

วิทยานิพนธ์

โครงการปรับปรุงการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน

โรงแรม โอเชียน มารีน่า ยอช์ทคลับ พัทยา

(Interior Architectural Design

For Ocean Marina Yacht Club, Pattaya)

นางสาวมูทิตา วงษ์งาน รหัสนักศึกษา 56020144

MISS Muthita Wongngan code 56020144

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งตามหลักสูตรปริญญา

สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (สถาปัตยกรรมภายใน)

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อัญธิกา สวัสดิ์ศรี)

คณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อัญธิกา
รองศาสตราจารย์นำอ้อย
อาจารย์ ดร. นิจสิริห์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์วีระยุทธ

สวัสดิ์ศรี
สายหู
แววชาญ
ชัยสร

ประธานกรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ และเลขานุการ

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วีระยุทธ ชัยสร)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

หัวข้อเรื่องวิทยานิพนธ์ โครงการเสนอแนะการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน
โรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอร์ชท์คลับ พัทยา
(Interior Architectural Design
for Ocean Marina Yacht Club, Pattaya)

ประเภทโครงการ โครงการปรับปรุง

ชื่อนักศึกษา นางสาว มุทิตา วงษ์งาน
Miss Muthita Wongngan

รหัสนักศึกษา 56020144

ภาควิชา สถาปัตยกรรมภายใน

คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์

ที่อยู่ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง

ที่อยู่ 3179 ม.9 ต.สำโรงเหนือ อ.เมือง จ.สมุทรปราการ 10270

โทรศัพท์ 080-913-5582

E-mail mw.muthita@gmail.com

ปีการศึกษา 2560

อาจารย์ที่ปรึกษา ผศ.วีระยุต ชัยยศร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร เต็มไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยว หลากหลายแบบ อีกทั้งยังมีภูมิประเทศที่ติดทะเล น้ำท่าท่องเที่ยวและมีความน่าสนใจติดอันดับต้นๆของโลก เมืองพัทยาเป็นเมืองในจังหวัดชลบุรีที่มีประสบการณ์การท่องเที่ยวที่ดีมาก ทั้งเรื่องการพักผ่อนในวันหยุดกับครอบครัวและการเที่ยวในสถานที่ที่เที่ยวยามค่ำคืน แต่อีกในมุมของการท่องเที่ยวพัทยา ที่เป็นกระแสนิยมของกลุ่มวัยรุ่นถึงวัยทำงานที่จะมีพฤติกรรมเที่ยวเป็นกลุ่มกับเพื่อนและการมาเป็นคู่กับคนรัก คือการพักผ่อนในโรงแรมที่มีแพ็คเกจการล่องเรือยอร์ชชมวิวกว้างทะเลและไปยังเกาะต่างๆบริเวณรอบข้าง หากโชคดีนักท่องเที่ยวก็จะได้เจอกับสัตว์ทะเลหายาก เป็นการเปิดประสบการณ์ใหม่ที่อยู่ใกล้ๆกับกรุงเทพมหานครเพียงนิดเดียว

โรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ พัทยา เป็นโรงแรมที่มีห้องพักจำนวนไม่มากนัก เน้นรับบริการผู้เข้าพักแบบเป็นกลุ่มและรวมแพ็คเกจล่องเรือ นอกจากนั้นยังมีกิจกรรมทางน้ำอีกหลากหลายประเภทให้ผู้เข้าพักได้เปิดประสบการณ์ใหม่ๆในการท่องเที่ยว อาทิเช่น การล่องเรือใบที่เป็นทั้งแบบ Dinghy และแบบเรือยอร์ช อีกทั้งมีชายหาดส่วนตัวที่มองไปเห็นท่าจอดเรือยอร์ชนับร้อยคันที่พร้อมให้บริการในตลอดเวลา เพียงผู้เข้าพักติดต่อกับทางโรงแรมได้โดยตรง นับว่าเป็นสถานที่ที่ตอบโจทย์ทั้งการพักผ่อนในวันหยุด และสถานที่เล่นกีฬาทางน้ำเป็นการผ่อนคลายความเครียดจากงานหนักๆ ทางโรงแรมยังมีสระว่ายน้ำทั้ง Indoor และ Outdoor, สปา, ภัตตาคาร และฟิตเนส ด้วยกิจกรรมมากมายและการบริการที่ครบครันทำให้ทำให้ โอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ ได้รับการตอบรับและความสนใจจากกลุ่มคนรุ่นใหม่มากขึ้น

แต่อย่างไรก็ตามด้วยความที่ โรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ พัทยา มีการสร้างขึ้นมานานและมีรูปแบบการตกแต่งบางส่วนที่หากได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะกับยุคสมัยและกลุ่มผู้ใช้งานที่เปลี่ยนไปมากขึ้นก็จะทำให้ตัวสถาปัตยกรรมภายในมีความน่าสนใจและดึงดูดลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น อีกทั้งหากเพิ่มเติมในส่วนของพื้นที่ให้ความรู้และทักษะการเล่นกีฬาทางน้ำเพิ่มเข้าไปในส่วนของโรงแรมก็จะเป็นการดีที่นักท่องเที่ยวหรือคนที่สนใจเล่นกีฬาประเภทนั้นๆจะเข้ามาใช้งานมากขึ้นทำให้โรงแรมมีจุดเด่นเรื่องของการ บริการอย่างครบครันทั้งความสะดวกสบายและการสนับสนุนทางด้านของกีฬา เป็นประสบการณ์การท่องเที่ยวในโรงแรมที่แตกต่างและน่าสนใจอีกที่หนึ่งเลยทีเดียว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

กิตติกรรมประกาศ

บทที่ 1 บทนำ	1-13
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 เหตุผลสนับสนุนโครงการเสนอแนะ	2
1.2.1 การจัดอันดับ Top 100 City Destinations Ranking	2
1.2.2 การจัดอันดับ knight frank 2016	3-4
1.3 วัตถุประสงค์ของโครงการ	5
1.4 ประโยชน์ของการจัดทำโครงการ	5
1.5 กลุ่มเป้าหมาย	6
1.6 ภาพลักษณ์โครงการ	6
1.7 ที่ตั้งของโครงการ	7
1.7.1 ลักษณะที่ตั้งของโครงการ	7
1.7.2 สภาพแวดล้อมที่ตั้งโครงการ	8-9
1.7.3 การเข้าถึงโครงการ	10
1.8 ขอบเขตของโครงการ	11
1.9 ขอบเขตวิทยานิพนธ์	11-13
บทที่ 2 ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสนับสนุนโครงการ	14-47
2.1 ข้อมูลสนับสนุนโครงการ	14
2.1.1 ความเป็นมาและลักษณะของโครงการ	14
2.1.2 ประเภทของโครงการ	15-16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.3 ลักษณะเฉพาะของโครงการ	17
2.1.4 องค์ประกอบทั่วไปของโครงการ	17-20
2.1.5 สายงานบริหารและบุคลากร	20
2.2 กรณีศึกษาเปรียบเทียบ	
2.2.1 Cape Dara Resort, Pattaya	21-24
2.2.2 The yacht haven Clubhouse Phuket	25-26
2.2.3 Hilton , Pattaya	27-32
2.3 ข้อมูลเฉพาะของโครงการ	32
2.3.1 ประวัติของโรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ พัทยา	32
2.3.2 วิสัยทัศน์และพันธกิจของโรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ พัทยา	33-36
2.3.3 สายการบริหารและอัตรากำลัง	37-38
2.3.4 องค์ประกอบของโครงการ	39
2.4 ระบบสภาพแวดล้อมภายในอาคารของโครงการ	40
2.4.1 ตำแหน่งที่ตั้งปัจจุบัน	40
2.4.2 ทิศทางการวางตัวอาคาร	41-42
2.4.3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	43-44
2.4.4 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมภายใน	44
2.4.5 การจัดแบ่งพื้นที่ภายในอาคาร	44

สารบัญ

2.4.6 การเข้าถึงอาคาร	45
2.4.7 เส้นทางสัญจรของอาคาร	45
2.4.8 องค์ประกอบของสถาปัตยกรรมอาคาร	46
2.4.9 วิเคราะห์สภาพปัญหาอาคาร	47-48
บทที่ 3 การศึกษาพฤติกรรมกลุ่มเป้าหมาย และพื้นที่ที่ต้องการ	
3.1 ลักษณะกลุ่มเป้าหมาย	49
3.2 กิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้ในโครงการ	50-53
3.3 พฤติกรรมของผู้รับบริการและผู้ให้บริการ	53-54
3.4 พื้นที่ที่ต้องการ	55
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล และแนวความคิดในการออกแบบ	
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูล	56
4.1.1 การวิเคราะห์ที่ตั้ง และ อาคาร	56
4.1.2 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพื้นที่	57-60
4.1.3 การวิเคราะห์กลุ่มพื้นที่สัมพันธ์	60-61
4.1.4 การวิเคราะห์ขนาดพื้นที่ และทางสัญจร	62-63
4.2 แนวทางการออกแบบ	64
4.2.1 แนวความคิดในการออกแบบ	64
4.2.2 รูปแบบวัสดุ เฟอร์นิเจอร์ และ บรรยากาศ ของโครงการ	65
บทที่ 5 ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน	
5.1 ผังบริเวณของโครงการ	66
5.2 ผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารโครงการ	66-68

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

5.4 ผังไฟฟ้าของอาคารโครงการ	68-69
5.5 รูปตัดของอาคารโครงการ	70
5.6 ภาพทัศนียภาพภายในโครงการ	70-75
บรรณานุกรม	76



สารบัญตาราง

รายการ	หน้า
ตารางที่ 1.1 แสดงกลุ่มเป้าหมาย	3
ตารางที่ 1.2 แสดงความเชื่อมโยงระหว่างจุดประสงค์ กิจกรรม และองค์ประกอบของโครงการ	4
ตารางที่ 1.3 แสดงขอบข่ายและขอบเขตของโครงการ	8
ตารางที่ 1.4 แสดงองค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ	11



สารบัญภาพ

รายการ	หน้า
1.1 แสดงตารางการจัดอันดับ Top 100 City Destinations Ranking	2
1.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งเมืองพัทยา	9
1.3 แสดงตำแหน่งที่ตั้งและขอบเขตโครงการ	9
1.4 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(1)	10
1.5 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(2.ทิศเหนือ)	10
1.6 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(3.ทิศตะวันออก)	11
1.7 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(4.ทิศตะวันตก)	11
1.8 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(4.ทิศใต้)	11
1.9 แสดงผังบริเวณภายในโครงการโรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอร์ชคลับ พัทยา	12
1.10 แสดงผังบริเวณภายในโครงการโรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอร์ชคลับ พัทยา	13
1.11 แสดงผังอาคารซานมารีโน่	13
1.12 แสดงรูปด้าน	14
1.13 แสดงรูปด้าน	15
1.14 แสดงรูปตัด	16
1.15 ภาพแสดงอาคารซานมารีโน่	16
1.16 ภาพแสดงโถงต้อนรับ	16
1.17 ภาพแสดงห้องพักแบบดีลักซ์(1)	17
1.18 ภาพแสดงห้องพักแบบดีลักซ์(2)	17
1.19 ภาพแสดงห้องพักแบบสวีท(1)	18
1.20 ภาพแสดงห้องพักแบบสวีท(2)	18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

รายการ	หน้า
1.20 ภาพแสดงบรรยากาศของสระว่ายน้ำ	19
1.21 ภาพแสดงบรรยากาศของห้องอาหาร	19
1.22 ภาพแสดงบรรยากาศของห้องอาหาร	19
1.21 ภาพแสดงผังบริเวณของโครงการ	66
1.22 ภาพแสดงผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารชั้น1	66
1.23 ภาพแสดงผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารชั้น2	66
1.24 ภาพแสดงผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารชั้น3	67
1.25 ภาพแสดงผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารชั้น4	67
1.26 ภาพแสดงผังไฟฟ้าของอาคารโครงการ	68
1.27 ภาพแสดงผังไฟฟ้าของอาคารโครงการ	68
1.28 ภาพแสดงผังไฟฟ้าของอาคารโครงการ	68
1.29 ภาพแสดงผังไฟฟ้าของอาคารโครงการ	69
1.30 ภาพแสดงรูปตัดของอาคารโครงการ	69
1.31 ภาพแสดงทัศนียภาพโถงทางเข้า	70
1.32 ภาพแสดงทัศนียภาพ Lobby Lounge	70
1.33 ภาพแสดงทัศนียภาพ Business Reception	70
1.34 ภาพแสดงทัศนียภาพ Meeting room	71
1.35 ภาพแสดงทัศนียภาพ Pool Lounge	71
1.36 ภาพแสดงทัศนียภาพ Pool Lounge	71
1.37 ภาพแสดงทัศนียภาพ spa	71

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

1.39 ภาพแสดงทัศนียภาพ Guest room typec	72
1.40 ภาพแสดงทัศนียภาพ Guest room typeb	72
1.41 ภาพแสดงทัศนียภาพ Guest room typeb	73
1.42 ภาพแสดงทัศนียภาพ Guest room typeA	73
1.43 ภาพแสดงทัศนียภาพ Guest room typeA	74
1.44 ภาพแสดงทัศนียภาพ Guest room typeA	75
1.45 ภาพแสดงทัศนียภาพ Restaurant	75



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาอย่างสูงจากผศ.วีระยุต ชัยศรอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำปรึกษาตลอดจนปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่อย่างดียิ่ง ผู้วิจัยตระหนักถึงความตั้งใจจริงและความทุ่มเทของอาจารย์และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณ หัวหน้าฝ่ายบุคคลอาคารโอเชียนมารีน่า ยอร์ชคลับพทยาที่ให้ข้อมูลและสนับสนุนข้อมูลที่สำคัญและการเยี่ยมชม ที่เอื้อต่อการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม จนทำให้วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

อนึ่ง ผู้จัดทำหวังว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีประโยชน์อยู่ไม่น้อย จึงขอมอบส่วนดีทั้งหมดนี้ให้แก่เหล่าคณาจารย์ที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาจนทำให้วิทยานิพนธ์เป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องและขอมอบความกตัญญูกตเวทิตาคุณ แต่บิดา มารดา และผู้มีพระคุณทุกท่าน สำหรับข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้น ผู้วิจัยขอน้อมรับผิดเพียงผู้เดียว และยินดีที่จะรับฟังคำแนะนำจากทุกท่านที่ได้เข้ามาศึกษา เพื่อเป็นประโยชน์ในการพัฒนาวิทยานิพนธ์ต่อไป

ผู้จัดทำ

เมษายน 2561

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร เต็มไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยว หลากหลายแบบ อีกทั้งยังมีภูมิประเทศที่ติดทะเล นำท่องเที่ยวและมีความน่าสนใจติดอันดับต้นๆของโลก เมืองพัทยาเป็นเมืองในจังหวัดชลบุรีที่มีประสบการณ์การท่องเที่ยวที่ดีมาก ทั้งเรื่องการพักผ่อนในวันหยุดกับครอบครัวและการเที่ยวในสถานที่ที่เที่ยวยามค่ำคืน แต่อีกในมุมมองของการท่องเที่ยวพัทยา ที่เป็นกระแสนิยมของกลุ่มวัยรุ่นถึงวัยทำงานที่จะมีพฤติกรรมเที่ยวเป็นกลุ่มกับเพื่อนและการมาเป็นคู่กับคนรัก คือการพักผ่อนในโรงแรมที่มีแพ็คเกจล่องเรือยอร์ชมวิวกว้างทะเลและไปยังเกาะต่างๆบริเวณรอบข้าง หากโชคดีนักท่องเที่ยวก็จะได้เจอกับสัตว์ทะเลหายาก เป็นการเปิดประสบการณ์ใหม่โดยที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครเพียงนิดเดียว

โรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอร์ชคลับ พัทยา เป็นโรงแรมที่มีห้องพักจำนวนไม่มากนัก เน้นรับบริการผู้เข้าพักแบบเป็นกลุ่มและรวมแพ็คเกจล่องเรือ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมทางน้ำอีกหลากหลายประเภทให้ผู้เข้าพักได้เปิดประสบการณ์ใหม่ๆในการท่องเที่ยว อาทิเช่น การเล่นเรือใบที่เป็นทั้งแบบ Dinghy และแบบเรือยอร์ช อีกทั้งมีชายหาดส่วนตัวที่มองไปเห็นท่าจอดเรือยอร์ชนับร้อยคันที่พร้อมให้บริการในตลอดเวลา เพียงผู้เข้าพักติดต่อกับทางโรงแรมได้โดยตรง นับว่าเป็นสถานที่ที่ตอบโจทย์ทั้งการพักผ่อนในวันหยุด และสถานที่เล่นกีฬาทางน้ำเป็นการผ่อนคลายความเครียดจากทำงานหนักๆ ทางโรงแรมยังมีสระว่ายน้ำทั้ง Indoor และ Outdoor, สปา , ภัตตาคาร และฟิตเนส ด้วยกิจกรรมมากมายและการบริการที่ครบครันทำให้ทำให้ โอเชียน มารีน่า ยอร์ชคลับ ได้รับการตอบรับและความสนใจจากกลุ่มคนรุ่นใหม่มากขึ้น

แต่อย่างไรก็ตามด้วยความที่ โรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอร์ชคลับ พัทยา มีการสร้างขึ้นมานานและมีรูปแบบการตกแต่งบางส่วนที่หากได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะกับยุคสมัยและกลุ่มผู้ใช้งานที่เปลี่ยนไปมากขึ้นก็จะทำให้ตัวสถาปัตยกรรมภายในมีความน่าสนใจและดึงดูดลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น อีกทั้งหากเพิ่มเติมในส่วนที่ให้ความรู้และทักษะการเล่นกีฬาทางน้ำเพิ่มเข้าไปในส่วนของโรงแรมก็จะเป็นการดีที่นักท่องเที่ยวหรือคนที่สนใจเล่นกีฬาประเภทนั้นๆจะเข้ามาใช้งานมากขึ้นทำให้โรงแรมมีจุดเด่นเรื่องของการ บริการอย่างครบครันทั้งความสะดวกสบายและการสนับสนุนทางด้านของกีฬา เป็นประสบการณ์การพักผ่อนในโรงแรมที่แตกต่างและน่าสนใจอีกที่หนึ่งเลยทีเดียว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 เหตุผลสนับสนุนโครงการ

1.2.1 การจัดอันดับ Top 100 City Destinations Ranking

- บริษัทวิจัย Euromonitor International ของอังกฤษ เปิดเผยรายงานการศึกษาประจำปี 2017 ชื่อ Top 100 City Destinations Ranking ซึ่งเป็นการจัดอันดับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางไปเมืองสำคัญๆ ทั่วโลก 100 เมือง จากการรวบรวมตัวเลขในปี 2015 จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางไปยังเมืองต่างๆ ทั่วโลก ยังคงเพิ่มขึ้น แม้ว่าโลกในปี 2015 จะประสบปัญหาวิกฤติต่างๆ เช่น การก่อการร้าย ความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และการระบาดของโรค MERS และ Zika การเติบโตของการเดินทางระหว่างประเทศสะท้อนความสำคัญของการท่องเที่ยวที่มีต่อเศรษฐกิจของเมืองใหญ่ๆ โดยกรุงเทพฯ ภูเก็ต และพัทยา ติดอันดับ อยู่ใน 20 เมืองปลายทางยอดนิยมของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ

City Destinations Ranking - 1 to 20

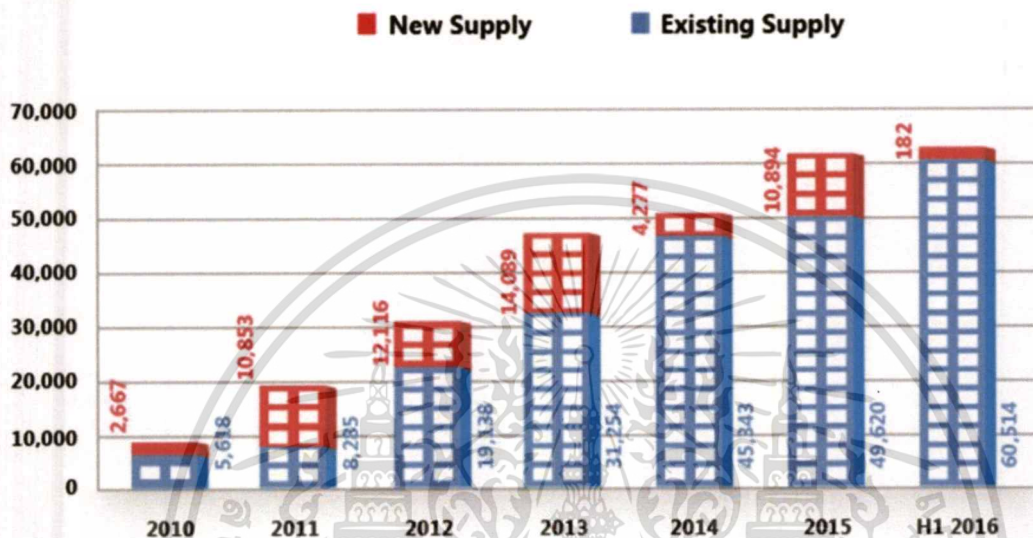
Rank	City	Country	2014 Arrivals ('000)	2015 Arrivals ('000)	Y-o-Y Growth 2014-2105
1	Hong Kong	Hong Kong, China	27,770.5	26,886.0	↓ -3.9%
2	Bangkok	Thailand	17,031.7	18,734.9	↑ 10.0%
3	London	UK	17,404.0	18,580.0	↑ 6.8%
4	Singapore	Singapore	16,795.6	16,869.4	↑ 0.4%
5	Paris	France	15,058.1	15,023.0	↓ -0.2%
6	Macau	Macau	14,566.0	14,308.5	↓ -1.8%
7	Dubai	United Arab Emirates	13,200.0	14,260.0	↑ 8.0%
8	Istanbul	Turkey	11,843.0	12,514.6	↑ 4.8%
9	New York City	US	12,230.0	12,300.0	↑ 0.6%
10	Kuala Lumpur	Malaysia	11,628.6	12,153.0	↑ 4.5%
11	Shenzhen	China	11,825.9	11,423.8	↓ -3.4%
12	Antalya	Turkey	11,506.4	10,868.7	↓ -5.5%
13	Rome	Italy	8,807.0	9,558.7	↑ 8.5%
14	Taipei	Taiwan	8,615.0	9,045.8	↑ 5.0%
15	Seoul	South Korea	9,389.6	8,826.2	↓ -6.0%
16	Phuket	Thailand	8,115.3	8,821.4	↑ 8.7%
17	Tokyo	Japan	6,243.2	8,456.4	↑ 35.4%
18	Guangzhou	China	7,833.0	7,958.3	↑ 1.6%
19	Miami	US	7,260.0	7,604.9	↑ 4.8%
20	Pattaya	Thailand	6,427.3	7,487.9	↑ 16.5%

รูปที่ 1.1 แสดงตารางการจัดอันดับ Top 100 City Destinations Ranking

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.2 การจัดอันดับ knightfrank 2016

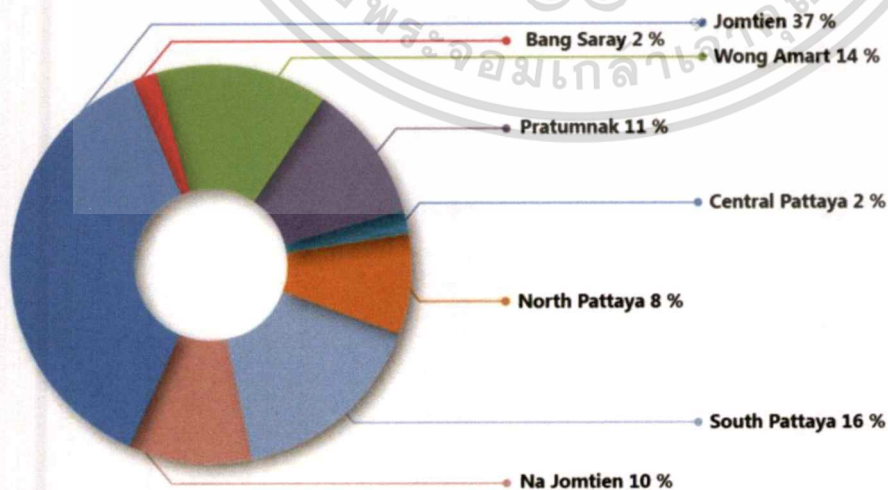
Pattaya Condominium Stock and New Supply 2010 to H1 2016



Source : Knight Frank Thailand's Research

รูปที่ xx แสดงตารางการจัดอันดับ knightfrank

H1 2016 Total Supply by Location

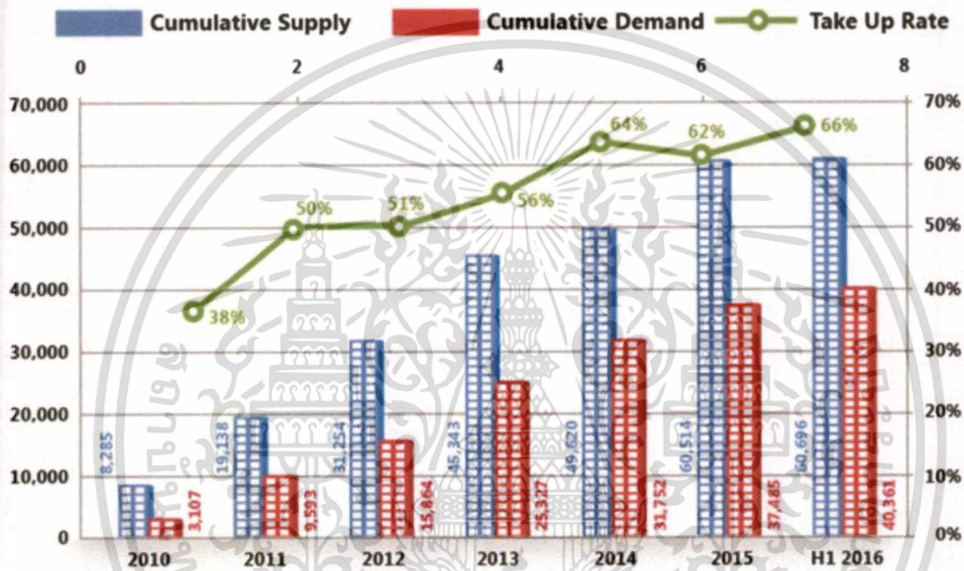


Source : Knight Frank Thailand's Research

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ xx แสดงตารางการจัดอันดับ knightfrank

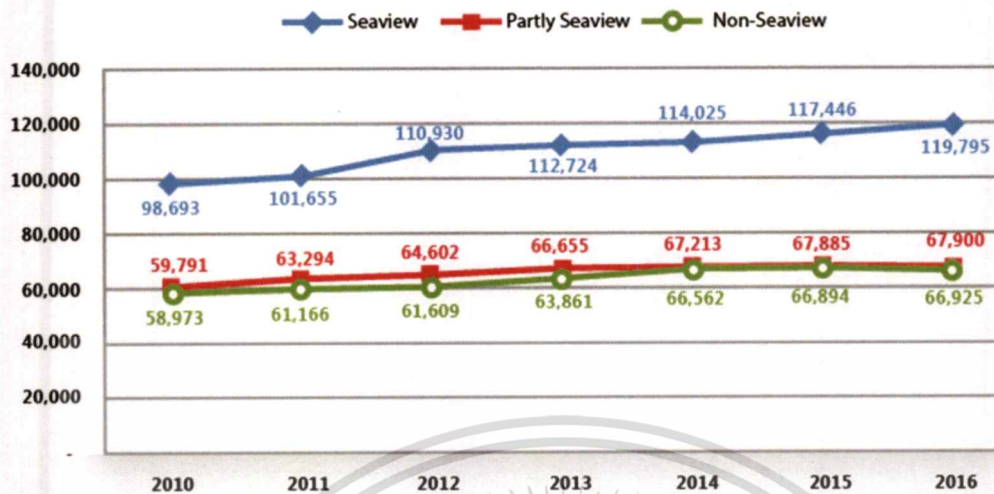
Supply, Demand, Take Up Rate of New Launch Between 2008 to H1 2016



Source : Knight Frank Thailand's Research

รูปที่ xx แสดงตารางการจัดอันดับ knightfrank

Average Selling Price by Condominium view, 2010-2016



Source : Knight Frank Thailand's Research

รูปที่ xx แสดงตารางการจัดอันดับ knightfrank

<http://thailand-property-news.knightfrank.co.th>

1.3 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1. เพื่อปรับปรุงรูปแบบการออกแบบและการตกแต่งสถาปัตยกรรมภายในให้เหมาะสมกับยุคสมัยและกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนไปมากในปัจจุบันและอนาคต
2. เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้ข้อมูลและความรู้ของการเดินเรือ และการแล่นเรือใบประเภทต่างๆ
3. เพิ่มหรือลดขนาดพื้นที่ของห้องพักตามความเหมาะสมของการใช้งานกับผู้ใช้งานที่เปลี่ยนไป
4. เพื่อปรับปรุงในส่วนของภัตตาคาร และร้านอาหาร ให้เหมาะสมกับการสังสรรค์เป็นหมู่คณะ และการมาฮันนีมูนเป็นคู่ได้อย่างเหมาะสม
5. เพื่อให้ผู้เข้าพักได้รับการ พักผ่อน และผ่อนคลายตามกิจกรรมที่สนใจ

1.4 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ

จากการศึกษาการออกแบบสถาปัตยกรรมภายในมาเป็นระยะเวลา 4 ปี ผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการจัดทำโครงการการออกแบบสถาปัตยกรรมภายในปรับปรุงโรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ พัทยา จะสามารถนำความรู้ที่การวางผังอาคารประเภทสาธารณะ การวางผังภัตตาคารได้อย่างเหมาะสมตามพื้นที่ที่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อยู่ รวมถึงการจัดองค์ประกอบหลักและองค์ประกอบรองที่เป็นส่วนสนับสนุนโครงการได้อย่างเหมาะสม และการศึกษาเพิ่มเติมในส่วนของกฎหมายและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับโครงการ งานระบบในอาคารสูง เป็นต้น

1.5 กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมาย	ลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย	จำนวน (%)
นักธุรกิจ	- นักธุรกิจ ระหว่างอายุ 24- 40 ปี ที่ต้องการพักผ่อนในวันหยุด - นักธุรกิจ ระหว่างอายุ 24- 40 ปี ที่สนใจการล่องเรือยอร์ชและกีฬา ทางน้ำประเภทเรือใบ	70%
ชาวต่างชาติ	- ชาวต่างชาติ ที่เข้ามา ท่องเที่ยว/พักผ่อน - ชาวต่างชาติที่สนใจการล่องเรือ ยอร์ชและกีฬาทางน้ำประเภท เรือใบ	30%

ตารางที่ ** แสดงกลุ่มเป้าหมาย

1.6 ภาพลักษณ์ของโครงการ

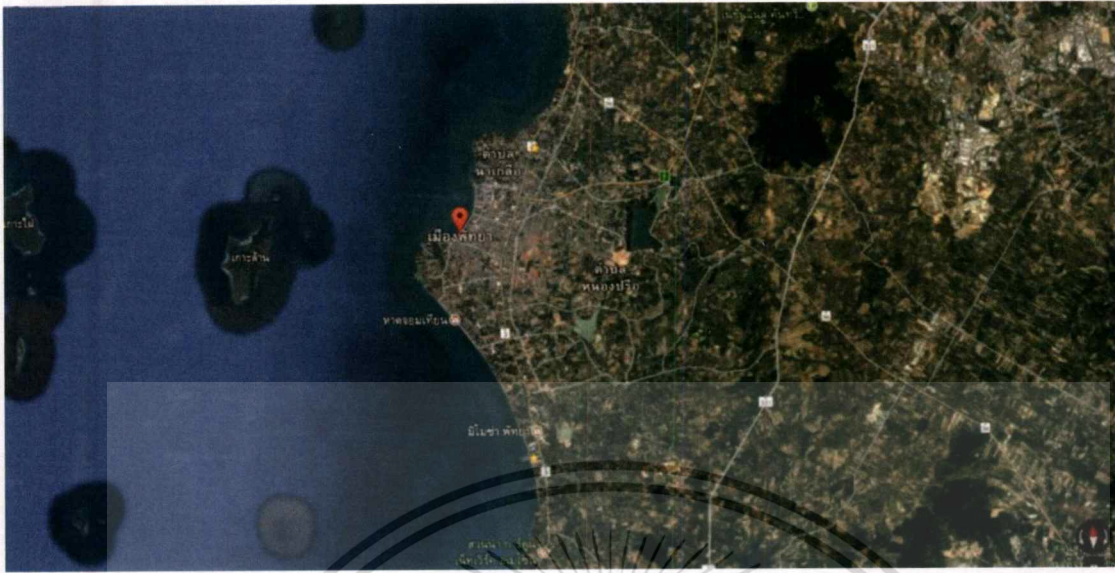
โรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอร์ชทคลับ พัทยา เป็นโรงแรมที่มีห้องพักจำนวนไม่มากนัก เน้นรับบริการผู้เข้าพักแบบเป็นกลุ่มและรวมแพ็คเกจล่องเรือ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมทางน้ำอีกหลากหลายประเภทให้ผู้เข้าพักได้เปิดประสบการณ์ใหม่ๆในการท่องเที่ยว อาทิเช่น การล่องเรือใบที่เป็นทั้งแบบ Dinghy และแบบเรือยอร์ช อีกทั้งมีชายหาดส่วนตัวที่มองไปเห็นท่าจอดเรือยอร์ชนับร้อยคันที่พร้อมให้บริการในตลอดเวลา เพียงผู้เข้าพักติดต่อกับทางโรงแรมได้โดยตรง นับว่าเป็นสถานที่ที่ตอบโจทย์ทั้งการพักผ่อนในวันหยุด และสถานที่เล่นกีฬาทางน้ำเป็นการผ่อนคลายความเครียดจากงานหนักๆ ทางโรงแรมยังมีสระว่ายน้ำทั้ง Indoor และ Outdoor, สปา , ภัตตาคาร และฟิตเนส ด้วยกิจกรรมมากมายและการบริการที่ครบครันทำให้ทำให้ โอเชียน มารีน่า ยอร์ชทคลับ ได้รับการตอบรับและความสนใจจากกลุ่มคนรุ่นใหม่มากขึ้น

1.7 ที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

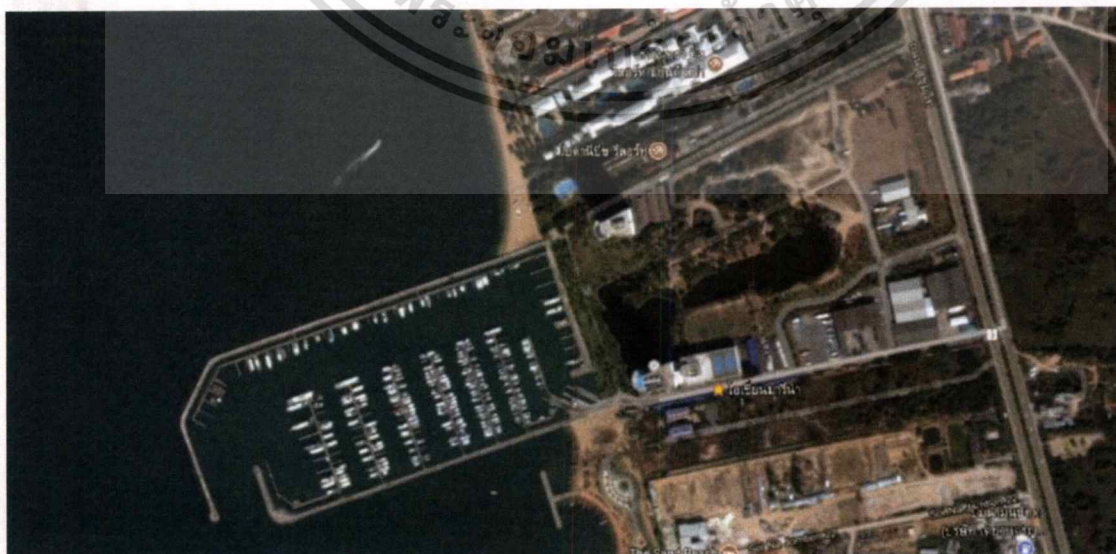
ที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ที่ 167/3 หมู่ 4 ถนน สุขุมวิท หาดจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ ชลบุรี 20250



รูปที่ 1.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งเมืองพัทยา

1.7.1 ลักษณะของที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่หาดจอมเทียนเลยเมืองพัทยามา 14 กิโลเมตร และอยู่เลยชายหาดจอมเทียนในฝั่งตะวันตกและอยู่ติดถนนสุขุมวิทในฝั่งตะวันออก โครงการมีขนาดใหญ่ประมาณ 160 ไร่ เลียบชายฝั่งเป็นเส้นทางยาว 567.07 ม. และในตัวโครงการยังมีบึงสำหรับการเรียนและฝึกทักษะกีฬาเบื้องต้นอีกด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

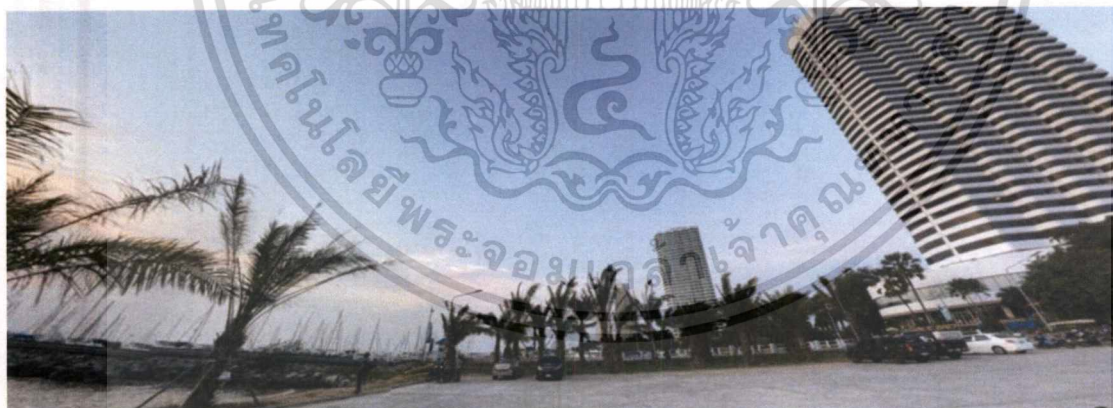
รูปที่ 1.3 แสดงตำแหน่งที่ตั้งและขอบเขตโครงการ

รูปที่ 1.4 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(1)



1.7.2 สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ

ทิศเหนือ ติดกับคอนโด Ocean Portofino ที่อยู่ในเครือเดียวกันแต่เป็นอาคารชุดลักษณะชายขาด



รูปที่ 1.5 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(2.ทิศเหนือ)

ทิศตะวันออก ติดกับถนนสุขุมวิทที่วิ่งตรงมาจากพญา และเป็นถนนเส้นหลักเพื่อไปกรุงเทพฯ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



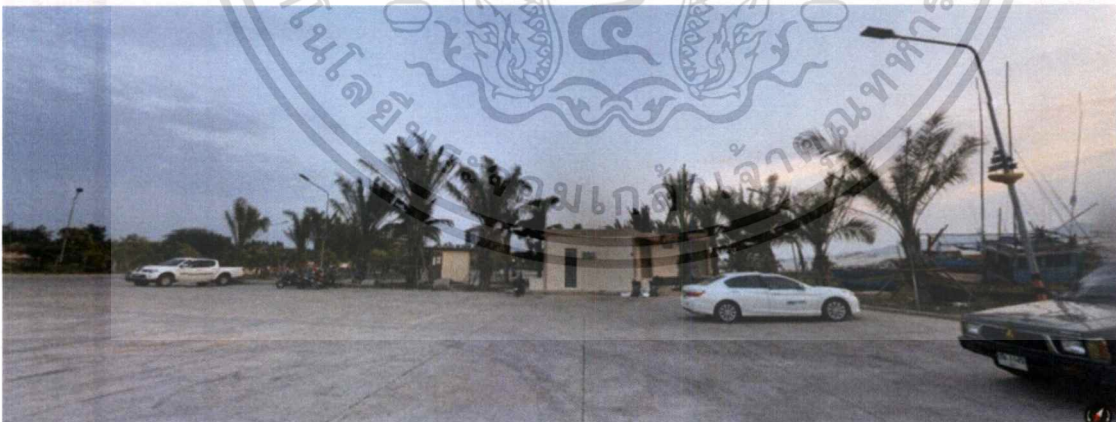
รูปที่ 1.6 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(3.ทิศตะวันออก)

ทิศตะวันตก เลียบชายฝั่งหาดจอมเทียน



รูปที่ 1.7 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(4.ทิศตะวันตก)

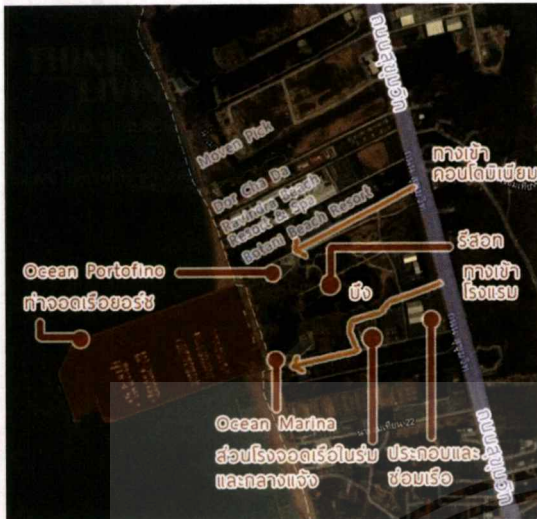
ทิศใต้ ติดกับบริเวณของโรงแรมและที่พักอื่นๆ



รูปที่ 1.8 แสดงสภาพที่ตั้งของโครงการ(4.ทิศใต้)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.7.3 การเข้าถึงโครงการ



รูปที่ 1.9 แสดงการเข้าถึงโครงการ

ถนนเส้นหลักที่ตัดผ่านทางทิศตะวันออกคือถนนสุขุมวิท วิ่งตรงมาจากกรุงเทพและยาวไปถึงสัตหีบ จึงเป็นการโดยสารทางรถยนต์ส่วนตัว/ไม่มีรถประจำทาง

1.8 องค์ประกอบของโครงการ

วัตถุประสงค์	กิจกรรม	องค์ประกอบของโครงการ
1. เพื่อปรับปรุงรูปแบบการออกแบบและการตกแต่งสถาปัตยกรรมภายในให้เหมาะสมกับยุคสมัยและกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนไปมากในปัจจุบันและอนาคต	<ul style="list-style-type: none"> - การพักผ่อนแบบเป็นกลุ่ม 7-10 คน - การพักผ่อนแบบคู่ - ส่วนพื้นที่พักผ่อนและส่วนนันทนาการ 	<ul style="list-style-type: none"> ห้องพัก 1. Deluxe 2. One Bedroom Suite 3. Two Bedroom Suite 4. super vip
2. เพื่อเป็นศูนย์กลางและเพิ่มประสิทธิภาพการให้ข้อมูลการให้บริการด้านการพักผ่อนและธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - การให้ความรู้ - การสร้างการบริการและความพร้อมเรื่องการสนับสนุนด้านธุรกิจในโรงแรมอย่างลงตัว 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ workshop - นิทรรศการให้ความรู้ - ศูนย์ให้ข้อมูลห้องสัมมนา
3. ปรับปรุงในส่วนของภัตตาคาร และร้านอาหาร ให้เหมาะสมกับการสังสรรค์เป็นหมู่คณะ และการมาอันนินูมเป็นคู่ได้อย่างเหมาะสม	<ul style="list-style-type: none"> - มีพื้นที่สำหรับผู้ใช้งานในส่วนต่างๆของการทานอาหารแบบชัดเจน 	<ul style="list-style-type: none"> - ห้องประชุม - ภัตตาคาร - Outdoor space

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	- มีพื้นที่สำหรับทานอาหารโดยแบ่งประเภทของผู้ใช้งานได้อย่างเหมาะสม	
4. เพื่อให้ผู้เข้าพักได้รับการพักผ่อน และผ่อนคลาย	การผ่อนคลาย	สปา สระว่ายน้ำ

ตารางที่ 1.2 แสดงความเชื่อมโยงระหว่างจุดประสงค์ กิจกรรม และองค์ประกอบของโครงการ

1.9 ขอบเขตของโครงการและขอบเขตของวิทยานิพนธ์

องค์ประกอบของโครงการ	ขอบเขต	ขอบข่าย	ขนาดพื้นที่
1. Management Department			
- แผนกบริหาร	●	●	20 ตร.ม.
- แผนกบัญชี	●	●	30 ตร.ม.
- แผนกบุคคล		●	20 ตร.ม.
- แผนกรักษาความปลอดภัย		●	15 ตร.ม.
- ควบคุมและดูแลอาคาร/ สถานที่		●	20 ตร.ม.
2. Front of the House			
Front Office			
- แผนกต้อนรับ	●	●	17.50 ตร.ม.
- แผนกลงทะเบียน/เก็บเงิน	●	●	20 ตร.ม.
- แผนกกระเป๋าเดินทาง		●	16 ตร.ม.
- แผนกติดต่อโทรศัพท์		●	16 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. Guest Room (ส่วนห้องพักแขก)	●	●	38 ตร.ม.
- Deluxe	●	●	67 ตร.ม.
- One Bedroom Suite	●	●	75 ตร.ม.
- Two Bedroom Suite			
4. Food & Beverage Space			
- ภัตตาคาร	●	●	150 ตร.ม.
- ห้องอาหาร	●	●	40 ตร.ม.
- ห้องจัดเลี้ยง	●	●	50 ตร.ม.
- Coffee Shop	●	●	20 ตร.ม.
- Pool lounge	●	●	18 ตร.ม.
- แผนกบริการห้องพัก	●	●	16 ตร.ม.
5. Special Accommodation			
- ห้องเก็บอุปกรณ์	●	●	16 ตร.ม.
- ร้านขายของที่ระลึก	●	●	20 ตร.ม.
- สระว่ายน้ำ/ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า	●	●	240 ตร.ม.
- ส่วนติดต่อและซีอับตร	●	●	10 ตร.ม.
- ส่วนดูแลความปลอดภัย	●	●	8 ตร.ม.
- ส่วนพักผ่อนและบริเวณพักผ่อน	●	●	200 ตร.ม.
6. Back of the House Service Space			
-ทางเข้าพนักงาน	●	●	30 ตร.ม.
-ที่จอดรถส่งพัสดุและขนของ		●	20 ตร.ม.
-บริเวณตรวจเช็คพัสดุ เข้า-ออก	●	●	10 ตร.ม.
-แผนกควบคุมการลงเวลา	●	●	10 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. Public Space			
- ที่จอดรถ		●	2600 ตร.ม.
- ทางเข้าหลัก		●	600 ตร.ม.
- โถงรับรอง	●	●	200 ตร.ม.
- โถงพักผ่อนและบริเวณพักผ่อน			
คอย	●	●	50 ตร.ม.
- ห้องน้ำสาธารณะ	●	●	60 ตร.ม.
- เฉลียงและสวน	●	●	30 ตร.ม.
- สระว่ายน้ำ	●	●	200 ตร.ม.
รวมพื้นที่			5160.5 ตร.ม.
คิดพื้นที่สีเขียวเป็น 30%			1548 ตร.ม.
รวมพื้นที่			6708.65 ตร.ม.

ตารางที่ 1.3 แสดงขอบข่ายและขอบเขตของโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลประกอบโครงการ

2.1 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

2.1.1 คำนิยามและความหมายโครงการ

โรงแรมเป็นสถานที่บริการประเภทหนึ่งซึ่งส่วนใหญ่จะเน้นหนักไปด้านการพักผ่อน และ การรับประทานอาหาร ดังนั้นจึงมีบุคคลหลากหลายประเภทที่จะต้องเกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมไม่ว่าจะเป็นในด้านการท่องเที่ยว, ธุรกิจ, การค้า ฯลฯ จึงมีการแบ่งประเภทโรงแรมออกเป็นหลายชนิดด้วยกัน

- วิวัฒนาการของโรงแรม

เกิดขึ้นจากสมัยโบราณประมาณช่วงยุคของอาณาจักร กรีกที่คนเราเริ่มเดินทางระหว่างเมืองไปมาหาสู่ แต่เดิมผู้เดินทางจะนอนตามถนนหรือนอนตามบ้านเรือนของประชาชนทั่วไป หรือ ตามโบสถ์ โดยแต่เดิมเป็นการให้ที่พักพิง มีอาหารให้ตามอัตภาพ ไม่มีค่าบริการ จนกระทั่งมีคนหัวใสได้เปลี่ยนแนวคิดนี้ให้กลายเป็นธุรกิจขึ้นมา โดยเริ่มต้นจาก เมืองฟลอเรนซ์ ประเทศอิตาลี จนกระทั่งปี ค.ศ. 1282 เมื่อสมาคมโรงแรมในสมัยนั้นถือกำเนิดขึ้น และได้เปลี่ยนแนวคิดจาก ไมตรีจิต มาเป็น ธุรกิจ และเริ่มมีการขายไวน์ อาหารง่ายๆ มีการใช้ระบบลงทะเบียนผู้เข้าพักขึ้น จนธุรกิจนี้แพร่หลายและทำกำไร จากนั้นไม่นานธุรกิจนี้จึงถือกำเนิดขึ้นและเริ่มแพร่หลายไปยัง ประเทศเยอรมนี ฝรั่งเศส จนถึง สหราชอาณาจักร

การโรงแรม มีพัฒนาการตลอดเวลา จากแต่เดิมที่มีห้องพักเพียงอย่างเดียว สำหรับนักเดินทางก็พัฒนา ให้มีความหรูหรา สะดวกสบาย มีการบริการที่ดี โดยเฉพาะในสหราชอาณาจักรโรงแรมเป็นที่ของผู้ดี และขุนนาง นักการเมืองเท่านั้น โดยโรงแรมที่มีชื่อเสียงเรื่องความหรูหรามากของสหราชอาณาจักรฯ คือโรงแรมซาवอย (Savoy Hotel) ปี ค.ศ. 1880 ซึ่งเป็นโรงแรมเดียวที่มี เครื่องกำเนิดไฟฟ้า โบสถ์ โรงละคร อยู่ในนั้น

โรงแรมไม่มีการพัฒนาไปไกลกว่า จนกระทั่ง นายเซซาร์ ริทซ์ (Ce'Sar Ritz) เป็นชาว สวิสเซอร์แลนด์ ผู้ซึ่งเป็นบิดาของการโรงแรมได้นำวิทยาการใหม่ๆมาใช้นั่นเอง

ค.ศ. 1834 แอสเตอร์ (Astor) เป็นผู้ริเริ่มนำระบบท่อประปามาใช้ในอาคาร ทำให้ห้องพักสามารถสร้างห้องน้ำไว้ได้ในตัวห้องจากแต่เดิมต้องไปใช้ห้องน้ำรวม

ค.ศ. 1853 มีการใช้ลิฟต์พลังงานไอน้ำในโรงแรมเป็นครั้งแรก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค.ศ. 1875 โรงแรมพาเลซ ซานฟรานซิสโก สร้างขึ้นด้วยเงิน 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีห้องพัก 800 ห้อง ถือเป็นโรงแรมที่มีขนาดใหญ่มากในขณะนั้น

ค.ศ. 1894 เนเธอร์แลนด์ไฮเทล ที่นครนิวยอร์กเป็นโรงแรมแห่งแรกที่มีโทรศัพท์ใช้ในห้องพัก

2.1.2 การแบ่งประเภทของโรงแรม

การแบ่งประเภทของโรงแรมสามารถจำแนกได้จากลักษณะต่างๆ ได้หลายวิธี คือ

1. การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง
2. การแบ่งตามมาตรฐานของโรงแรม
3. การแบ่งตามลักษณะการดำเนินงาน
4. การแบ่งตามระยะเวลาการพัก
5. การแบ่งตามขนาดของโรงแรม
6. การแบ่งตามลักษณะของแขกที่มาพัก

1. การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง

แบ่งได้ 3 ชนิด คือ

- 1.1 โรงแรมในเมือง (City Hotel) คือ โรงแรมตามเมืองใหญ่ๆ ที่มีความสำคัญทางด้านธุรกิจ, การค้า, การทูต หรือการท่องเที่ยวในลักษณะสถาปัตยกรรมเก่าแก่ของเมืองโบราณสถาน โบราณวัตถุ
- 1.2 โรงแรมในเมืองเล็ก (Small City Hotel) คือ โรงแรมที่อยู่ในเมืองที่ห่างไกลชุมชน ของเมือง ใหญ่ หรืออยู่ในชนบทตามเมืองเล็กๆ ที่มีแหล่งท่องเที่ยวเป็นสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์
- 1.3 โรงแรมตากอากาศ (Resort Hotel) คือ โรงแรมที่อยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวในลักษณะเป็น ธรรมชาติ เช่น ชายหาด ริมทะเล บนภูเขา เป็นต้น

2. การแบ่งตามมาตรฐานของโรงแรม

แบ่งออกเป็น 5 ชนิด คือ

- 2.1 โรงแรมชั้นพิเศษ (Luxury Hotel) คือ โรงแรมที่มีส่วนให้บริการ และการบริการพิเศษ
- 2.2 โรงแรมชั้นหนึ่ง (First Class Hotel) คือ โรงแรมที่มีส่วนให้บริการ ความสะดวกสบายและ บริการครบครัน มีการจัดการการบริการที่ดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 โรงแรมชั้นสอง (Second Class Hotel) คือ โรงแรมที่มีลักษณะการบริการ และส่วนประกอบต่างๆ ต่ำกว่าโรงแรมชั้นหนึ่ง

2.4 โรงแรมชั้นสาม (Third Class Hotel) คือ โรงแรมราคาถูก มีบริการเพียงที่พักค้างคืนหรือ ห้องนอนเท่านั้น

3. การแบ่งตามลักษณะของการดำเนินงาน

แบ่งออกเป็น 3 ชนิด คือ

3.1 ลักษณะแบบ American Plan Hotel คือ มีการคิดอัตราค่าห้องพัก รวมกับค่าอาหารด้วย ซึ่ง อาจเป็น 2-3 มื้อ โดยไม่ยกเว้นกรณีที่แขกไม่รับบริการ

3.2 ลักษณะแบบ European Plan Hotel คือ การตั้งอัตราค่าห้องพักเท่านั้น ส่วนถ้าแขกที่มาพัก ต้องการจะรับบริการก็ต้องเสียเงินเพิ่ม

3.3 ลักษณะแบบ Dual Plan Hotel คือ มีการให้บริการทั้งสองแบบข้างต้น โดยจะให้แขกที่มาพัก เป็นคนเลือกเอง

4. การแบ่งตามระยะเวลาของแขกที่เข้าพัก

แบ่งออกได้ 3 ชนิด คือ

4.1 Transition Hotel คือ โรงแรมที่มีระยะเวลาในการพักระยะสั้น เพียงวันเดียวหรือน้อยกว่า นั้น ไม่มีการจองห้องพักล่วงหน้า

4.2 Residential Hotel คือ โรงแรมที่มีระยะเวลาการพักยาวเป็นสัปดาห์ เป็นเดือน หรือ เป็นปี

4.3 Resort Hotel คือ โรงแรมที่แขกเข้ามาพักเพื่อการพักผ่อน หรือผู้ป่วยมาพักฟื้น

5. การแบ่งตามขนาดของโรงแรม

แบ่งออกได้ 3 ชนิดคือ

5.1 โรงแรมขนาดใหญ่ (Large Hotel) มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 300 ขึ้นไป

5.2 โรงแรมขนาดกลาง (Average Hotel) มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 25-299 ห้อง

5.3 โรงแรมขนาดเล็ก (Small Hotel) มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 25 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. การแบ่งตามลักษณะของแขกที่เข้าพัก

แบ่งออกได้เป็น 3 ชนิด คือ

6.1 โรงแรมที่ออกแบบสำหรับนักธุรกิจ (Business Hotel) คือ โรงแรมที่เน้นให้บริการด้านที่พัก อาหาร และธุรกิจ สำหรับนักธุรกิจที่เข้ามาประกอบธุรกิจในเมือง นอกจากนี้ยังมีบริการเกี่ยวกับธุรกิจต่างๆ เช่น มีห้องประชุม อุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ มีการบริการเลขานุการ และพนักงานด้านการพิมพ์ หากต้องการมีการสื่อสาร ก็จะมีเซ็น ไปรษณีย์

6.2 โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว (Tourist Hotel) คือ โรงแรมที่เน้นบริการทางด้านที่พัก อาหาร และอำนวยความสะดวกเรื่องการท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศซึ่งมักจะมาพักเป็นหมู่คณะ โดยปกติโรงแรมประเภทนี้จะพร้อมที่จะบริการนักธุรกิจด้วย

6.3 โรงแรมระหว่างทาง (Motor Hotel) คือ โรงแรมที่เน้นบริการทางด้านที่พักและอาหารแก่ผู้เดินทางผ่านไปมาโดยวันรุ่งขึ้นจะเดินทางต่อ โรงแรมประเภทนี้มักตั้งอยู่ระหว่างทาง จากเมืองหนึ่งไปอีกเมืองหนึ่ง มีการบริการที่จอดรถของแขกผู้มาพักอย่างสะดวกสบาย

2.1.3 ลักษณะเฉพาะโครงการ

Business Hotel คือ โรงแรมที่ถูกสร้างขึ้นมานักธุรกิจที่ต้องเดินทางไปทำงานในแต่ละพื้นที่ด้วยเหตุนี้จึงเต็มไปด้วยความสะดวกสบายและบริการที่นอนน้อม ทั้งสำหรับนักธุรกิจและท่องเที่ยว สิ่งสำคัญในการไปทำงานนอกสถานที่นั้นก็คือความสะดวกในการเดินทาง นอกจากนั้นยังเป็นทำเลที่เด่นและสำคัญที่สุดในเมืองแต่ละแห่ง มีการคำนึงถึงนักธุรกิจที่เหนื่อยจากการทำงานและเข้ามาพักที่โรงแรมโดยจะไม่มีบริการที่ดูมากจนเกินพอดีอย่างสิ้นเชิง เป็นระบบการทำงานที่คอยรองรับลูกค้าอย่างละเอียดอ่อนในเวลาที่เป็น นักธุรกิจส่วนมากจะเดินทางไปทำงานนอกสถานที่ด้วยตัวคนเดียว ห้องพักจึงถูกสร้างขึ้นให้มีขนาดที่พอเหมาะ เนื่องจากมีคนจำนวนมากที่มักจะทำงานภายในห้องพักด้วย โรงแรมส่วนใหญ่จึงมีการจัดเตรียมโต๊ะทำงานและ Wifi ไว้ให้ สะดวกต่อการเล่น Social Network ระหว่างการท่องเที่ยว อีกทั้งยังมี Business Hotel ที่ใช้เตียงนอนเกรดสูงที่ทำให้หลับได้สบาย เพื่อเตรียมตัวให้พร้อมสำหรับการทำงานในวันถัดไป

เนื่องจากธุรกิจแข่งขันกันด้วยความเร็ว การไปทำงานนอกสถานที่แบบกะทันหันนั้นจึงเกิดขึ้นได้บ่อยครั้งเหตุนี้ Business Hotel ได้จัดของใช้ที่จำเป็นนั้นเตรียมไว้ให้อย่างหลากหลายแม้จะมีสตูเพียงชุดเดียว แต่ทางโรงแรมก็ได้เตรียมเตารีด, อุปกรณ์ช่วยใส่รองเท้า, เช็ดแปรงฟัน หรือเครื่องฟอกอากาศไว้ให้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะของสโมสรโดยทั่วไปและการดำเนินงาน

โดยปกติสโมสร คือ สถานที่ที่ชุมชนมาใช้เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันตลอดจนหาความสุขสำราญในด้านต่างๆ ทั้งด้านการกีฬาตลอดจนเป็นที่รวมกันเพื่อส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อสมาชิก รวมไปถึงการเสริมสร้างทักษะและไหวพริบต่างๆ ทั้งยังเป็นสถานที่ให้ความบันเทิงเริงรมย์ในด้านต่างๆ ต่อผู้ใช้ และให้เป็นที่รวมกันของผู้ที่ชอบทำอะไรเหมือนกัน

สโมสรที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้คนได้ใช้สถานที่ใดที่หนึ่งซึ่งสะดวกและพบปะพูดคุยกันในยามว่างเป็นประจำอาจเป็นร้านค้า ร้านกาแฟ ร้านเหล้า สนามกีฬา ซึ่งต่อมาได้มีการพัฒนาขึ้นเป็นสโมสรอย่างจริงจัง สโมสรที่เกิดขึ้นที่ยุโรปเป็นแห่งแรกและได้รับความนิยมแพร่หลายไปทั่วโลก ในปัจจุบันมีสถานที่จัดอยู่ในลักษณะของสโมสรเป็นจำนวนมากทั้งของรัฐบาลและเอกชน

เนื่องจากปัจจุบัน มีสถานที่เหล่านี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งบางแห่งมีลักษณะการให้บริการที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งสามารถแบ่งเป็นหมวดหมู่ ตามประเภทและลักษณะการให้บริการดังต่อไปนี้

1. สโมสรทั่วไป ในที่นี้หมายถึง สโมสรที่ให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปไม่จำเพาะเจาะจง เช่น สโมสรข้าราชการตามจังหวัดต่างๆ สโมสรทางด้านกีฬา
2. สโมสรจำเพาะ ในที่นี้หมายถึง สโมสรที่ให้บริการเฉพาะของสโมสรเท่านั้น เช่น สโมสรนานาชาติ ราชกรีฑาสโมสร

นอกจากสถานที่จัดอยู่ใน 2 ประเภทแล้วยังมีสถานที่จัดอยู่ในลักษณะของกึ่งสโมสร เช่น ไนท์คลับ ที่บริการเฉพาะสมาชิก ได้แก่ รวมถึงสถานที่ที่บริหารร่างกายต่างๆ เป็นต้น ซึ่งปกติสถานที่เหล่านี้มีขนาดเล็ก และบริการเฉพาะอย่าง มีจุดประสงค์ของการดำเนินการไม่กว้างเกินไป

1. สโมสรทั่วไป

สโมสรข้าราชการเป็นสโมสรของรัฐที่สร้างขึ้น สำหรับข้าราชการหรือประชาชนในท้องถิ่นนั้นๆ ได้มาพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันในฝ่ายข้าราชการของประชาชน พ่อค้า นักธุรกิจ และได้รับความบันเทิงจากสโมสรที่มีให้ เช่น ร้านอาหาร ดนตรี สนามเทนนิส สนามกีฬา ห้องเล่นเกมส์ ตามอัตรากำลังของสโมสร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การดำเนินการของสโมสรข้าราชการสโมสรข้าราชการได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลหรือแรงศรัทธาของประชาชนในท้องถิ่นนั้นๆ ในการที่จะก่อตั้งให้เป็นส่วนรวมของข้าราชการและประชาชนร่วมกันได้ โดยปกติแล้วสโมสรประเภทนี้จะให้บริการตามอัตราค่าสิ่งที่ไม่ใหญ่โตและฟุ่มเฟือยจนเกินไป

การดำเนินการโดยทั่วไป จะมีผู้ให้บริการที่ทางราชการจ้างมาช่วยดูแลการดำเนินงานของสโมสร นอกจากนี้ สโมสรประเภทนี้อาจจะมีรายได้จากการให้บริการทางด้านต่างๆ ค่าบริจาคจากผู้เข้าชมและการแข่งขันซึ่งรายได้เหล่านี้ ทางสโมสรจะนำเงินทุนในการดำเนินงานและปรับปรุงขบวนการดำเนินการบริการภายใต้ความเห็นของทางราชการที่มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบ

2. สโมสรเฉพาะ

สโมสรประเภทนี้ ส่วนมากจะดำเนินการโดยเอกชน เช่น สโมสรนานาชาติ ราชนิกาสโมสร ซึ่งสโมสรเหล่านี้ได้ก่อตั้งขึ้นเพื่อเป็นแหล่งพบปะกันของกลุ่มสมาชิกเพื่อ ต้องเสียค่าสมัครเป็นสมาชิกและเสียค่าบริการต่างหากตามสิ่งบันเทิงต่างๆ ที่สโมสรมีให้ สโมสรประเภทนี้ค่อนข้างจะคัดเลือกสมาชิก และการให้บริการสมาชิกเป็นพิเศษ

โดยปกติที่สโมสรเฉพาะ จะมีหลักการในการดำเนินงานคล้ายคลึงกัน ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

- ส่งเสริมความสามัคคี
- ให้สมาชิกได้มีโอกาสพบปะสนทนากัน แลกเปลี่ยนความคิดเห็น
- เพื่อประกอบสาธารณะกุศลโดยทั่วไป
- เพื่อส่งเสริมความสามารถที่หลากหลายของสมาชิก

สโมสรเฉพาะนี้ จะมีคณะกรรมการที่มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบต่อสโมสรบางแห่งจะเป็นคณะกรรมการและเป็นผู้ดำเนินงานที่ถาวรได้โดยได้รับการว่าจ้างจากเจ้าของสโมสร เช่น สโมสรนานาชาติ แต่บางแห่งอยู่ใต้พระบรมราชูปถัมภ์ สมาชิกจะเสียค่าสมาชิกเป็นรายปี และจะมีกฎเกณฑ์ที่ ถ้าหากคนที่ป็นสมาชิกกระทำความผิดก็จะโดยตัดออกจากการเป็นสมาชิกทันที

3. สถานที่ๆ จัดอยู่ในรูปแบบลักษณะกึ่งสโมสร

โดยมากเป็นสถานที่ๆ จัดขึ้นมาเพื่อให้บริการเพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งหรือเฉพาะด้าน ซึ่งมีลักษณะการให้บริการแต่สมาชิกตามอัตราอายุการเป็นสมาชิก หรืออัตราค่าบริการเฉพาะด้าน บริการเป็นวาระ ตัวอย่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

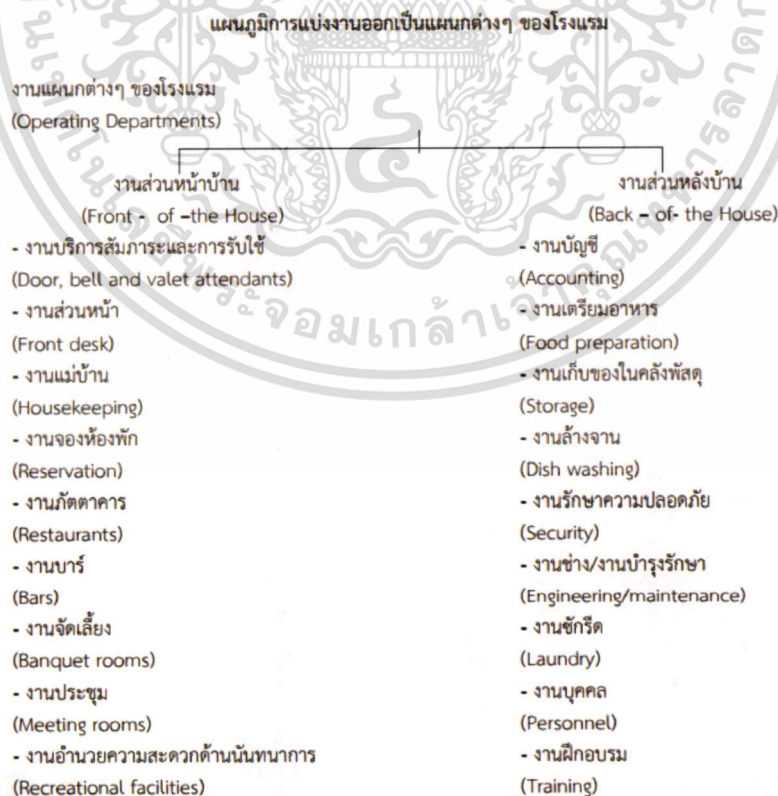
ของสถานที่บริการประเภทนี้ได้แก่ สถานบันเทิงเรีงรมย์ต่างๆ เช่น ไนท์คลับ ซ็อบริการเฉพาะสมาชิก ได้แก่ ELITE SPAR, NACICUS

การดำเนินการเป็นสถานที่ตั้งโดยเอกชน เพื่อให้บริการตามลักษณะโครง มีเจ้าหน้าที่ดูแลเฉพาะอย่าง เพื่อช่วยดำเนินการสถานที่เหล่านี้ให้มีรายได้เป็นจำนวนมากและมีการให้บริการเป็นจำนวนมาก

2.1.4 องค์ประกอบทั่วไปของโครงการ

1. ห้องพัก
2. ภัตตาคาร
3. ส่วนสำหรับนักธุรกิจ
4. ฟิตเนสและสระว่ายน้ำ
5. Back of the House
6. Front of the House

2.1.5 สายงานบริหารและอัตรากำลัง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 กรณีศึกษาเปรียบเทียบ

2.2.1 Cape Dara Resort, Pattaya



ภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะโครงการ

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : Cape Dara Resort, Pattaya

ที่ตั้งโครงการ : 256 Dara Beach, Soi 20, Pattaya-Naklua Rd เมืองพัทยา 20150

เจ้าของโครงการ : Mike Group

ประเภทโครงการ : รีสอร์ท

ลักษณะของโครงการ

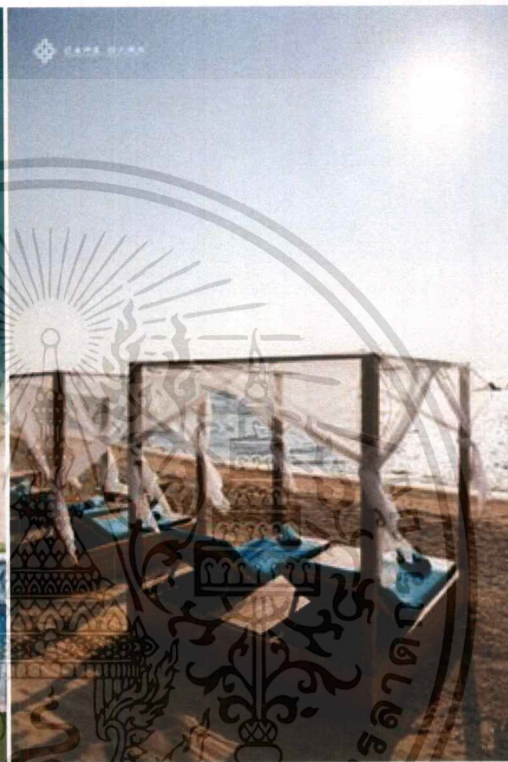
โครงการเคปดารา รีสอร์ท พัทยา เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเครือไมค์กรุ๊ป เป็น รีสอร์ทตั้งอยู่ท่ามกลางหุบเขาที่เขียวสงบของพัทยาเหนือรีสอร์ทตั้งอยู่ท่ามกลางพื้นที่สีเขียวข่มมตลอดทั้งชายหาดส่วนตัวบนอ่าวพัทยาที่สวยงาม ที่ Cape Dara แยกสามารถผลิตเพลินกับความเงียบสงบของการพักผ่อนริมทะเล แต่ขณะอยู่ห่างจากศูนย์กลางการเดินของจุดหมายปลายทางชั้นนำของโลกเพียงแห่งเดียวในการเดินทางเพื่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องเที่ยวและห้องเที่ยวรีสอร์ทที่ตั้งอยู่บนหาดจอมเทียน ในภาษาไทยคำว่า dara หมายถึง 'ดาว' และ Cape Dara Resort จะนำคุณเข้าใกล้ดาว ห้องสวีทและวิลล่าทั้งหมด 264 ห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของท้องฟ้าได้ ในความเป็นจริงรีสอร์ทที่มีความโดดเด่นเป็นที่พักเฉพาะของแต่ละพื้นที่ที่ทุกห้องมีลักษณะเฉพาะที่น่าตื่นตาตื่นใจในทุกทิศทาง แขกผู้เข้าพักจะได้พบกับทุกสิ่งทุกอย่างที่คาดหวังจากรีสอร์ทระดับห้าดาวและอื่น ๆ อีกมากมาย ห้องอาหารและภัตตาคารกลางแจ้งรวมถึงห้องอาหารกลางแจ้งกว้างตั้งร้านอาหารคาเฟ่และเบเกอรี่บาร์สองแห่งริมสระว่ายน้ำเลานจ์สโมสรบนท้องฟ้าและเลานจ์



ภาพที่ 2.2 แสดงลักษณะโครงการ



ภาพที่ 2.3 แสดงลักษณะโครงการ

วิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการ

แหลมดาราเป็นรีสอร์ทริมชายหาดที่หรูหราตั้งอยู่บนชายหาดที่สวยงามแห่งหนึ่งของพัทยา เราอยู่ในเขตทางตอนเหนือของเมืองในทำเลพิเศษซึ่งทำให้แขกสามารถเข้าถึงทั้งตัวเมืองและชายหาดได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้เรายังอยู่ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิประมาณหนึ่งชั่วโมง โดยสะดวกและสะดวกสบายสำหรับผู้เข้าพักที่อยู่ในช่วงเวลาที่จำกัด

รีสอร์ทเน้นมุ่งเสนอประสบการณ์แห่งการพักผ่อนริมชายหาดสุดหรูที่ไม่ซ้ำใครกับผู้เข้าพัก มีรายละเอียดสูงซึ่งมักจะได้รับความสนใจจากความเป็นส่วนตัวและการพักผ่อนที่เรานำเสนอ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เคปดาราเป็นรีสอร์ทระดับห้าดาว มีสระว่ายน้ำสองแห่งที่มองเห็นน้ำที่เปิดโล่งเพื่อประสบการณ์สุด หูที่มีโครงสร้างมากขึ้นและทั้งสองแห่งมีแถบว่ายน้ำขึ้นเพื่อเพลิดเพลินกับวิวทิวทัศน์ที่งดงาม มีสปาที่มีอุปกรณ์ครบครันห้องออกกำลังกายและห้องเล่นสำหรับเด็กโดยตระหนักถึงสิ่งนี้ทั้ง 3 แห่งมีให้บริการ สำหรับแขกที่มองหาการหลบหนีไม่เพียง แต่จะมาจากการทำงานเรายังมีบริการเลี้ยงเด็กและจัดกิจกรรมสำหรับเด็กตลอดทั้งวัน

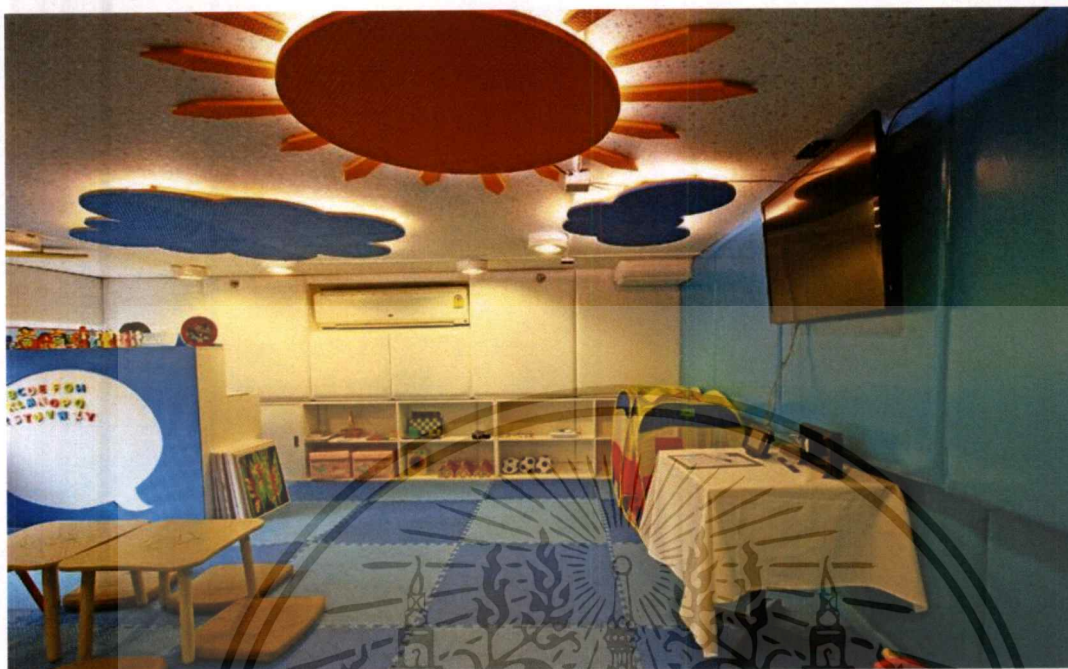
โรงแรมระดับห้าดาวแห่งนี้มีบริการรูมเซอร์วิสสี่ชั่วโมงรวมถึงที่จอดรถที่ทันสมัยและสะดวกสบาย บริการรถรับส่งสำหรับผู้เข้าพักโดยไม่ใช้บริการรถรับส่งของตัวเองและบริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรีทั่วบริเวณรีสอร์ท เรายังมีบริการเช่าจักรยานสำหรับแขกที่รักการผจญภัยของเรา เรามีโต๊ะให้เช่ารถยนต์เฉพาะซึ่งยังช่วยให้ผู้เข้าพักสามารถจองห้องพักหรือหาทัวร์ส่วนตัวในบริเวณโดยรอบ มีห้องพักหลากหลายที่ตอบสนองทุกความต้องการตั้งแต่ห้อง Deluxe ไปจนถึง Top Star Private Pool Residence ซึ่งเป็นวิลล่าแบบ 5 ห้องนอนที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัวพร้อมทิวทัศน์ของชายหาด

Cape Dara จะแบ่งออกเป็นทั้งหมด 10 แบบดังนี้

- Deluxe
- Deluxe Corner
- Deluxe Terrace
- Dara Beachfront
- Dara Suite Junior
- Family Suite
- Dara Private Pool
- Family Suite
- Top Star Suite ห้องจะเป็นแบบเล่นระดับสองชั้น
- Top Star Compound ห้องแบบสุดท้ายจะมีเพียง 1 ห้อง ขนาดใหญ่สุดหรูสุด มี 3 ชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Kid Club



<https://pantip.com/topic/31128869>

เปิดบริการ 10:00 – 17:00 น. เพื่อดูแลเด็กเล็กเหมือนเป็นที่รับฝากเลี้ยงเด็กเพื่อให้ผู้ปกครองได้ไป

พักผ่อนและทำงาน

ห้องอาหาร

Capedara มีห้องอาหาร 2 ส่วนคือ สำหรับอาหารเช้า-บ่าย 1 ส่วน และอาหารเย็น 1 ส่วน

แบ่งการใช้งานตามเวลาเปิด-ปิด และมีห้องประชุมสำหรับการเข้าสถานที่ในการจัดงานต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2 The yacht haven Clubhouse Phuket



ภาพที่ 2.4 แสดงภูมิทัศน์โครงการ

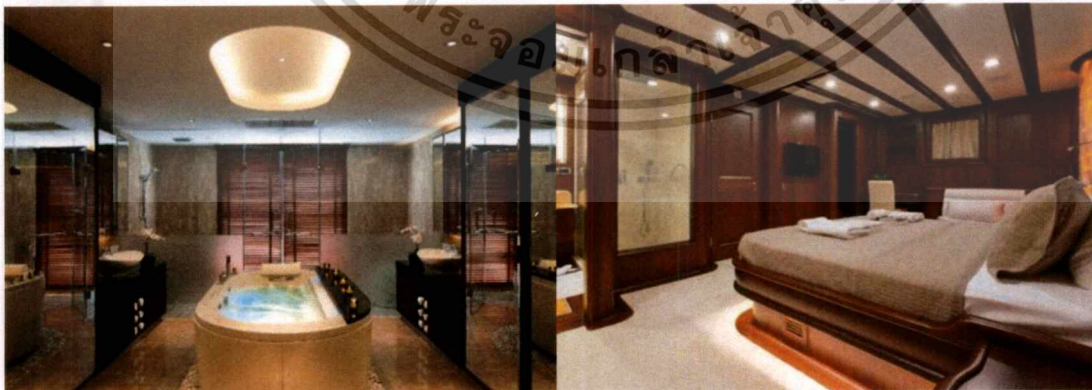
ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : The yacht haven Clubhouse Phuket

ที่ตั้งโครงการ : ถนนเทพกระษัตรี ถลาง อำเภอ ถลาง ภูเก็ต 83110

เจ้าของโครงการ : CMM

ประเภทโครงการ : รีสอร์ท



ภาพที่

2.5 แสดงการตกแต่งภายในของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะของโครงการ

โครงการอยู่ห่างจากสนามบินภูเก็ต โดยใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 10 นาที ตั้งอยู่ ณ บริเวณชายฝั่งด้านตะวันออกเฉียงเหนือของเกาะภูเก็ต บริเวณแหลมพร้าวกะปิ๊นในช่องแคบปากพระ ระหว่างภูเก็ตและพังงา

เป็นโครงการที่สร้างขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดในโครงการและ สมาชิก Yacht club ทั้งในด้าน สถานที่พักผ่อน จัดเลี้ยงและบริการด้านสันทนาการต่างๆให้แก่สมาชิก ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ สามารถแบ่งลักษณะของผู้ใช้อาคารได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการ

วิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการ

ด้วยสภาพภูมิประเทศของภูเก็ตเป็นเกาะที่มีภูเขา การวางผังอาคาร วางลดหลั่นลงตามแนวเขา ทอดตัวลงสู่ทะเลโดยจะมีทางเดินเชื่อมจากท่าเรือยอร์ชตรงเข้าสู่ B4 ซึ่งจะแบ่งชั้นของอาคารตั้งแต่ Ground Floor 1 ไปจนถึง B4 LEVEL โดยลดหลั่นลงไป

รูปแบบสถาปัตยกรรม

แนวความคิดโดยรวมของโครงการ เป็นลักษณะที่กลมกลืนกับธรรมชาติโดยเฉพาะในส่วนของ Yacht Club มีการใช้โครงสร้างที่ใกล้เคียงกับสภาพแวดล้อม โดยใช้หลังคากระเบื้องเคลือบดินเผาสี เขียว ผันงโดยทั่วไปใช้เป็นสีครีมสลับกับกระจกบานเกล็ดไม้ และให้ตัวอาคารลดหลั่นไปตามสัน เขา โดยที่ด้านทิศทะเลจะ Take view ได้ตลอดทุกชั้น

ระบบโครงสร้าง

- โครงสร้างหลักใช้ระบบเสาและคานในการรับน้ำหนัก โดยฐานราก เสา คาน พื้น ใช้คอนกรีต เสริมเหล็ก โดยรากฐานในส่วนที่ติดกับหน้าผาต้องเทคอนกรีตเสริมโครงสร้างใหม่ เพื่อให้อาคารสามารถยึดเกาะหน้าผาได้
- ผันงก่ออิฐ ฉาบปูน โดยใช้ผันง B4 ตกแต่งด้วยหินชั้นอื่นๆขึ้นไปฉาบปูนและทาสีครีม
- โครงสร้างหลังคาใช้ระบบเสา คาน คอนกรีตเสริมเหล็ก หลังคาปูกระเบื้องเคลือบดินเผาและกรุวัสดุกันน้ำและวัสดุกันความร้อน

2.2.3 Hilton , Pattaya



ภาพที่ 2.6 แสดงการตกแต่งภายในของโครงการ

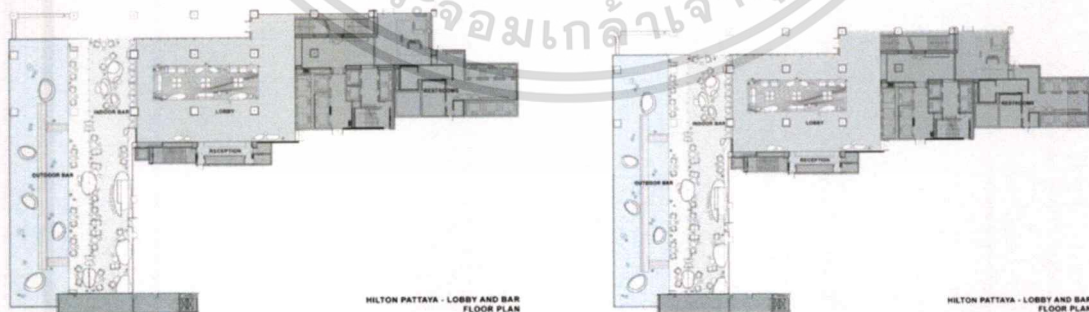
ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ : 2.2.3 Hilton , Pattaya

ที่ตั้งโครงการ : 333/101 Moo 9, Nong Prue, Bang Lamung, Chon Buri 20260

เจ้าของโครงการ : Hilton

ประเภทโครงการ : โรงแรม



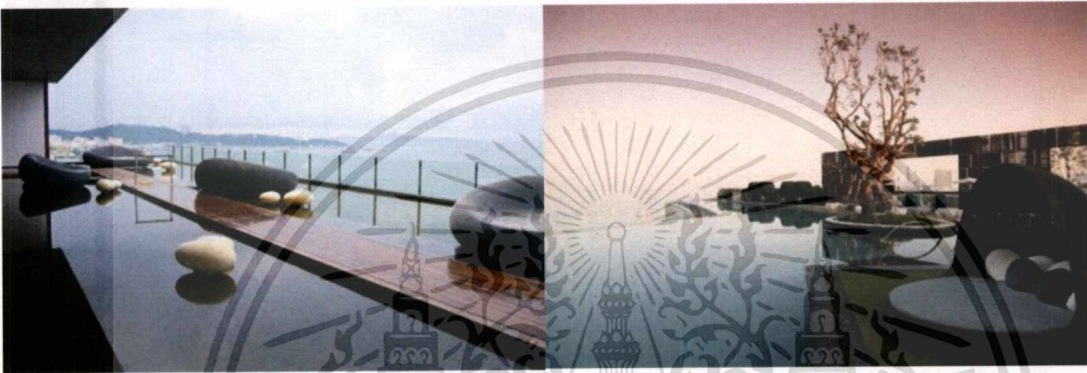
ภาพที่ 2.7 แสดงผังโครงการ

<http://www.archdaily.com/119316/hilton-pattaya-department-of-architecture>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

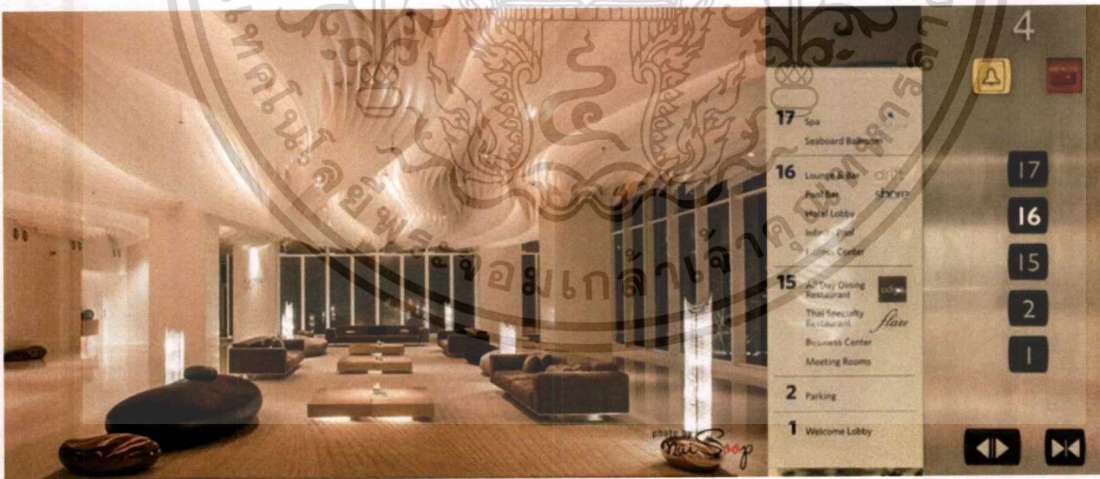
ลักษณะของโครงการ

Hilton Pattaya เป็นโรงแรมในระดับ 5 ดาว ในเครือของ Hilton, เป็นโรงแรมที่พิถีพิถันในการออกแบบตกแต่งตัวโรงแรมเป็นอย่างดี ได้รับรางวัล World Travel Awards 2013 : Asia's Leading Design Hotel ตัวโรงแรมมีอยู่ทั้งหมด 34 ชั้น ตั้งอยู่ที่เดียวกับ Central Festival Pattaya ริมหาดพัทยา ช่วงระหว่างพัทยากลาง-ใต้ สามารถจอดรถที่เดียวกับที่จอดรถของ Central ได้ สำหรับที่จอดรถของโรงแรมจะอยู่ที่บริเวณชั้น 2 ทางเข้าโรงแรมจะมีอยู่หลายทาง



ภาพที่ 2.8 แสดงการตกแต่งภายในของโครงการ ภาพที่ 2.9 แสดงการตกแต่งภายในของโครงการ

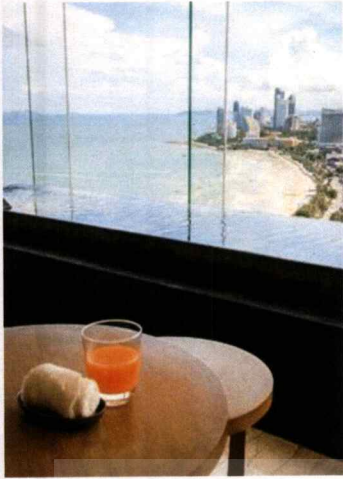
วิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการ



ภาพที่ 2.10 แสดงการตกแต่งภายในของโครงการ

- Lobby ของโรงแรมจะอยู่ที่ชั้น 16 อยู่ชั้นเดียวกับห้องอาหาร Drift
- ชั้น 33 ซึ่งเป็น Executive Lounge และสามารถทานอาหารเข้าได้ และมีบริการของว่างยาม บ่าย และพวกเครื่องดื่มให้รับประทาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.11 แสดงการตกแต่งภายในของโครงการ ภาพที่ 2.12 แสดงสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการ

- ตัวอย่างห้องพัก

- King Hilton Executive Plus – Seaview ขนาด 65 ตรม. จะมีขนาดห้องที่กว้างห้องทั่วไป ตัวห้อง อยู่มุมตึกด้านหน้าสุด มีมุมมองที่เห็นทะเลได้ 270 องศา มีอ่างอาบน้ำด้านนอก

- Executive Plus – Seaview มีเตียง king size ตั้งอยู่กลางห้อง หันออกระเบียง เห็นวิวทะเล



ภาพที่ 2.13 แสดงบรรยากาศภายในโครงการ

ภาพที่ 2.14 แสดงบรรยากาศภายในโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 2.15 แสดงการออกแบบห้องน้ำ Executive Plus – Seaview

- Deluxe room

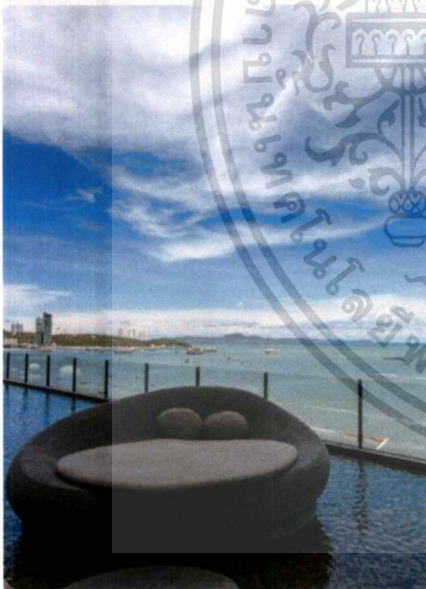
ขนาดห้องเล็กที่สุด มีระเบียงและอ่างอาบน้ำ มีทั้งแบบ 1 และ 2 เตียง



ภาพที่ 2.16 แสดงการออกแบบห้อง Deluxe

/www.ilovetogo.com

- ชั้นที่ 16 – Drift For Afternoon tea เริ่มตั้งแต่ 14:00 – 16:00 น.

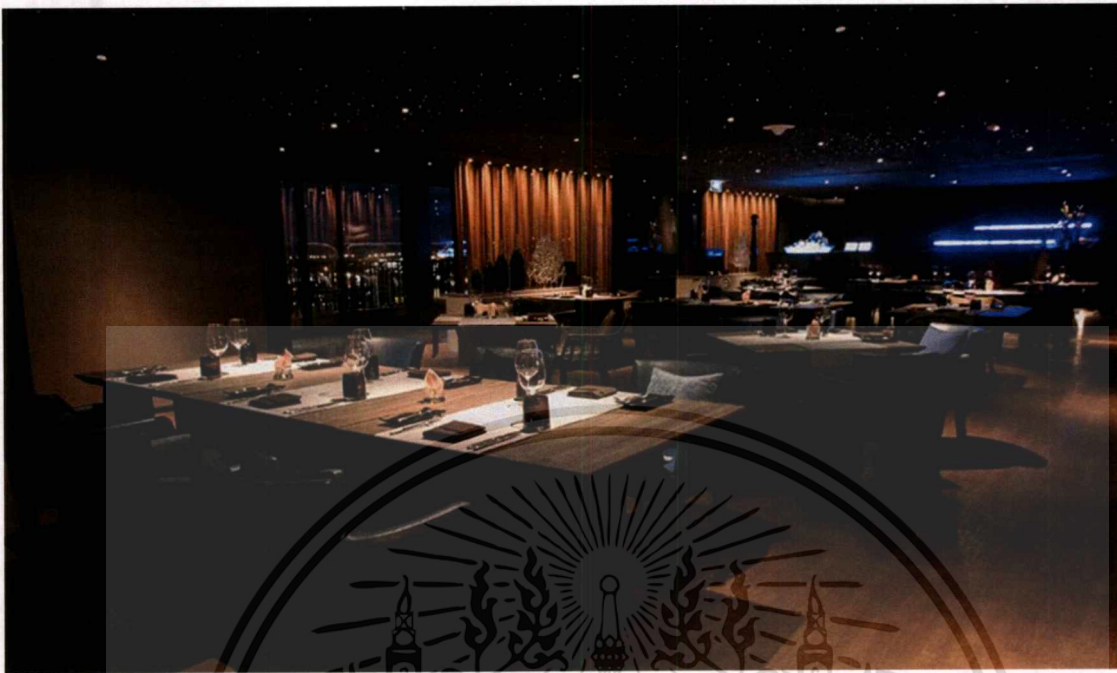


ภาพที่ 2.17 แสดงมุมมองที่ออกมาจาก Drift www.ilovetogo.com/Article/82/18402/รีวิวห้องพัก-Facility-โรงแรม-ฮิลตัน-พัทยา-Hilton-Pattaya-Hotel

การออกแบบจะให้ความรู้สึกคล้ายกับว่าเราอยู่ชายหาด นั่งชมวิวเพลินๆ ให้ได้สัมผัสกับบรรยากาศยามบ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Horizon Bar อยู่ที่ชั้น 34 เป็นชั้นที่สูงที่สุดของโครงการ การแต่งตัวต้องสุภาพเท่านั้นถึงจะสามารถ เข้าใช้งาน ในส่วนนี้ได้ จะมี Cocktails อาหารที่ทานง่ายไม่เป็นมือหลักเน้นทานกับเครื่องดื่ม



ภาพที่ 2.18 แสดงบรรยากาศ Horizon Bar

www.ilovetogo.com/Article/82/18402/รีวิวห้องพัก-Facility-โรงแรม-ฮิลตัน-พัทยา-Hilton-Pattaya-Hotel

การตกแต่งจะตกแต่งเพดานให้เหมือนกับว่าเราอยู่ในชั้นบรรยากาศ

- ห้องบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า/ห้องอาหาร Edge

มีทั้งโซนด้านในและด้านอาคารรอบบริเวณ ส่วนตรงกลางจะเป็นไลน์บุฟเฟ่ต์อาหารเช้า



ภาพที่ 2.19 แสดงบรรยากาศห้องอาหาร Edge

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 ข้อมูลเฉพาะโครงการ

2.3.1 ประวัติความเป็นมาของโครงการ

ไอเซ็น มารีนายอร์ทคลับ ในส่วนของพื้นที่โรงแรมนั้นตั้งอยู่ที่อาคารซานมารีโน บริเวณชั้น 1-4 โดยโครงการทั้งหมดมีพื้นที่รวม 7,500 ตารางเมตร เจ้าของโครงการคือ บริษัทไอเซ็นมารีน่า จำกัด

ไอเซ็นมารีนายอร์ทคลับพัทยา เรียกได้ว่าเป็นไลฟ์สไตล์คอมเพล็กซ์ท่าเรือยอร์ชที่ใหญ่ที่สุด ที่แรกในเอเชีย และเป็นสโมสรเรือยอร์ชในเอเชีย ตั้งอยู่ที่หาดจอมเทียนพัทยา โดดเด่นด้วยอาคาร ห้องพักผ่อน 2 อาคารที่จะทำให้ผู้ที่เข้าพักได้พบกับวิวท่าจอดเรือที่ยิ่งใหญ่ และวิวพาโนรามาที่สวยงาม ที่สุดของอ่าวพัทยาล้อมรอบด้วยภูเขา ชายหาด และทิวทัศน์ท้องทะเลอันงดงามของชายฝั่งตะวันออก อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวมากมาย ห้องพักที่ให้บริการมีทั้งหมด 51 ห้อง มีห้องอาหารริม ทะเล ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

แนวทางการออกแบบเดิมของโครงการ

Lobby - ออกแบบโดยเปิด space โลงจากชั้น G1 ถึงชั้น 2 และเน้นจุดที่สำคัญที่ภูมิภาคน้ำพุที่อยู่ตรงกลาง ทำให้บรรยากาศภายในเกิดการเคลื่อนไหว รู้สึกตื่นเต้นและมีชีวิตชีวา แต่จะทำให้ space ดูแคบ เพราะภูมิภาคน้ำพุค่อนข้างใหญ่ และต้องการความโดดเด่น ดึงสายตาดูภายในบริเวณโถงทางเข้า และมีการนำเอาบรรยากาศของทะเลโดยรอบมาตกแต่ง และใช้วัสดุธรรมชาติเข้ามาช่วย เพิ่มความอบอุ่นและลดความแข็งของอาคารได้บ้าง

RESTAURANT – ห้องรับประทานอาหารจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนตามกลุ่มผู้ใช้งานที่ต่างกัน แต่โดยรวมจะมีแนวทางการตกแต่งที่เหมือนกัน โดยออกแบบโดยใช้ผนังโค้งเข้ามารับกับตัวอาคารภายใน ทำให้การตกแต่งและเพดานด้วยภาพพื้นที่ที่เป็นเรื่องราวเกี่ยวกับท้องทะเล มีการเปิดกระจกใสจากพื้นถึงเพดานในบางส่วนของอาคารทำให้ผู้ใช้งานสามารถมองวิวที่เป็นธรรมชาติได้ และช่วยในเรื่องของการประหยัดการใช้ไฟฟ้า ใช้องค์ประกอบสีที่เป็น ลักษณะ EARTH TONE โดยเชื่อมระนาบระหว่างพื้นกับเพดาน โดยมีเปอร์เซ็นต์การใช้ไม้กระจายในส่วนต่างๆรอบๆบริเวณ

GUEST ROOM – ออกแบบให้มีบรรยากาศคล้ายกับเรือเดินสมุทร ทำให้เกิดลักษณะร่วมเฉพาะของโครงการ การเปิดผนังข้างโดยรอบให้สามารถ Take view ของท่าเรือยอร์ช และทะเลได้

2.3.2 ประวัติความเป็นมาของโครงการ

บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์คุณภาพแบบครบวงจร เน้นการพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่า ทั้งคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด กลุ่มธุรกิจบริการได้แก่ โรงแรม-รีสอร์ท ยอชท์คลับ ท่าจอดเรือยอชท์ อาคารสำนักงาน และรับบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ เป็นต้น

ประวัติความเป็นมา

บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของ “โอเชียน กรุ๊ป” ที่มีผู้บริหารงานหลักคือ กลุ่มตระกูล “อัสสกุล” ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาธุรกิจและได้แตกแขนงธุรกิจจนได้รับการยอมรับ ในแวดวงธุรกิจมาอย่างยาวนานกว่า 75 ปี ได้แก่ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเชียน กลาส จำกัด (มหาชน) กลุ่มโรงแรมบันดารา รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงเรียนนานาชาติ เซนต์ สตีเฟนส์ กรุงเทพและเขาใหญ่, อาคารสำนักงาน โอเชียน ทาวเวอร์ 1 และ 2, โอเชียน พอร์โตฟีโน คอนโดมิเนียม พัทยา , โอทู คอนโดมิเนียม เฟลิจิต, โอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ, โรงแรมอัสสรา วิลล่า แอนด์ สวีท หัวหิน, และ ล่าสุด โรงเรียนนานาชาติไบริตัน คอลเลจ กรุงเทพกรีฑา และโครงการโอเชียน เกท สุพรรณบุรี

บริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์คุณภาพแบบครบวงจร เน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่า ทั้งคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด กลุ่มธุรกิจบริการได้แก่ โรงแรม-รีสอร์ท ยอชท์คลับ ท่าจอดเรือยอชท์ อาคารสำนักงาน และรับบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ เป็นต้น โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ ก่อตั้งเมื่อปี 2535 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 468 ล้านบาท โดยมีทีมงานมืออาชีพ และผู้เชี่ยวชาญด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันพัฒนาแนวคิด และทิศทางในการดำเนินงานให้เกิดประสิทธิภาพและได้คุณภาพมาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า จึงทำให้ธุรกิจของโอเชียน พรอพเพอร์ตี้ เติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

ไฮไลท์ธุรกิจ

โครงการพร้อมอยู่

ซาน มารีน คอนโดมิเนียม จอมเทียน – พัทยา คอนโดมิเนียมพร้อมอยู่ริมท่าจอดเรือยอชท์ทหุ ตั้งอยู่ในบริเวณโอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ ริมหาดจอมเทียน มีความสูง 32 ชั้น ตกแต่งสไตล์คลาสสิก หรรษา ประกอบด้วยห้องชุดขนาดใหญ่ 3 - 4 ห้องนอน (166 - 274 ตารางเมตร) รวมทั้งสิ้น 132 ห้อง โครงการขายหมดแล้ว มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โอเชียน พอร์โตพีโน้ คอนโดมิเนียม จอมเทียน - พัทยา คอนโดมิเนียมพร้อมอยู่ริมท่าจอดเรือยอร์ชทหรุ อาคารสูง 37 ชั้น บนพื้นที่ 2.5 ไร่ ภายในโอเชียน มารีน่า ยอร์ชทคลับ ริมหาดจอมเทียน ประกอบด้วยห้องชุดขนาด 1 - 4 - 2 ห้องนอน (79 - 238 ตารางเมตร) รวมทั้งสิ้น 268 ห้อง ปัจจุบันอยู่ระหว่างเปิดขายโซนห้องขนาด 1 - 2 ห้องนอน ราคาเริ่มต้น 7.8 ล้านบาท มูลค่าโครงการประมาณ 3,000 ล้านบาท

โอทู คอนโดมิเนียม เฟลิจิต - กรุงเทพฯ ห้องชุดดีไซน์หรูร่วมสมัยแนว Minimalism ตั้งอยู่ในบริเวณซอยนายเลิศ ถนนเฟลิจิต ใกล้สถานทูตอังกฤษ และจุดขึ้น - ลงทางด่วนชั้นที่ 1 หรือ เพียง 200 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า BTS เฟลิจิต อาคารสูง 7 ชั้น ขนาด 1 - 2 ห้องนอน (50 - 100 ตารางเมตร) รวม 48 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 8.5 ล้านบาท โครงการขายหมดแล้ว มูลค่าโครงการประมาณ 400 ล้านบาท

โครงการใหม่ ปี 2560

โอเชียน เกท - สุพรรณบุรี ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ ขนาด 3 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ โครงการตั้งอยู่บนถนนหมื่นหาญ ย่านธุรกิจ ท่าเลทอง ใจกลางเมืองสุพรรณ โดดเด่นด้วยนวัตกรรม บ้านประหยัดพลังงาน และ พื้นที่ใช้สอยปรับเปลี่ยนได้ง่ายตามความต้องการ ทาวน์โฮมขนาดเริ่มต้น 17.5 ตารางวา อาคารพาณิชย์ขนาด 23.8 ตารางวา รวมทั้งสิ้น 224 หลัง เริ่มเปิดขายโครงการเดือนมกราคม 2560 ที่ผ่าน มา ราคาขาย 3 - 5 ล้านบาท มูลค่าโครงการประมาณ 745 ล้านบาท

โอเชียน เรสซิเดนซ์ - ขอนแก่น คอนโดมิเนียมแบบโลว์ไรส์ 8 ชั้น จำนวนห้องรวม 223 ยูนิต ขนาด 23 - 45 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยขอนแก่น และโรงพยาบาลราชพฤกษ์แห่งใหม่ บนพื้นที่โครงการ 2 ไร่ มูลค่ารวม โครงการประมาณ 350 ล้านบาท ราคาขายเริ่มต้น 1.2 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มเปิดขาย ภายในไตรมาส 3

โอเชียน ทาวน์ - ภูเก็ต โครงการทาวน์โฮมรวม 220 หลัง บนพื้นที่ประมาณ 23 ไร่ ราคา 3 - 5 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวม 700 ล้านบาท คาดว่าเริ่มเปิดขายภายในไตรมาส 4

โอเชียน วิลเลจ - ภูเก็ต โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด รวม 120 หลัง บนพื้นที่ประมาณ 23 ไร่ ราคา 4 - 6 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวม 600 ล้านบาท คาดว่าเริ่มเปิดขายภายในไตรมาส 4

โอเชียน ริเวอร์ - พระราม 3 คอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา แบบไฮไรส์ สูง 40 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวม 800 ยูนิต พื้นที่ 20 - 60 ตารางเมตร บนพื้นที่โครงการรวม 16 ไร่ ราคาขายระหว่าง 3 - 5 ล้านบาท รวมมูลค่าโครงการประมาณ 3,100 ล้านบาท คาดว่าเริ่มเปิดขายภายในไตรมาส 4 ปีนี้ หรือ ไตรมาส 1 ของปี 2561

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและยอร์ชทคลับ

โอเชียน มารีน่า ยอร์ชทคลับ จอมเทียน - พัทยา ได้รับการยอมรับว่าเป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางเรือยอร์ช ระดับ “แลนด์มาร์ก” แห่งเดียวของพัทยา ด้วยท่าจอดเรือยอร์ชมาตรฐานสากล แบบครบวงจรแห่งแรกของประเทศไทย และมีขนาดใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การันตีด้วยการได้รับเชิญเข้าร่วมเป็นภาคีสมาชิก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติมศักดิ์ของสมาคมมารีน่าแห่งเอเชีย (Aseanarean Bluewater Alliance) ภายในโครงการยังมีบริการในส่วนของสโมสรเล่นเรือ (ยอร์ชท์คลับ) ซึ่งตั้งอยู่บนชั้น 1 - 7 ของอาคารซาน มารีโน คอนโดมิเนียม ประกอบด้วยห้องพัก 51 ห้อง ดีไซน์พิเศษราวกับอยู่บนเรือสำราญในยุคล่าอาณานิคม (Colonial Age) ร้านอาหาร ห้องประชุมสัมมนา บาร์ และ สपोर्ट คอมเพล็กซ์ ลอยฟ้าขนาดใหญ่มากกว่า 7,500 ตารางเมตร เป็นต้น พื้นที่รวมทั้งโครงการประมาณ 120 ไร่ มูลค่ารวมโครงการราว 5,000 ล้านบาท สำหรับปีนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาขยายช่องจอดเรือยอร์ชท์เพิ่ม จากปัจจุบันที่มีเรือยอร์ชท์ จอดอยู่รวมราว 380 ลำ สร้างเพิ่มอีก 60 ช่องจอด เพื่อรองรับจำนวนเรือยอร์ชท์ที่มีอัตราเพิ่มขึ้นทุกปี โอเชียน มารีน่า เปิดให้บริการสำหรับนักท่องเที่ยวทั่วไป เจ้าของคอนโด เจ้าของเรือยอร์ชท์ และ สมาชิกของยอร์ชท์คลับ ทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ

อัสสรา วิลล่า แอนด์ สวีท หัวหิน โรงแรมและรีสอร์ทระดับ 5 ดาว ริมหาดหัวหิน (หัวหิน ซอย 5) มีเนื้อที่รวม 22 ไร่ ประกอบด้วยห้องพักแบบสวีทและพูลวิลล่า รวม 96 ห้อง มีความโดดเด่น ที่พื้นที่กว่าครึ่งของโรงแรมเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ รมรื่น กว้างขวาง และถือเป็นโรงแรมหรูที่มีห้องพักแบบพูลวิลล่ามากที่สุดในหัวหิน การันตีด้วยรางวัลชนะเลิศมากมายกว่า 12 รางวัล จากสถาบันจัดอันดับโรงแรมดีเด่นระดับนานาชาติหลายแห่ง มูลค่าโครงการรวมราว 2,000 ล้านบาท

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

โอเชียน ทาวเวอร์ 1 อาคารสำนักงานแห่งแรกที่มีลิฟท์เร็วที่สุดในประเทศไทย (ข้อมูล ณ ปี 2539) ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ตรงข้ามศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ตัวอาคารสูง 32 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 32,000 ตารางเมตร พร้อมอาคารจอดรถ 1 อาคาร จอดรถได้ 500 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้าสถานีโอโศก และรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์ประชุมฯสิริกิติ์ มูลค่ารวมของโครงการแห่งนี้ประมาณ 1,300 ล้านบาท

โอเชียน ทาวเวอร์ 2 อาคารสำนักงานใจกลางย่านธุรกิจ ตั้งอยู่ระหว่างถนนสุขุมวิท 19 และถนนสุขุมวิท 21 (ซอยโอโศก) อยู่ใกล้โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ตัวอาคารสูง 42 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 46,000 ตารางเมตร ที่จอดรถรวม 650 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้าสถานีโอโศก และรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีสุขุมวิท อีกทั้งเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่ารวมโครงการประมาณ 1,500 ล้านบาท

แผนการดำเนินงานปี 2560 โอเชียน พรอพเพอร์ตี้ มุ่งเป้าพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายให้ได้ 1,500 - 3,000 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ บริษัทตั้งเป้าการรับรู้รายได้ประมาณ 960 ล้านบาท มาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 460 ล้านบาท และจากโรงแรม/เช่า/อื่นๆ ประมาณ 500 ล้านบาท

2532 จุดเริ่มต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2532 โดยใช้ชื่อเดิมว่า บริษัท โอเซียน ทาวเวอร์ จำกัด เริ่มพัฒนา 4 โครงการเด่น ได้แก่ โอเซียน มารีน่า ยอร์ชทคลับ พัทยา ทำจอดเรือยอร์ชขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียน, ซาน มารีน คอนโดมิเนียมหรูแห่งแรกในพัทยา, อาคารออฟฟิศสำนักงานที่มีลิฟท์เร็วที่สุดแห่งแรกของไทย 2 แห่ง คือ โอเซียน ทาวเวอร์ 1 และ โอเซียน ทาวเวอร์ 2

2547 เปลี่ยนชื่อบริษัท

เมื่อธุรกิจของบริษัทเริ่มเติบโตขึ้นตามลำดับ จึงมีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โอเซียน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งใช้มาจนถึงปัจจุบัน เริ่มพัฒนาเพิ่มอีก 2 โครงการใหญ่ คือ โอเซียน พอร์โตฟิโน คอนโดมิเนียม พัทยา, รีสอร์ท 5 ดาว อัสสรา วิลล่า แอนด์ สวีท หัวหิน

2549 เริ่มโครงการแบบโลว์ไรส์

มีการพัฒนาคอนโดแบบโลว์ไรส์ 1 โครงการใจกลางกรุงเทพฯ ใกล้รถไฟฟ้า ได้แก่ โอทู คอนโดมิเนียม เพลินจิต ขนาด 7 ชั้น 48 ยูนิต เจาะกลุ่มตลาดไฮเอนด์ในเมือง

2560 บุคแนวราบ พร้อมขยายธุรกิจ

จากเดิมที่เน้นเฉพาะตลาดกลุ่มบนมาตลอด ทางโอเซียนตั้งเป้าขยาย ธุรกิจโตเพิ่มอีก ลงทุนเพิ่มในทุกกลุ่มธุรกิจ โดย หันมาพัฒนาโครงการแนวราบ ทาวน์โฮม และ โฮมออฟฟิศสำหรับตลาดกลุ่มรายได้ปานกลาง โดยเจาะตลาดต่างจังหวัดหัวเมือง อาทิ โอเซียน เกท สุพรรณบุรี, โอเซียน เรสซิเดนส์ ขอนแก่น, โอเซียน ทาวน์ และ โอเซียน วิลเลจ ภูเก็ต เป็นต้น

2.3.2 เอกลักษณะของโครงการ

แนวคิดโครงการ

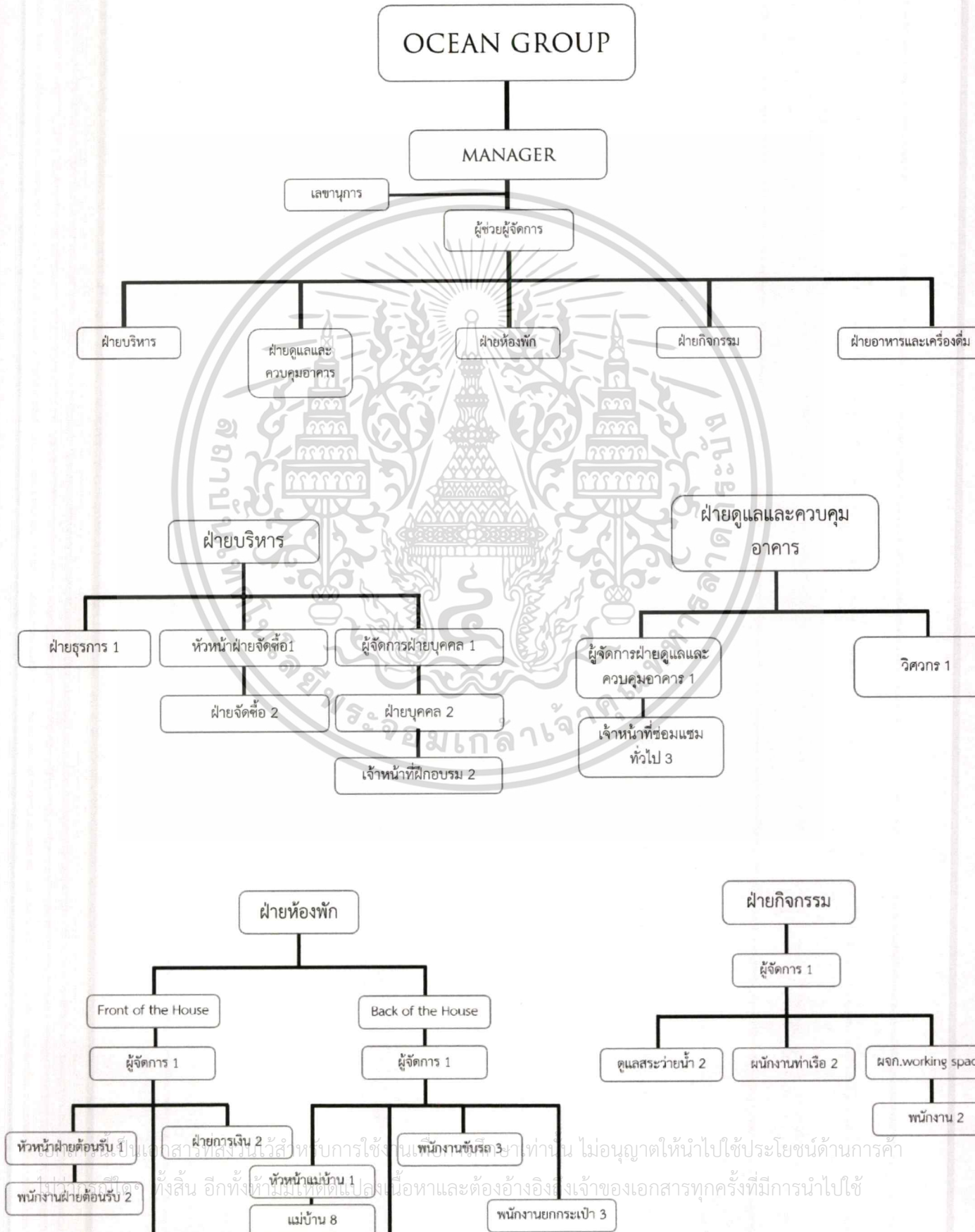
เน้นความเป็นส่วนตัว ความสบายสูงสุด และไม่เหมือนใคร

บ้านพักตากอากาศหรู ริมหาด ที่เน้นการออกแบบโดยมอบความเป็นส่วนตัว และความสบายสูงสุดของเจ้าของห้อง ด้วยห้องแบบ Over-Space Unit หรือ ห้องขนาดใหญ่พิเศษ โดดเด่นด้วยตัวอาคารเรียบหรูแบบ V-Shape ช่วยเปิดมุมมองวิวดูทะเลได้กว้างขึ้นกว่า 180 องศา พร้อม 'มารีน่า ไลฟ์สไตล์' รูปแบบการใช้ชีวิตสุนทรีย์ในวันพักผ่อนแนวใหม่สำหรับคุณและครอบครัว

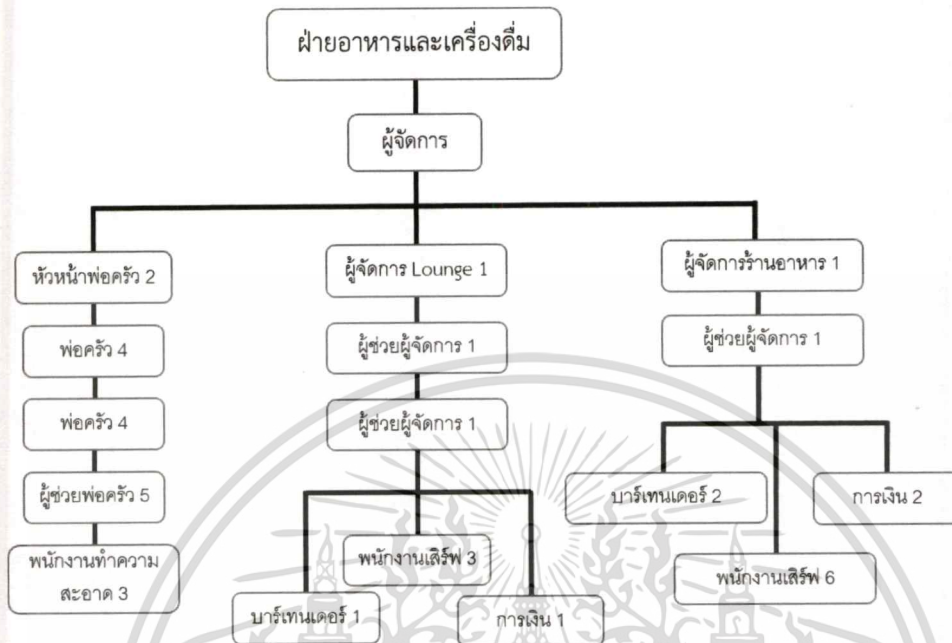
สิ่งอำนวยความสะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.3 สายงานบริหารและอัตรากำลัง



เป็นเอกสารที่ส่งมาแล้วสำหรับการใช้งานเพื่อขอขัติยาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

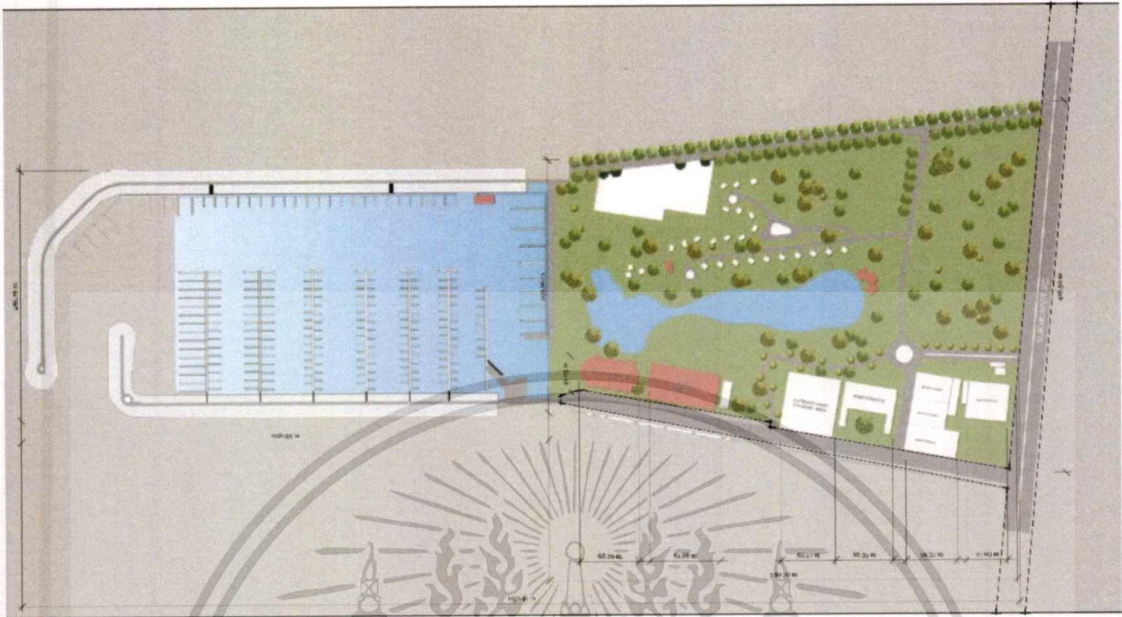
2.3.4 องค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบของโครงการ	วัตถุประสงค์	ตัวอย่างกิจกรรมที่เกิดขึ้น
พื้นที่โถงต้อนรับ (MAIN HALL)	เพื่อเป็นส่วนรับรองบุคคลจากภายนอก	ลงทะเบียน สอบถามข้อมูลการใช้บริการ
พื้นที่ให้ความรู้ (LEARNING SPACE)	เพื่อเป็นศูนย์กลางและเพิ่มประสิทธิภาพการให้ข้อมูลและความรู้ของการเดินเรือ และการแล่นเรือใบประเภทต่างๆ	ให้ผู้ใช้งานหรือผู้ที่สนใจเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลต่างๆมากขึ้น
ภัตตาคาร (RESTAURANT)	เพื่อรองรับการรับประทานอาหารของผู้ใช้โครงการเพิ่มเติมจากส่วนเดิม	รับประทานอาหาร พักผ่อน
ห้องพัก (GUEST ROOM)	เพื่อปรับปรุงรูปแบบการออกแบบและการตกแต่งสถาปัตยกรรมภายในให้เหมาะสมกับยุคสมัยและกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปมาในปัจจุบันและอนาคต	พักผ่อน

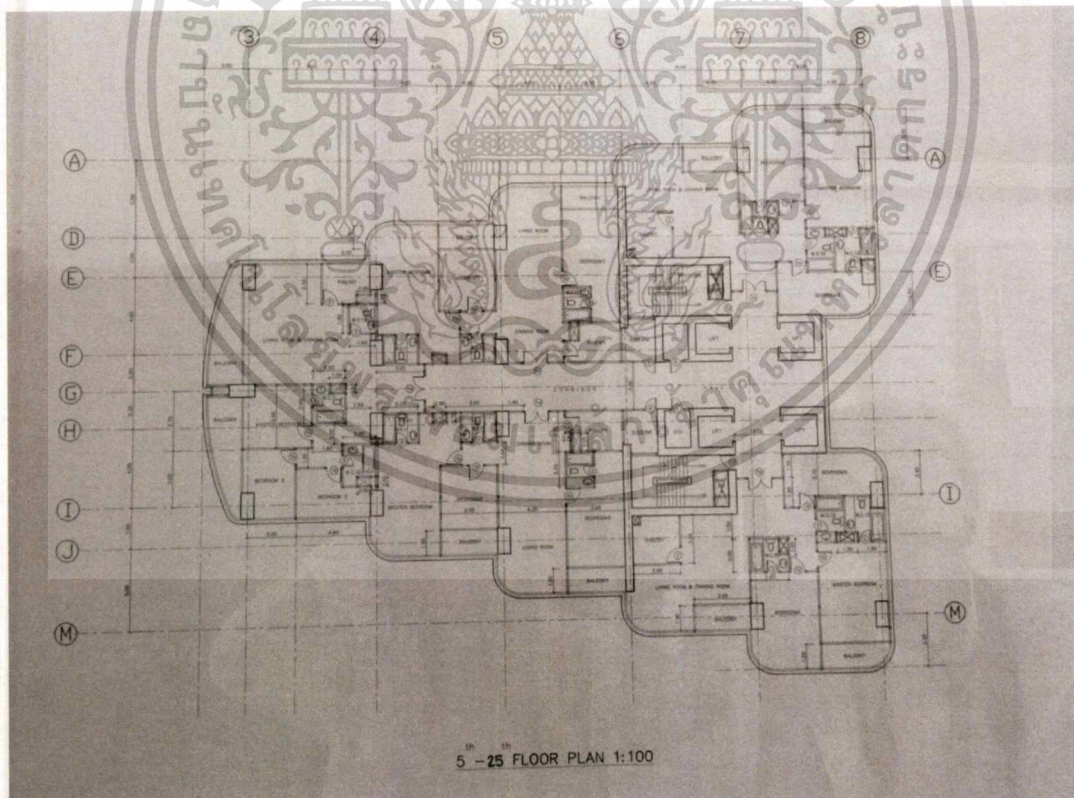
ตารางที่ 1.4 แสดงองค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.4.1 รายละเอียดและข้อมูลแบบก่อสร้างของโครงการ

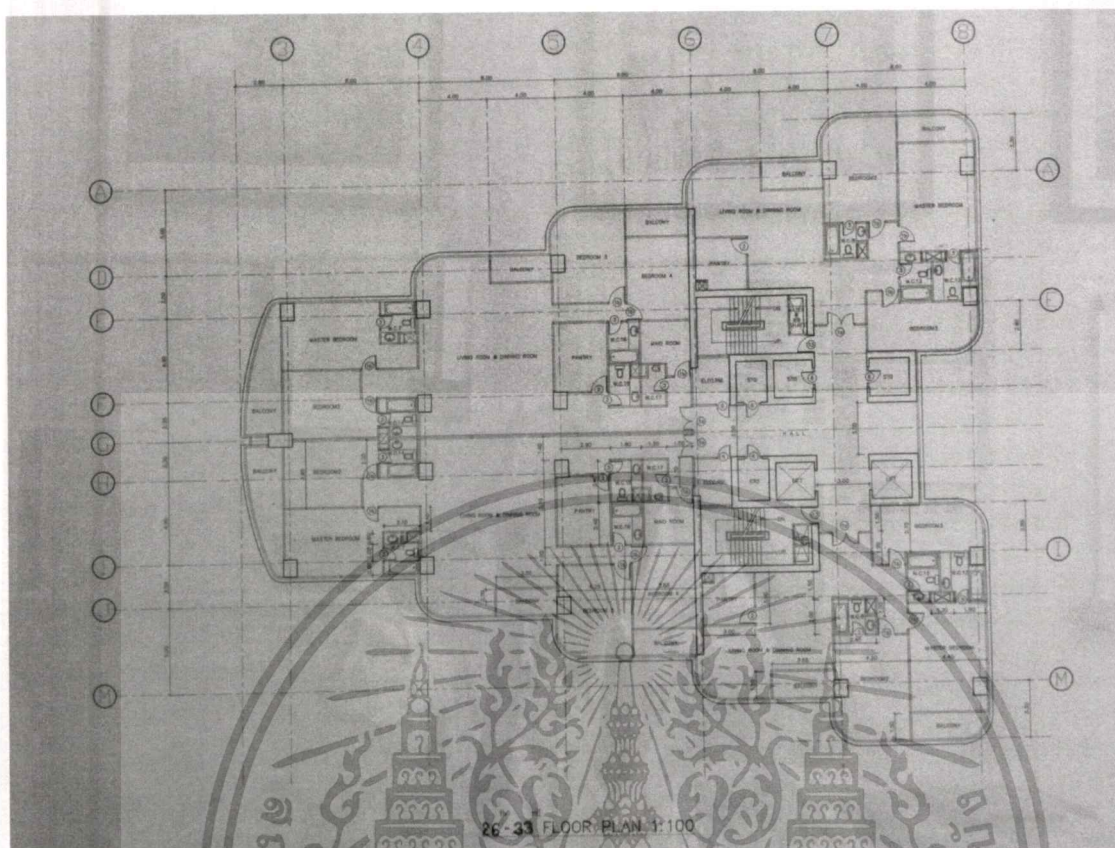


รูปที่ 1.10 แสดงผังบริเวณภายในโครงการโรงแรมโอเชียน มารีน่า ยอชท์คลับ พัทยา

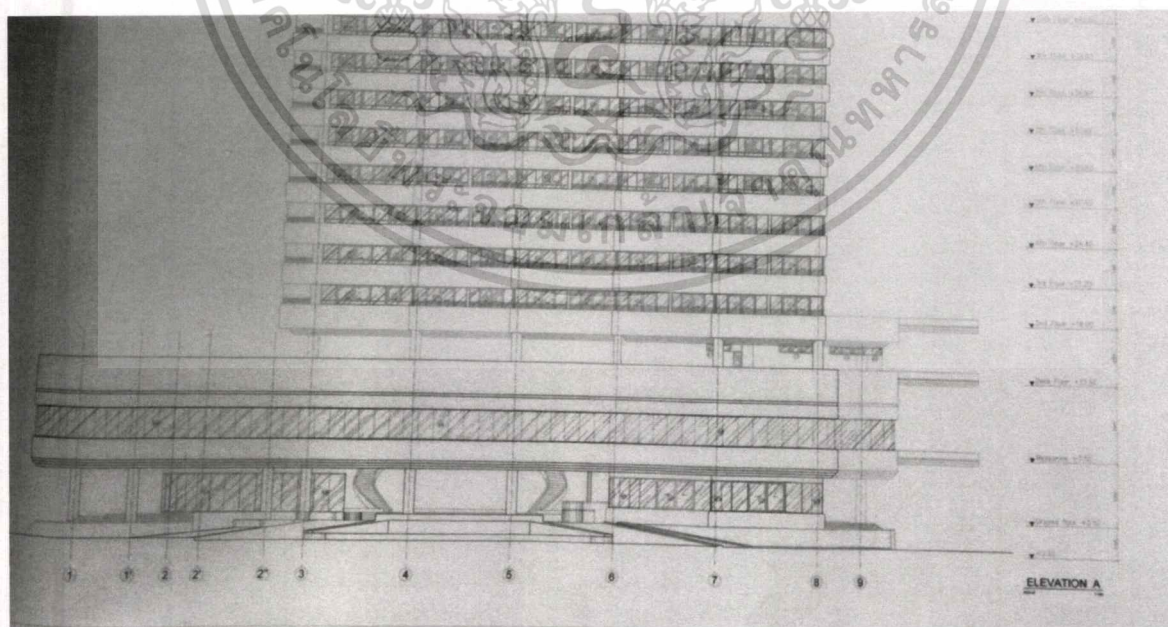


รูปที่ 1.11 แสดงผังอาคารซานมารีโน่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

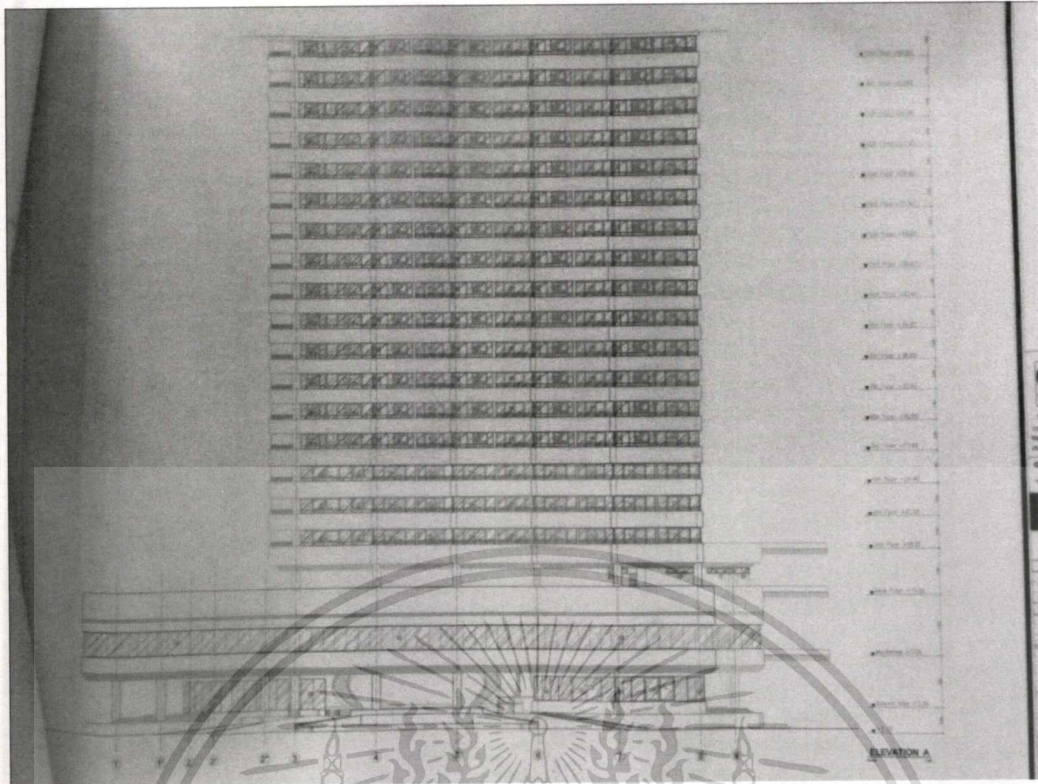


รูปที่ 1.12 แสดงผังอาคารซานมารีโน่

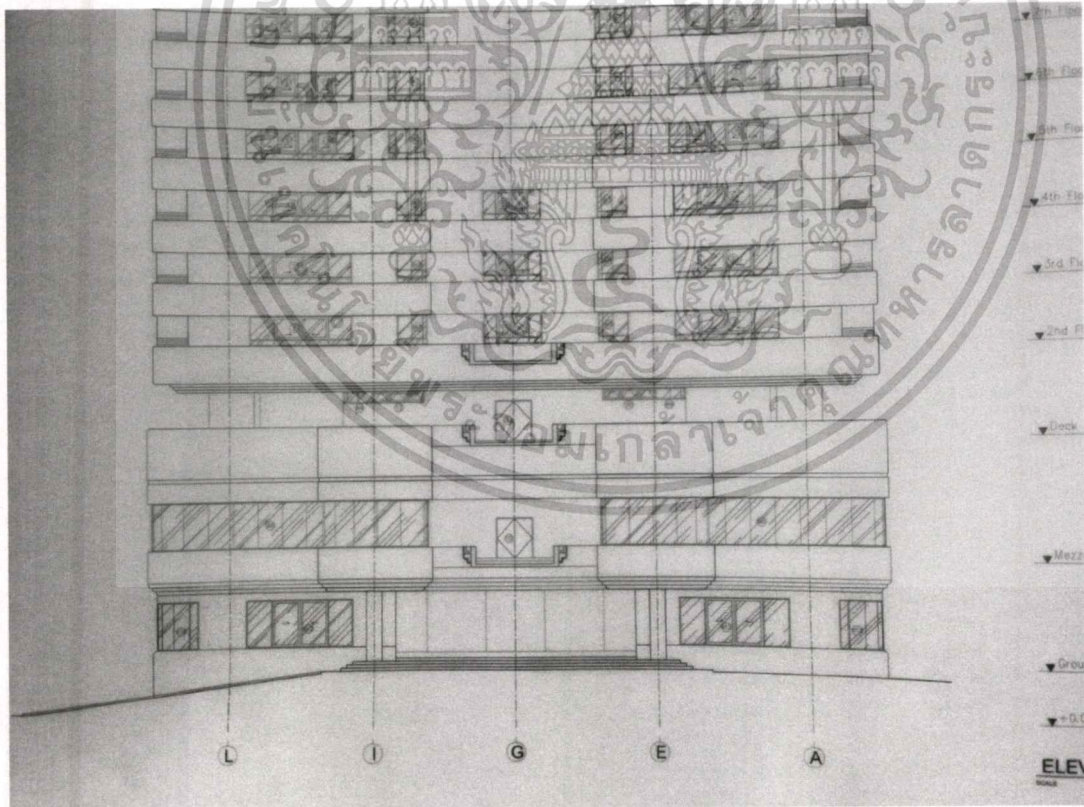


รูปที่ 1.13 แสดงรูปด้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 1.14 แสดงรูปด้าน



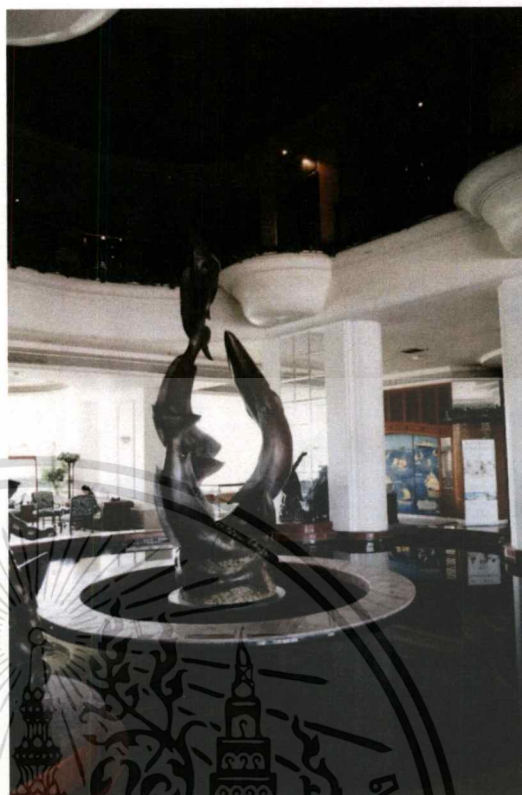
รูปที่ 1.15 แสดงรูปด้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.4.2 สภาพแวดล้อมภายในโครงการเดิม



รูปที่ 1.16 ภาพแสดงอาคารซานมารีโน



รูปที่ 1.17 ภาพแสดงโถงต้อนรับ

<http://sattahip.holidaythai.com/2015/06/review-ocean-marina-yacht-club-sattahip.html>



รูปที่ 1.18 ภาพแสดงทางเข้าหลักของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 1.19 ภาพแสดงทางเข้าอาคาร (drop off)



รูปที่ 1.20 ภาพแสดงมุมมองจากภายในอาคารออกไปสู่ทะเล

ชั้นของห้องพัก มีแค่ชั้น 2 กับ ชั้น 3 ส่วนที่สูงขึ้นไปกว่านั้นเป็นชั้น residence

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องพักมีทั้งหมด 51 ห้อง โดยแบ่งเป็น 2 ประเภทหลักๆ ดังนี้

- ห้องดีลักซ์ (Deluxe) มีทั้งหมด 43 ห้อง
 - ห้องสวีท (Suite) มีทั้งหมด 8 ห้อง
1. ห้องดีลักซ์ (Deluxe Room)

ราคาห้องพักแบบดีลักซ์ประมาณ 2,000 - 3,000 บาท

ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับช่วงเวลาที่เราเข้าพัก



รูปที่ 1.21 ภาพแสดงห้องพักแบบดีลักซ์(1)



รูปที่ 1.22 ภาพแสดงห้องพักแบบดีลักซ์(2)

<http://sattahip.holidaythai.com/2015/06/review-ocean-marina-yacht-club-sattahip.html>

2. ห้องสวีท (Suite Room)

ราคาห้องพักแบบสวีทประมาณ 4,000 - 6,000 บาท

ห้องสวีทจะมี 2 แบบ เป็นห้องสวีทแบบ 1 ห้องนอน หรือ ห้องสวีทแบบ 2 ห้องนอน



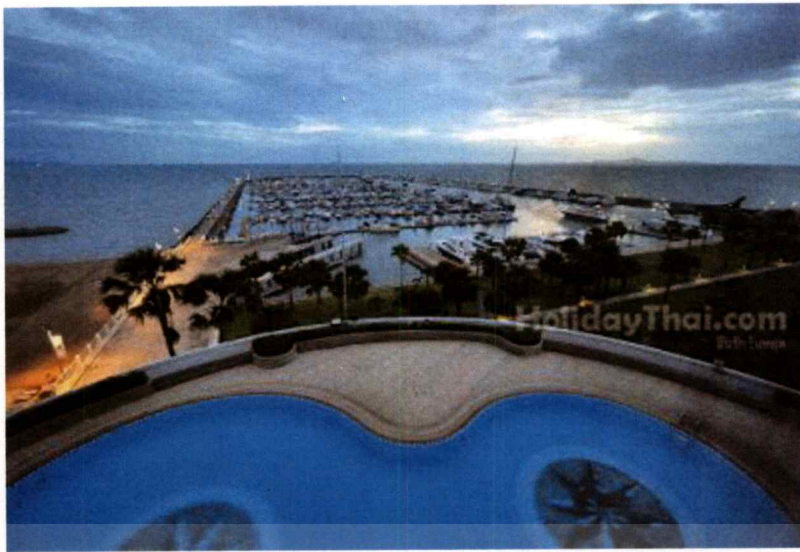
รูปที่ 1.23 ภาพแสดงห้องพักแบบสวีท(1)



รูปที่ 1.24 ภาพแสดงห้องพักแบบสวีท(2)

<http://sattahip.holidaythai.com/2015/06/review-ocean-marina-yacht-club-sattahip.html>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 1.20 ภาพแสดงบรรยากาศของสระว่ายน้ำ

<http://sattahip.holidaythai.com/2015/06/review-ocean-marina-yacht-club-sattahip.html>

3. ห้องอาหาร

ห้องอาหารจะอยู่ชั้น 2 ของตัวอาคาร แต่ถ้ากดลิฟท์ ก็จะเป็น ชั้น M1

The Sailor's Bar สำหรับคนที่อยากมานั่งฟังเพลง และ จิบเครื่องดื่มเย็นๆ มองดูวิวเรือยอชท์ที่จอดอยู่ที่ท่าเรือ



รูปที่ 1.21 ภาพแสดงบรรยากาศของห้องอาหาร



รูปที่ 1.22 ภาพแสดงบรรยากาศของห้องอาหาร

<http://sattahip.holidaythai.com/2015/06/review-ocean-marina-yacht-club-sattahip.html>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาพฤติกรรมกลุ่มเป้าหมาย และพื้นที่ที่ต้องการ

ลักษณะกลุ่มเป้าหมาย

ผู้ใช้บริการ คือ กลุ่มบุคคลที่มีพฤติกรรมเกี่ยวเนื่องกับโครงการก่อให้เกิดความต้องการพื้นที่ ภายในโครงการเพื่อที่จะตอบสนองพฤติกรรมนั้นๆ โดยสามารถแบ่งได้เป็น

1. ผู้ให้บริการ

2. ผู้ใช้บริการ

ผู้ให้บริการ หมายถึง เจ้าหน้าที่ซึ่งทำงานภายใต้องค์กรที่รับผิดชอบและบริหารงานใน โครงการเพื่อบริหารงานให้บรรลุตามเป้าหมายและเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าชมหรือ ผู้รับบริการ

ในการศึกษาเรื่องผู้มาใช้โครงการ (User) สามารถแบ่งผู้ให้บริการในโครงการได้ 2 ประเภท คือ

3.1.1 ผู้ให้บริการ ประเภท นักธุรกิจ

ระหว่างอายุ 24- 40 ปี ที่ต้องการพักผ่อนในวันหยุด และนักธุรกิจ ระหว่างอายุ 24- 40 ปี ที่สนใจการล่องเรือยอร์ชและกีฬาทางน้ำ ประเภทเรือใบ

3.1.2 ผู้ให้บริการ ประเภท ชาวต่างชาติ ที่เข้ามาท่องเที่ยว/พักผ่อน ชาวต่างชาติที่สนใจการ ล่องเรือยอร์ชและกีฬาทางน้ำประเภทเรือใบ

3.1.3 ผู้ให้บริการ ประกอบด้วยพนักงานที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการด้านต่างๆ เช่น ให้

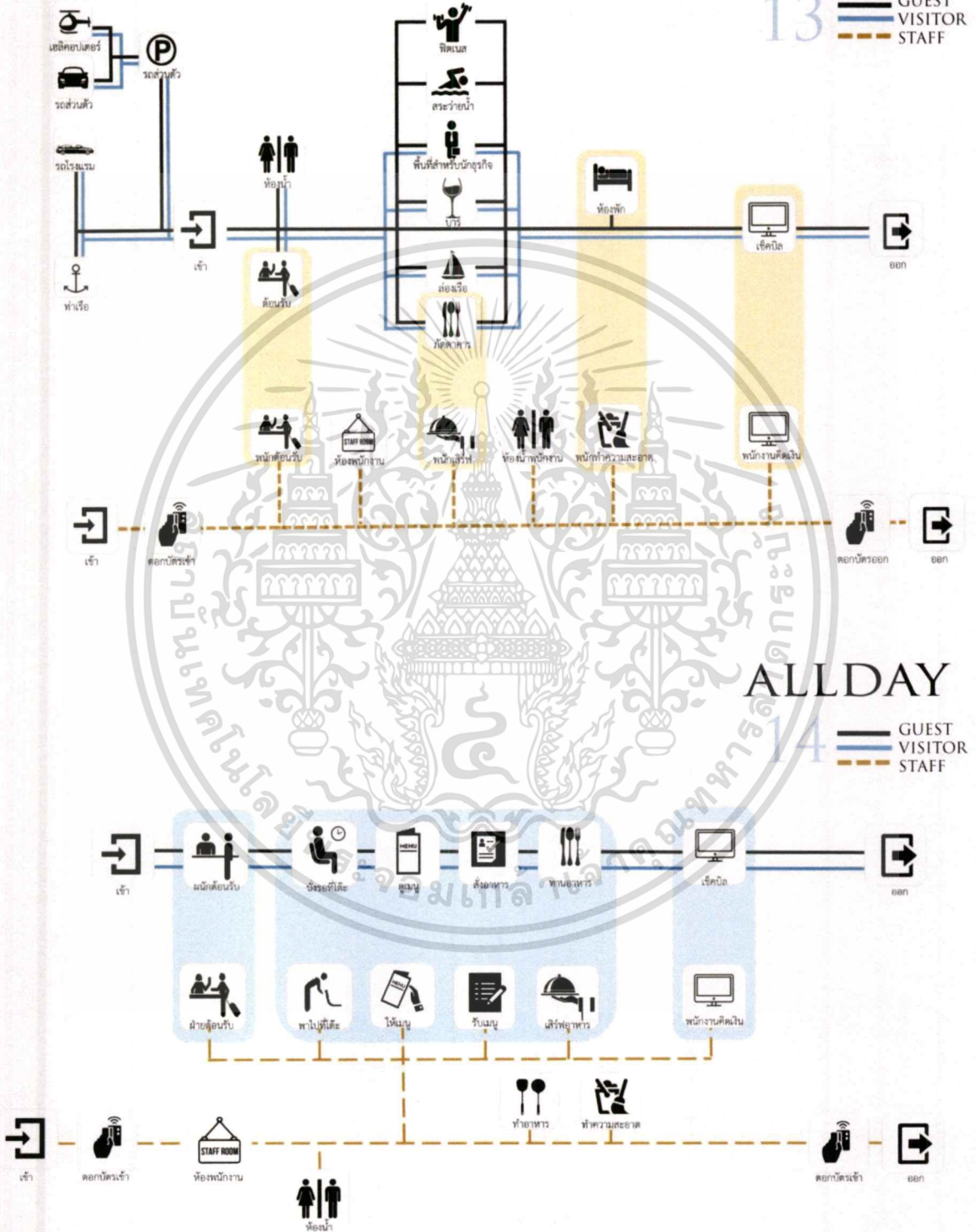
ข้อมูล อำนวยความสะดวกด้านสถานที่ อุปกรณ์ ตลอดจนด้านความสะอาดและความปลอดภัย



เอกสารนี้... สำหรับ... ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า...
 ไม่ว่ากรณีใดๆก็ตามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1 พฤติกรรมผู้ใช้ และให้บริการ

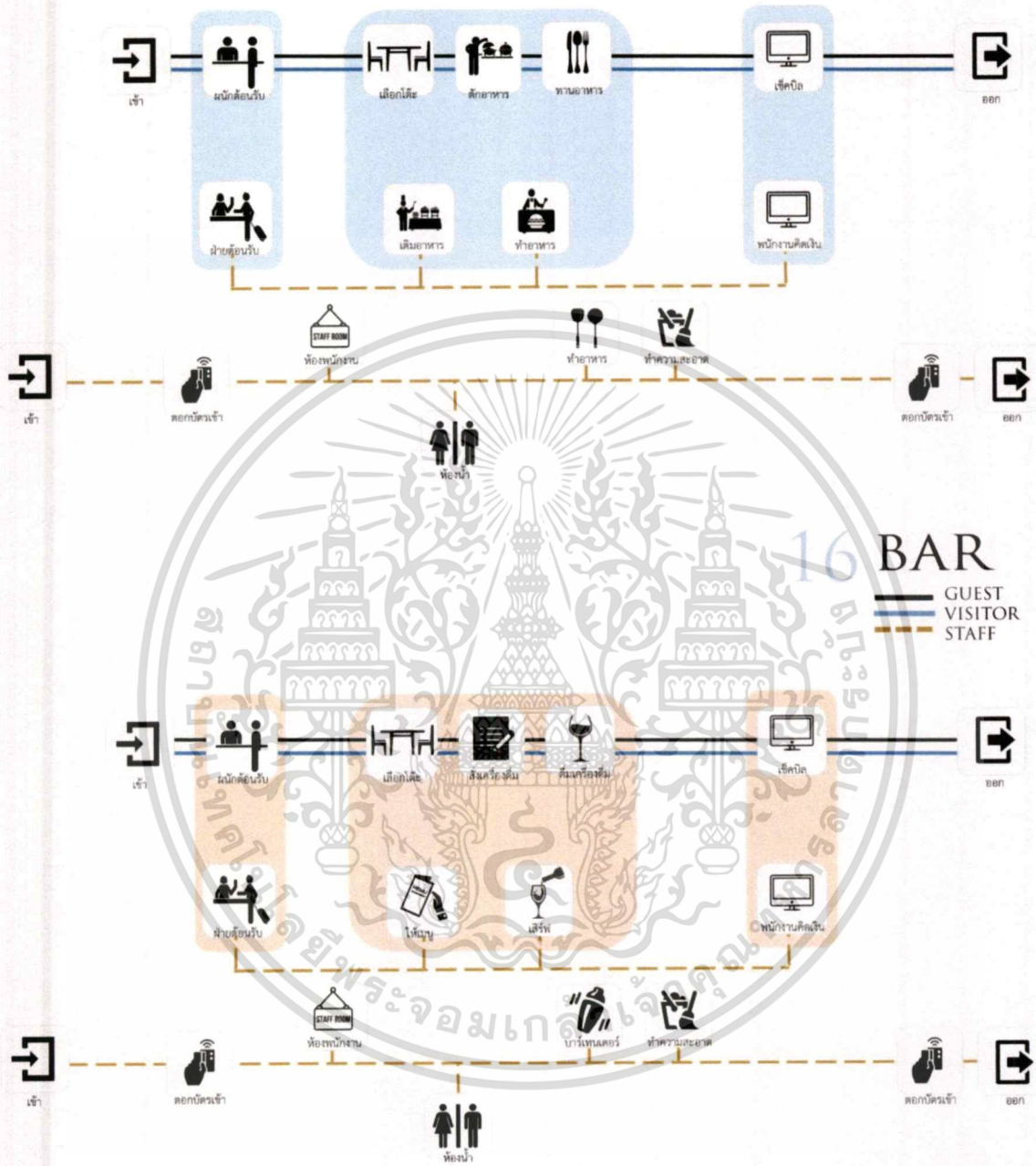
OVERALL
13 — GUEST
VISITOR
STAFF



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

BUFFET

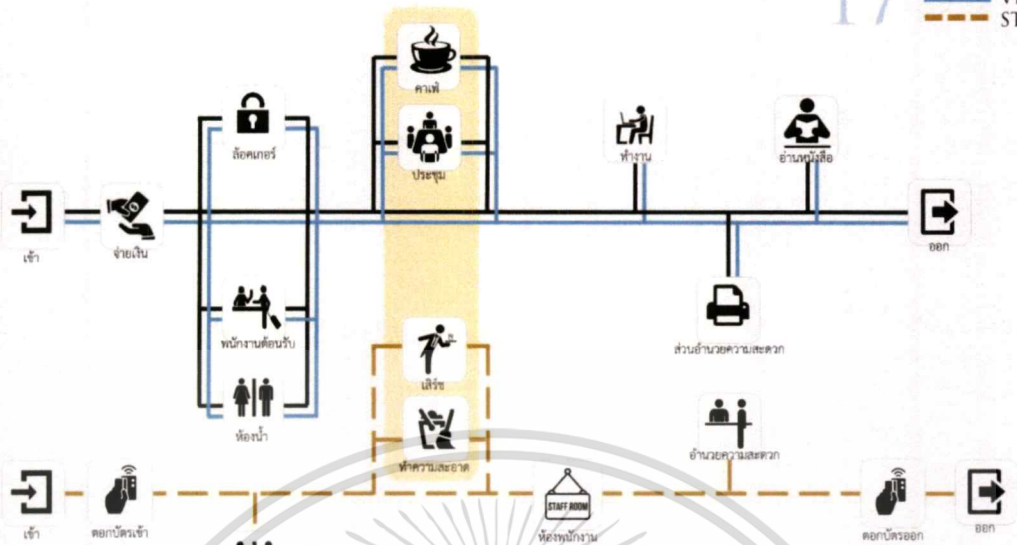
15 GUEST
VISITOR
STAFF



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

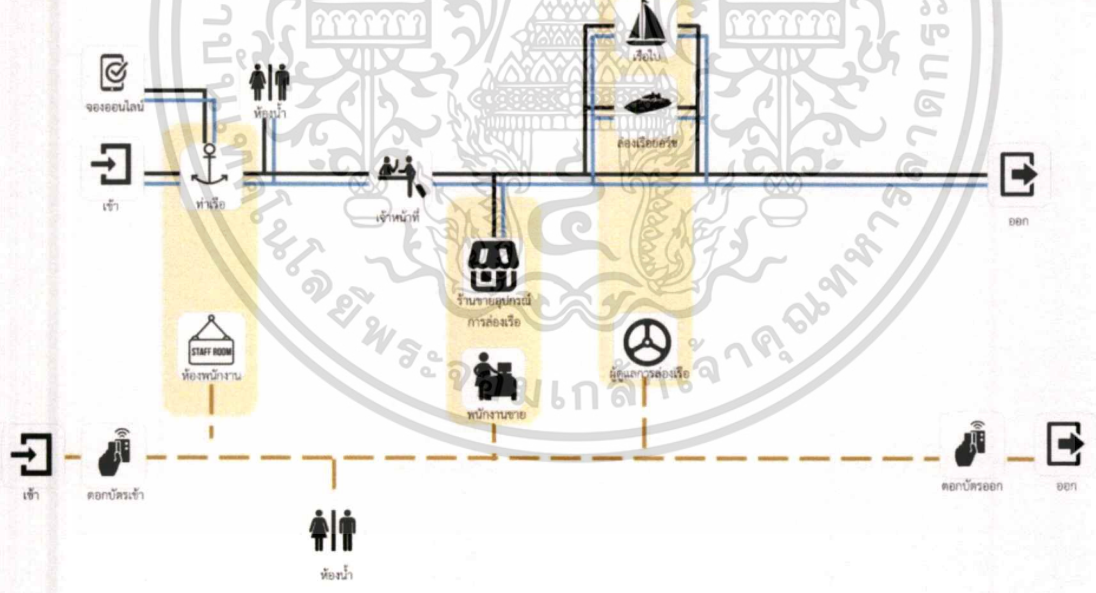
BUSINESS SPACE

17  GUEST
VISITOR
STAFF



YACHT

 GUEST
VISITOR
STAFF



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 ทรัพยากร

1. Management Department

- แผนกบริหาร 20 ตร.ม.
- แผนกบัญชี 30 ตร.ม.
- แผนกบุคคล 20 ตร.ม.
- แผนกรักษาความปลอดภัย 15 ตร.ม.
- ควบคุมและดูแลอาคาร/ สถานที่ 20 ตร.ม.

2. Front of the House

Front Office

- แผนกต้อนรับ 17.50 ตร.ม.
- แผนกลงทะเบียน/เก็บเงิน 20 ตร.ม.
- แผนกกระเป๋าเดินทาง 16 ตร.ม.
- แผนกติดต่อโทรศัพท์ 16 ตร.ม.

3. Guest Room

(ส่วนห้องพักแขก)

- Deluxe 38 ตร.ม.
- One Bedroom Suite 67 ตร.ม.
- Two Bedroom Suite 75 ตร.ม.

4. Food & Beverage Space

- ภัตตาคาร 150 ตร.ม.
- ห้องอาหาร 40 ตร.ม.
- ห้องจัดเลี้ยง 50 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Coffee Shop 20 ตร.ม.

- Pool lounge 18 ตร.ม.

5. Special Accommodation

- ห้องเก็บอุปกรณ์ 16 ตร.ม.

- ร้านขายของที่ระลึก 20 ตร.ม.

- สระว่ายน้ำ/ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า 240 ตร.ม.

- ส่วนติดต่อและซื้อบัตร 10 ตร.ม.

- ส่วนดูแลความปลอดภัย 8 ตร.ม.

- ส่วนพักผ่อนและบริเวณพักผ่อน 200 ตร.ม.

6. Back of the House

Service Space

-ทางเข้าพนักงาน 30 ตร.ม.

-ที่จอดรถส่งพัสดุและขนของพัสดุ 20 ตร.ม.

-บริเวณตรวจเช็คพัสดุ เข้า-ออก 10 ตร.ม.

-แผนกควบคุมการลงเวลา 10 ตร.ม.

7. Public Space

- ที่จอดรถ 2600 ตร.ม.

- ทางเข้าหลัก 600 ตร.ม.

- โถงรับรอง 200 ตร.ม.

- โถงพักผ่อนและบริเวณพักผ่อน 50 ตร.ม.

- ห้องน้ำสาธารณะ 60 ตร.ม.

- เฉลียงและสวน 30 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สระว่ายน้ำ	200 ตร.ม.
รวมพื้นที่	5160.5 ตร.ม.
คิดพื้นที่สัญญาเป็น 30%	1548 ตร.ม.
รวมพื้นที่	6708.65 ตร.ม.

1.3 พื้นที่ที่ต้องการ

องค์ประกอบของโครงการ	วัตถุประสงค์	ตัวอย่างกิจกรรมที่เกิดขึ้น
พื้นที่โถงต้อนรับ (MAIN HALL)	เพื่อเป็นส่วนรับรองบุคคลจากภายนอก	ลงทะเบียน สอบถามข้อมูลการใช้บริการ
พื้นที่ให้ความรู้ (LEARNING SPACE)	เพื่อเป็นศูนย์กลางและเพิ่มประสิทธิภาพการให้ข้อมูลและความรู้ของการเดินเรือ และการเล่นเรือใบประเภทต่างๆ	ให้ผู้ใช้งานหรือผู้ที่สนใจเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลต่างๆมากขึ้น
ภัตตาคาร (RESTAURANT)	เพื่อรองรับการรับประทานอาหารของผู้ใช้โครงการเพิ่มเติมจากส่วนเดิม	รับประทานอาหาร พักผ่อน
ห้องพัก (GUEST ROOM)	เพื่อปรับปรุงรูปแบบการออกแบบและการตกแต่งสถาปัตยกรรมภายในให้เหมาะสมกับยุคสมัยและกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนไปมากในปัจจุบันและอนาคต	พักผ่อน

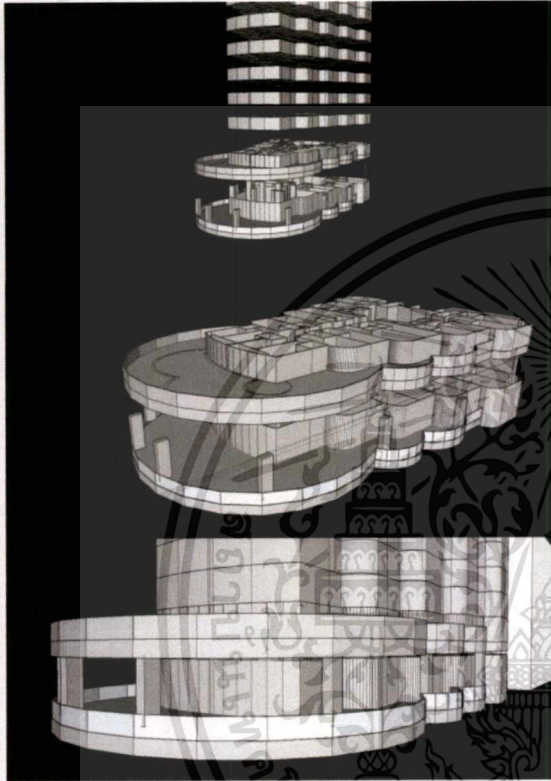
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การวิเคราะห์และการออกแบบ

4.1 วิเคราะห์ที่ตั้งและอาคาร

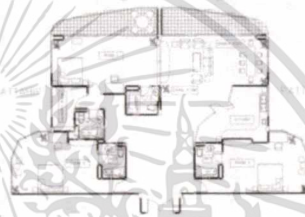
4.1.1 การวิเคราะห์และที่ตั้งอาคาร



BUILDING ANALYSIS 9

อาคารหน้าเข้าหทะเล ลักษณะอาคารมีโค้งขยาย
ออกในทุกๆช่วงเสาและทุกๆห้องจึงมีหน้าต่างและเห็น
วิวทะเล รูปทรงลักษณะโค้งไม่แข็งกระด้าง

มีส่วนกัศคารด้านหน้า
ชั้น1-2 Ceiling 3.80 เมตร



ห้องพักมี 4 ประเภท

- A เห็นทะเล 180 องศา ขนาด 170 ตารางเมตร
- B เห็นทะเลมุมข้าง 140 องศา 160 ตารางเมตร
- C ไม่เห็นทะเล เห็นวิวภูเขาและเส้นถนนสุขุมวิท
- D เป็นห้องพิเศษ เห็นทะเล 180 องศา ขนาด 277 ตารางเมตร

ส่วนของชั้น 1-2 เป็นส่วนของสระว่ายน้ำและกัศคาร

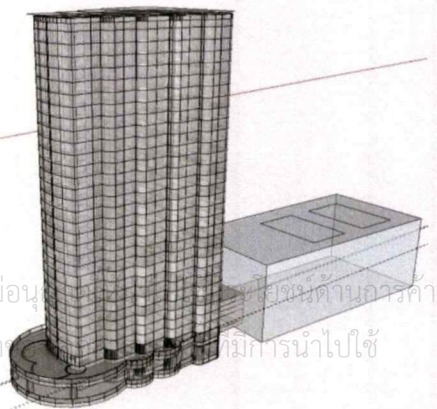
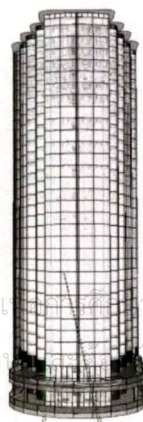
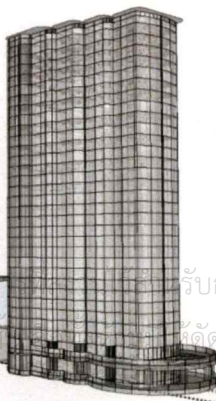
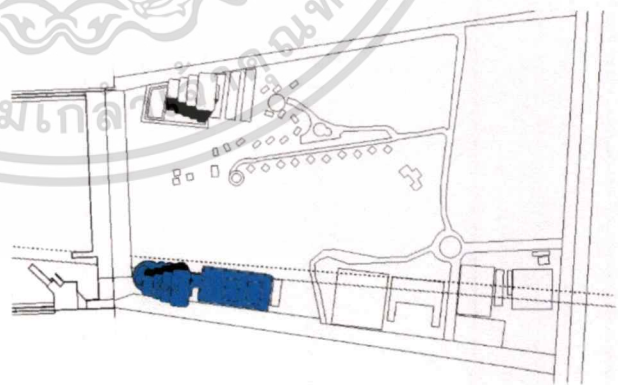
ชั้น 3-15 เป็นส่วนของห้องพัก และนอกนั้นเป็นส่วน Resident ceiling 3.20 เมตร



OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONGLUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY-LADKRABANG
CREATED BY MISS MUTHITA WONGGAN, 56020144

BUILDING ANALYSIS

โครงการมีขนาดใหญ่ประมาณ 160 ไร่
เลียบชายฝั่ง เป็นเส้นทางยาว 567.07 ม
อาคารมีทั้งหมด 33 ชั้น รวมคาดฟ้า
และเชื่อมต่อกับอาคารจอดรถด้านหลัง
พร้อมทั้งที่จอดรถเอลิคอปเตอร์
อาคารในรูปแบบเสาคาน



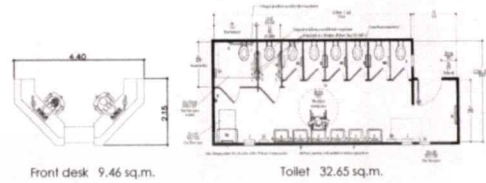
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่หรือใช้ซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่าทางใดก็ตาม การเปลี่ยนแปลงเนื้อหาหรือข้อมูลใดๆ อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา โปรดตรวจสอบข้อมูลล่าสุดกับเจ้าของโครงการนำใบใช้

4.1.2 การวินิจฉัยความสัมพัทธ์พื้นที่

MAIN LOBBY

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
HALL	1.28	25	32.00	HUMAN DIMENSION
FRONT DESK	9.46	1	9.46	HUMAN DIMENSION
SOFA SET	6.84	2	13.68	TIME SAVER
SOFA SET	12.00	2	24.00	TIME SAVER
PORTER	2.80	1	2.80	HUMAN DIMENSION
TOILET	32.65	2	65.30	ADA STANDARDS
CIRCULATION			101.53	30% OF AREA
TOTAL			248.77	

22 AREA REQUIREMENT

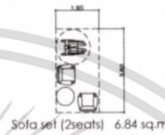


Front desk 9.46 sq.m.

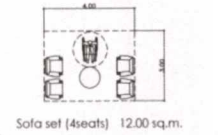
Toilet 32.65 sq.m.

CAFE

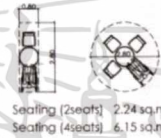
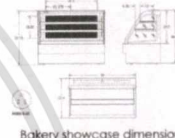
COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
COUNTER BAR	30.00	1	30.00	HUMAN DIMENSION
SHOWCASE	1.28	1	1.28	TIME SAVER
SEATING	2.24	6	13.44	TIME SAVER
SEATING	12.00	2	24.00	TIME SAVER
TOILET	4	2	8.00	ADA STANDARDS
STORAGE	15.00	1	15.00	1:5 OF AREA
CIRCULATION			27.516	30% OF AREA
TOTAL			119.236	



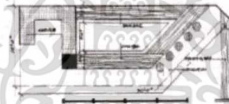
Sofa set (2seats) 6.84 sq.m.



Sofa set (4seats) 12.00 sq.m.

Seating (2seats) 2.24 sq.m.
Seating (4seats) 6.15 sq.m.

Bakery showcase dimension



Counter bar/cashier 30.00 sq.m.



Toilet 4.00 sq.m.



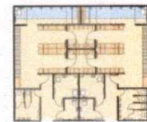
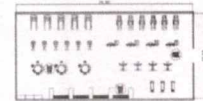
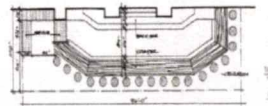
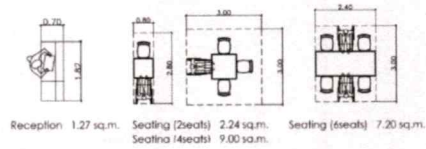
OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY TADKRIKANG
CREATED BY MISS MUTHIFA WONGNAN, 56020144

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

23 AREA REQUIREMENT

RESTAURANT

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
CASHIER	1.27	1	1.27	NEUFERT ARCH. DATA
SEATING 2SEATS	2.24	10	22.40	NEUFERT ARCH. DATA
SEATING 4SEATS	9.00	12	108.00	NEUFERT ARCH. DATA
SEATING 6SEATS	7.20	5	36.00	NEUFERT ARCH. DATA
COUNTER BAR	36.80	1	36.80	TIME SAVER
SERVICE STATION	1.44	5	7.20	NEUFERT ARCH. DATA
CIRCULATION			63.50	30% OF AREA
TOTAL			275.17	



FITNESS

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
FITNESS GYM	300	1	300	NEUFERT ARCH. DATA
TABLE TENNIS	72.00	3	216	NEUFERT ARCH. DATA
YOGA ROOM	180	2	360	DESIGN GUIDANCE NOTE BY SPORT ENGLAND 2012
DANCE STUDIO	198.75	1	198.75	DESIGN GUIDANCE NOTE BY SPORT ENGLAND 2012
LOCKER ROOM	191.25	1	191.25	DESIGN GUIDANCE NOTE BY SPORT ENGLAND 2012
STORAGE	20.00	2	40.00	DESIGN GUIDANCE NOTE BY SPORT ENGLAND 2012
CIRCULATION			391.8	30% OF AREA
TOTAL			1697.8	

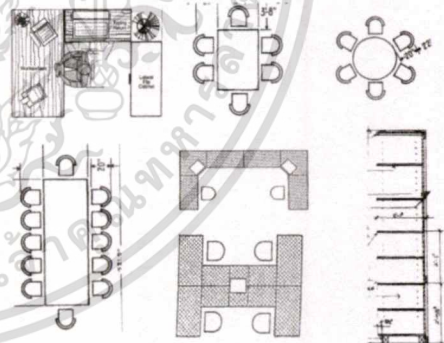
 OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONGLUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
CREATED BY MISS MUTHITA WONGNANG 5620144

25 AREA REQUIREMENT

BUSINESS SPACE

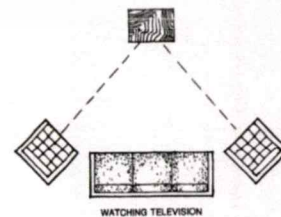
WORKING ZONE

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
COUNTER	1.71	1	1.71	NEUFERT ARCH. DATA
SEATING A	48.00	2	96.00	NEUFERT ARCH. DATA
SEATING B	9.80	2	19.60	NEUFERT ARCH. DATA
SEATING C	2.56	6	15.36	NEUFERT ARCH. DATA
TABLE WITH PLUG A	3.36	4	13.44	TIME SAVER
TABLE WITH PLUG B	4.20	2	8.40	TIME SAVER
BOOKSHELF	1.20	8	9.60	TIME SAVER
CIRCULATION			34.83	30% OF AREA
TOTAL			151.00	



CHILL OUT

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
SEATING	19.78	1	19.78	CASE STUDY
VIEWING DISTANCE	13.80	1	13.80	CASE STUDY
CIRCULATION			23.92	30% OF AREA
TOTAL			43.70	



 OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONGLUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
CREATED BY MISS MUTHITA WONGNANG 5620144

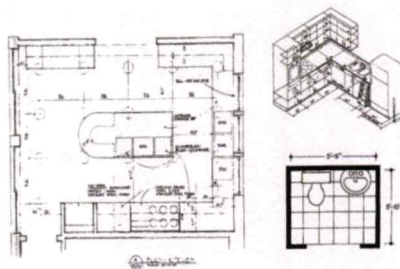
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

24

AREA REQUIREMENT

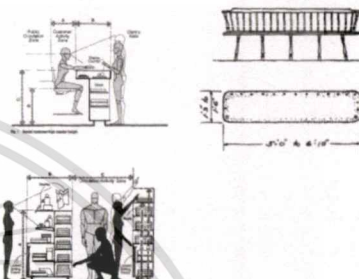
KITCHEN

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
COOKING AREA			67.73	1:3 OF EATING AREA
PANTRY			33.87	1:6 OF EATING AREA
STORAGE			40.64	1:5 OF EATING AREA
WASHING AREA			33.87	1:6 OF EATING AREA
TOILET	32.65	2	65.30	ADA STANDARDS
CIRCULATION			80.78	30% OF AREA



SOUVENIR OUTLET

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
CASHIER	3.00	1	3.00	NEUFERT ARCH. DATA
ISLAND DISPLAY	0.98	2	1.96	NEUFERT ARCH. DATA
SHELF DISPLAY	1.40	8	11.20	NEUFERT ARCH. DATA
SEATING	2.00	1	2.00	NEUFERT ARCH. DATA
STORAGE	0.80	5	4.00	1:5 OF EATING AREA
CIRCULATION			6.648	30% OF AREA
TOTAL			28.808	



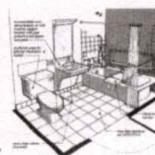
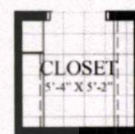
OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRAHANG
CREATED BY MISS MUTHITA WONGNAN 5620144

27

AREA REQUIREMENT

EXCULSIVE TYPE

COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ. SQ.M	REMARK
TABLE FOR LUGGAGE	1.65	1	1.65	STANDARD HOTEL
WARDROBE	1.08	1	2.16	STANDARD HOTEL
WC	3.87	1	3.87	STANDARD HOTEL
BATHTUB	4.00	1	4.00	STANDARD HOTEL
PANTRY	1.20	1	1.20	STANDARD HOTEL
DINING	4.00	1	4.00	STANDARD HOTEL
LIVING	6.66	1	6.66	STANDARD HOTEL
BEDROOM	12.00	1	12.00	STANDARD HOTEL
BALCONY	5.00	1	5.00	STANDARD HOTEL
CIRCULATION			13.722	30% OF AREA
TOTAL			59.462	



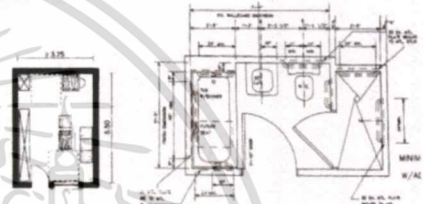
OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRAHANG
CREATED BY MISS MUTHITA WONGNAN 5620144

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

26 AREA REQUIREMENT

DULUXE TYPE

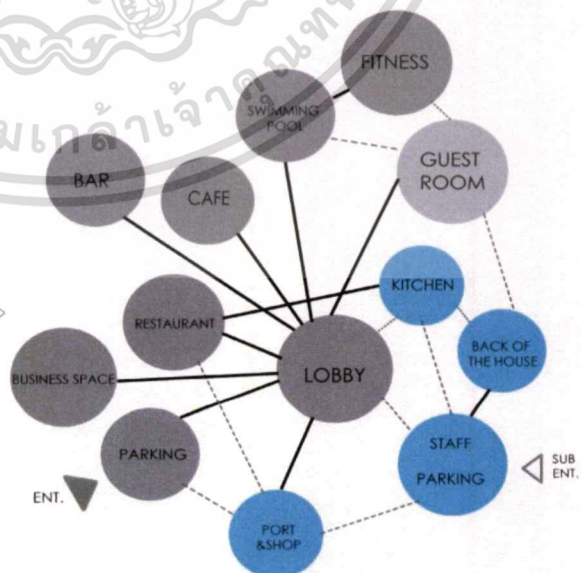
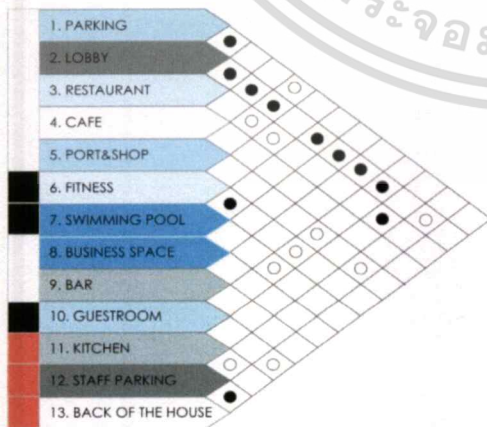
COMPONENT	AREA/UNIT SQ.M	UNIT	AREA/REQ SQ.M	REMARK
TABLE FOR LUGGAGE	1.65	1	1.65	STANDARD HOTEL
WARDROBE	1.17	1	1.17	STANDARD HOTEL
WC	3.87	1	3.87	STANDARD HOTEL
PANTRY	1.20	1	1.20	STANDARD HOTEL
DINING	4.00	1	4.00	STANDARD HOTEL
LIVING	6.66	1	6.66	STANDARD HOTEL
BEDROOM	12.00	1	12.00	STANDARD HOTEL
BALCONY	5.00	1	5.00	STANDARD HOTEL
CIRCULATION			12.46	30% OF AREA
TOTAL			54.01	



OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONUKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY WARDKRAKANG
CREATED BY MISS MUFFHITA WONGNIGAN *5020144

4.1.3 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์พื้นที่

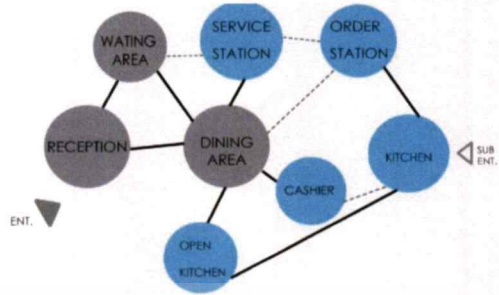
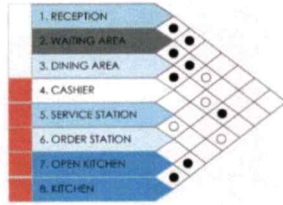
OVERALL



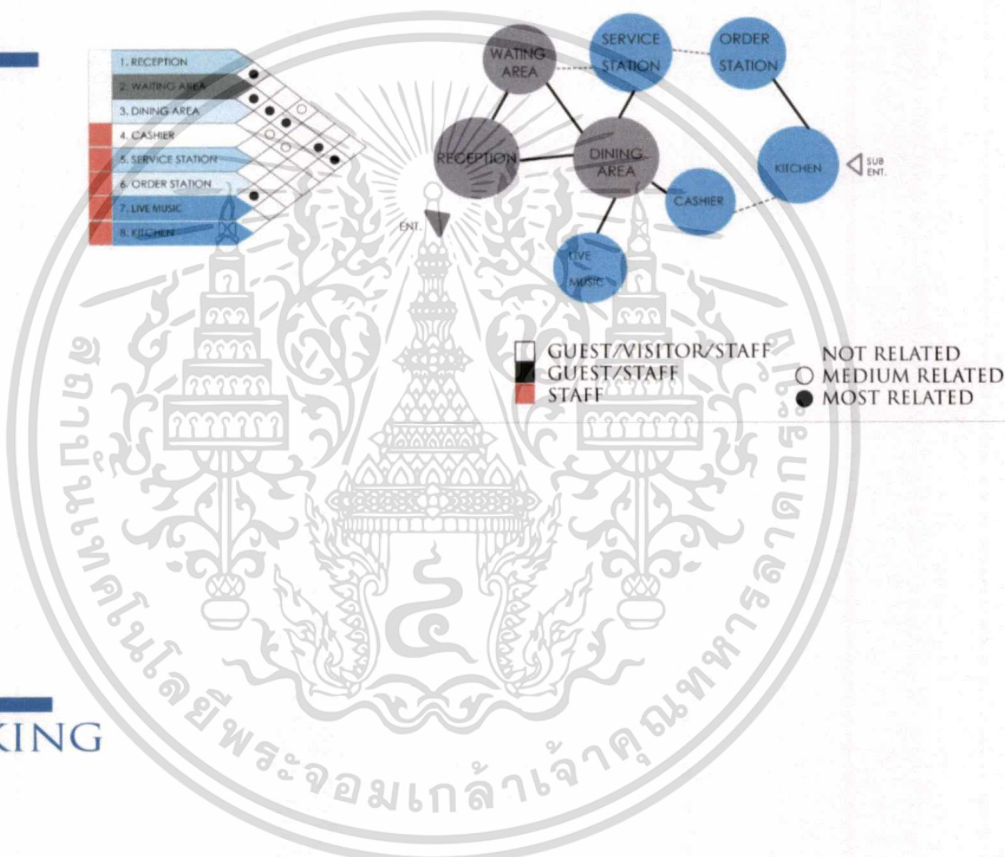
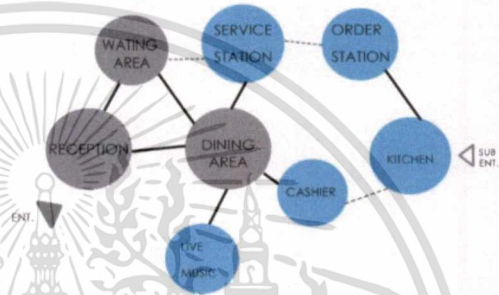
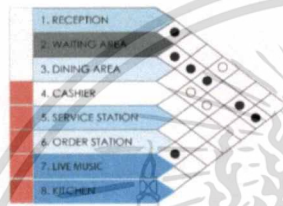
GUEST/VISITOR/STAFF
 GUEST/STAFF
 STAFF
 NOT RELATED
 MEDIUM RELATED
 MOST RELATED

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

DINING

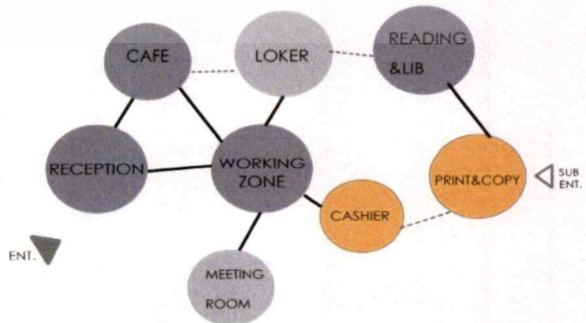
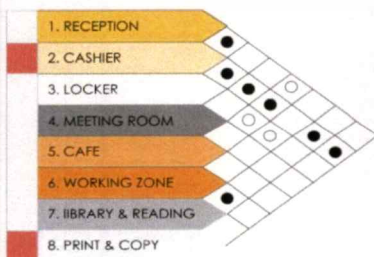


BAR



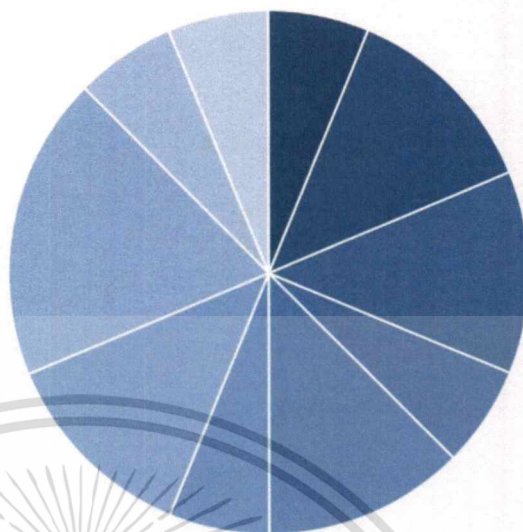
GUEST/VISITOR/STAFF
 GUEST/STAFF
 STAFF
 NOT RELATED
 MEDIUM RELATED
 MOST RELATED

WORKING SPACE



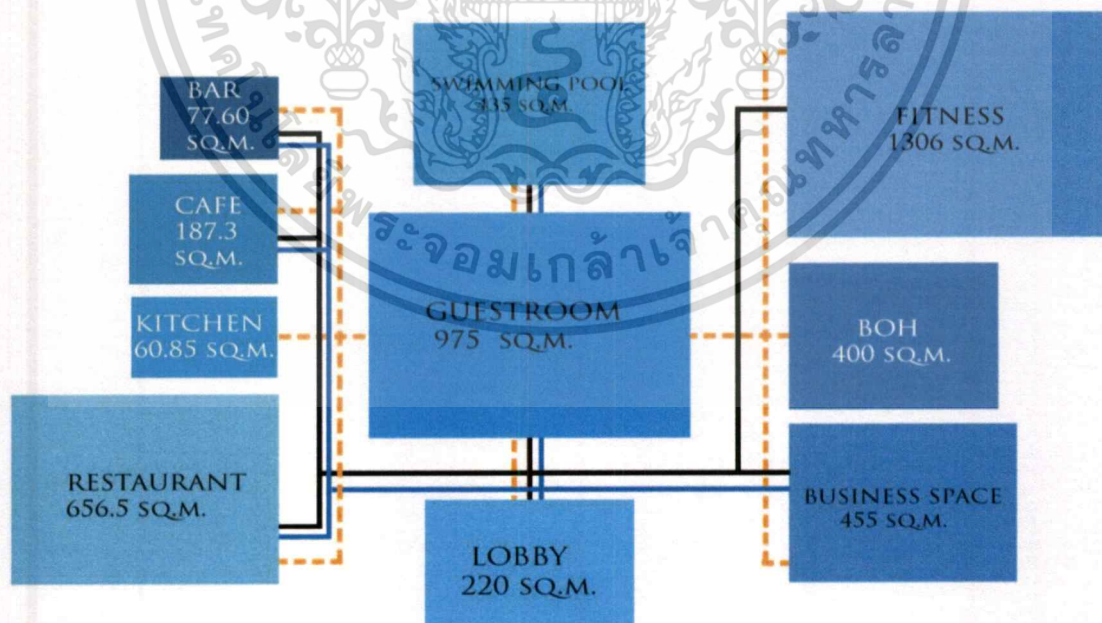
4.1.4 การสรุปพื้นที่โครงการ

ELEMENT	REQ.	PRESENT
LOBBY	220	4.60%
GUESTROOM	975	20.5%
RESTAURANT	656.5	13.75%
CAFÉ	187.3	3.95%
KITCHEN	60.85	1.27%
BAR	77.60	1.62%
BUSINESS SPACE	455	9.53%
FITNESS	1306	27.36%
BOH	400	8.38%
SWIMMING POOL	435	9.12%
TOTAL	4773	100%



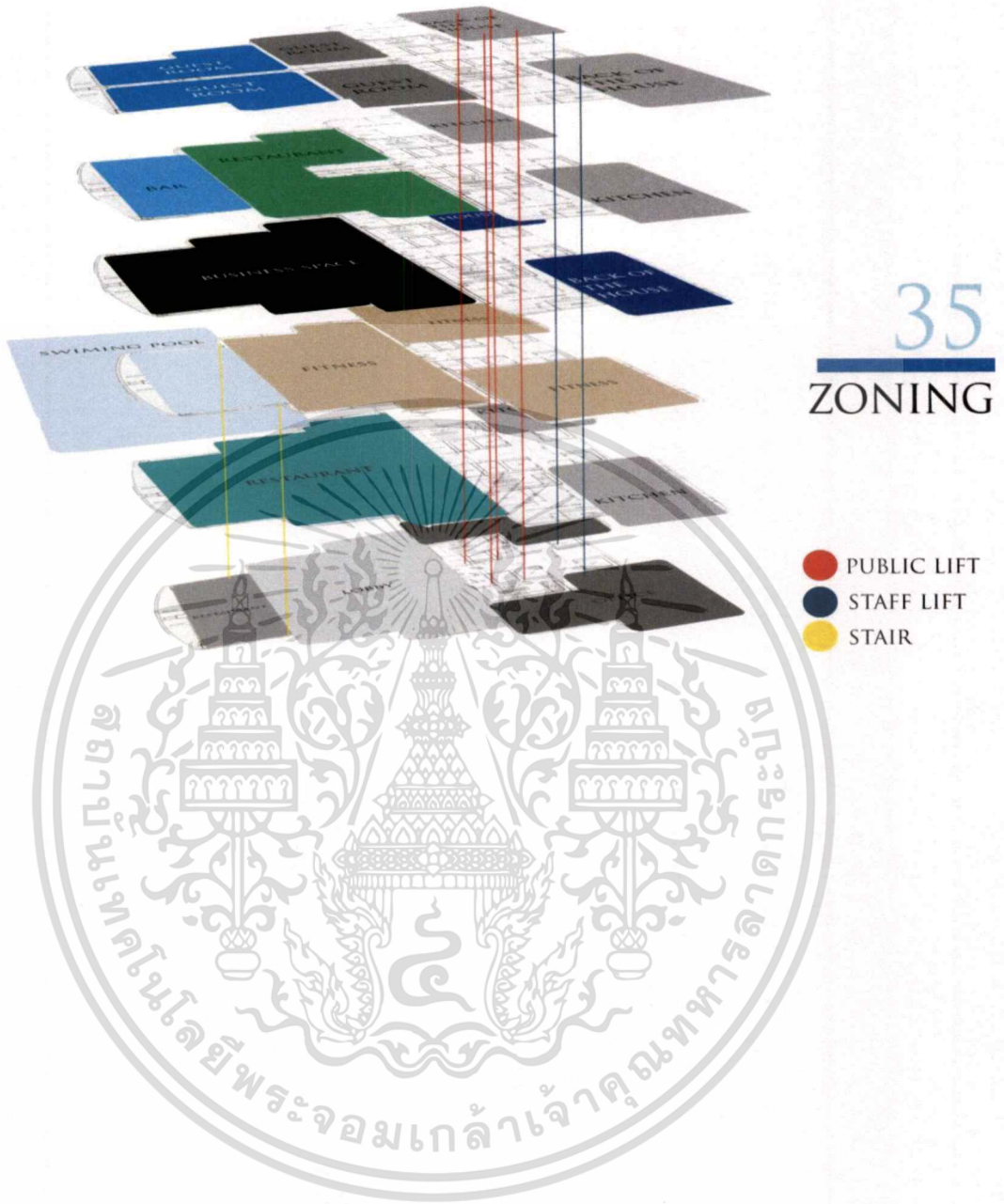
OCEAN MARINA YACHT CLUB PATTAYA
KING MONKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY, BANGKOK
CREATED BY MISS MUTHITA WONGNAN 56020144

4.1.5 ความสัมพันธ์พื้นที่ใช้สอย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.6 การวิเคราะห์กลุ่มพื้นที่ความสัมพันธ์



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 แนวความคิดในการออกแบบ

แนวคิดการออกแบบ

เน้นความเป็นส่วนตัว ความสบายสูงสุด และไม่เหมือนใคร

โรงแรมหรู ริมหาด ที่เน้นการออกแบบโดยมอบความเป็นส่วนตัว และความสบายสูงสุด ด้วยห้องแบบ Over-Space Unit หรือ ห้องขนาดใหญ่พิเศษ โดดเด่นด้วยตัวอาคารเรียบหรูแบบ V-Shape ช่วยเปิดมุมมองวิวทะเล ได้กว้างขึ้นกว่า 180 องศา พร้อม 'มารีน่า โลฟส์สไตล์' รูปแบบการใช้ชีวิตสุนทรีย์ในวันพักผ่อนแนวใหม่สำหรับคุณและครอบครัว

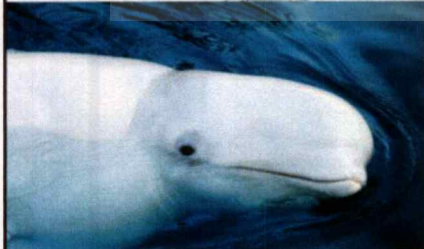


IMAGE OF PROJECT

HUMAN AND NATURE

NEW GENERATION

LUXURY

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 การออกแบบ

รูปแบบวัสดุ เฟอร์นิเจอร์ และ บรรยากาศ ของโครงการ

วัสดุที่ใช้ในโครงการ จะเป็นการผสมผสานระหว่างวัสดุธรรมชาติ เช่น ไม้ ไม้ไผ่ ฯลฯ และวัสดุสมัยใหม่ เช่น เหล็ก กระฉก ฯลฯ เพื่อตอบรับกับแนวคิดการออกแบบ และสะท้อนภาพลักษณ์ของโครงการ คือ INTER LOCAL ใช้สีวัสดุของธรรมชาติ ร่วมกับสีวัสดุอุตสาหกรรม

เฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในโครงการจะเน้นรูปแบบอิสระ สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามการใช้งาน และเฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสมกับฟังก์ชันในการใช้งานเป็นหลัก โดยการออกแบบเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าว จะใช้วัสดุและรูปทรงที่เป็นเอกภาพกับการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน



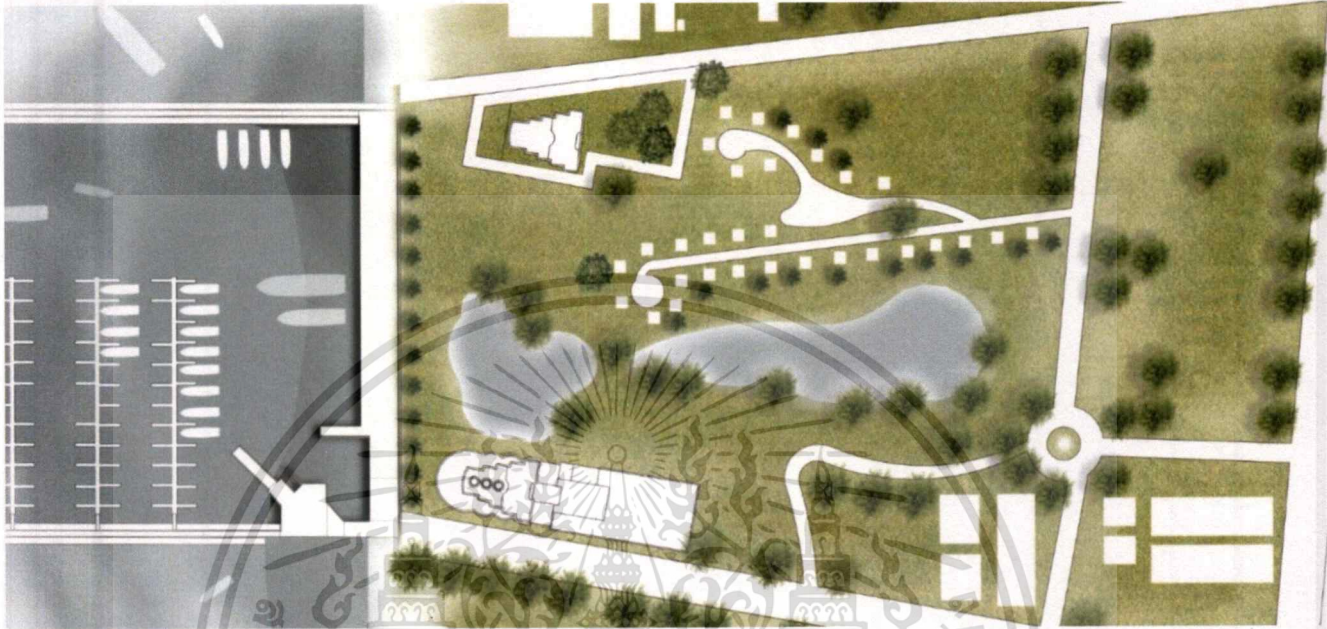
บรรยากาศ (Mood and Tone) ของโครงการ เป็นลักษณะของความเป็น INTER LOCAL with CREATIVE บรรยากาศของความเป็นพื้นที่ที่มีธรรมชาติโอบล้อม ผสมผสานวัสดุสมัยใหม่เพื่อเพิ่มความทันสมัย บวกกับสีสันทันในบางส่วนเพื่อสร้างเสริมจินตนาการ ตอบรับกับการเป็นสถาบันการศึกษาด้านการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

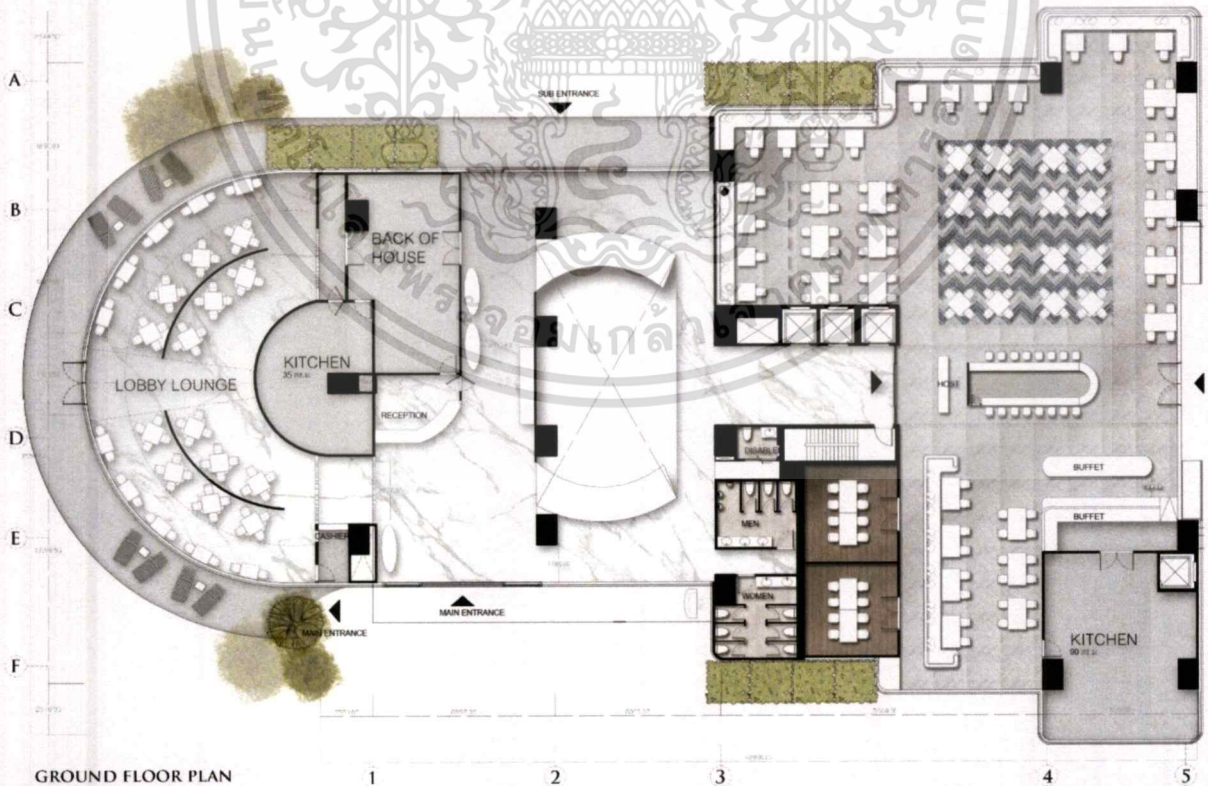
บทที่ 5

ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน

5.1 ผังบริเวณของโครงการ



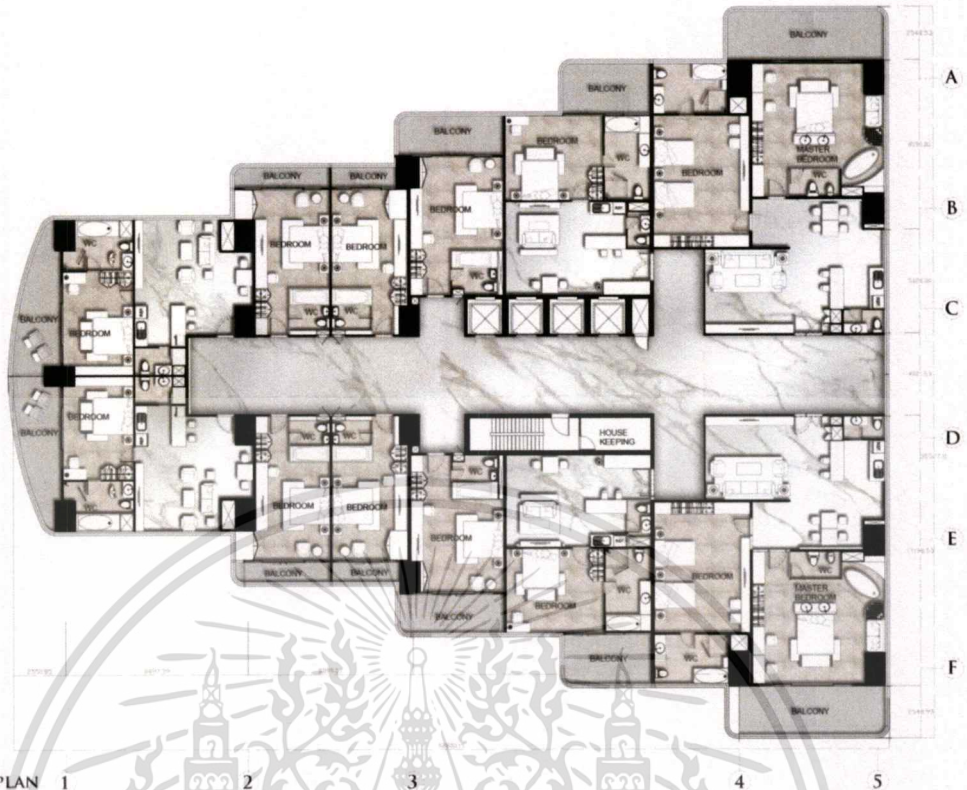
5.2 ผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารโครงการ



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:50

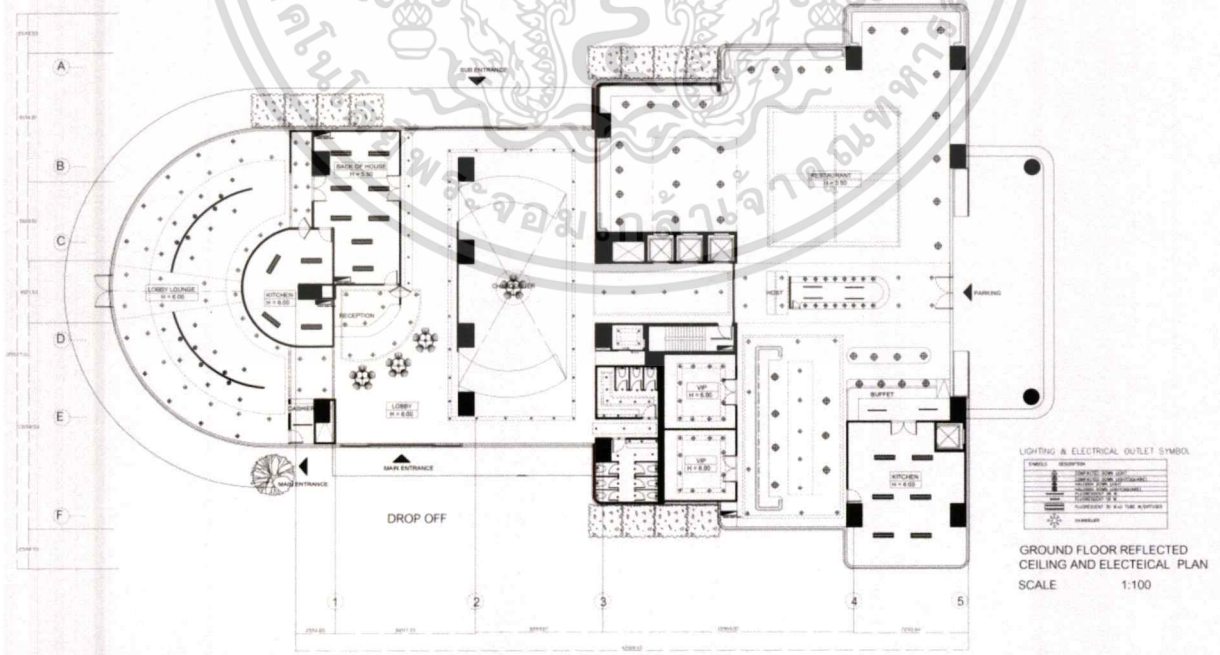
OCEAN MARINA YACHT CLUB PATAYA
SANGKAPORN HOTEL CO., LTD. (SANGKAPORN HOTEL)
DESIGN BY WU ARCHITECTS THAILAND CO., LTD.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

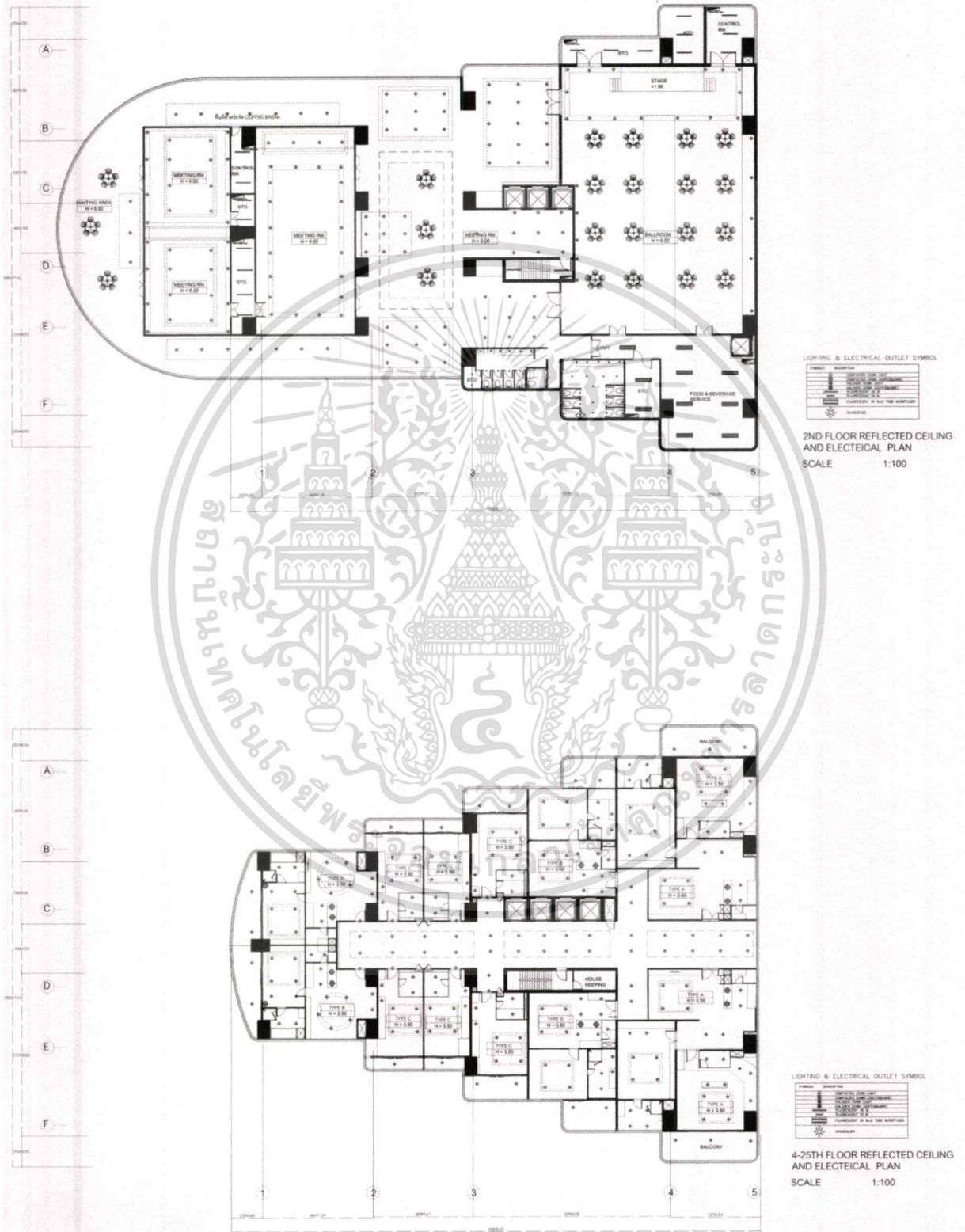


FOURTH FLOOR PLAN 1
SCALE 1:50
 OCEAN MARINA YACHT CLUB PATAYA
 ARCHITECTURAL INSTITUTE OF TECHNOLOGY LANSAKARN
 60/101-102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000

5.3 ผังไฟฟ้าของอาคารโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

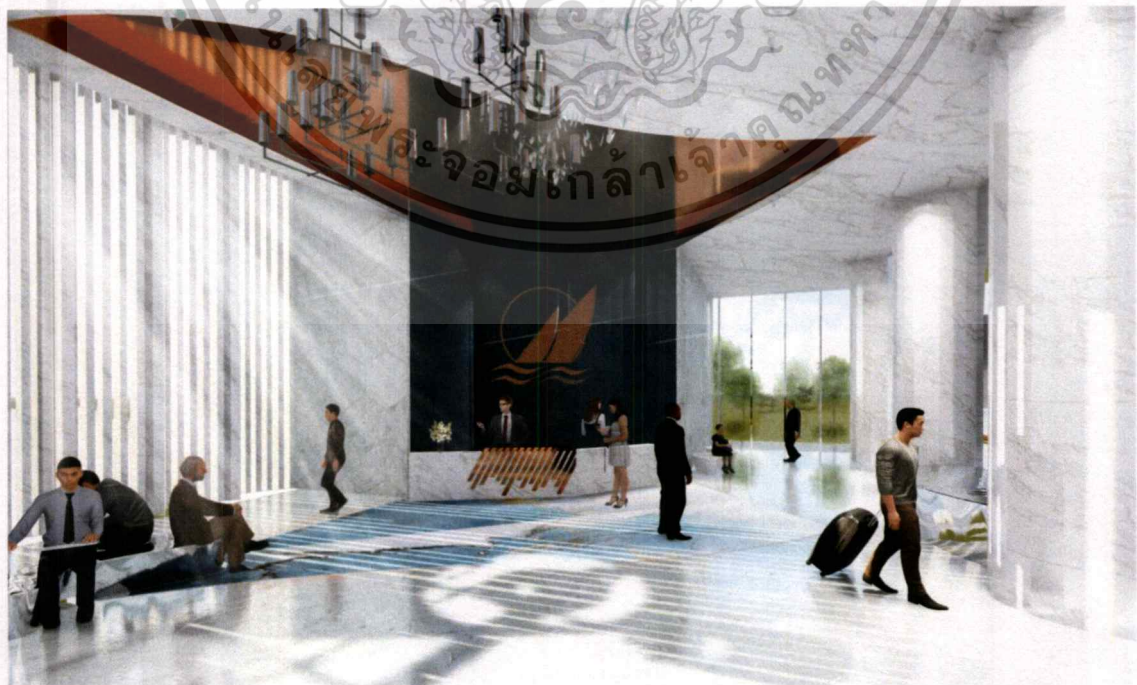


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

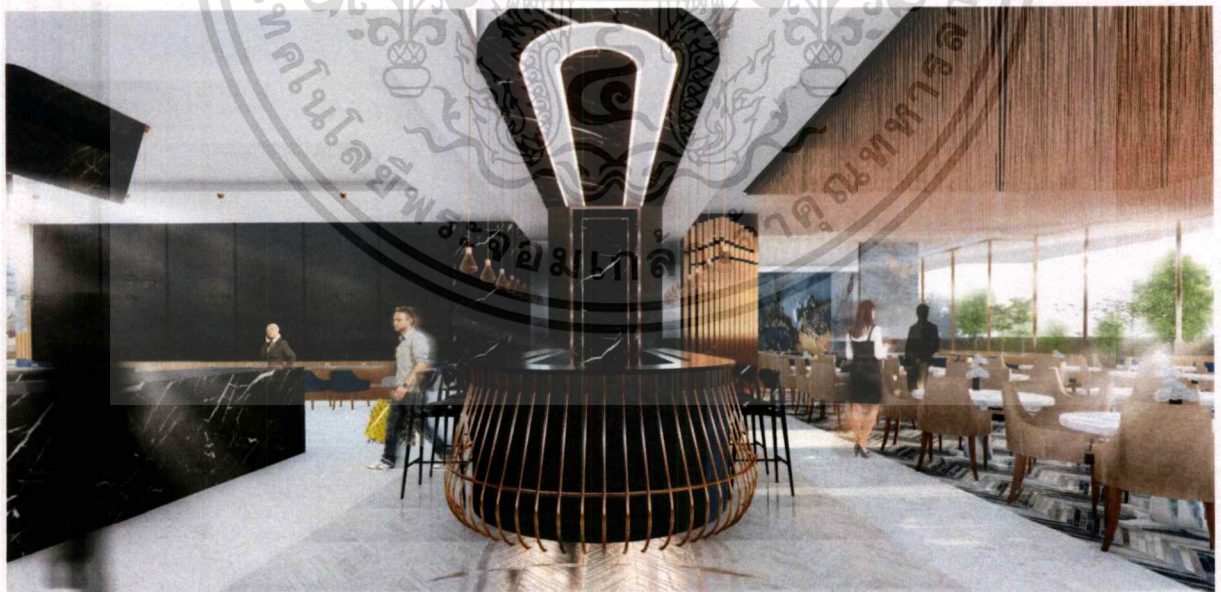
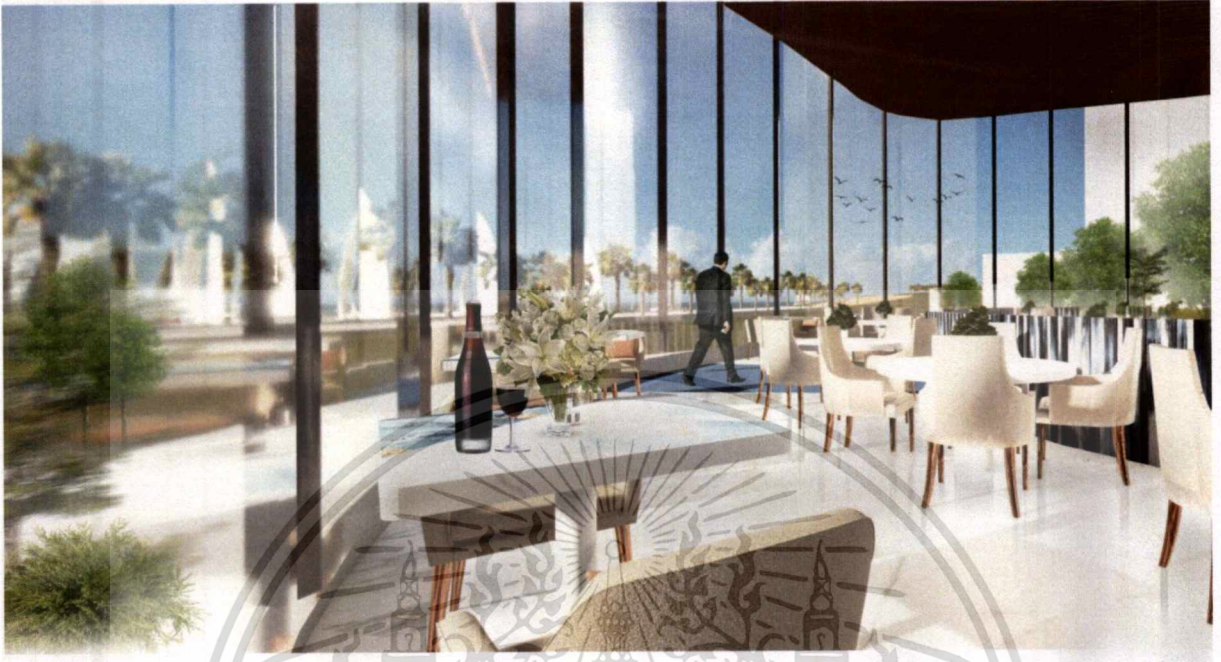
5.5 รูปตัดของอาคารโครงการ



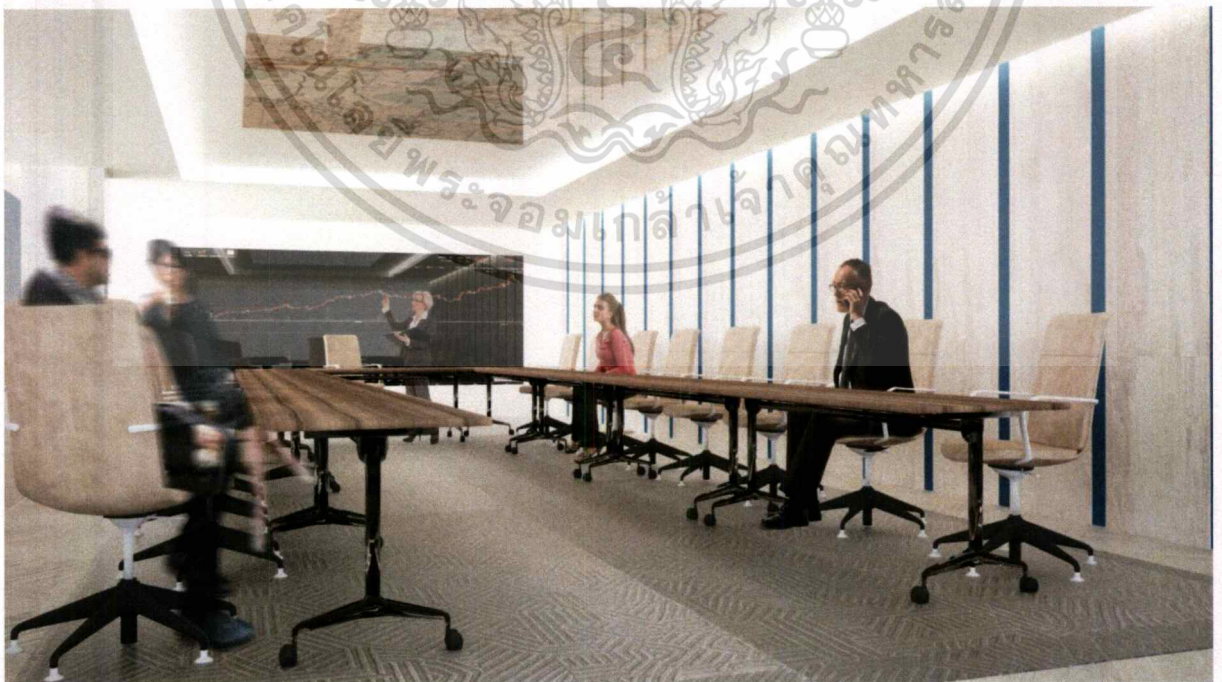
5.6 ภาพทัศนียภาพภายในโครงการ



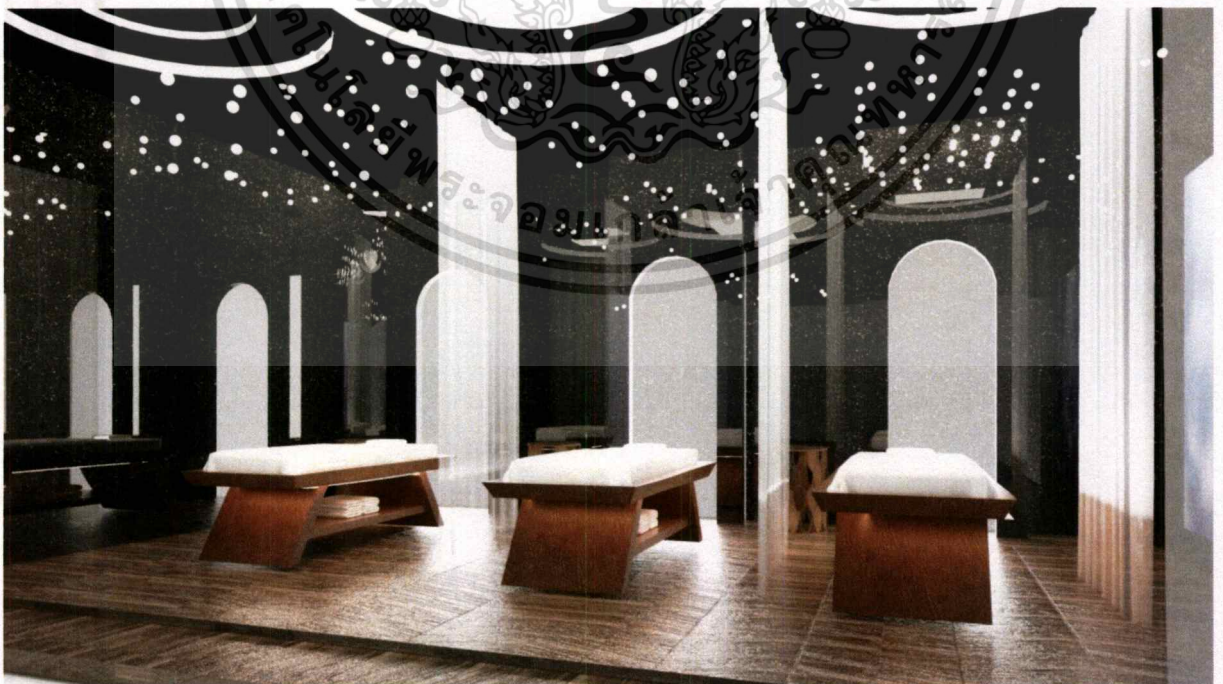
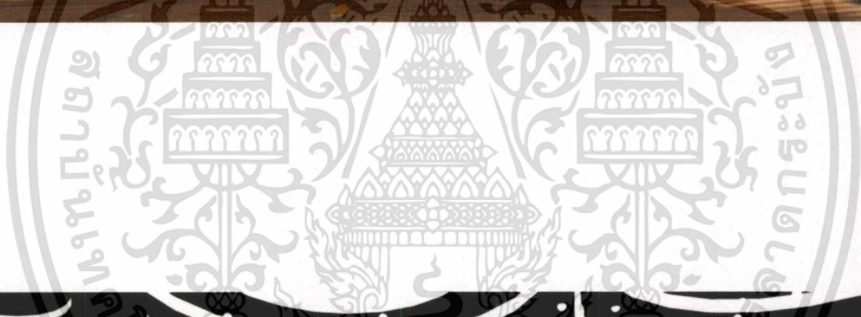
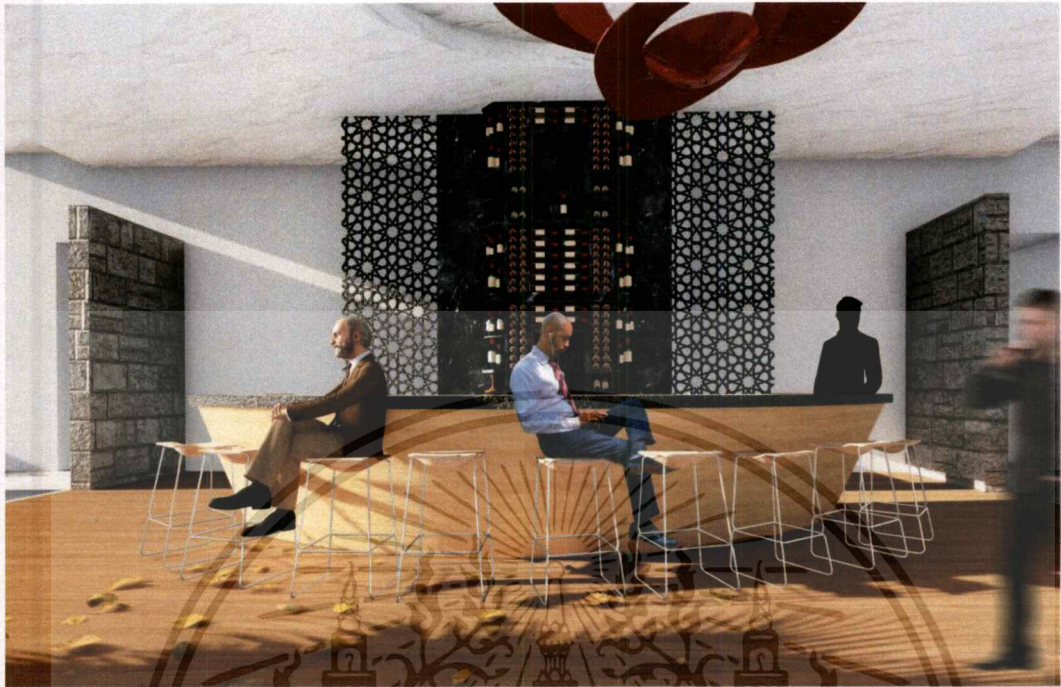
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



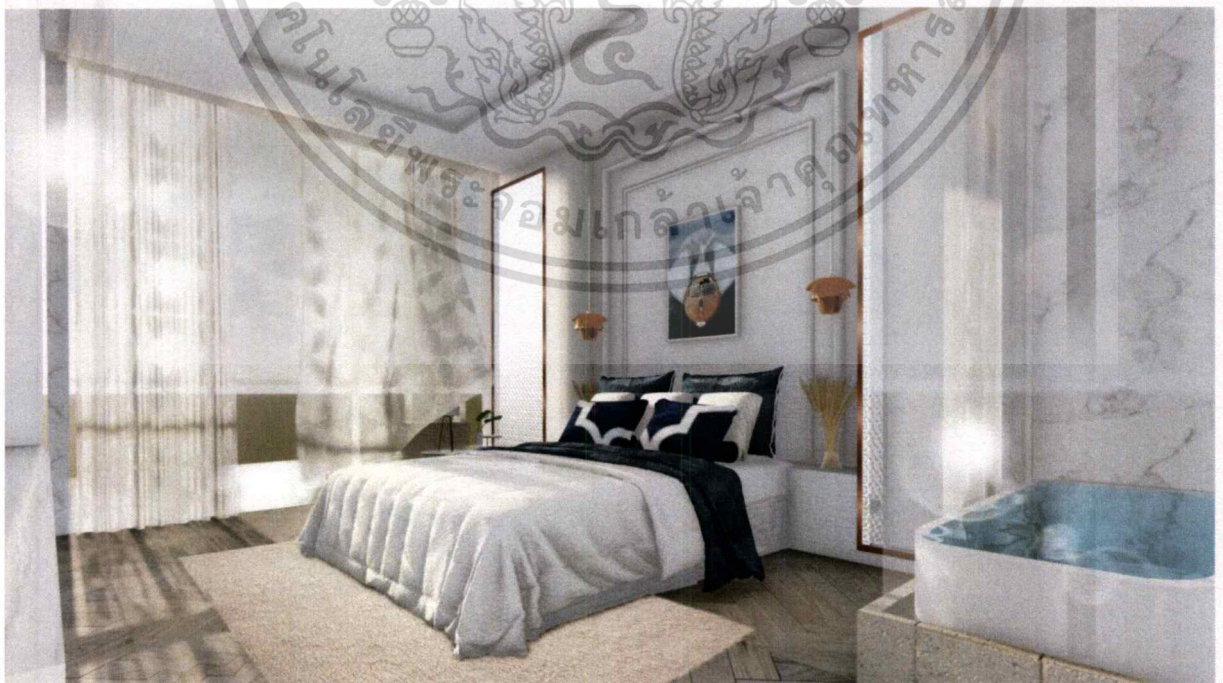
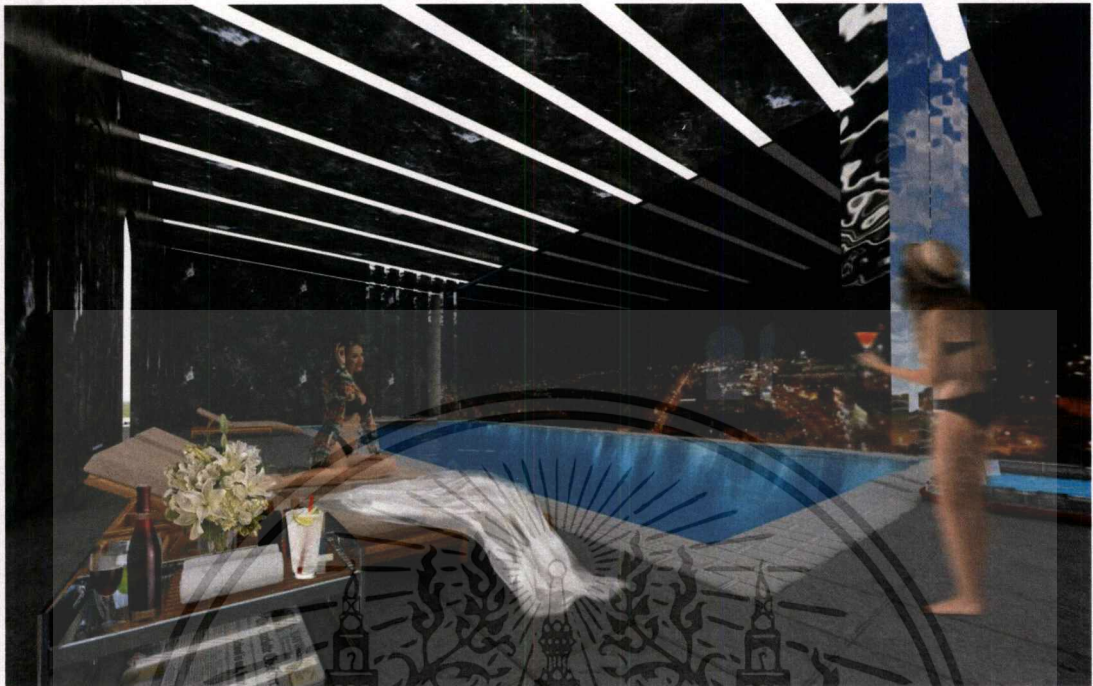
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใด ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



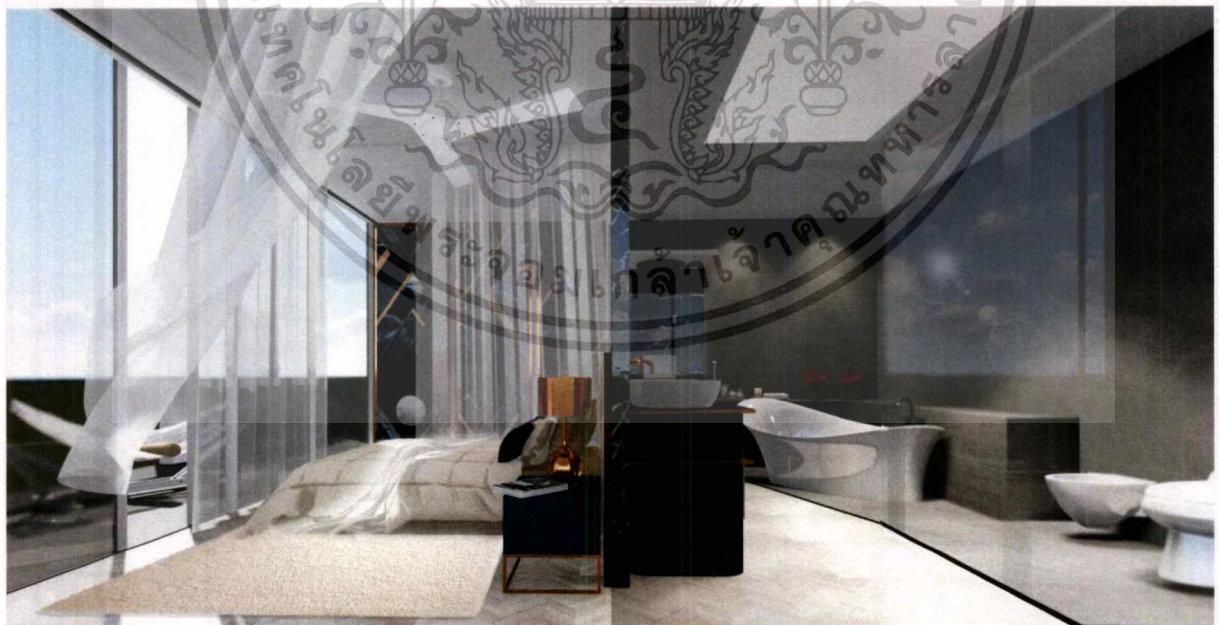
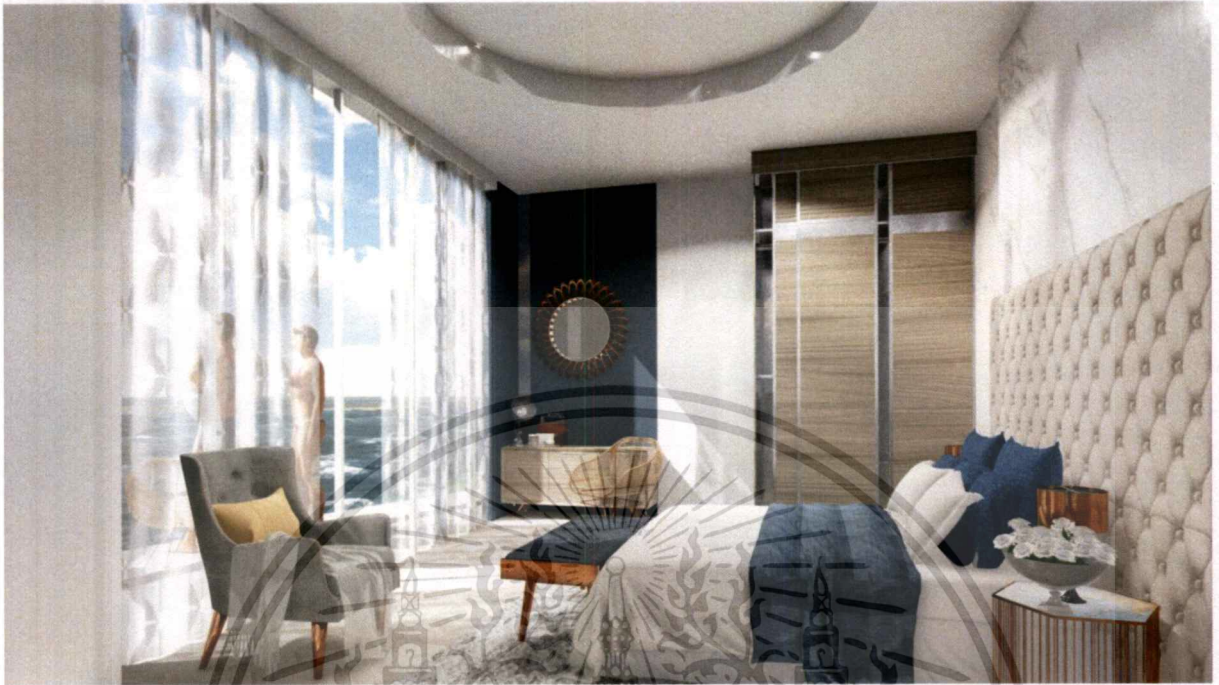
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

โอเซียนมารีนายอร์ชคลับ. (วันที่29 เมษายน 2556). [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<http://www.oceanmarinayachtclub.com/> ผลการวิเคราะห์ จากบทความของ

oceanmarinayachtclub.com. (วันที่30 พฤษภาคม 2556). [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

www.samitivejhospitals.com

นาย ณ์ภูธร สารคณฺุประดิษฐ์. โครงการออกแบบเสนอแนะสถาปัตยกรรมภายใน บดุก โฮเทล หล่า เฉ่อ

เซียงใหม่ : โครงวิทยานพินธ์ ภาควิชา สถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบัน เทคโนโลยี

พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ,ปีการศึกษา 2554

มัชฌิมา. กาแฟบา บด. سا นักพิมพ์ปีเวลล์ สปีเซียล,2553.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้