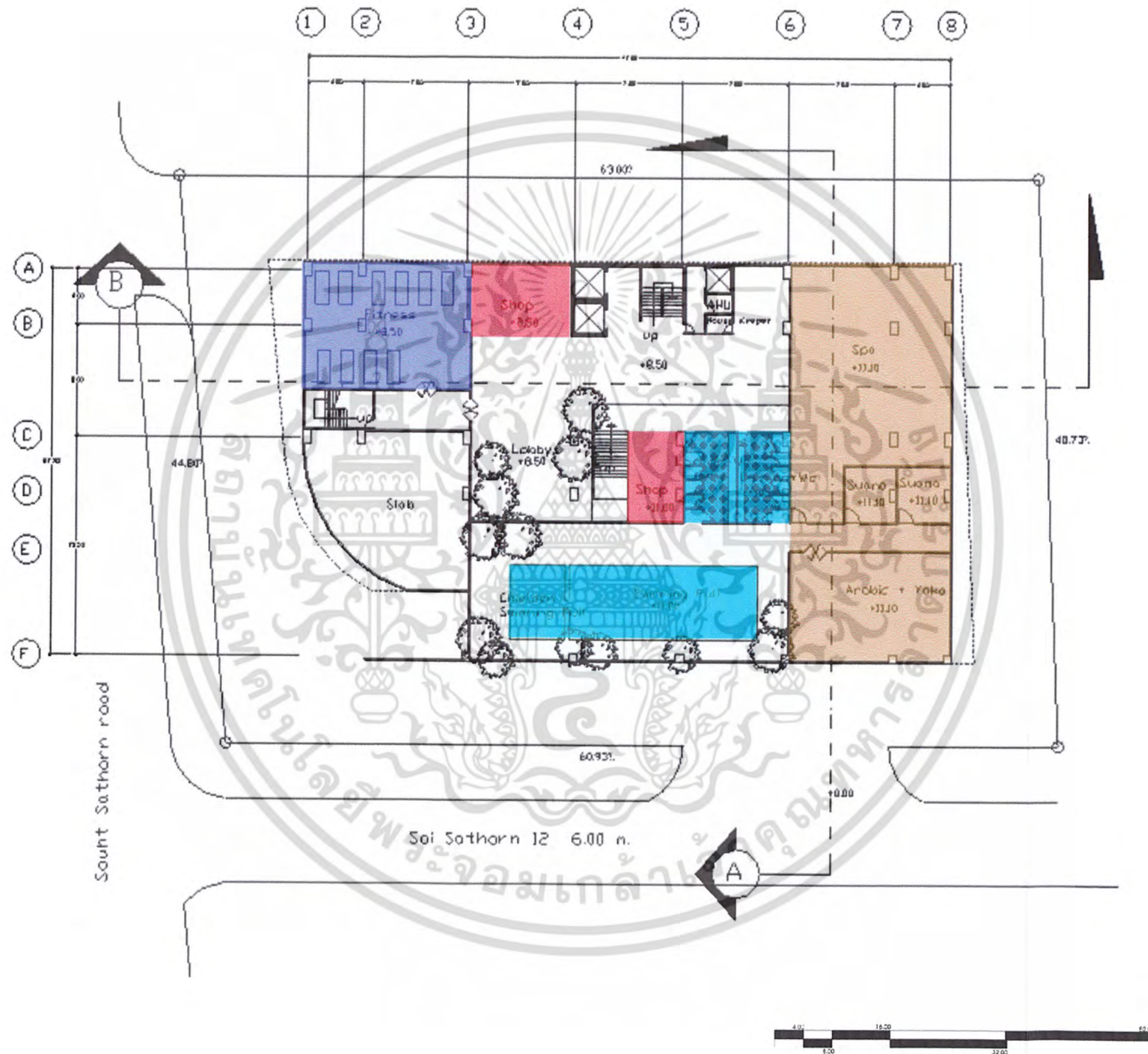
ภาพที่ 4.21 แปลนพื้นที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



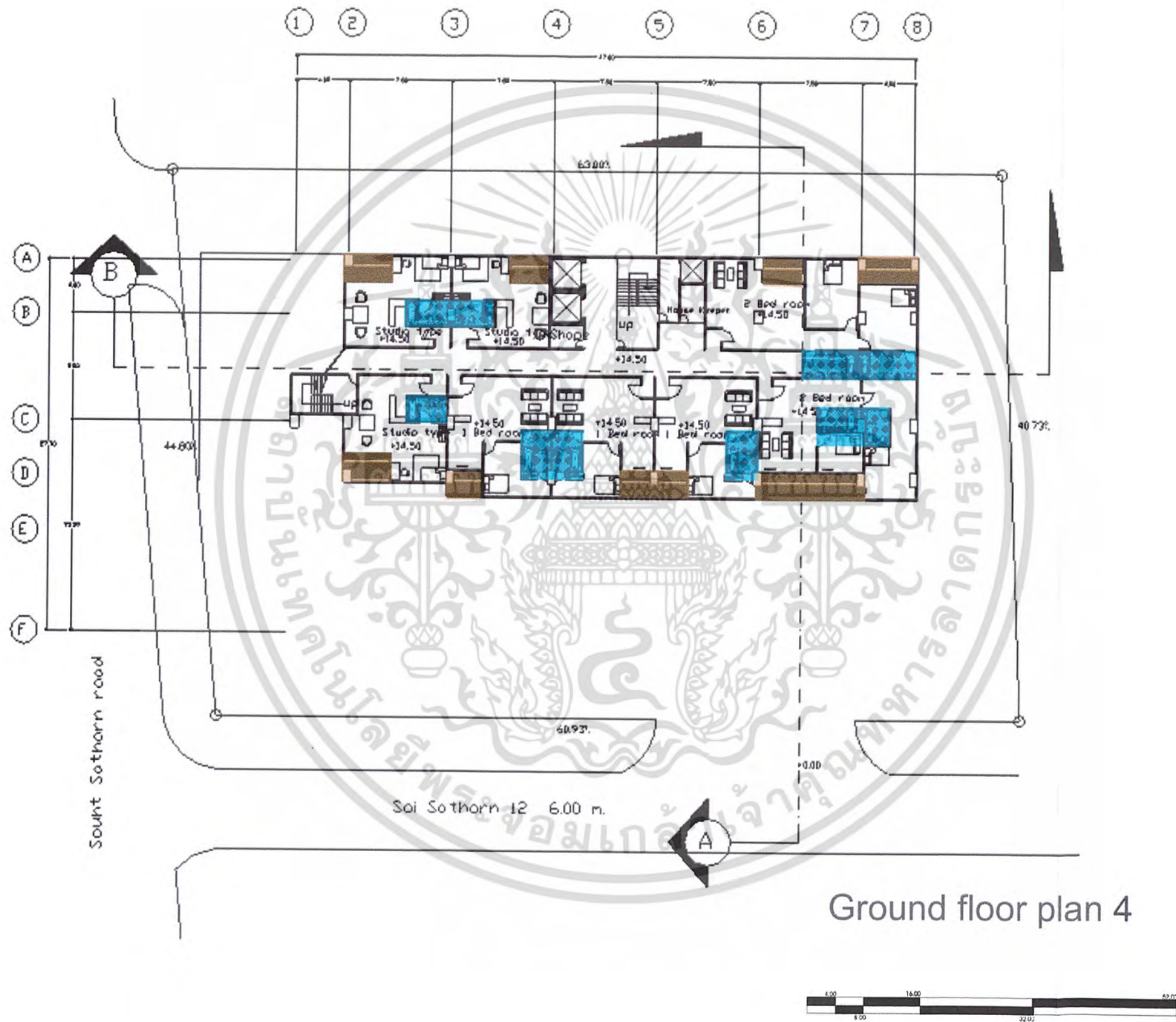
ภาพที่ 4.22 แปลนพื้นที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



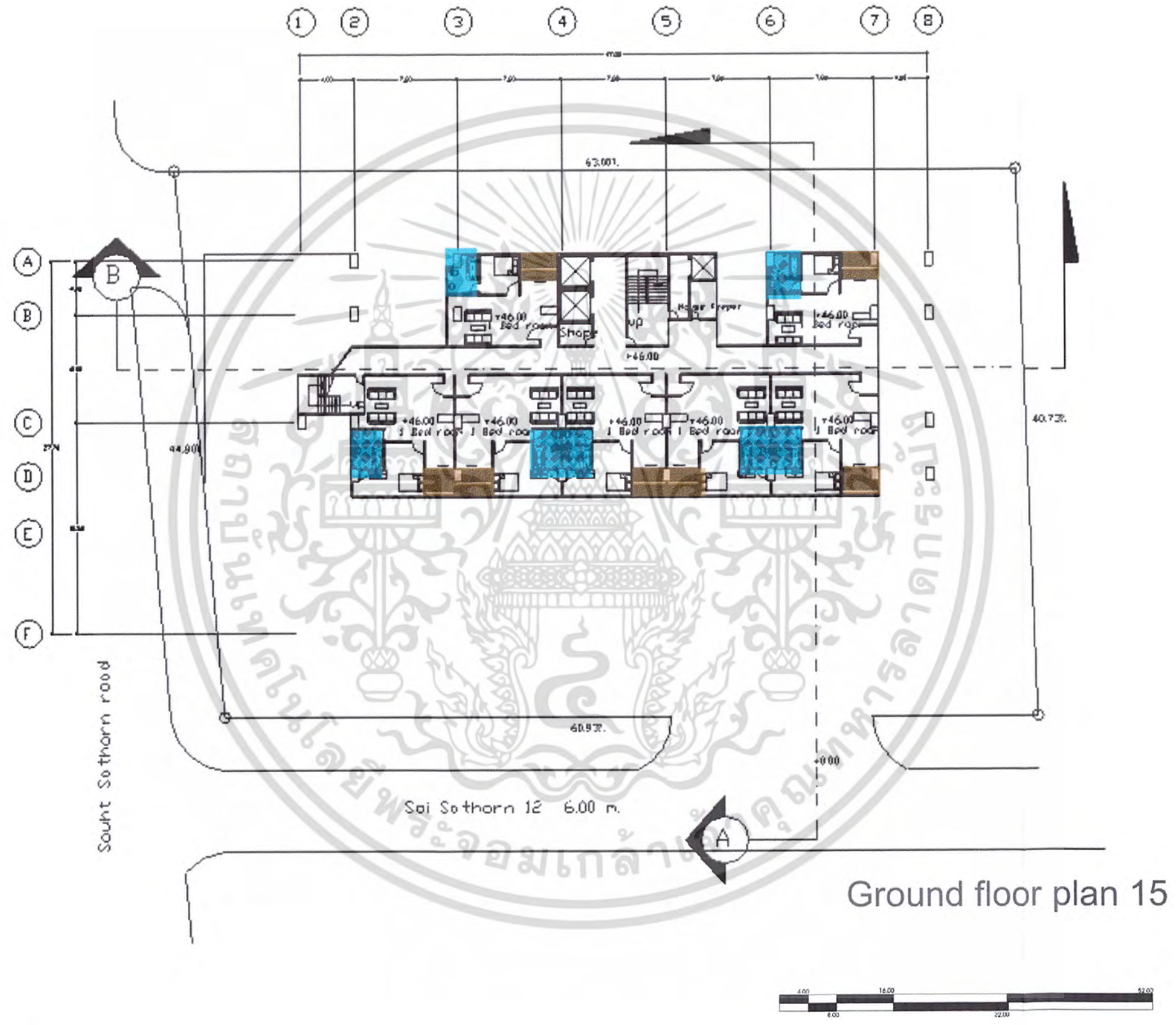
ภาพที่ 4.23 แปลนพื้นที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



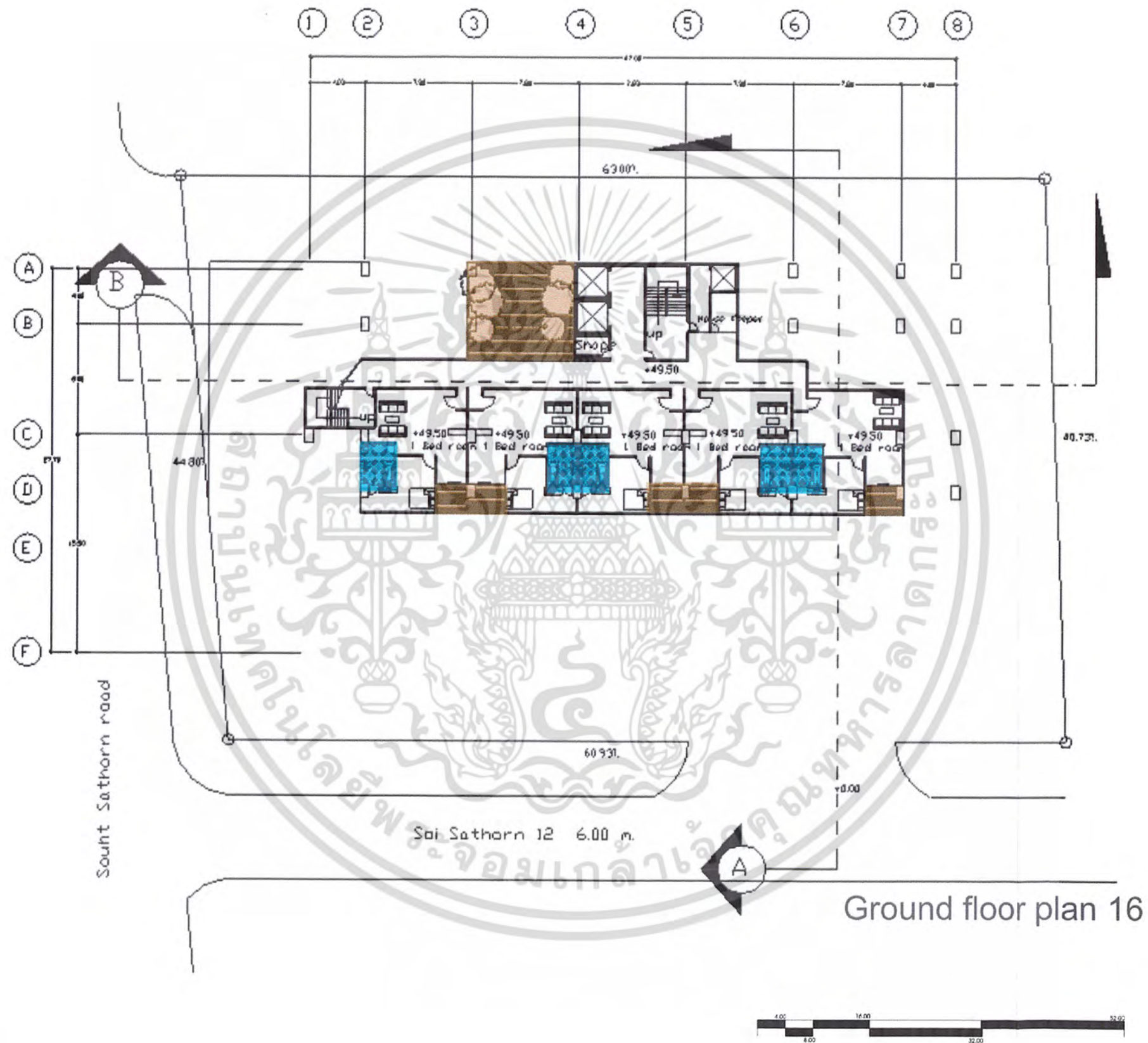
ภาพที่ 4.24 แผนพื้นที่ชั้นที่ 4 - 14

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



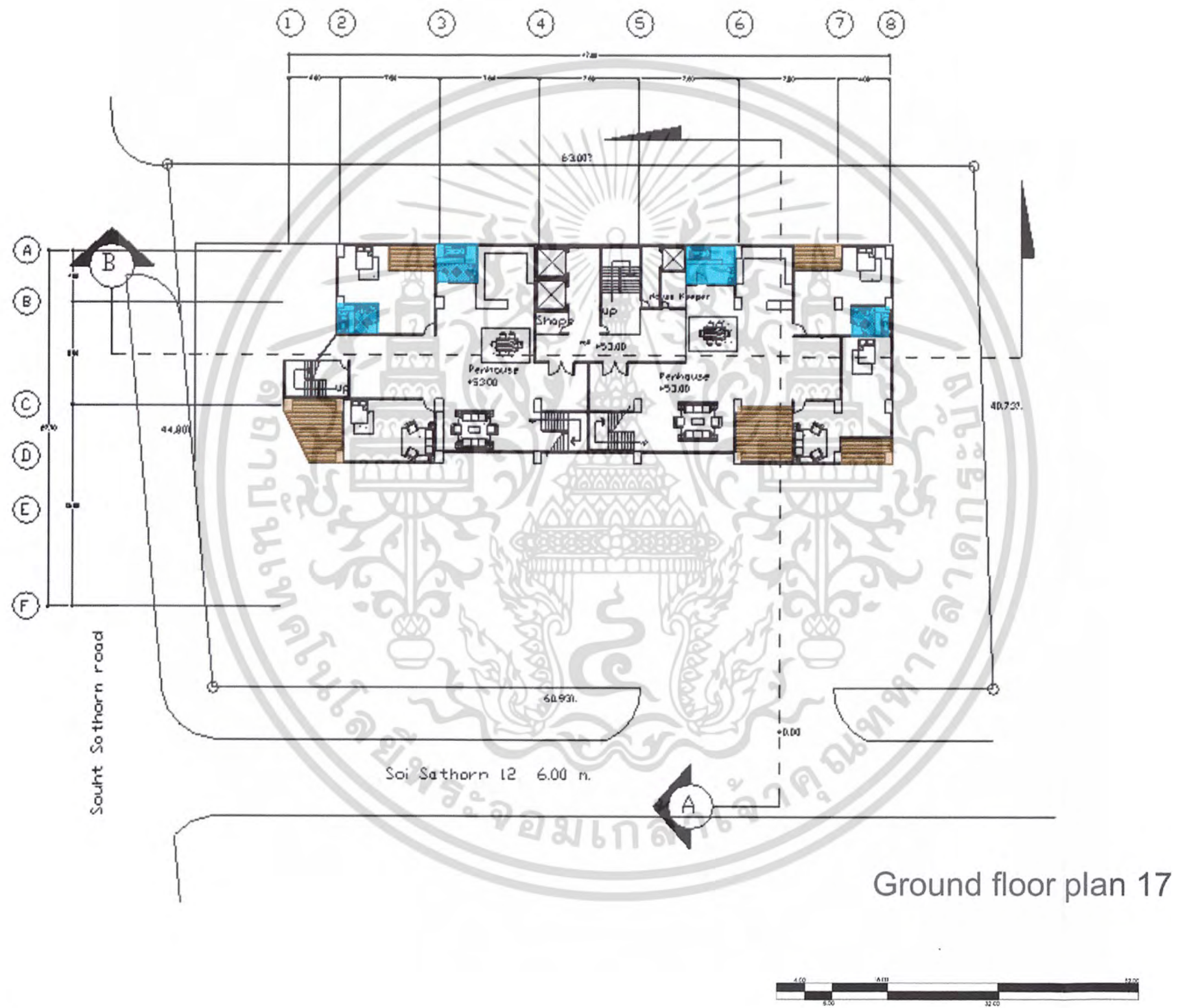
ภาพที่ 4.25 แปลนพื้นที่ 15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



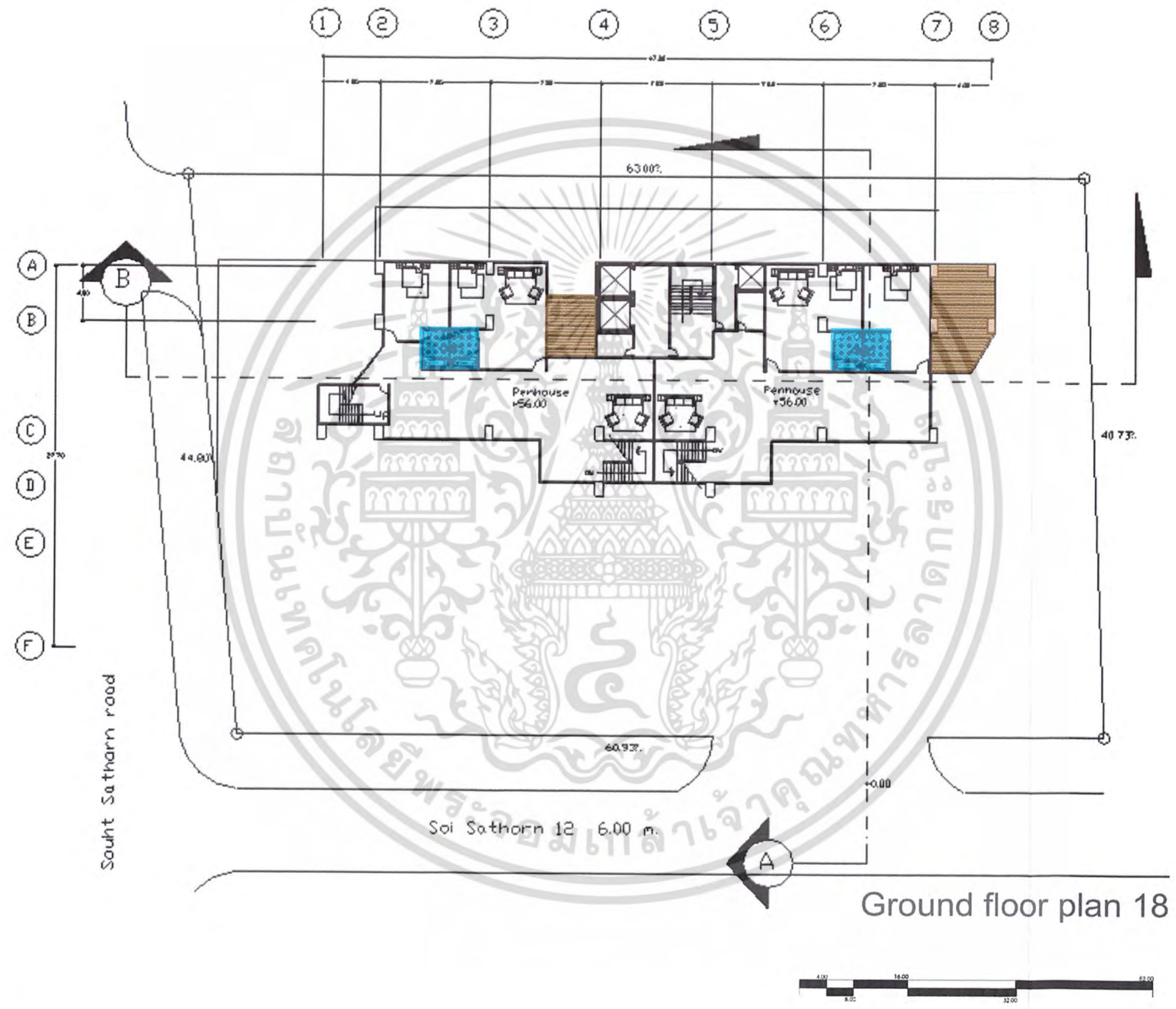
ภาพที่ 4.26 แปลนพื้นที่ 16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



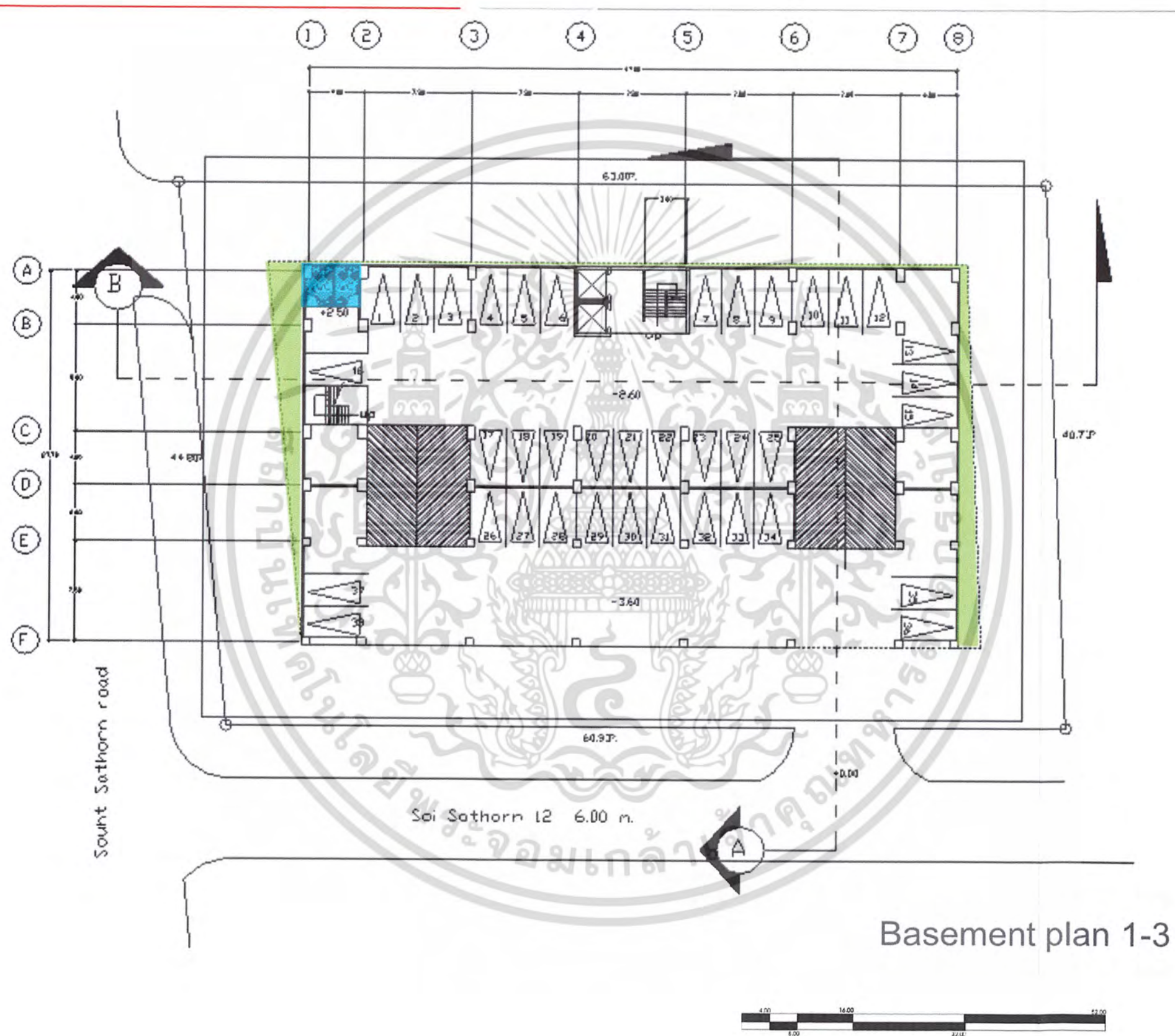
ภาพที่ 4.27 แปลนพื้นที่ 17

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.28 แปลนพื้นที่ 18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.29 แปลนพื้นที่ดิน 1-3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.30 รูปด้าน 1-2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ELEVATION 3

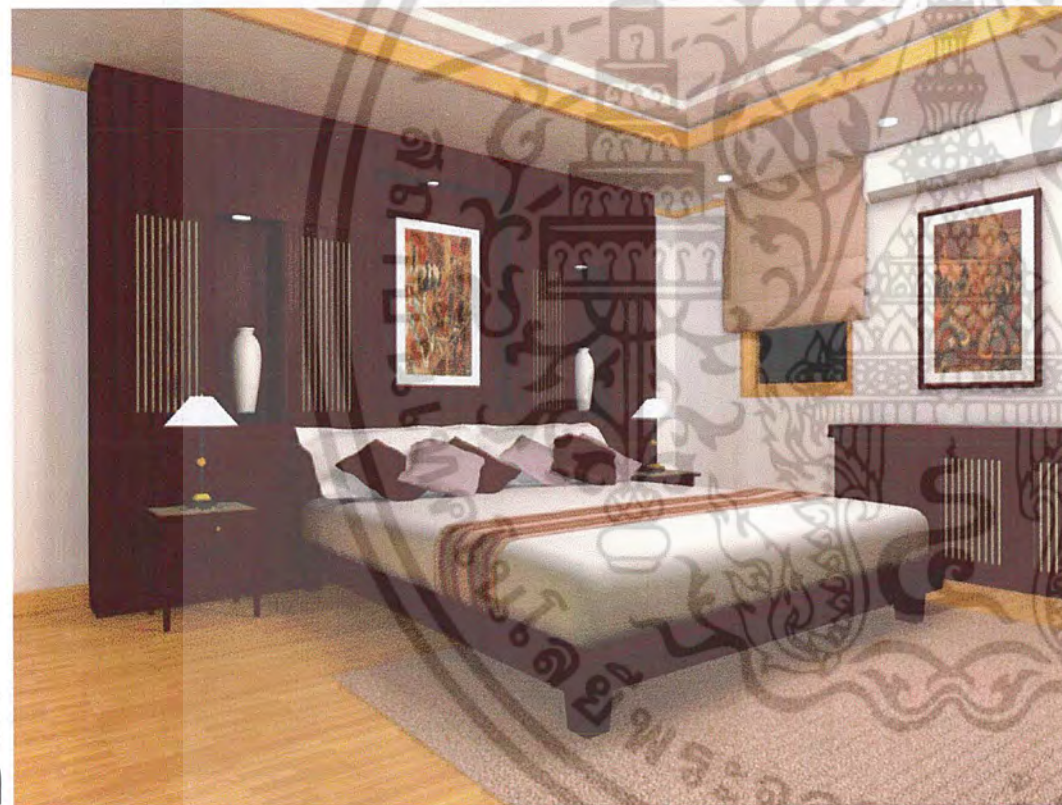
ELEVATION 4

ภาพที่ 4.31 รูปด้าน 3-4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

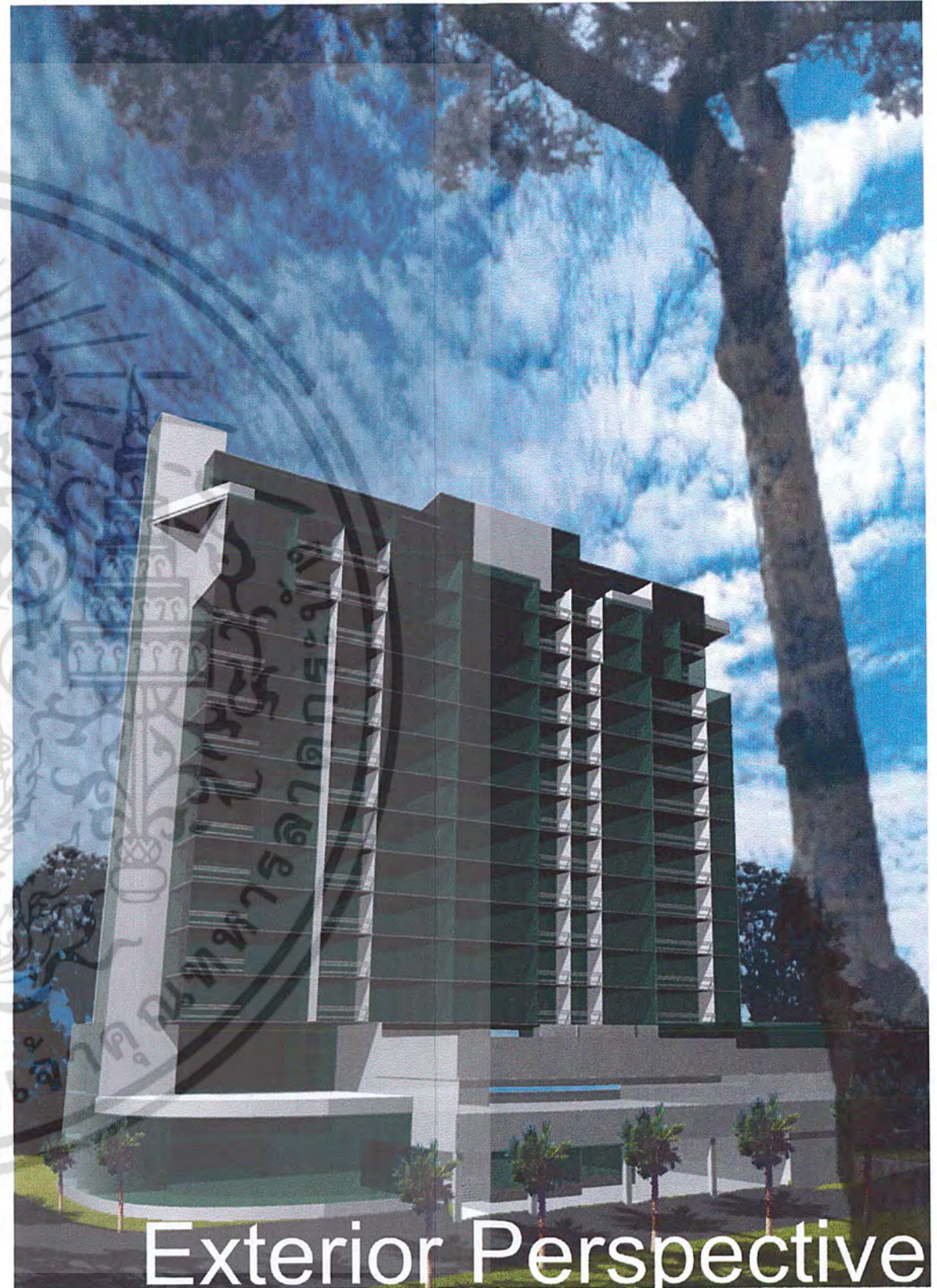


THESIS IN ARCHITECTURE 2004
PRESENT BY : JAKKEEPPONG TIPPASA
ARCHITECTURE 46035002
Kitchen room



THESIS IN ARCHITECTURE 2004
PRESENT BY : JAKKEEPPONG TIPPASA
ARCHITECTURE 46035002
Bed room

Interior Perspective



Exterior Perspective

ภาพที่ 4.32 ทศนียภาพภายในและภายนอก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.33 หุ่นจำลอง



ภาพที่ 4.34 หุ่นจำลอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเพื่อทำปฏิญานิพนธ์ เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ ตั้งแต่ต้นจนถึงขั้นตอนการออกแบบสถาปัตยกรรมและชั้นการแสดงผลงาน ซึ่งสรุปผลการทำปฏิญานิพนธ์ได้ดังนี้

การศึกษาวเคราะห์ข้อมูล วิเคราะห์กระบวนการการออกแบบสถาปัตยกรรม แสดงผลงานการออกแบบเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ ซึ่งสรุปผลการทำงานได้ดังนี้

- บทนำ ข้อมูลเบื้องต้นที่จะก่อให้เกิดโครงการ ความเป็นมาของปัญหา สาเหตุของปัญหา การแก้ไขปัญหา การดำเนินงานผลที่คาดว่าจะได้รับ
- การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้าน นโยบาย เศรษฐกิจ สังคม กายภาพ การบริหารงานของโครงการ จำนวนบุคลากร การประมาณการกลุ่มเป้าหมายและพฤติกรรมของกลุ่มผู้ใช้โครงการ
- การศึกษาวเคราะห์ข้อมูลเพื่อการออกแบบ โดยนำเอาข้อมูลทางด้านกลุ่มผู้ใช้โครงการ จำนวนบุคลากรของโครงการ และวิเคราะห์ความต้องการขององค์ประกอบของโครงการ
- การจัดความสัมพันธ์ และสรุปความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของโครงการ
- การหาพื้นที่ขององค์ประกอบ และสรุปความต้องการจำนวนพื้นที่ใช้สอยของโครงการ
- การศึกษาวเคราะห์โครงการซึ่งเป็นตัวอย่างทั้งด้านสถาปัตยกรรม กิจกรรมภายในโครงการ ลักษณะทางเศรษฐกิจของโครงการและการศึกษาบริเวณที่ตั้งเพื่อศึกษาที่ตั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบที่มีผลต่อโครงการ เพื่อนำมาสู่การกำหนดแนวทางการออกแบบ เช่น การวางผังอาคาร
- การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับระบบเทคนิคที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- การศึกษาพระราชบัญญัติข้อกำหนดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำไปสู่แนวทางในการออกแบบที่ถูกต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1 สรุปผลการทำปฏิญานิพนธ์วิชาชีพสถาปัตยกรรม

5.1.1 ด้านนโยบาย โครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ ได้ตอบสนองของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติซึ่งเป็นผลให้มีการวางรากฐานการพัฒนาาระบบเศรษฐกิจภายในประเทศให้มีความเข้มแข็งซึ่งตรงกับนโยบายนายกรัฐมนตรีทักษิณที่มุ่งพัฒนาเศรษฐกิจโดยส่งเสริมการท่องเที่ยว จากการที่มีโครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ เกิดขึ้นอาจจะทำให้มีการตื่นตัวเรื่องการท่องเที่ยวมากขึ้นและนำเงินตราต่างประเทศเข้ามามากขึ้นตามนโยบายต่างๆที่ได้ทำการศึกษามาแล้วข้างต้น

5.1.2 ด้านเศรษฐกิจ จากการศึกษาด้านเศรษฐกิจของโครงการซึ่งใช้งบประมาณ 500 ล้านบาทโดยมีการศึกษาลักษณะธุรกิจโรงแรมและอพาร์ทเมนต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงจึงได้สรุปผลรายรับและรายได้โครงการในอนาคต

5.1.3 ด้านสังคม จากจำนวนประชากรที่มีเพิ่มขึ้นในทุกปีในแต่ละพื้นที่โครงการเกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ ซึ่งจะเป็นโครงการที่สามารถรองรับการจ้างงานในพื้นที่ลดปัญหาประชากรว่างงาน ในด้านขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม เกษตรรุ่งเรือง อพาร์ทเมนต์ เป็นโครงการที่จะต้องมีการแสดงเอกลักษณ์ของท้องถิ่นเช่นการตกแต่งภายใน กิจกรรมภายในโรงแรม อาหารของที่ระลึก รูปแบบทางสถาปัตยกรรม ในด้านศาสนาจากการศึกษาลักษณะทางสังคมของคนที่มาเข้าพักต่างศาสนามีการจัดพื้นที่สำหรับกิจกรรมทางศาสนาให้เหมาะสม ด้านการปกครองการบริหารงานของโครงการเป็นไปตามที่บริษัทได้เตรียมการไว้ ด้านการกีฬาที่มีกิจกรรมการกีฬาในพื้นที่มากขึ้น เช่นการจัดให้ภายในโครงการมี ห้องออกกำลังกาย สระน้ำ มีกิจกรรมพักผ่อนตามความต้องการของผู้เข้าพัก ด้านอาชีพ

5.1.4 ด้านกายภาพ จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพที่ผ่านมาสามารถนำข้อมูลมาพิจารณาเพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการออกแบบแล้วผลจากการออกแบบอาคารจะทำให้เกิดผลประโยชน์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่าทำรายได้เข้าสู่ประเทศและทำให้ราคาที่ดินบริเวณนั้นสูงขึ้นเป็นการเพิ่มศักยภาพที่ดินใกล้เคียงและได้รับการส่งเสริมเศรษฐกิจ และส่งเสริมการลงทุนอีกหลายรูปแบบตามมา จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการเพื่อการนำไปใช้ในการออกแบบนั้นจะยึดถือกฎหมายใหญ่สุดคือผังเมืองซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่สีแดงประเภท พ.5 เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม สามารถสร้างอาคารพักอาศัยได้ จากนั้น กฎหมายควบคุมอาคาร การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อออกแบบอาคารได้ถูกต้องและสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้

หนังสืออ้างอิง

กรรณิการ์ สุขเกษม. สังคมวิทยาไทย : ภาควิชาสังคมวิทยาและมนุษยวิทยา คณะมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2525

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ , สำนักงาน . "รายงานประจำปี 2544".

กรุงเทพฯ : คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2545.

ผังเมือง, กรม. "ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร" กรุงเทพฯ, 2542

สถิติ, สำนักงาน. "รายงานประจำปี 2545". กรุงเทพฯ : สำนักงานสถิติ, 2546.

Enest Neufert. Architects data. New York : With minor Amendments, 1982



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้