

แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรม กรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ  
4 ดาว ในพื้นที่พัทยา



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2562  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES FOR PHYSICAL MODIFICATIONS FOR TRANSFORMING A CONDOMINIUM  
PROJECT INTO A HOTEL : CASE STUDY OF 4-STAR HOTEL PROJECT IN THE PATTAYA  
AREA



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate  
Development

Department of Housing  
FACULTY OF ARCHITECTURE  
Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็น โรงแรม กรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่ พัทยา
โดย	นายทวีศักดิ์ ฤกษ์สวัสดิ์ถาวร
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ (รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก (อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์)
.....	กรรมการ (รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)
.....	กรรมการ (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย (อาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร)

ทวีศักดิ์ ฤกษ์สวัสดิ์ถาวร : แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็น  
โรงแรม กรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พัทยา. ( GUIDELINES FOR  
PHYSICAL MODIFICATIONS FOR TRANSFORMING A CONDOMINIUM PROJECT  
INTO A HOTEL : CASE STUDY OF 4-STAR HOTEL PROJECT IN THE PATTAYA  
AREA) อ.ที่ปรึกษาหลัก : อ. ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์

โครงการอาคารชุด ในสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอย่างพัทยามีการเกิดขึ้นใหม่มากมาย ทำให้จำนวนห้องชุดมีมากขึ้น และเกิดการแข่งขันทางธุรกิจ ประกอบกับ  
ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ เป็นเหตุทำให้ผู้ประกอบการหลายรายมีการปรับแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน หนึ่งในนั้นคือการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคาร  
ชุดที่มีอยู่แล้วให้เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานตามข้อกำหนด อย่างไรก็ตามหลายโครงการประสบปัญหาเรื่องข้อกำหนดทางกายภาพที่เกิดขึ้น หรือดำเนินการโดยไม่ได้อ้างอิงข้อ  
กฎหมาย จึงเกิดปัญหาที่ทำให้เป็นโรงแรมที่ไม่ได้รับการอนุญาตให้ดำเนินการกิจการอย่างถูกต้อง รวมทั้งอาจเกิดปัญหามานปลายภายหลัง เช่น ปัญหาด้านโครงสร้างที่ต้อง  
ปรับปรุง เพิ่มเติม ปัญหาด้านงานระบบต่างๆที่เกี่ยวข้อง ปัญหาด้านการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางระหว่างแขกผู้เข้าพัก พนักงาน ดังนั้นแนวทางการปรับปรุงทางด้านกายภาพของ  
โครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจศึกษาว่ามีข้อกำหนดใดบ้างที่เป็นหลักเกณฑ์ที่ต้อง ดำเนินการในการปรับปรุงโครงการ และทำให้เกิดผลอย่างไรต่อ  
กายภาพโครงการ โดยกลุ่มตัวอย่างที่นำมาศึกษาในครั้งนี้ คือ โครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 2 แห่งในพื้นที่ พัทยา ที่เคยเป็นโครงการอาคารชุดมาก่อน และทั้ง 2  
โครงการอาคารชุด ได้ทำการซื้อคืนห้องชุดทั้งหมดจากเจ้าของร่วมเดิมทั้งหมด เพื่อทำการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงการใช้งานอาคารชุดให้เป็นโรงแรม

ผลจากการศึกษาจำแนกข้อกำหนด รวมถึงแนวทางการปรับปรุงอาคารชุดให้เป็นโรงแรม ที่มีผลจากข้อกำหนด ข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้ 1)  
ข้อกำหนดผังเมืองรวมพื้นที่เฉพาะ เพื่อใช้ตรวจสอบว่าพื้นที่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้หรือไม่ ควบคุมขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร 2)  
ข้อกำหนดสิ่งแวดล้อมของเขตพื้นที่เฉพาะเพื่อควบคุมมิให้มีผลกระทบต่อธรรมชาติ สิ่งแวดล้อมต่างๆ รวมถึงข้อกำหนดพื้นที่สีเขียว 3) ข้อกำหนดสำหรับควบคุมอาคารชุดใน  
ส่วนที่ยังคงบังคับใช้ในกรณีปรับปรุงการใช้งานเป็นโรงแรม เช่น สภาพแวดล้อม สถานที่ตั้งโครงการ พื้นที่ว่างนอกอาคาร ระบายอาคาร ความสูงอาคาร ขนาดทางสัญจร ลิฟต์  
บันไดหนีไฟ 4) ข้อกำหนดสำหรับควบคุมโรงแรมที่จะต้องปรับปรุง เช่น ความชัดเจนของส่วนบริการโรงแรม สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับโรงแรม ระบบความปลอดภัย  
ทางด้านอัคคีภัย ระบบพลังงานสำรอง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ ได้แก่ ที่จอดรถ ห้องพัก ห้องน้ำสาธารณะ ทางสัญจร ลิฟต์ บันได ป้ายสัญลักษณ์ และ 5)  
ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรมที่เป็นตัวบ่งชี้ระดับของโรงแรม เช่น จำนวนที่จอดรถ ลักษณะโถงต้อนรับ แยกการใช้งานสัญจรชัดเจน แยกการใช้งานลิฟต์ชัดเจน ห้องพักมี  
ทางเลือกหลากหลายแบบ ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องน้ำสาธารณะ ส่วนพื้นที่บริการของพนักงาน ส่วนสิ้นทางการต่างๆ

จากผลการศึกษาทำให้ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงโครงการที่ใช้การอ้างอิงจากกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง นำไปสู่แนวทางการปรับปรุง พัฒนา  
โครงการได้อย่าง เหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อโครงการที่ต้องการปรับปรุงการใช้งานอาคาร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและ  
อสังหาริมทรัพย์  
ปีการศึกษา 2562  
ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 6173560925 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Improvement, Condominium, Hotel, Laws, Hotel Standard

Taveesak Rerksawatthaworn : GUIDELINES FOR PHYSICAL MODIFICATIONS FOR TRANSFORMING A CONDOMINIUM PROJECT INTO A HOTEL : CASE STUDY OF 4-STAR HOTEL PROJECT IN THE PATTAYA AREA. Advisor: Phatsaphan Charnwasununth, Ph.D.

Pattaya is one of the most popular destinations in Thailand, and recently there has been a rise in the number of condominium projects, leading to increased competition and an oversupply situation in the market. As a result, many entrepreneurs have decided to adjust their business strategies in line with the current conditions. One such strategy is to modify an existing condominium to transform it into a standard hotel; however, many projects proceed without referring to legal requirements and operate as unlicensed hotels, which is a problem and may cause subsequent issues related to building structure and mechanical and engineering systems, including functionality for guests and staff. Accordingly, a study of the guidelines for physical modification of condominium projects into hotels was undertaken in order to identify which laws or regulations must be adhered to, and how this will affect the physical appearance of the building. Two case studies of four-star hotels in Pattaya were examined in this research. Both were originally developed as condominium projects, but all the rooms were subsequently repurchased from the co-owners for the purpose of converting the properties into hotels. The relevant laws involving the guidelines for project modification and relevant standards were categorized as follows:

1) The laws on town planning control in the specific area in order to ensure that a hotel business can be operated in a given area, and to control both outdoor space or Open Space Ratio, and utility space inside the building or Floor Area Ratio.

2) The environmental laws of a specific area designed to prevent negative impacts on the natural environments, including green area requirements.

3) The laws on condominium building control that are still enforced in case of modification to a commercial hotel; these laws relate to issues such as surrounding environment, project location, outdoor space, setback, building height, walkway circulation, elevators, and fire escapes.

4) The laws on hotel building control which require further improvement in areas such as clarity of hotel services area, hotel facilities, fire safety systems, backup power systems, and functions for disabled persons such as parking, guestrooms, public restroom, passages, elevators, stairs, and signage.

5) Thai hotel standard requirements that are used to classify hotel ratings, such as the number of the parking spaces, lobby characteristics, clearly separated public walkways, clearly separated elevator usage, options for guestroom types, restaurant quality, and other amenities and services including kitchens, meeting rooms, swimming pools, public toilets, staff areas, and various recreation areas.

In conclusion, the results of the study identify guidelines for developing relevant projects properly in compliance with the law and standard references, leading to the appropriate development of the project. This research should prove beneficial to those seeking to undertake this type of building modification.

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Student's Signature .....

Academic Year: 2019

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก อ.ดร. พศพันธ์ ชาญวสุพันธ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆอันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัยมาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ซึ่งประกอบไปด้วย รศ. มานพ พงศทัต รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ผศ. ดร. บุษรา โปวาทอง และ อ. ดร. บุญยิ่ง คงอาชาภัทร สำหรับข้อชี้แนะการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญ คุณยุภาพร จงเลิศชัย ตำแหน่งฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด คุณสมใจ พยุงวงษ์ ตำแหน่ง วิศวกรโครงการ บริษัท ฤศาศิริ จำกัด (มหาชน) และคุณมนัสนันท์ วิชญกุลเศรษฐ์ ทีมงานฝ่ายผู้ประกอบการ บริษัท ยูนิเวอร์เซล พลัส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่เสียสละเวลาในการให้สัมภาษณ์ อนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นส่วนสำคัญสำหรับงานวิจัยในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญ อ. นิวัติ ลมุนพันธ์ ตำแหน่งคณะกรรมการและประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ อ. กิตติพล ปราโมช ฦอยุธยา ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ที่เสียสละเวลาในการช่วยตรวจสอบผลงานวิจัย เสนอแนะเพิ่มเติมข้อมูลเพื่อให้งานวิจัยมีความถูกต้อง และสมบูรณ์มากขึ้น

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่เข้าศึกษา และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านในภาควิชา ที่อำนวยความสะดวกเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณครอบครัวของข้าพเจ้า ที่เป็นส่วนสำคัญในการสนับสนุน เป็นกำลังใจในทุกๆด้านจนสำเร็จการศึกษา

ทวีศักดิ์ ฤกษ์สวัสดิ์ถาวร

## สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	4
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	5
1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา.....	5
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องทางกายภาพของอาคารชุด และโรงแรม.....	7
2.2 การพัฒนาอาคารชุด.....	12
2.3 เกณฑ์การวัดค่ามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม.....	13
2.4 องค์ประกอบของหลักเกณฑ์มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม.....	15
2.5 ประเภทของโรงแรม.....	20
2.6 ทฤษฎีการออกแบบโรงแรม.....	21

2.7 การปรับประโยชน์การใช้สอยอาคาร.....	22
2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	22
2.9 สรุปเปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	24
3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย.....	25
3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	26
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	27
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	27
3.5 แนวทางการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา.....	29
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	30
บทที่ 4 ข้อมูลทั่วไปกรณีศึกษา.....	31
4.1 กระบวนการเปลี่ยนแปลงของโครงการกรณีศึกษา .....	31
4.2 โรงแรมเซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา (Centre Point Prime Hotel Pattaya).....	32
4.3 โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา (D Varee Jomtien Beach Pattaya) .....	38
บทที่ 5 ผลการศึกษาวิจัย .....	47
5.1 ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านกายภาพโครงการ จำแนก และเปรียบเทียบข้อกฎหมาย และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม.....	48
5.2 แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกฎหมาย และข้อกำหนดมาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้อง.....	75
5.3 สรุปผลการศึกษาจากการจำแนก เปรียบเทียบข้อกฎหมาย และข้อกำหนดมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง.....	93
5.4 สรุปผลการศึกษาจากแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา.....	94
บทที่ 6 การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ .....	95
6.1 สรุปผลการวิจัย .....	95
6.2 อภิปรายผลการวิจัย .....	98



6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการ.....	100
6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป .....	101
บรรณานุกรม .....	102
ภาคผนวก .....	104
ประวัติผู้เขียน .....	106



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย .....	7
ตารางที่ 2 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	22
ตารางที่ 3 แผนผังกรอบแนวคิดงานวิจัย.....	26
ตารางที่ 4 สัญลักษณ์ข้อกำหนดมาตรฐานควบคุมกายภาพที่เกี่ยวข้องสำหรับการวิจัย อาคารชุด และโรงแรม.....	49
ตารางที่ 5 การเปรียบเทียบข้อบังคับทางกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องทางด้านกายภาพของ อาคารชุด และโรงแรม.....	50
ตารางที่ 6 การเปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถ.....	65
ตารางที่ 7 การเปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว.....	66
ตารางที่ 8 การเปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร .....	66
ตารางที่ 9 สรุปข้อกำหนดทางกายภาพของอาคารชุด ข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อ กฎหมายของโรงแรม.....	67
ตารางที่ 10 สรุปข้อกำหนดทางกายภาพของโรงแรมที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า ข้อกำหนดของอาคารชุด.....	69
ตารางที่ 11 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 1 .....	75
ตารางที่ 12 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 2 .....	75
ตารางที่ 13 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 3 .....	76
ตารางที่ 14 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 4 .....	76

ตารางที่ 15	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 5-10 .....	77
ตารางที่ 16	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 11-18 .....	77
ตารางที่ 17	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 19 .....	77
ตารางที่ 18	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 20-29 .....	78
ตารางที่ 19	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นหลังคา .....	78
ตารางที่ 20	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 1 .....	79
ตารางที่ 21	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 2 .....	80
ตารางที่ 22	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 3 .....	80
ตารางที่ 23	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 4 .....	81
ตารางที่ 24	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 5 .....	81
ตารางที่ 25	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 7-30 .....	82
ตารางที่ 26	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นใต้ดิน .....	82
ตารางที่ 27	สรุปลักษณะกายภาพ ก่อน-หลัง การเปลี่ยนแปลงจากอาคารชุดมาเป็นโรงแรมของโครงการกรณีศึกษา .....	83

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 แผนพัฒนาระบบคมนาคม โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC).....	2
ภาพที่ 2 การลงทุนโครงการคอนโดปล่อยเช่าในพื้นที่พัทยา .....	3
ภาพที่ 3 อัตราการขาย และเหลือเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในพัทยา ณ ครั้งแรกปี พ.ศ. 2562.....	3
ภาพที่ 4 ความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรม.....	21
ภาพที่ 5 กระบวนการดำเนินงานวิจัย .....	25
ภาพที่ 6 กรอบแนวคิดในงานวิจัย .....	27
ภาพที่ 7 ตำแหน่งโรงแรมในพื้นที่ 5 โซนแหล่งท่องเที่ยวพัทยา.....	29
ภาพที่ 8 โครงการโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	33
ภาพที่ 9 แผนที่ตั้งโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	33
ภาพที่ 10 ผัง Master Plan บริเวณโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	34
ภาพที่ 11 บรรยากาศภายนอกอาคารโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	34
ภาพที่ 12 บริเวณลือบบี่โรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา .....	34
ภาพที่ 13 บริเวณสระว่ายน้ำโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	35
ภาพที่ 14 บริเวณ Kid Club ทั้งภายใน และภายนอกโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา..	35
ภาพที่ 15 บริเวณฟิตเนสโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	35
ภาพที่ 16 บริเวณที่จัดงานประชุมโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	35
ภาพที่ 17 บริเวณ Sea View Lounge โรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	36
ภาพที่ 18 บริเวณ Restaurant โรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	36
ภาพที่ 19 แพลน Deluxe 28 ตร.ม. และบรรยากาศภายในห้องพักโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	36
ภาพที่ 20 แพลน Deluxe Premier 33 ตร.ม. และบรรยากาศภายในห้องพักโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	37

ภาพที่ 21 แพลน Grand Deluxe 38 ตร.ม. และบรรยากาศภายในห้องพักโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา.....	37
ภาพที่ 22 โครงการโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	39
ภาพที่ 23 แผนที่ตั้งโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	40
ภาพที่ 24 ผังบริเวณโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยาชั้น 1 ก่อนการเปลี่ยนการใช้งานจากอาคารชุด เป็นโรงแรม.....	40
ภาพที่ 25 ผังบริเวณโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยาชั้น 1 หลังการเปลี่ยนการใช้งานจากอาคารชุด เป็นโรงแรม.....	41
ภาพที่ 26 บรรยากาศภายนอกอาคารโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	41
ภาพที่ 27 บริเวณล็อบบี้โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	42
ภาพที่ 28 บริเวณสระว่ายน้ำโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	42
ภาพที่ 29 บริเวณ Kid Club ทั้งภายใน และภายนอกโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	42
ภาพที่ 30 บริเวณฟิตเนสโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	43
ภาพที่ 31 บริเวณที่จัดงานประชุมโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	43
ภาพที่ 32 บริเวณ Restaurant โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	43
ภาพที่ 33 บริเวณ Sea View Bar โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	43
ภาพที่ 34 บริเวณ Café โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	44
ภาพที่ 35 บริเวณ Spa and Massage โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	44
ภาพที่ 36 ผังรวมห้องพักโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	44
ภาพที่ 37 บรรยากาศห้องพัก Superior City View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	44
ภาพที่ 38 บรรยากาศห้องพัก Superior Ocean View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	45
ภาพที่ 39 บรรยากาศห้องพัก Deluxe Ocean View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	45

ภาพที่ 40 บรรยากาศห้องพัก Executive Club Ocean View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	45
ภาพที่ 41 บรรยากาศห้องพัก Executive Suite Ocean View ขนาด 80 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา.....	45
ภาพที่ 42 บรรยากาศห้องพัก Jacuzzi Suite ขนาด 80 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา	46
ภาพที่ 43 บรรยากาศห้องพัก Family Suite ขนาด 116 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา .....	46
ภาพที่ 44 ข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม.....	49
ภาพที่ 45 ที่ตั้งโครงการตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกประเภททำยกภูกระทรงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558.....	64
ภาพที่ 46 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 1.....	75
ภาพที่ 47 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 2.....	75
ภาพที่ 48 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 3.....	76
ภาพที่ 49 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 4.....	76
ภาพที่ 50 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 5-10.....	77
ภาพที่ 51 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 11-18 .....	77
ภาพที่ 52 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 19 .....	77
ภาพที่ 53 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 20-29 .....	78
ภาพที่ 54 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นหลังคา.....	78
ภาพที่ 55 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 1.....	79
ภาพที่ 56 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 2.....	80
ภาพที่ 57 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 3.....	80
ภาพที่ 58 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 4.....	81
ภาพที่ 59 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 5.....	81
ภาพที่ 60 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 7-30 .....	82

ภาพที่ 61 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นใต้ดิน .....82



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานพัทยา พบว่าในปี พ.ศ. 2561 ที่ผ่านมา มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพัทยากว่า 13 ล้านคน สร้างรายได้รวม 1.6 แสนล้านบาท โดยเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 40% ใช้จ่ายต่อหัวอยู่ที่ 3,000 บาทต่อวัน ซึ่งส่วนใหญ่จะมาเที่ยวในช่วงวันหยุด หรือเทศกาล และอีก 60% เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเป็นชาวจีนราว 2.5 ล้านคน, รัสเซีย 8 แสนคน, เกาหลี 6 แสนคน, อินเดีย 4 แสนคน, เยอรมันและอังกฤษ ราว 4 แสนคน ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติจะใช้จ่ายเงินเฉลี่ยที่ 5,100 บาทต่อวัน

นอกจากนี้ “พัทยา” ถือเป็นแหล่งลงทุนที่สำคัญของประเทศ อันเนื่องมาจากเป็นทำเลที่มีปัจจัยหนุนจากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง โดยเฉพาะการพัฒนาระบบคมนาคมดังแสดงในภาพที่ 1 และรายละเอียดดังต่อไปนี้

- โครงการขยายสนามบินอู่ตะเภา การก่อสร้างอาคารผู้โดยสารหลังใหม่ มูลค่ารวม 300 ล้านบาท สามารถรองรับผู้โดยสารได้ถึง 3-5 ล้านคนต่อปี หลังจากปรับมาให้บริการเชิงพาณิชย์ และมีเที่ยวบินประจำ ทำให้มีผู้โดยสาร และมีรายได้มากขึ้น

- โครงการมอเตอร์เวย์พัทยา-มาบตาพุด เป็นโครงการขยายมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี ต่อถึงพัทยา-แหลมฉบัง ระยะทาง 32 กม. มูลค่าโครงการ 1.4 หมื่นล้านบาท

- โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง กรุงเทพฯ-ระยอง ระยะทาง 193.5 กม. มูลค่าโครงการ 1.52 แสนล้านบาท พาดผ่านจังหวัดกรุงเทพฯ ชลบุรี และระยอง

- โครงการเรือเฟอร์รี่ พัทยา-หัวหิน(ปราณบุรี)-บางปู เดินทางข้ามอ่าวไทย ในเส้นทางพัทยา-หัวหิน หรือ พัทยา-บางปู ในเวลาเพียง 1-2 ชม. มูลค่าโครงการ 4 พันล้านบาท

โดยทั้งหมดนี้เป็นการต่อยอดถึงศักยภาพของภาคตะวันออกที่ได้รับการลงทุนในระยะยาว (บุญมาก สุปรีชญา ศรีสุวรรณ พงศ์ชนันต์ และสมรรถจันทร์ ธีรัฐวรรณ, 2562)





ภาพที่ 1 แผนพัฒนาระบบคมนาคม โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

ที่มา : จากเว็บไซต์ (Realist, 2559)

ดังนั้นเมืองพัทยาจึงเป็นเมืองที่น่าลงทุนรองจากกรุงเทพฯ ความน่าสนใจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ในพัทยา ได้กระจายออกไปยังพื้นที่ต่างๆ พบว่ามีห้องปล่อยเช่าในพัทยาแบ่งออกเป็น 5 พื้นที่ดังนี้

1) วงศ์อำมาตย์ หรือพัทยาเหนือ โซนโรงแรม 5 ดาว คอนโดมิเนียมหรู เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ไม่พลุกพล่านมากนัก ราคาคอนโด 70,000-13,000 บาท/ตร.ม. ค่าเช่าเดือนละ 30,000-80,000 บาท ได้ Rental Yield ราว 4-6% ต่อปี

2) พัทยากลาง โซนโดดเด่นในเรื่องแหล่งช้อปปิ้งและสถานบันเทิง ราคาคอนโด 60,000-100,000 บาท/ตร.ม. มีค่าเช่าราว 20,000-55,000 บาทต่อเดือน ได้ Rental Yield สูงถึง 5-9% ต่อปี

3) พระตำหนัก จุดชมวิวที่สวยงามที่สุดในพัทยาที่มีทั้งวิวภูเขาและวิวทะเล เป็นโซนอยู่อาศัยเงียบสงบ ราคาคอนโด 50,000-80,000 บาท/ตร.ม. มีค่าเช่าราว 15,000-45,000 บาทต่อเดือน ได้ Rental Yield ประมาณ 4-6.7% ต่อปี

4) จอมเทียน ขึ้นชื่อในเรื่องร้านอาหารเจ๋ง เป็นที่ตั้งของโรงแรม 3-4 ดาว เหมาะกับการพักผ่อน โดยไม่ได้เน้นเที่ยวหนักหรือความบันเทิงมากนัก ราคาคอนโด 45,000-70,000 บาท/ตร.ม. ค่าเช่าราว 14,000-27,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจะได้ Rental Yield ประมาณ 6-8.3% ต่อปี

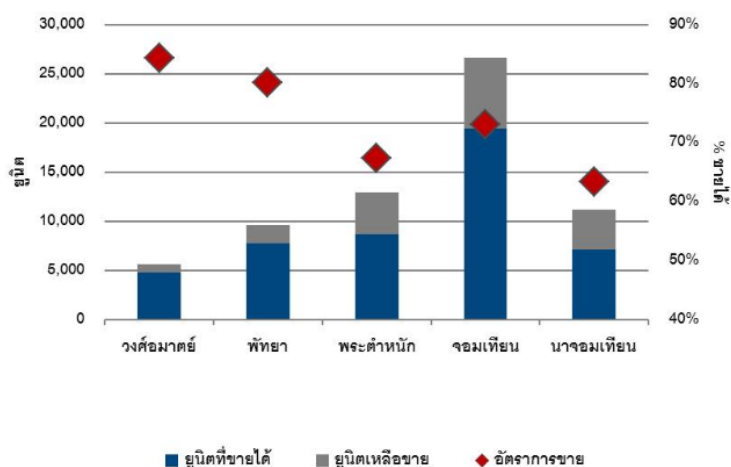
5) นาจอมเทียน มีชายหาดส่วนตัว จึงเหมาะแก่ครอบครัวที่ต้องการมาพักผ่อนอย่างแท้จริง ทำให้ราคาที่พักและคอนโดมิเนียมสูงกว่าจอมเทียน ราคาคอนโด 55,000-100,000 บาท/ตร.ม. มีค่าเช่าราว 30,000-55,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งจะได้ Rental Yield ประมาณ 4-7.2% ต่อปี (TerraBKK, 2561)



ภาพที่ 2 การลงทุนโครงการคอนโดปล่อยเช่าในพื้นที่พัทยา

ที่มา : จากเว็บไซต์ (TerraBKK, 2561)

การเกิดขึ้นใหม่ของโครงการอาคารชุดอย่างมากในประเทศไทยตามแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอย่างย่านพัทยา ก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมา คือ การมีอุปทาน (Supply) มากเกินไป เกิดมีห้องว่าง ห้องที่รอการขายเป็นจำนวนมากกว่าความต้องการของตลาด และมีแนวโน้มที่นักพัฒนาโครงการต่างๆจะทำให้เกิดคอนโดมิเนียมโครงการใหม่เกิดขึ้นอีกมากมาย ไม่สัมพันธ์กับฝั่งของอุปสงค์ (Demand) โดยในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2562 แม้ว่าอัตราการขายเฉลี่ยในตลาดคอนโดมิเนียมพัทยา จะอยู่ที่ประมาณ 72% แต่ยังมีคอนโดมิเนียมเหลือขายอยู่ในตลาดอีกมากกว่า 16,000 หน่วยในทุกพื้นที่ของตลาดคอนโดมิเนียมเมืองพัทยา ซึ่งเพิ่มขึ้นจากในช่วงปลายปี พ.ศ. 2561 ที่ผ่านมาที่อยู่อยู่ที่ประมาณ 1,200 หน่วย เนื่องจากตั้งแต่ช่วงปลายที่ผ่านมารวมถึงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2562 ที่อุปทานเปิดขายใหม่ในพัทยากว่า 10,000 หน่วย และหลายโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่พื้นที่จอมเทียนและนาจอมเทียนมีจำนวนคอนโดมิเนียมเหลือขายมากที่สุด ดังแสดงภาพที่ 3 (Colliers International, 2562)



ภาพที่ 3 อัตราการขาย และเหลือเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในพัทยา ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2562

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ปี 2562

จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นถึงจำนวนห้องชุดที่ยังเหลือขายอีกเป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดการแข่งขัน รวมทั้งปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ เป็นเหตุทำให้ผู้ประกอบการหลายรายมีการปรับแผนกลยุทธ์ทางด้านธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน หนึ่งในนั้นคือการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารชุดที่มีอยู่แล้วให้เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานตามข้อกำหนด อันเนื่องมาจากมองว่าการเป็นโรงแรมนั้นสามารถทำรายได้ได้ดีกว่าในระยะยาว โดยลักษณะการเปลี่ยนแปลงธุรกิจจากอาคารชุดให้เป็นโรงแรมนั้นจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ของแต่ละโครงการในขณะนั้นด้วย ดังตัวอย่างเช่น

- โครงการอาคารชุดที่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างไปบางส่วนแล้ว และยังไม่ได้เปิดขายห้องชุดใดๆ ให้กับทางผู้ซื้อ แต่ทางเจ้าของโครงการได้เปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารให้เป็นโรงแรม โดยได้ดำเนินการปรับปรุงอาคาร ยกเลิกการขออนุญาตเป็นอาคารชุด และดำเนินการขออนุญาตเป็นโรงแรมแทนตามข้อกำหนดต่างๆ
- โครงการอาคารชุดได้เปิดขายห้องชุดบางส่วนให้กับทางผู้ซื้อแล้ว ทางเจ้าของโครงการได้ดำเนินการซื้อคืนห้องชุดทุกๆห้องกลับมาทั้งหมด ให้เป็นเพียงเจ้าของเดียว ก่อนที่จะดำเนินการปรับเปลี่ยนอาคารให้เป็นโรงแรมตามข้อกำหนดต่างๆ
- ผู้ลงทุนรายใหม่ต้องการซื้อ หรือรับช่วงต่อ (Take Over) ทั้งโครงการอาคารชุดเดิม เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรม โดยหลังจากรับช่วงต่อโครงการได้แล้ว จะดำเนินการขอซื้อคืนห้องชุดทั้งหมดจนเป็นเจ้าของเพียงผู้เดียว ก่อนดำเนินการปรับปรุงให้เป็นโรงแรมตามข้อกำหนดต่างๆ
- โครงการที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และมีอาคารชุดหลายอาคาร และได้วางแผนเปลี่ยนแปลงบางอาคารชุดให้เป็นโรงแรมตามข้อกำหนดต่างๆ โดยแบ่งแยกพื้นที่อย่างชัดเจน แต่บางโครงการอาจมีการขอร่วมใช้พื้นที่ส่วนกลางของทางอาคารชุดด้วย

อย่างไรก็ตามหลายๆโครงการประสบปัญหาเรื่องของข้อจำกัดทางกายภาพที่เกิดขึ้น ดำเนินการโดยไม่ได้อ้างอิงข้อกำหนด จึงเกิดปัญหาที่ทำให้เป็นโรงแรมที่ยังไม่ได้รับการอนุญาตให้ดำเนินการกิจการอย่างถูกต้อง รวมทั้งอาจเกิดปัญหาทางงบประมาณบานปลายภายหลัง เช่น เรื่องของโครงสร้าง งานระบบ การใช้งาน ดังนั้นทำให้โครงการต้องมีการวางแผนแนวทางปรับปรุงกายภาพโครงการอย่างเหมาะสม

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านกายภาพโครงการ จำแนก และเปรียบเทียบข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม

1.2.2 เพื่อศึกษาแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

#### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

##### 1) ข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาจากข้อมูลเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎี จากเอกสารสิ่งตีพิมพ์ เว็บไซต์ งานวิจัยเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับ อาคารชุด และโรงแรม รวมทั้งรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ ซึ่งแสดงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงกายภาพของโครงการ

##### 2) ข้อมูลปฐมภูมิ

- การสำรวจ และสังเกตการณ์ โดยการสำรวจภาคสนาม (Site Survey) ของ โรงแรมระดับ 4 ดาว ที่เคยเป็นอาคารชุดมาก่อน ที่อยู่บริเวณพื้นที่พญา

- การสัมภาษณ์ (Interview) ผู้ประกอบการโครงการ หรือฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ของโครงการเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดเป็นโรงแรมในพื้นที่ พญา

#### 1.3.2 ขอบเขตด้านสถานที่

##### 1) โครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พญา ที่เคยเป็นโครงการอาคารชุดมาก่อน



### 1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

#### 1.4.1 โรงแรม (Hotel)

คือ ที่พักแรมที่สร้างขึ้นเฉพาะ และแบ่งเป็นห้องพัก มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นแก่นักเดินทาง และเก็บค่าเช่าเป็นรายห้อง (พระราชบัญญัติโรงแรม, 2547)

#### 1.4.2 อาคารชุด

คือ อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522)

#### 1.4.3 ห้องชุด

คือ ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522)

#### 1.4.4 ทรัพย์สินกลาง

คือ ส่วนของอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับ เจ้าของร่วม (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522)

### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 เพื่อให้สามารถจำแนก เปรียบเทียบ เข้าใจในข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และ  
โรงแรม

1.5.2 เพื่อให้ผู้ประกอบการ หรือผู้พัฒนาโครงการ เข้าใจแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพของ  
โครงการอาคารชุดเป็นโรงแรม โดยอ้างอิงจากข้อกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้อง และ  
เหมาะสม



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเพื่อศึกษาการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ในแหล่งท่องเที่ยวพัทยา มีแนวคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังตารางที่ 1

**ตารางที่ 1** แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. เพื่อศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านกายภาพโครงการ จำแนก และเปรียบเทียบข้อกฎหมาย และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม	1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องทางกายภาพของอาคารชุด และโรงแรม 2. เกณฑ์การวัดค่ามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม 3. องค์ประกอบของหลักเกณฑ์มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม
2. เพื่อศึกษาแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกฎหมาย และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง	4. การพัฒนาอาคารชุด 5. ประเภทของโรงแรม 6. ทฤษฎีการออกแบบโรงแรม 7. การปรับประโยชน์การใช้สอยอาคาร

### 2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องทางกายภาพของอาคารชุด และโรงแรม

#### 2.1.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 ให้คำนิยามว่า โรงแรมหมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน และได้ยกเว้นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมไว้ 3 ลักษณะ ดังนี้ (พระราชบัญญัติโรงแรม, 2547)

1) สถานที่พักของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการศึกษา ที่มีใช้เป็นการหลอกลำโพงหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่าหากสถานที่พักประเภทดังกล่าวมานี้ พบว่ามีการนำรายได้หรือกำไรมาแบ่งปันกันเมื่อไรก็ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทันที

2) สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป มีสาระสำคัญในหลักเกณฑ์การคิดค่าบริการให้เช่าที่พัก หากคิดเป็นรายเดือน รายปี ก็ไม่เป็นโรงแรม แต่หากคิดค่าบริการต่ำกว่ารายเดือนลงมา เช่น รายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์ หรือคิดค่าบริการเป็นทั้งรายเดือนและต่ำกว่ารายเดือนในสถานที่เดียวกัน ก็จะเป็นโรงแรมต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย

3) สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีที่จะกำหนดยกเว้น สถานที่พักประเภทใดบ้างไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมาย จะต้องออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมดังกล่าวข้างต้นแล้วสามารถสรุปองค์ประกอบของโรงแรม ได้ดังนี้ เป็นสถานที่พัก มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด เรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือน ทั้งนี้หากครบองค์ประกอบทั้งสี่ประการ จึงถือเป็นโรงแรมและต้องยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เมื่อการประกอบธุรกิจให้บริการที่พักหากเข้าข่ายเป็นโรงแรมตามนิยามของกฎหมายแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบกิจการได้ ไม่เช่นนั้นจะมีความผิดตามกฎหมายซึ่งมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และมีโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

#### 2.1.2 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดนิยามของ “การผังเมือง” “ผังเมืองรวม” และ “ผังเมืองเฉพาะ” รวมทั้งคำที่มีความหมายเฉพาะอื่นๆ ทั้งนี้ นอกจากความจำเป็นต่อการเข้าใจถึงขอบเขตด้านเนื้อหาของการผังเมืองซึ่งครอบคลุมเฉพาะ “การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ” ซึ่งหมายถึง “Comprehensive Plan” และ “Special Project Plan” ตามการอธิบายในผังนครหลวง 2533 แล้ว นิยามตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวยังได้ระบุถึงขอบเขตด้านพื้นที่ที่การผังเมืองจะสามารถกระทำได้เฉพาะแต่ในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท” ซึ่งหมายถึงพื้นที่การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่การตั้งถิ่นฐานที่มีสภาพความเป็นเมือง หรืออีกนัยหนึ่งพระราชบัญญัติดังกล่าวจะไม่ก้าวล่วงพื้นที่ทางธรรมชาติเช่น ป่าไม้ ป่าชายเลน ฯลฯ ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมโดยพระราชบัญญัติอื่นๆที่ละไว้ (พระราชบัญญัติการผังเมือง, 2518)

ด้วยขอบเขตด้านเนื้อหาและขอบเขตด้านพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ย่อมเป็นการระบุให้ทราบถึงเหตุผลความจำเป็นที่การผังเมืองซึ่งเป็นการดำเนินการโดยภาครัฐจะอาศัยอำนาจตามกฎหมายในการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ และอำนาจตามกฎหมายในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคารให้เป็นไปตามที่ได้กำหนดในผังเมืองเฉพาะ

ผังเมืองประเภทต่างๆ และอาคารในพระราชบัญญัติผังเมือง มีความหมายดังต่อไปนี้

1) “การผังเมือง” หมายความว่า การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนา เมืองหรือ ส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มี หรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือ คุณค่าในทาง ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีหรือเพื่อบำรุงรักษา ทรัพยากรธรรมชาติภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

2) “ผังเมืองรวม” หมายความว่า แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการ ควบคุม โดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือ ชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการ สาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

3) “ผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือ ดำรง รักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง ในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อ ประโยชน์แก่การผังเมือง

4) “อาคาร” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้าง อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดิน หรือพื้นน้ำ

### 2.1.3 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (พระราชบัญญัติ อาคารชุด, 2522)

ความหมายของคำว่า “อาคารชุด” คือ อาคารซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้บุคคลแต่ละคนสามารถแยก การถือกรรมสิทธิ์ ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ ได้ คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่าง หนึ่งก็ไม่ถือว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุด และต้องจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดด้วย

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้ เป็นของเจ้าของห้องชุด

กล่าวโดยสรุปได้ว่าทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นก็คือทรัพย์สินใด ๆ ก็ตามที่อยู่ภายใต้อาคารชุดซึ่งไม่ใช่ส่วน ของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง โดยพื้นที่ห้องชุดอาจจะมีส่วนประกอบต่าง ๆ เช่น ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องน้ำ ระเบียง พื้นที่จัดสวน หรือบางแห่งห้องชุดอาจมีเพียงแค่อาคารและห้องนั่งเล่นห้องครัวอยู่รวมกัน แยกห้องน้ำกับระเบียงก็ได้

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละ บุคคล

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ห้องชุด คือห้องที่มีลักษณะที่ห้องนั้นจะต้องเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุด แต่ สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกมาได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละเจ้าของห้องชุด โดยมีความสำคัญมากที่สุด เพราะผู้ใดเป็นเป็นเจ้าของห้องชุดใด ผู้นั้นก็มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

กล่าวโดยสรุปได้ว่า คำว่า ทรัพย์สินส่วนกลาง คือ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ก็ตามที่ แยกออกมาจากห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้งสิ้น



“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

กล่าวโดยสรุปคำว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางว่ามีจำนวนพื้นที่ต่ออัตราหน่วยของทรัพย์สินกลางเท่าใด

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุด ในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

กล่าวโดยสรุปคำว่า ห้องชุด คือ เจ้าของห้องชุดและห้องในอาคารชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้เรียกเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดว่าเจ้าของห้องชุด

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

กล่าวโดยสรุปคำว่าข้อบังคับตามที่ปรากฏตามพระราชบัญญัตินี้ หมายถึงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เหตุที่ต้องมีข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากกฎหมายกำหนดว่าอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นแล้วจะต้องมี “นิติบุคคลอาคารชุด” และเพื่อต้องการให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีระเบียบการบริหารจัดการที่ถูกต้องตามกฎหมายจึงต้องกำหนดข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวขึ้น

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

กล่าวโดยสรุปคำว่าประชุมใหญ่ คือการประชุมเจ้าของร่วมคือ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดในอาคารชุดทั้งหมดทุกห้องชุด

#### 2.1.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่องต่อไปนี้ (อนวัช บูรพาชน, 2560)

- 1) การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
- 2) ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- 3) ความปลอดภัยของผู้อาศัย หรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
- 4) การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
- 5) การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 6) การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร ได้แก่ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, 2522)

- 1) พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 2) พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
- 3) พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
- 4) พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550
- 5) กฎกระทรวง
- 6) ข้อบัญญัติท้องถิ่น
- 7) ประกาศกฎหมายควบคุมอาคาร จะใช้เมื่อเป็นอาคาร และอยู่ในกรณีที่ยังบังคับกฎหมายได้ดังต่อไปนี้

- 7.1 อยู่ในเขตควบคุมอาคาร จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้นๆเสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้
- 7.2 อยู่ในเขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎกระทรวงผังเมืองรวมออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- 7.3 อาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ โดย
- อาคารสูงหมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
  - อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่าอาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียว หรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป
  - อาคารชุมนุมคน หมายความว่า อาคาร หรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายใน เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป
  - โรงมหรสพ หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคาร ที่ใช้เป็น สถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- 7.4 เขตเพลิงไหม้ (ชั่วคราว)หมายถึงเขตเพลิงไหม้ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือเนื้อที่ 1 ไร่ขึ้นไป

#### 2.1.5 กฎหมายเกี่ยวกับการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact assessment, EIA)

การพัฒนาโครงการหลายประเภททำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งด้านบวกและด้านลบ ซึ่งในที่สุดจะมีผลต่อสุขภาพของคนในสังคม โดยโครงการพัฒนาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายประเภทได้ถูกระบุในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และกฎกระทรวงหลายฉบับที่ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2518 และ พ.ศ.2535 โครงการพัฒนาประเภทที่เข้าข่ายที่ต้องรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อส่วนราชการที่กำกับดูแลในเรื่องนี้ได้แก่ สำนักนโยบายและแผนพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ, 2535)

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการพัฒนาที่ต้องเสนอรายงานวิเคราะห์ ได้แก่

- 1) โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
- 2) โครงการโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- 3) โครงการอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- 4) โครงการอาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด หรือที่อยู่ใกล้หรือในอุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 ชั้นขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ประเด็นการพิจารณาประกอบการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่

- 1) น้ำ โดยที่ปริมาณน้ำที่ใช้ เช่น ที่พักอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริง แต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน
- 2) การบำบัดน้ำเสีย ความสามารถของระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมือง
- 3) การระบายน้ำ ทั้งน้ำฝนและน้ำทิ้ง
- 4) การใช้ที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายผังเมือง ผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะ

## 2.2 การพัฒนาอาคารชุด

อาคารชุด (Condominium) หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น ส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ในอาคารชุดจะมีห้องชุดหลายๆห้องชุดโดย "ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522) ส่วนคำว่า "อาคารชุด" ตาม Uniform Condominium Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา The National Conference of Commissioners of Uniform State Laws รับรองเมื่อ ค.ศ.1977 Section 1-103(7) ให้ความหมายว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล หลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านั้น (สนธิยา วนิชวัฒนะ, 2556)

ที่อยู่อาศัยในแนวสูง (High Rise) หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคาร ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522) โครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูงที่พัฒนาในทางธุรกิจ มีไว้เพื่อขายกรรมสิทธิ์และเพื่อเช่า

อาคารสูง (High-Rise Building) หมายถึง อาคารที่มีความสูงเฉลี่ยมากกว่า 23 เมตรขึ้นไป

อาคารเตี้ย (Low-Rise Building) หมายถึง อาคารที่มีความสูงเฉลี่ยไม่เกิน 23 เมตร

### 2.3 เกณฑ์การวัดค่ามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม

มาตรฐานโรงแรม เรียกว่า “มาตรฐานดาว” เป็นสัญลักษณ์แทนค่ามาตรฐานบริการระดับต่างๆ สำหรับโรงแรม ผู้ที่จะเลือกพักโรงแรมระดับไหนเริ่มตั้งแต่ระดับธรรมดาไปจนถึงระดับหรูหาก็ใช้สัญลักษณ์ดาวเป็นตัวตัดสินเพื่อแบ่งแยกระดับกันอย่างชัดเจน บางโรงแรมโฆษณาว่าโรงแรมเป็นระดับ 5 ดาว หรือ 3 ดาว จึงเกิดมาตรฐานการวัดค่าดาวของโรงแรมเป็นสากล (สมาคมโรงแรมไทย, 2554)

เริ่มต้นเมื่อช่วงหลังสิ้นสุดสงครามโลกครั้งที่สอง การท่องเที่ยวเป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้มีนักท่องเที่ยวนิยมเข้าพักในโรงแรมกันมากขึ้น โดยเฉพาะในประเทศแถบยุโรป จึงทำให้หน่วยงานภาครัฐ ต้องจัดระเบียบที่พักเพื่อแยกประเภทตามมาตรฐานของการบริการ ประเทศอังกฤษและฝรั่งเศสเป็นประเทศที่เริ่มใช้สัญลักษณ์รูปดาวเป็นครั้งแรก แต่ปัจจุบันนี้ มีหน่วยงานในต่างประเทศที่พัฒนาระบบขึ้นใช้เอง โดยยังคงใช้สัญลักษณ์รูปดาว 1-5 ดวง แทนค่าระดับมาตรฐานที่ต่างกันของโรงแรม

การขยายตัวของเครือโรงแรมต่างประเทศได้เข้ามารุกตลาดในประเทศไทยเป็นอย่างมาก โดยโรงแรมเหล่านี้มีเครือข่ายอยู่ทั่วโลกทำให้ลูกค้าต่างชาติส่วนใหญ่มักใช้บริการโรงแรมในเครือต่างประเทศ ทำให้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมกิจการของโรงแรมในประเทศไม่น้อย ในปี พ.ศ. 2549 ภาคเอกชนไทย คือ “สมาคมโรงแรมไทยและสมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว (ATTA)” ได้ร่วมมือกับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จัดตั้ง “มูลนิธิพัฒนามาตรฐานและบุคลากรในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว” เป็นองค์กรกลาง และได้รับการยอมรับในระดับสากล โดยทางมูลนิธิจะเข้าตรวจสอบการจัดระเบียบโรงแรมไทยให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เพื่อป้องกันการกล่าวอ้างมาตรฐาน “ดาว” ของโรงแรม

เมื่อก่อนที่ยังไม่มีมาตรฐาน “ดาว” โรงแรมไทยอยู่ในลักษณะต่างคนต่างทำ ไม่มีระบบระเบียบ ตั้งราคากันเองตามภาวะตลาดและมีการตัดราคากันเอง บางรายถึงกับหาทางออกด้วยการนำบริการเสริมอื่นเพิ่มเข้ามาจากบริการห้องพัก จนเกิดปัญหาเมื่อนำมาตรฐานดาวมาใช้ จึงคาดว่าน่าจะแก้ไขปัญหานี้ให้ดีขึ้นได้

ปัจจัยที่นำมาใช้พิจารณาตัดสินมาตรฐานโรงแรม

- 1) สภาพทางกายภาพ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม เป็นต้น
- 2) การก่อสร้าง เช่น โครงสร้างกายภาพของโรงแรม ระบบในโรงแรม การเลือกวัสดุและระบบความปลอดภัยของโรงแรม
- 3) สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้เข้าพัก เช่น ของใช้ต่างๆที่จัดให้ อุปกรณ์ตกแต่งห้องพัก
- 4) คุณภาพการบริการและการรักษาคุณภาพ เช่น บุคลิกภาพของพนักงาน การบริการ ความสะอาดสุขอนามัย ชื่อเสียงของโรงแรม
- 5) การบำรุงรักษาโรงแรม

โรงแรมที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน “ดาว” จะมีอายุ 3 ปี และโรงแรมสามารถต่ออายุมาตรฐาน

ดาวได้โดยการเสียค่าธรรมเนียมรายปี

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตรวจพิจารณามาตรฐานดาวในระดับต่างๆ

มาตรฐานโรงแรมระดับ 1 ดาว นอกจากเรื่องความสะอาดและความปลอดภัยแล้ว โรงแรมจะต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไปเช่น ห้องพักที่มีขนาดไม่เล็กกว่า 10 ตารางเมตร พร้อมเตียงขนาด 3 ฟุต กระจกแต่งหน้า ถังขยะ โต๊ะ เก้าอี้ ห้องน้ำต้องมีผ้าเช็ดตัว และกระดาษชำระไว้บริการ

มาตรฐานโรงแรมระดับ 2 ดาว ภายในโรงแรมมีการตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ ห้องพักต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 14 ตารางเมตร มีตาแมว โซลลิ่งประตู เตียงขนาด 3 ฟุต กระจกแต่งหน้า ถังขยะ โต๊ะ เก้าอี้ น้ำดื่ม โทรทัศน์ขนาด 14 นิ้ว ขึ้นไป และโทรศัพท์ติดต่อกภายใน ห้องน้ำเป็นแบบชักโครก มีผ้าเช็ดตัวและกระดาษชำระ เป็นต้น

มาตรฐานโรงแรมระดับ 3 ดาว ภายในโรงแรมควรประกอบด้วย รัมเซอร์วิส คอฟฟี่ช็อป ห้องประชุมจัดเลี้ยงพร้อมอุปกรณ์ที่จำเป็น ศูนย์ธุรกิจ ห้องน้ำสาธารณะ ห้องน้ำคนพิการ ในส่วนห้องพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นในระดับปานกลาง ขนาดห้องพักไม่เล็กกว่า 18 ตารางเมตร โทรทัศน์ 14 นิ้ว พร้อมรีโมทคอนโทรล ตู้เสื้อผ้า ไฟหัวเตียง เครื่องเขียน ห้องน้ำมีอ่างอาบน้ำ ระบบน้ำร้อน-เย็น สบู่ หมวกอาบน้ำ แก้ว ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดเท้า และถุงใส่ผ้าอนามัย เป็นต้น

มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว นอกจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆแล้วสิ่งที่ต้องเพิ่มเข้ามาคือการตกแต่งสถานที่ให้สวยงาม ห้องพักมาตรฐานซึ่งกว้างกว่า 24 ตารางเมตร เตียงขนาดไม่น้อยกว่า 3.5 ฟุต โทรทัศน์ขนาด 20 นิ้วขึ้นไป ช่องรายการมากกว่า 8 ช่อง ตู้เย็น มินิบาร์ กระจกต้มน้ำร้อนไฟฟ้าพร้อมชา,กาแฟ ชุดขัดรองเท้าถุงซักผ้า เสื้อคลุมอาบน้ำ รองเท้าแตะ โทรศัพท์ที่สามารถโทรใน/ต่างประเทศได้โดยตรง ภายในห้องน้ำมีอุปกรณ์เครื่องใช้ครบถ้วน ประกอบด้วย โฟมอาบน้ำ แชมพู ผ้าเช็ดมือ ชุด Sewing Kit (อุปกรณ์เย็บผ้าพกพา) ไดรเป่าผมปลั๊กไฟสำหรับโกนหนวด ห้องชุดมีบริการให้เลือก 2 แบบ ห้อง Standard ห้อง Deluxe นอกจากนี้ยังมีห้องอาหารห้องฟิตเนตมีเครื่องออกกำลังกายไม่ต่ำกว่า 5 ชนิด ห้องอบไอน้ำ ห้องนวด สระว่ายน้ำ ศูนย์ธุรกิจ ห้องประชุมใหญ่และห้องประชุมย่อยอีกไม่น้อยกว่า 2 ห้อง มีระบบตรวจเช็คและอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยครบถ้วน

มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว มีการตกแต่งที่สวยงามทั้งภายในและภายนอก เปรียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ประทับใจ ห้องพักมาตรฐานกว้าง 30 ตารางเมตร เตียงขนาดไม่น้อยกว่า 4 ฟุต โทรทัศน์ 20 นิ้วขึ้นไป พร้อมรีโมทคอนโทรล รายการต้องมีมากกว่า 12 ช่อง ตู้เย็น มินิบาร์ และอุปกรณ์สื่อสาร โทรศัพท์ ห้องน้ำขนาดใหญ่ สุขาภัณฑ์สะอาดสวยงาม พร้อมเครื่องชั่งน้ำหนัก อุปกรณ์ของใช้ในห้องน้ำครบถ้วน ห้องฟิตเนตมีอุปกรณ์ออกกำลังกายไม่น้อยกว่า 7 ชนิด ห้องอบไอน้ำ อ่างจากุชี่ ห้องนวด สระว่ายน้ำ ห้องประชุมใหญ่ที่มีอุปกรณ์ครบถ้วน และห้องประชุมย่อยไม่ต่ำกว่า 4 ห้อง มีระบบความปลอดภัยที่ทันสมัย

## 2.4 องค์ประกอบของหลักเกณฑ์มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม

จากคู่มือการตรวจประเมินมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ได้กำหนดองค์ประกอบของหลักเกณฑ์มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรม มีดังต่อไปนี้ (กรมการท่องเที่ยว, 2559)

### 2.3.1 หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ

- 1) สถานที่ตั้งและการเดินทาง สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับ ประเภทของที่พัก การเดินทางปลอดภัยและสะดวก
- 2) ป้ายบอกชื่อและสัญลักษณ์ของโรงแรม แสดงให้เห็นได้อย่างชัดเจน
- 3) สภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างทั่วไป มีการตกแต่งอย่างดีสะอาดสวยงาม มีไฟส่องสว่างเพียงพอไม่มีฝุ่นคราบ หรือสภาพชำรุด
- 4) ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง มีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพัก มีทางสัญจรของรถและคน เดินเท้า สะดวก ปลอดภัย มีการระบายอากาศที่ดี ที่จอดรถมีแสงสว่างและไฟส่องสว่าง ที่จอดรถมีจำนวนที่เหมาะสมกับจำนวนห้องพัก

### 2.3.2 หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจรภายในอาคาร

- 1) ห้องโถงต้อนรับ ประกอบด้วยพื้น ผนัง เพดาน ต้องสะอาด มีการตกแต่ง มีการระบายอากาศที่ดี มีพื้นที่นั่งพักคอยหรือบริการเอนกประสงค์ มีโทรศัพท์ มีหนังสือ นิตยสารแผ่นพับ และบริการให้ข้อมูล
- 2) ห้องน้ำสาธารณะ อยู่ในบริเวณและระยะที่สามารถใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ แยกห้องน้ำชาย-หญิง มีการระบายอากาศที่ดีมีการตกแต่ง เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก มีขนาดพื้นที่เหมาะสม ผนัง เพดาน ประตูและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีและสะอาด มีโถ้วมแบบนั่งราบ มีอ่างล้างมือถึงขยและกระดาดชำระและมีห้องน้ำ สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา
- 3) ลิฟต์ อยู่ในบริเวณ และระยะที่สามารถใช้ได้สะดวก มีแสงสว่าง สะอาด ปลอดภัย และเพียงพอ โถงลิฟต์มีสัญลักษณ์ระบุชั้น มีคำแนะนำในการใช้มีระบบควบคุมการ ทำงานในกรณีฉุกเฉิน
- 4) ทางสัญจรภายในอาคาร มีการแยกทางสัญจรและทางชนสัมผัสภาวะ

### 2.3.3 หมวดที่ 3 ห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard) โดยรวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ

- 1) ทางเดิน หรือระเบียงนอกห้องพัก (ทุกชั้น) มีขนาดเหมาะสม มีพื้น ผนัง เพดาน สะอาด และตกแต่งเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก ราวจับ ระเบียง สะอาด ปลอดภัย ระบายอากาศดีสว่างมีไฟฉุกเฉิน มีป้ายทางหนีไฟหรือทางออกฉุกเฉินเรืองแสง มีอุปกรณ์ดับเพลิง เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
- 2) ขนาดของห้องพักกำหนดตามระดับของที่พัก
- 3) ความสูงของห้องพัก กำหนดตามระดับของที่พัก

4) องค์ประกอบภายในห้องพัก ประกอบด้วย ประตูโซ่คล้องประตูตามแนว มีแผนผัง แสดงทางหนีไฟที่ประตูมีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพ มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ ไฟฟ้า พื้นผนัง เพดาน ช่องแสง หน้าต่าง ม่าน อยู่ในสภาพดีและสะอาดและมีการตกแต่งเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก มีการระบายอากาศที่ดี มีอุปกรณ์ดับเพลิง

5) เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก เช่น เตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งและเก้าอี้ กระจกเงา ที่วางสัมภาระอยู่ในสภาพดีและเหมาะสมกับระดับของที่พัก

6) เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพักเช่น โทรทัศน์ โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องต้มน้ำร้อน อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมกับระดับของที่พัก

7) ของใช้ในห้องพักเช่น ระเบียบการใช้ห้องพัก เมนู หมอน ผ้าปูที่นอน เสื้อคลุมอาบน้ำ ไม้แขวนเสื้อ เครื่องดื่ม แก้วน้ำ น้ำดื่ม แป้งเครื่องเขียน และถังขยะ

8) ห้องน้ำในห้องพัก ประกอบด้วย พื้น ผนัง เพดาน โถสุขภัณฑ์แบบนั่งราบ อ่างล้างมือ ฝักบัว ระบบควบคุมอุณหภูมิ น้ำ กระจกเงา ผ้าเช็ดตัว ราวพาดผ้าเช็ดตัว กระจกชำระ สบู่ แชมพู ถังขยะ มีความสะอาด มีการระบายอากาศดี

2.3.4 หมวดที่ 4 ห้องพักแบบห้องสูท (Suite) และห้องพักนักธุรกิจ (Executive) สำหรับระดับ 3-5

ดาว

1) ห้องพักแบบห้องสูท (Suite) มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์เครื่องใช้ไฟฟ้าของใช้และห้องน้ำ โดยที่ขนาดหรือชนิดวัสดุหรืออุปกรณ์ที่มี คุณภาพไม่น้อยกว่าห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard) และมีโทรทัศน์สี ขนาดไม่น้อยกว่า 25 นิ้ว มีเครื่องเสียง (Mini Compo) เครื่องเล่นแผ่นภาพระบบดีวีดี (DVD) เครื่องเล่นแผ่นฟิล์มระบบวีดีโอ (VDO) หรือเครื่องเล่นแผ่นภาพระบบวีซีดี (VCD) ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และเหมาะสมกับระดับของที่พัก

2) ห้องพักนักธุรกิจ (Executive) มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัยการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ของใช้ และห้องน้ำ โดยที่ขนาดหรือชนิดวัสดุ หรืออุปกรณ์มี คุณภาพไม่น้อยกว่าห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard) มีห้องประชุม และใช้เฟอร์นิเจอร์อย่างดี พร้อมระบบปรับอากาศ มีพื้นที่พักคอยติดต่อกับนักธุรกิจ มีเคาน์เตอร์บาร์

2.3.5 หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และห้องครัว

1) ห้องอาหาร ประกอบด้วย พื้น ผนัง เพดาน เฟอร์นิเจอร์ อยู่ในสภาพดี สะอาด มีระบบระบายอากาศที่ดี แยกบริเวณสุขุบบุหรี่ อย่างชัดเจน ที่รองจาน ผ้าเช็ดปาก ภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดีสะอาด รายการอาหาร และเครื่องดื่มมีการแสดงราคาอย่างชัดเจน อาหาร และเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกอนามัย รสชาติอร่อย และจัดวางเหมาะสม

2) คอฟฟี่ช็อป ประกอบด้วยเฟอร์นิเจอร์ มีการตกแต่ง และระบายอากาศดี มีภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆอยู่ในสภาพดี สะอาด รายการอาหาร และเครื่องดื่มมีการแสดงราคาอย่างชัดเจน อาหาร และเครื่องดื่ม มีคุณภาพ ถูกอนามัย รสชาติอร่อย

3) บาร์ มีเฟอร์นิเจอร์ มีการตกแต่งและระบายอากาศดี ภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆอยู่ในสภาพดี สะอาด รายการอาหารและเครื่องดื่มมีการแสดงราคาอย่างชัดเจน

4) ห้องครัว มีความสะอาด สว่าง การระบายอากาศดี ประกอบด้วย พื้น ผนัง พื้นที่ใช้เตรียมอาหาร มีภาชนะ และอุปกรณ์ที่เหมาะสม สะอาดและมีคุณภาพ มีแผนผังทางหนีไฟ ป้ายบอก ทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพดีแสดงไว้ชัดเจน มีอุปกรณ์ดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพ และเพียงพอ

5) ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร (กรณีไม่ใช่ร่วมกับโรงต้อนรับ) มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโรงต้อนรับ อยู่ในสภาพดี มีขนาดเหมาะสม มีความสะอาด สว่าง ปลอดภัย และการระบายอากาศดี

#### 2.3.6 หมวดที่ 6 ส่วนบริการด้านสนทนาการ (สำหรับ 4-5 ดาว)

1) ศูนย์ฟิตเนส (Fitness Center) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 – 50 ตารางเมตร พื้น ผนัง และเพดานอยู่ใน สภาพดี การระบายอากาศดี ประกอบด้วย เครื่องออกกำลังกาย ล็อคเกอร์ และพื้นที่เปลี่ยนชุด พร้อมอุปกรณ์ เช่น กระจกเงา มีระเบียบการใช้ และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์

2) ห้องซาวน่า (Sauna) เป็นแบบแยกชาย-หญิง มีระเบียบการใช้ห้อง และคำแนะนำ แสดงไว้ชัดเจน พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี การระบายอากาศดี มีระบบและอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ มีไฟแสงสว่าง สะอาด และปลอดภัย

3) ห้องอาบน้ำ (Steam Bath) เป็นแบบแยกชาย-หญิง มีระเบียบการใช้ห้อง และคำแนะนำแสดงไว้ชัดเจน พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี การระบายอากาศดี มีระบบ และอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ สะอาด และปลอดภัย

4) สปา (Massage Room หรือ Spa) มีห้องบริการนวดแผนไทยแยกชาย-หญิง พื้น ผนัง และเพดาน อยู่ในสภาพดี มีระบบระบายอากาศที่ดีรวมถึงการให้กลิ่นหอมสดชื่น ผลัดกันต์ และอุปกรณ์ที่ใช้มีคุณภาพ สะอาดและปลอดภัย

5) อ่างอาบน้ำ (Jacuzzi) พื้น ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดี มีระบบและอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ สะอาด ปลอดภัย มีประสิทธิภาพ ได้รับการดูแลรักษาอย่างดีสม่ำเสมอ

6) สระว่ายน้ำ มีความเป็นส่วนตัว มีการแยกบริเวณสระว่ายน้ำเด็ก มีเก้าอี้ เตียงพักผ่อน มีผ้าเช็ดตัว มีพื้นที่อาบน้ำ มีแสงสว่าง น้ำในสระใสสะอาด มีอุปกรณ์ช่วยชีวิต และอุปกรณ์ ต่างๆ ได้รับการดูแลสม่ำเสมอ มีระเบียบการใช้แสดงไว้อย่างชัดเจน มีพนักงานดูแลความปลอดภัย ที่มีความชำนาญ

7) ห้องน้ำสำหรับส่วนสนทนาการ มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโรงต้อนรับ อยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย การระบายอากาศดีและมีฝักบัวอาบน้ำ มีระบบควบคุมอุณหภูมิของน้ำ มีผ้าเช็ดตัว มีราวพาดผ้าเช็ดตัว และกระจกเงา



2.3.7 หมวดที่ 7 ส่วนบริการด้านธุรกิจ ห้องประชุม และศูนย์ธุรกิจ (Business Center) สำหรับระดับ 4-5 ดาว

1) ห้องประชุม มีพื้น ผนัง เพดาน และมีพื้นที่โถงภายนอกสำหรับต้อนรับ ลงทะเบียนอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี มีแสงสว่างเพียงพอ เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก มีการระบายอากาศที่ดี มีไว้ท์บอร์ด พร้อมปากกา และแปรงลบที่มีคุณภาพ มีเครื่องฉายสไลด์ โปรเจคเตอร์ พร้อมจอรับภาพ มีบริการถ่ายเอกสาร มีโทรศัพท์ และโทรสารที่สามารถโทรทั้งภายใน และต่างประเทศ มีคอมพิวเตอร์พร้อมเครื่องพิมพ์ มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก

2) ศูนย์บริการด้านธุรกิจ (Business Center) อยู่ในบริเวณและระยะที่สามารถบริการพื้นที่ห้องประชุมได้อย่าง สะดวกรวดเร็ว มีพื้นที่ 24-32 ตารางเมตร พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสงและระบบเสียง มีการระบายอากาศที่ดีมีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ มีระเบียบการใช้ห้อง และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน มีไว้ท์บอร์ด พร้อมปากกา และแปรงลบ มีเครื่องฉายสไลด์โปรเจคเตอร์พร้อมจอรับภาพ มีบริการถ่ายเอกสาร มีโทรศัพท์โทรสาร ที่สามารถโทรทั้งภายในที่พัก ภายในประเทศ และต่างประเทศ มีคอมพิวเตอร์และระบบอินเทอร์เน็ตให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ มีพนักงานคอยอำนวยความสะดวกและมีข้อมูลสนับสนุนด้านธุรกิจ

3) ห้องน้ำสำหรับประชุม แยกห้องชาย-หญิง อยู่ในสภาพดี สะอาด ระบายน้ำได้ดี มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัยสุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโถงต้อนรับ

2.3.8 หมวดที่ 8 บุคลากรและการบริการ

1) พนักงานทุกส่วนและทุกระดับ ตัดปายชื่อ แต่งกายสุภาพ เรียบร้อย สะอาด มีบุคลิกดี มารยาท อัจฉริยะดี แสดงออกถึงความเป็นมิตร สามารถสื่อสารภาษาไทยได้เป็นอย่างดี และสื่อสารภาษาต่างชาติได้เหมาะสมกับหน้าที่ ให้ข้อมูล และความช่วยเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2) กลุ่มพนักงานยกสัมภาระ (Doorman, Porter) ให้การต้อนรับ กล่าวทักทายและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

3) กลุ่มพนักงานต้อนรับ พนักงานอาคันตุกะสัมพันธ์ (Check in, Rooming the Guest, Check out) ให้การต้อนรับ กล่าวทักทาย และปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

4) กลุ่มพนักงานต้อนรับ (Guest Service) ให้การต้อนรับ กล่าวทักทายและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

5) กลุ่มพนักงานทำความสะอาด (House Keeping) จัดเตรียม ตรวจสอบ ทำความสะอาดและจัดวางอุปกรณ์ และเครื่องใช้ต่างๆ ได้อย่างเหมาะสม

6) กลุ่มอาหารเช้าและบุฟเฟต์ และกลุ่มห้องอาหาร มีพนักงานให้การต้อนรับกล่าว ทักทาย สอบถามจำนวน ให้การบริการอาหาร จัดวาง เปลี่ยนภาชนะ จัดเก็บภาชนะและอุปกรณ์ ได้ อย่างถูกต้องครบถ้วน และเหมาะสม

### 2.3.9 หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป

1) ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย มีระบบการเดินสายไฟและติดตั้งอุปกรณ์ที่ได้ มาตรฐาน ปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ มีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ มีการป้องกันเชื้อเพลิง มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรื่องแสง มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน มีเส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ มีลิฟต์ดับเพลิง อยู่ใน ตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็วขนาดเหมาะสม และได้รับการดูแลรักษาอยู่เสมอ มีอุปกรณ์ดับเพลิงหรือสายฉีดดับเพลิง ที่มีประสิทธิภาพ เพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่ เหมาะสม

2) ระบบความปลอดภัยทั่วไป มีระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ สามารถ สังเกตการณ์ หรือบันทึกภาพบริเวณทางเข้าออกและจุดสำคัญๆตลอด 24 ชั่วโมง มีเครื่อง กำเนิด ไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพและน้ำมันสำรอง มีการสำรองน้ำใช้ในกิจกรรมที่จำเป็นและน้ำ สำหรับดับเพลิง มีระบบสื่อสารเพื่อขอความช่วยเหลือฉุกเฉินไปยังเครือข่ายต่างๆได้อย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ มีแผนป้องกันภัย เตือนภัย ระวังภัยต่างๆ และฝึกซ้อมอยู่เสมอ มีอาสาสมัคร ประจำบ้านและชุดปฐมพยาบาลที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ปรับใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 2.3.10 หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อม

1) ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากร และพลังงาน มีการจัดการกับขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล และมีการจัดการกับน้ำเสียอย่างถูกสุขลักษณะและมีประสิทธิภาพ ใช้ทรัพยากรอย่าง ประหยัด มีประสิทธิภาพ ใช้วัสดุอุปกรณ์ และเทคโนโลยีที่สนับสนุนการประหยัดพลังงานและมีประสิทธิภาพ มีการรณรงค์ในการใช้ทรัพยากรและประหยัดพลังงาน รวมทั้งไม่ดำเนินการหรือ ให้การสนับสนุน กิจกรรมสันตนาการที่เป็นการรบกวนหรือทำลายสิ่งแวดล้อม

2) ด้านชุมชน สังคมและสิทธิมนุษยชน ส่งเสริมศิลปะ วัฒนธรรม และประเพณี อันดีงาม สนับสนุนผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ สนับสนุน และมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน เคารพในความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม และให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ทุกเพศ ทุกวัย และทุกสถานภาพ ไม่สนับสนุนการค้าประเวณีและสิ่งผิดกฎหมายอื่นๆ มีการประกันความเสียหาย ต่างๆตามที่กฎหมายกำหนด

### 2.3.11 หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน (สำหรับระดับ 3-5 ดาว)

1) ด้านสนับสนุนการบริการ มีพื้นที่ ล็อบเกอร์แยกชาย-หญิง มีห้องสุขาแยกชายหญิง มีห้องอาบน้ำแยกชาย-หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน มีพื้นที่รับประทานอาหารที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน มีพื้นที่พักผ่อนที่ อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน มีห้องสมุดหรือห้องฝึกอบรม พร้อมวัสดุ อุปกรณ์สนับสนุนการเรียนให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีสะอาดและเพียงพอแก่การใช้งาน

2) ด้านส่งเสริมสวัสดิการ มีการประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกระดับที่บรรจุแล้ว ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงาน เช่น สตรีมีครรภ์ การจ้างแรงงานเด็ก และคนต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย

### 2.3.12 หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ

1) กิจกรรมเสริม มีบริการและกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้งบริเวณภายในอาคาร (Indoor) และบริเวณภายนอกอาคาร (Outdoor) อย่างน้อย 3-5 ชนิด เช่น ร้านของที่ระลึก ร้านเสริมสวย ร้านตัดผมสุขภาพบุรุษ คาราโอเกะ สนุกเกอร์ เกมส์ ทำอาหาร และงานฝีมือต่างๆ สนามเด็กเล่น จักรยาน และกอล์ฟ มีบริการและกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้งทั้งบริเวณภายในอาคารและบริเวณภายนอกอาคาร อย่างน้อย 5 ชนิด

2) การเป็นที่ยอมรับของบุคคลและองค์กรภายนอกได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้องและมีมาตรฐานภายในประเทศ ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐานระดับนานาชาติมีบุคคลสำคัญทั้งใน และต่างประเทศมาใช้บริการอยู่เสมอ

3) สวัสดิการเสริมสำหรับพนักงาน มีสวัสดิการด้านการเงิน เช่น เงินช่วยค่าครองชีพ ค่าเล่าเรียนบุตร และสวัสดิการด้านอื่นๆ เช่น ที่พัก อาหาร รถรับ-ส่ง

## 2.5 ประเภทของโรงแรม

ประเภทของโรงแรม หมายถึง ความหลายหลายของโรงแรม และเป็นการยากที่จะบ่งบอกอย่างชัดเจนว่าโรงแรมแห่งใดจัด อยู่ในประเภทใดประเภทหนึ่งอย่างเฉพาะเจาะจง การจัดแบ่งอาจขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของผู้แบ่ง ซึ่งใช้เกณฑ์ ต่างๆ กันไป พอสรุปได้ดังนี้ (นงคินุช ศรีธนาอนันต์, 2544)

2.5.1 การแบ่งตามประเภทกิจการ (Lodging Properties) ได้แก่ โรงแรมขนาดต่างๆ (Hotels) โมเต็ล (Motels) โรงแรมห้องชุด (All-suite Hotels) ลอดจ์ (Lodges) หอพัก (Hostels) ที่พักแรม แบบบ้าน (Bed and Breakfast Inns) รีสอร์ท (Resorts) คอนโดมิเนียมหรือคอนโดเทล และที่พักที่ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (Condominium or Condotel and Time-sharing Hotels) และศูนย์สุขภาพ (Health Care Center)

2.5.2 แบ่งตามลักษณะทางการตลาด (Marketing Orientation) แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) ที่พักอาศัย (Residential) ประกอบด้วยที่พักที่อยู่ย่านชุมชน และย่านชานเมือง
- 2) ที่พักเพื่อการพาณิชย์ (Commercial) ประกอบด้วยที่พักบริเวณใกล้สนามบิน บนเส้นทางรถยนต์

2.5.3 การแบ่งตามระดับการขายและการบริการ (Sales Indicators and Service) แบ่งได้ดังนี้

- 1) ปริมาณการใช้บริการของแขก
- 2) อัตราค่าบริการและการบริการ แบ่งเป็น
  - ที่พักแรมแบบจำกัดการบริการ (Limited Service)
  - ที่พักแบบห้องชุด (All-Suite Hotels)

- ที่พักแรมแบบไม่จำกัดการบริการ (Unlimited Service)

#### 2.5.4 การแบ่งตามรูปแบบการดำเนินการ (Affiliation)

##### 1) โรงแรมในเครือ (Chain)

- แบบเฟรนไชส์ (Franchise) หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า การดำเนินธุรกิจในรูปแบบการรับสิทธิ์ประกอบด้วย ผู้ให้สิทธิ์ คือ ผู้ประกอบการโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก ส่วนผู้รับสิทธิ์ คือเจ้าของหรือผู้บริหารโรงแรม ผู้รับสิทธิ์จะได้รับการยอมรับให้อยู่ในกลุ่มของ โรงแรมที่มีชื่อเสียง เพื่อประโยชน์ทางการตลาดและการจองห้องพัก ซึ่งผู้รับสิทธิ์จะต้องปรับปรุง นโยบายให้สอดคล้องกับสิ่งที่ผู้ให้สิทธิ์กำหนดไว้ รวมทั้งการจ่ายค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ให้สิทธิ์ตามแต่ จะตกลงกัน

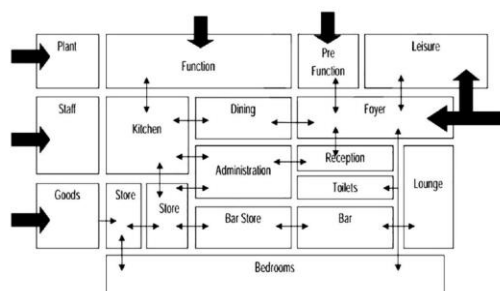
- แบบการทำสัญญาการจัดการ (Management Contract) เจ้าของจะมีฐานะเป็นผู้ลงทุน โดยเจ้าของโรงแรมจะทำสัญญากับกลุ่มโรงแรมเพื่อให้ส่งบุคลากรมาบริหารกิจการ โรงแรมของตน โดยยินยอมจ่ายค่าธรรมเนียมหรือจ่ายเปอร์เซ็นต์จากรายได้ให้เป็นการตอบแทน สุดท้ายแต่ข้อตกลงของแต่ละกลุ่ม

- แบบรีเฟอรัล (Referral) เป็นการดำเนินการโดยมีสำนักงานกลางทำหน้าที่สำรองห้องพักไปยังโรงแรมที่อยู่ในเครือชาย

2) แบบอิสระ (Independent) โรงแรมประเภทนี้บุคคลคนเดียวหรือคณะบุคคลเป็นเจ้าของการบริหารงานเป็นอิสระ ไม่ขึ้นอยู่กับโรงแรมอื่นๆ จึงทำให้มีความคล่องตัวและมีอำนาจในการบริหารงาน แต่ก็มีข้อจำกัดในด้านประสิทธิภาพในการบริหารงาน การสร้างเครือข่ายด้านการตลาด และการขยายธุรกิจ

#### 2.6 ทฤษฎีการออกแบบโรงแรม

สำหรับการออกแบบโรงแรม จะต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ เช่นการเข้าถึงพื้นที่ส่วนกลางสำหรับให้แขก ผู้เข้าพักเข้าใช้งานตั้งแต่ส่วนโถง (Foyer) แผนกต้อนรับ (Reception) เลานจ์ (Lounge) ห้องอาหาร (Dining) บาร์ (Bar) ห้องประชุม (Function) ห้องน้ำ (Toilet) และห้องพัก (Bedrooms) ในขณะเดียวกันต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์การเข้าถึงพื้นที่ของฝ่ายบริการต่างๆเช่นในส่วนของสิ่งของ (Goods) พนักงาน (Staff) พื้นที่เก็บสินค้า (Store) และห้องครัว (Kitchen) ไปสู่พื้นที่ส่วนกลางสำหรับแขก ผู้เข้าพักดังกล่าว ดังแสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยในภาพที่ 4 (Pannell Kerr Forster Associates อ้างถึง Cobban and Lironi. n.d., 1993)



ภาพที่ 4 ความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยภายในโรงแรม

## 2.7 การปรับประโยชน์การใช้สอยอาคาร

การปรับประโยชน์ใช้สอยอาคาร (Adaptive Reuse) คือ การนำอาคารเก่า มาปรับเปลี่ยนการใช้งาน ประโยชน์ใช้สอย และสมรรถภาพ เพื่อรองรับปัจจัยแวดล้อม หรือความต้องการที่เกิดขึ้นใหม่ โดยการปรับการใช้อาคารเดิมนี้อาจมีระดับของการปรับใช้อาคารในรูปแบบต่างๆจากน้อยไปหามาก ได้แก่ การเก็บรักษารูปแบบเดิม (Preservation) การอนุรักษ์อาคาร (Conservation) การตกแต่งใหม่ (Refurbishment) การปรับโฉมใหม่ (Rehabilitation/Modernize) การปรับปรุงใหม่ (Renovation/Upgrade) การเปลี่ยนแปลง (Improve) การบูรณะ (Restoration) และการรื้อถอน (Remove) (James Douglas, 2006)

## 2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้ได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 2

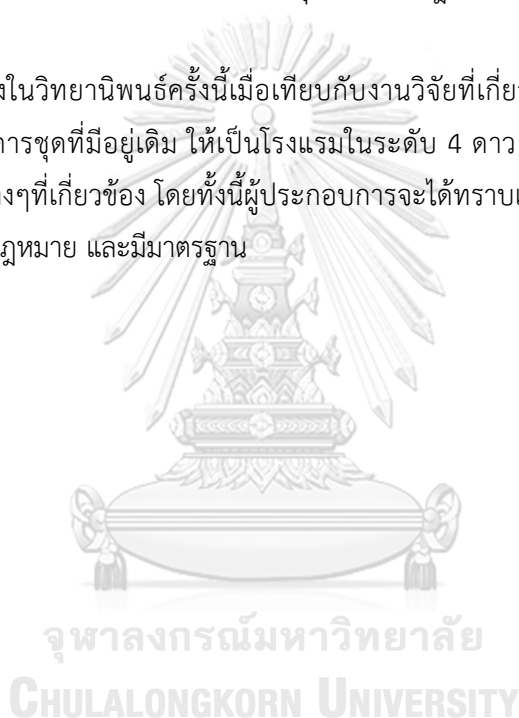
ตารางที่ 2 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ	ศิรวิทย์ ธนวิเชียรพาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2552)	กฤตวรรณ เมธาคุดิยานนท์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (2553)	สุชานันท์ นิมนวล มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2558)	ทวิศักดิ์ ฤกษ์สวัสดิ์ถาวร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2562)
ชื่อเรื่อง	แนวทางการปรับตัวของโรงแรมท้องถิ่นระดับราคาประหยัด กรณีศึกษาพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร และพัทยา	การปรับเปลี่ยนอาคาร อพาร์ทเมนต์ให้เป็นโรงแรมบูติกในเขตเมือง	แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพ และการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อปรับเปลี่ยนโรงแรมสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล	แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพ โครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมกรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พัทยา
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษากลยุทธ์การตลาด ความสามารถในการแข่งขัน รวมไปถึงปัญหาของโรงแรม และเสนอแนะแนวทางการปรับตัวของโรงแรมท้องถิ่น ระดับราคาประหยัด	เพื่อศึกษาวิธีการปรับเปลี่ยนอพาร์ทเมนต์ให้เป็นโรงแรมบูติก และสรุปกระบวนการปรับเปลี่ยนโครงการ เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ สถาปนิก	นำเสนอแนวทางปรับปรุงทางด้านกายภาพ ในการปรับเปลี่ยนโรงแรม 3 ดาวในพื้นที่พัทยาให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบโฮสเทล และพิจารณาจุดคุ้มทุน เบื้องต้น	ศึกษาแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพของอาคารชุดมาเป็นโรงแรม โดยอ้างอิงจากข้อบังคับ ข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย และมาตรฐานของโรงแรม
ขอบเขตด้านพื้นที่	โรงแรมในเขตพื้นที่ กทม. และพื้นที่พัทยา 4 โครงการ	อาคารอพาร์ทเมนต์ ที่เปลี่ยนเป็นโรงแรมบูติกในเชียงใหม่	โรงแรมระดับ 3 ดาวในพื้นที่พัทยาใต้ จำนวน 5 แห่ง	โครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พัทยา
กลุ่มประชากรกลุ่มตัวอย่าง	-ผู้ประกอบการโรงแรม -นักท่องเที่ยวทั้ง 4 โรงแรม	-ผู้ประกอบการโรงแรม	ผู้ประกอบการโรงแรม	-ผู้ประกอบการ ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการ
ผลการวิจัย	-กลยุทธ์ทางการตลาดมีความสำคัญในการผลักดันให้โรงแรมมีอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้น -การปรับตัวควรเน้นทางด้านกายภาพ โดยการปรับปรุงห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้มีมาตรฐานที่ดีขึ้น -กำหนดกลุ่มเป้าหมายลูกค้าให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น	แนวทางการเปลี่ยนแปลงโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เป็นโรงแรมบูติกนั้น -โครงการได้เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้กับผู้เข้าพัก -ปรับปรุงรูปแบบห้องพักมีลักษณะที่ดูสมัยใหม่ และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ทำให้เกิดการสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้ามากขึ้น - เสนอแนะให้เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้พื้นที่ส่วนกลาง	- นำเสนอให้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบห้องพัก ปรับจำนวนเตียงให้เหมาะสม - เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง เช่นห้อง TV คอมพิวเตอร์ ห้องน้ำแยกชาย-หญิง - ปรับปรุงให้อิงจากข้อกำหนดทางด้านความปลอดภัยด้านอัคคีภัย - เพิ่มพื้นที่ส่วนบริการส่วนหลัง หรือ Back of House area อย่างเพียงพอ	

## 2.9 สรุปเปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสรุปได้ว่า ลักษณะการปรับปรุงโครงการอาคารชุดมาเป็นโรงแรม ตามกรณีศึกษาจะอยู่ในระดับของการเปลี่ยนแปลงอาคารทางกายภาพการใช้งานอาคาร ทั้งรูปแบบ และพื้นที่การใช้งาน สำหรับโรงแรมนั้นจะต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ และการเข้าถึงการใช้งานบริเวณต่างๆ ที่มากกว่าอาคารชุด นอกจากนี้โรงแรมยังมีข้อกำหนด และข้อกำหนดระดับมาตรฐาน ที่มีผลต่อการกำหนดลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของโครงการ และเป็นแนวทางการวางแผนออกแบบ พัฒนา ก่อสร้าง ปรับปรุงให้เป็นโรงแรมตามข้อกำหนดได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเหมาะสม สามารถสรุปข้อกำหนดที่ควบคุมระหว่างอาคารชุด และโรงแรม ทำให้จำแนกได้ถึงลักษณะข้อกำหนดที่ใช้ควบคุมโครงการขณะยังเป็นอาคารชุด และข้อกำหนดที่ใช้ควบคุมโครงการขณะที่กำลังเปลี่ยนเป็นโรงแรม

ความแตกต่างในวิทยานิพนธ์ครั้งนี้เมื่อเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง คือการศึกษาแนวทางการปรับปรุง โครงการอาคารชุดที่มีอยู่เดิม ให้เป็นโรงแรมในระดับ 4 ดาว โดยการอ้างอิงจากข้อกำหนดข้อกำหนดมาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยทั้งนี้ผู้ประกอบการจะได้ทราบเกี่ยวกับแนวทางปรับปรุง พัฒนา โครงการที่ถูกต้องตามกฎหมาย และมีมาตรฐาน



### บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

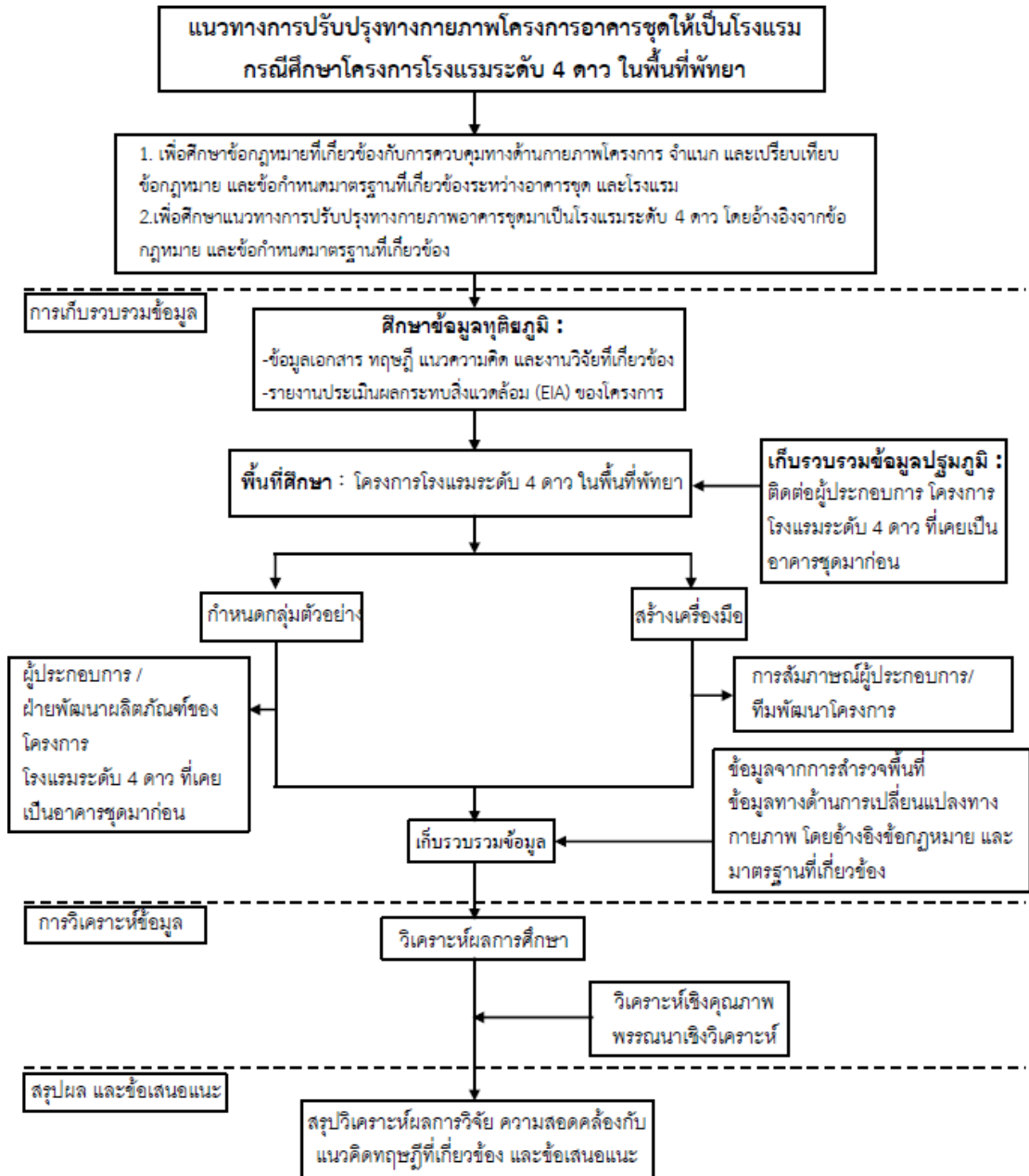
ในบทนี้จะกล่าวถึง ระเบียบวิธีการศึกษา เพื่อทำการศึกษาแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพ  
โครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมในพื้นที่พญา โดยมีรายละเอียดของวิธีดำเนินการวิจัยมีดังนี้

- 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย
- 3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง
- 3.6 การเลือก และวิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง
- 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.8 การนำเสนอผลการศึกษา



### 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

กระบวนการดำเนินงานวิจัย สามารถสรุปเป็นขั้นตอนได้ดังภาพแสดงในภาพที่ 5



ภาพที่ 5 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

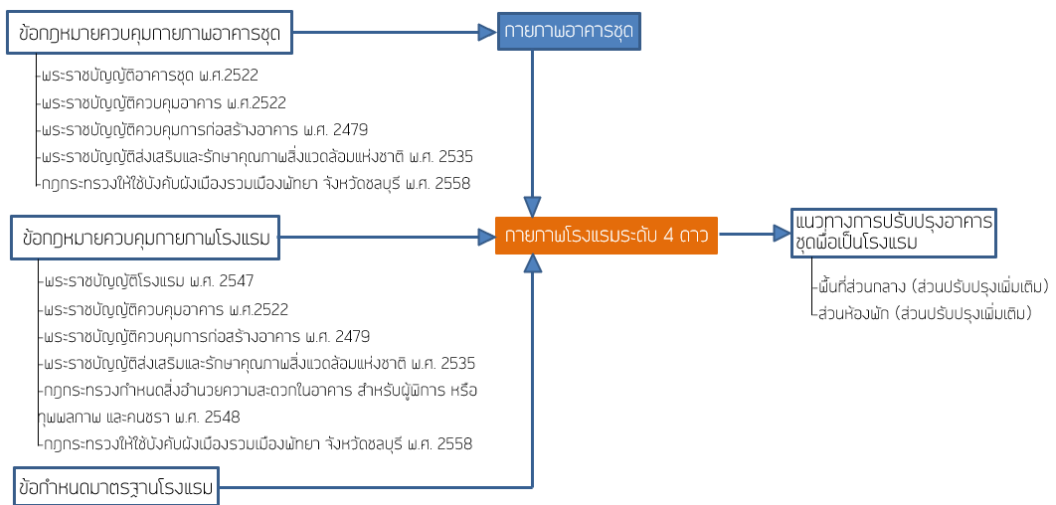


### 3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย

งานวิจัยนี้มีกรอบแนวคิดงานวิจัย ดังแสดงในตารางที่ 3 และภาพที่ 6

ตารางที่ 3 แผนผังกรอบแนวคิดงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านกายภาพโครงการจำแนก และเปรียบเทียบข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม	ข้อกำหนดควบคุมอาคารชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</li> <li>- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</li> <li>- พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479</li> <li>- พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535</li> <li>- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558</li> </ul>		ข้อมูลทุติยภูมิ ค้นคว้าจากเอกสาร
	ข้อกำหนดควบคุมโรงแรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547</li> <li>- พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479</li> <li>- พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535</li> <li>- กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548</li> </ul>		
	มาตรฐานควบคุมโรงแรม	ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรม ของสมาคมโรงแรมไทย		
2. เพื่อศึกษาแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง	การเปลี่ยนแปลงก่อน - หลังของโครงการอาคารชุดเป็นโรงแรม โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐานของพื้นที่ต่างๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้างและที่จอดรถ</li> <li>- โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร</li> <li>- ห้องพักแบบ Standard</li> <li>- ห้องพักแบบ Suite</li> <li>- ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว</li> <li>- สระว่ายน้ำ และห้องน้ำส่วนสันทนาการ</li> <li>- ห้องประชุม และ Business Center</li> <li>- ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป</li> <li>- ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม</li> <li>- ส่วนของพนักงาน (Back of house)</li> <li>- พื้นที่สำหรับกิจกรรมเสริมอื่นๆ</li> </ul>	ผู้ประกอบการ ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่เคยเป็นอาคารชุดมาก่อน บริเวณพื้นที่พัทยา	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.แบบสัมภาษณ์</li> <li>2.การสังเกต</li> </ul>



ภาพที่ 6 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

### 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย มีดังนี้

3.3.1 แบบสัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูลในส่วนของการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอาคารชุดเป็นโรงแรมในส่วนของคุณลักษณะกายภาพก่อน-หลัง และการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการ เป็นคำถามแบบปลายเปิดโดยเป็นคำถามที่เข้าใจง่าย และไม่ขึ้นนำคำตอบ เน้นการสัมภาษณ์รายบุคคล โดยใช้เครื่องบันทึกเสียงในการสัมภาษณ์ เพื่อช่วยในการบันทึกข้อมูลที่แม่นยำ

3.3.2 แบบสังเกต บันทึกภาพถ่าย เพื่อเก็บข้อมูลสภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บข้อมูลในงานวิจัยนี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 3.4.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

1) เอกสารสิ่งตีพิมพ์ เว็บไซต์ หนังสือเกี่ยวกับอาคารชุด โรงแรม ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย แนวความคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด โรงแรม มาตรฐานโรงแรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง และมีคุณภาพ

2) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเช่น ข้อมูลโครงการรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการทางเว็บไซต์ และข้อมูลเบื้องต้นของโครงการอาคารชุด โรงแรม

#### 3.4.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

1) การสำรวจ และสังเกตการณ์ โดยการสำรวจภาคสนาม (Site Survey) ในโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่เคยเป็นอาคารชุดมาก่อน ที่อยู่บริเวณพื้นที่พัทยา

การสำรวจจะดำเนินการเก็บข้อมูลทั่วไป เช่น ลักษณะภายนอกอาคาร ภายในอาคาร โดยการสังเกต และการถ่ายภาพกายภาพในส่วนต่างๆของพื้นที่ทั้งส่วนกลาง และห้องพัก รวมทั้งพฤติกรรมการใช้งานของแขกผู้เข้าพัก และพนักงานโรงแรม

2) การสัมภาษณ์ (Interview) ผู้ประกอบการโครงการ/ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ของโครงการเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดมาเป็นโรงแรมโดยแบบสัมภาษณ์สำหรับการวิเคราะห์เชิงคุณภาพสำหรับผู้บริหารเพื่อเป็นข้อมูลในการวางขอบเขตเนื้อหา โดยมีข้อความดังนี้

- 2.1 ลักษณะทางกายภาพที่เป็นที่น่าจดจำของโครงการ คืออะไร
- 2.2 สาเหตุการนำอาคารชุด มาพัฒนาเป็นโรงแรมคืออะไร
- 2.3 โครงการต้องผ่านกฎหมายอะไรบ้าง
- 2.4 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในส่วนใดบ้าง ที่เกิดจากข้อบังคับทาง

กฎหมาย

2.5 โครงการต้องปรับปรุงอะไรเพิ่มเติมบ้าง ทั้งส่วนกลาง และส่วนห้องพักของโครงการ

2.6 ปัญหา อุปสรรค และข้อจำกัดในการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอาคารชุดมาเป็นโรงแรมมีอะไรบ้าง และท่านแก้ปัญหาเหล่านั้นอย่างไร

2.7 ท่านวางแผนงบประมาณ ระยะเวลาในการพัฒนาปรับปรุงโครงการไว้อย่างไร

2.8 การเปลี่ยนแปลง ปรับปรุงโครงการในส่วนใด ที่มีผลต่องบประมาณ และระยะเวลามากที่สุด

2.9 การออกแบบวางผัง ดีไซน์ของพื้นที่ส่วนกลาง และห้องพักของโรงแรมเหมาะสมแก่การบริหาร การจัดการหรือไม่ อย่างไร

2.10 การเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารชุดมาเป็นโรงแรม ในความเห็นของท่าน ถือว่าคุ้มค่า หรือไม่ อย่างไร

2.11 ข้อเสนอแนะ แนวทางสำหรับผู้ประกอบการอาคารชุดที่ต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้งานมาเป็นโรงแรม

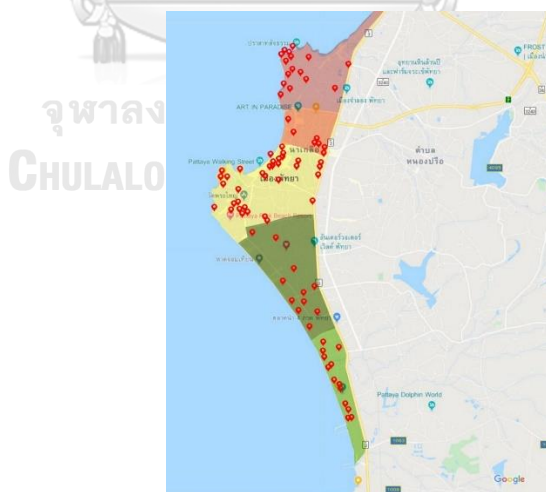
### 3.5 แนวทางการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา

งานวิจัยนี้ศึกษาแนวทางการปรับปรุงพัฒนาโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยเลือกศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่เคยเป็นโครงการอาคารชุดมาก่อนในอดีต และปัจจุบันได้ดำเนินการเป็นโรงแรมอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยโครงการจะอยู่ในพื้นที่พัทยา

เนื่องจากโครงการโรงแรมในเขตพื้นที่พัทยามีจำนวนมาก ดังแสดงในภาพที่ 7 แต่โรงแรมที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชุดมาเป็นโรงแรมที่ถูกกฎหมาย และมีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมอย่างถูกต้องนั้นมีค่อนข้างน้อย ทางผู้วิจัยจึงใช้วิธีการค้นหาจากทางเว็บไซต์ สอบถามผู้เชี่ยวชาญ และโทรสอบถามพนักงานเขตท้องที่พัทยา จึงได้โครงการที่เข้าเกณฑ์เบื้องต้น 4 โครงการ ได้แก่ 1. โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา 2. โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา 3. โรงแรมโอเชียน มาริน่า ยอชท์ คลับ พัทยา และ 4. โรงแรม โซเนีย เรสซิเดนซ์ พัทยา

โดยทางผู้วิจัยได้ใช้เกณฑ์การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา ในรายละเอียดดังนี้ 1. เป็นโรงแรมที่อยู่ในโซนพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวพัทยา 2. เป็นโรงแรมที่เคยเป็นโครงการอาคารชุดมาก่อน 3. เป็นโรงแรมที่ถูกกฎหมาย มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 4. เป็นโรงแรมที่ผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และ 5. เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานระดับ 4 ดาว

จากเกณฑ์ดังกล่าวจึงทำให้มีเพียง โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา และโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา เข้าเกณฑ์การคัดเลือกทุกข้อ โดยที่ทางโรงแรม โซเนีย เรสซิเดนซ์ พัทยา ยังอยู่ในระหว่างดำเนินการยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA และทางโรงแรมโอเชียน มาริน่า ยอชท์ คลับ พัทยา เป็นโรงแรม ผสมคอนโดมิเนียม โดยที่มีจำนวนห้องพักโรงแรมไม่ถึง 80 ห้อง จึงไม่เข้าข่ายต้องยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA จึงไม่เข้าเกณฑ์การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา



ภาพที่ 7 ตำแหน่งโรงแรมในพื้นที่ 5 โซนแหล่งท่องเที่ยวพัทยา

ที่มา : จากเว็บไซต์สำหรับจองโรงแรม Booking.com

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล มีรายละเอียด และขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.7.1 สรุปแยกแยะ เปรียบเทียบข้อกำหนด ขอบข่าย ข้อกำหนดควบคุมระหว่างอาคารชุด และโรงแรม เพื่อหาข้อกำหนดที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าในแต่ละหัวข้อทางกายภาพ เพื่อนำข้อกำหนดที่เป็นเกณฑ์ขั้นสูงเหล่านี้มาใช้หาแนวทางการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรม

3.7.2 โดยวิธีการหาผลการเปรียบเทียบกฎหมายที่มีเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า จะใช้วิธีการต่างๆ ตามแต่กรณีของหัวข้อทางกายภาพ ดังนี้

1) กรณีที่มีการคำนวณ โดยจะใช้การคำนวณเชิงคณิตศาสตร์ เพื่อหาค่าตัวเลขที่มากกว่า เพื่อนำมาเป็นตัวควบคุมข้อกำหนดทางกายภาพ เช่นขนาดพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ขนาดพื้นที่สีเขียว จำนวนที่จอดรถ เป็นต้น

2) กรณีวัดค่าเชิงปริมาณ จะใช้หลักเชิงปริมาณที่มากกว่ามาเป็นเกณฑ์ เช่น พื้นที่ห้องชั้นต่ำ ความกว้างทางเดินสัญจร เป็นต้น

3) กรณีวัดค่าเชิงคุณภาพ ทางผู้วิจัยจะเป็นผู้วิเคราะห์โดยใช้หลักเปรียบเทียบเชิงคุณภาพ เพื่อหาข้อกำหนดที่มีเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า เช่น ลักษณะทำเลที่ตั้งโครงการ ระบบความปลอดภัย ลักษณะลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์แยกผู้เข้าพัก เป็นต้น

3.7.3 นำข้อกำหนดที่มีเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าในแต่ละหัวข้อทางกายภาพ มาใช้หาแนวทางการปรับปรุงอาคารชุดเป็นโรงแรม โดยเปรียบเทียบให้เห็นเป็นลักษณะกายภาพก่อน - หลัง การเปลี่ยนแปลงโดยการนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ สังเกตสภาพหน้างาน ภาพถ่ายต่างๆจากเว็บไซต์ มาทำการสรุปในสิ่งที่เกิดขึ้น โดยอ้างอิงจากข้อกำหนดของในแต่ละหัวข้อทางกายภาพ เพื่อนำมาหาข้อสรุป ข้อค้นพบต่อไป

3.7.4 ผู้วิจัยได้นำผลเปรียบเทียบที่ได้ไปตรวจสอบ ยืนยันกับอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญ 2 ท่าน

3.7.5 วิเคราะห์ข้อมูลจากข้อสรุป ข้อค้นพบ เพื่อเป็นแนวทางการศึกษา (Lessons Learned) โดยการพรรณนาเชิงวิเคราะห์ อภิปรายแนวทางปรับปรุงทางกายภาพ คำนึงผลกระทบที่เกิดจากการปรับปรุงกายภาพจากอาคารชุดให้เป็นโรงแรมในระดับ 4 ดาว



โดยมีเอกสารยื่นขออนุญาตที่เกี่ยวข้องดังนี้ 1. แบบคำขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (แบบ ข.6) 2. สำเนาใบขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) 3. สำเนาบัตรประชาชน 4. ทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต และ 5. หนังสือรับรองผู้ควบคุมงานก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร

4.1.5 หลังจากได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือแบบ อ.6 แล้ว จึงสามารถนำแบบ อ.6 ไปแนบเอกสาร พร้อมเอกสารอนุมัติ EIA เพื่อดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป

#### 4.2 โรงแรมเซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา (Centre Point Prime Hotel Pattaya)

##### ข้อมูลโครงการ

โครงการปัจจุบัน	Centre Point Prime Hotel Pattaya
โครงการเดิม	The Trust Condo North Pattaya
ที่ตั้งโครงการ	275 หมู่ 6 ถนนสุขุมวิท นาเกลือ บางละมุง พัทยา ชลบุรี ประเทศไทย 20150
ปีที่ดำเนินการ	พ.ศ. 2561 (ดำเนินการเป็นโรงแรม)
เจ้าของโครงการ	บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด
พื้นที่โครงการ	4-2-36 ไร่
ลักษณะอาคาร	อาคารสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ดังแสดงในภาพที่ 8
จำนวนห้อง	556 ห้อง
ลักษณะ และขนาดห้อง	Deluxe 28 ตร.ม. Deluxe Premier 33 ตร.ม. Grand Deluxe 38 ตร.ม.
ที่จอดรถทั้งหมด	250 คัน (เดิม 119คัน)
ราคาห้องต่อคืน	1,400 – 1,700 บาท / คืน
มาตรฐานดาว	4 ดาว
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟต์ บัณฑิต ร้านอาหาร บาร์ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ส่วนเด็กเล่น ห้องประชุม และที่จอดรถ
EIA	ผ่าน EIA แล้ว

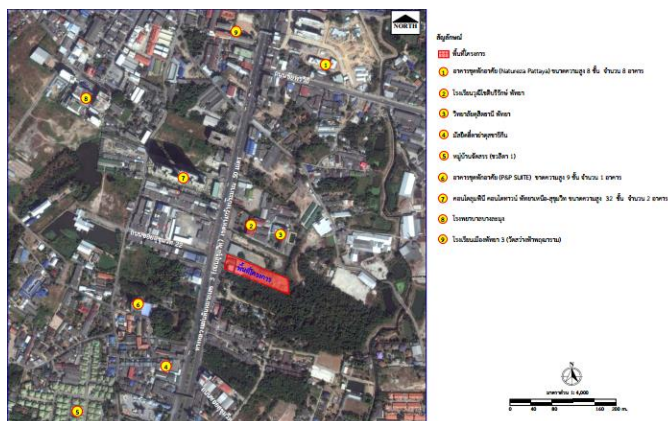


ภาพที่ 8 โครงการโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepoin.com/thai/pattaya.html>

จากการสัมภาษณ์ คุณยุภาพร จงเลิศชัย พบว่า เนื่องจากเป็นโครงการโรงแรมที่ผ่านการปรับปรุงจากโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมมาก่อน โดยทางเจ้าของโครงการบริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด ในเครือของ Quality House ได้ทำปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ของอาคารชุดให้เป็นโรงแรม ภายหลังจากเปิดจองห้องชุดให้ผู้ซื้อไปบางส่วน โดยทำการขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และทำการคืนเงินมัดจำการจองห้องชุดจากผู้ซื้อคืนกลับมาทั้งหมด พร้อมเบี้ยปรับให้แก่คู่สัญญาทุกห้อง ทั้งนี้โครงการได้ผ่านรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA ของอาคารชุดแล้ว นำไปสู่กระบวนการยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด ทำการยกเลิก รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA สำหรับอาคารชุดเดิม และทำการยื่นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA สำหรับโรงแรมใหม่

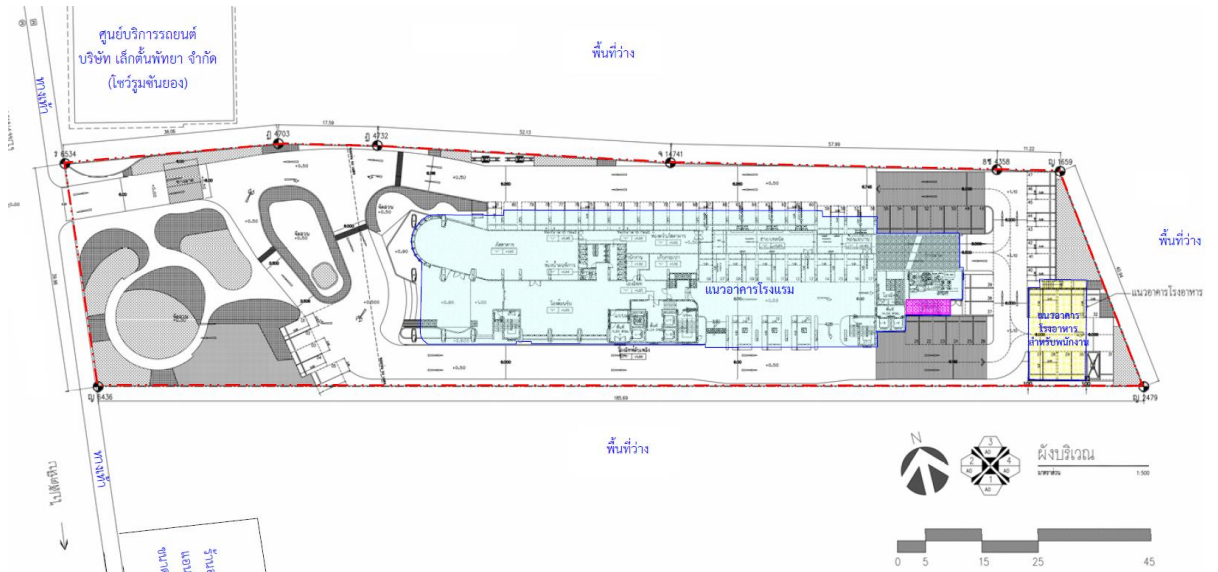
ภายหลังจากทีมงานพัฒนาผลิตภัณฑ์ดำเนินการในส่วนของความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility) และนำเสนอแก่บริษัทเจ้าของโครงการอนุมัติแล้ว จึงดำเนินการเปลี่ยนแปลงอาคาร โดยได้ออกแบบปรับปรุงอาคารชุดเดิมให้มีลักษณะทางกายภาพสอดคล้องการใช้งานแบบโรงแรมระดับ 4 ดาว ทั้งส่วนกลาง และห้องพักตามข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 9 แผนที่ตั้งโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา

ที่มา : จากเอกสารข้อมูลโครงการรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

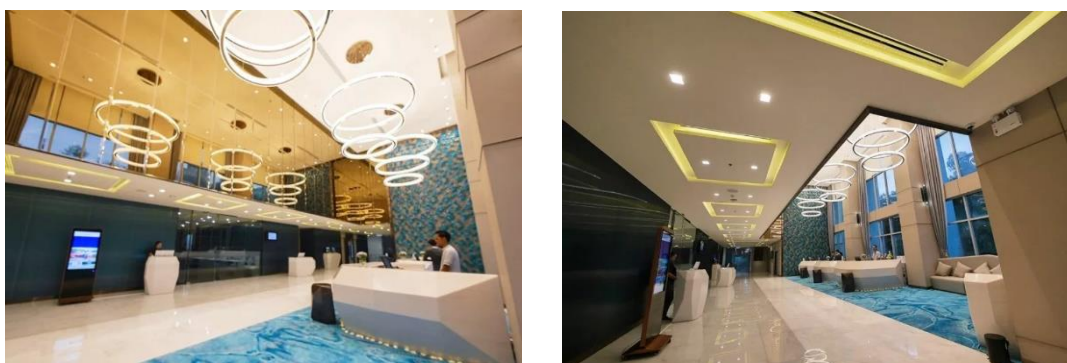




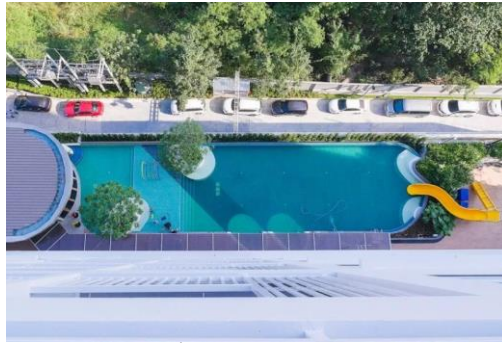
ภาพที่ 10 ผัง Master Plan บริเวณโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา  
ที่มา : จากเอกสารข้อมูลโครงการรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)



ภาพที่ 11 บรรยากาศภายนอกอาคารโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepoin.com/thai/pattaya.html>



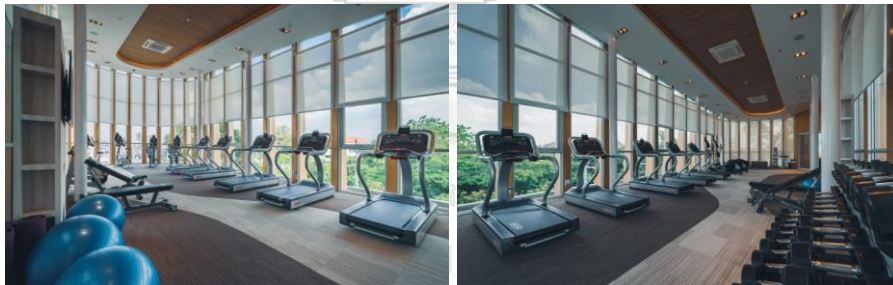
ภาพที่ 12 บริเวณล็อบบี้โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepoin.com/thai/pattaya.html>



ภาพที่ 13 บริเวณสระว่ายน้ำโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



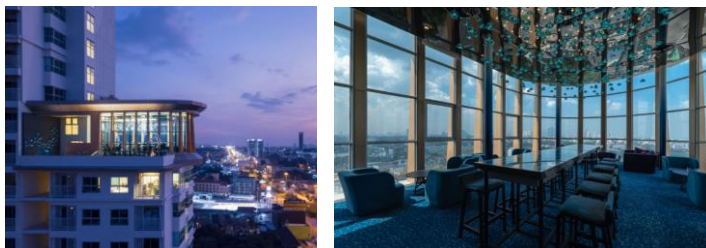
ภาพที่ 14 บริเวณ Kid Club ทั้งภายใน และภายนอกโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



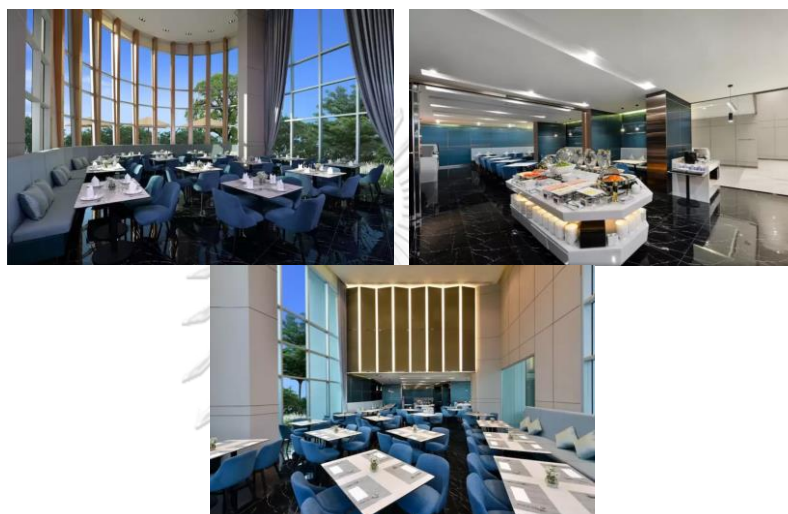
ภาพที่ 15 บริเวณฟิตเนสโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



ภาพที่ 16 บริเวณที่จัดงานประชุมโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



ภาพที่ 17 บริเวณ Sea View Lounge โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



ภาพที่ 18 บริเวณ Restaurant โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



ภาพที่ 19 แพลน Deluxe 28 ตร.ม. และบรรยากาศภายในห้องพักโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



ภาพที่ 20 แปลน Deluxe Premier 33 ตร.ม. และบรรยากาศภายในห้องพักโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>



ภาพที่ 21 แปลน Grand Deluxe 38 ตร.ม. และบรรยากาศภายในห้องพักโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.centrepont.com/thai/pattaya.html>

#### 4.3 โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา (D Varee Jomtien Beach Pattaya)

##### ข้อมูลโครงการ

โครงการปัจจุบัน	ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา (D Varee Jomtien Beach Pattaya)	
โครงการเดิม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จอมเทียน ทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม โดยบริษัท ปาล์มบีช รีสอร์ท จำกัด (พ.ศ. 2532-2548)</li> <li>- จอมเทียน ทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม โดยบริษัท อนุศาสนิกรูปลูก จำกัด (พ.ศ. 2548-ปัจจุบัน)</li> <li>- เปลี่ยนเป็นโรงแรมอนุศาศลาญา โฮเทล แอนด์ สปา โดยบริษัท อนุศาศลาญา โฮเทล แอนด์ สปา จำกัด (พ.ศ. 2550-2552)</li> <li>- เปลี่ยนเป็นโรงแรมพูราม่า จอมเทียนบีชพัทยา โดยบริษัทพูราม่า อินเตอร์เนชั่นแนล (พ.ศ. 2553-2557)</li> <li>- เปลี่ยนเป็นโรงแรมดีวารี จอมเทียนบีชพัทยา โดยบริษัท ดีวารี โฮเทลแอนด์รีสอร์ท (พ.ศ. 2557-2559)</li> <li>- เปลี่ยนเป็นโรงแรมดีวารี จอมเทียนบีชพัทยา โดยบริษัท อนุศาสนิกรูปลูก (มหาชน) (พ.ศ. 2559 – ปัจจุบัน)</li> </ul>	
ที่ตั้งโครงการ	457 หมู่ 12 ซอย 13-14 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	
ปีที่ดำเนินการ	พ.ศ. 2559	
เจ้าของโครงการ	บริษัท อนุศาสนิกรูปลูก (มหาชน)	
พื้นที่โครงการ	7-72-0 ไร่	
ลักษณะอาคาร	อาคารสูง 38 ชั้น ดังแสดงในภาพที่ 22	
จำนวนห้อง	599 ห้อง (เปิดใช้งาน 480 ห้อง ที่เหลือยังปรับปรุง)	
ลักษณะ และขนาดห้อง	Superior City view	40 ตร.ม. 65 ห้อง
	Superior Ocean view	40 ตร.ม. 206 ห้อง
	Deluxe Ocean View	40 ตร.ม. 109 ห้อง
	Executive Club Ocean View	40 ตร.ม. 48 ห้อง
	Executive Suite Ocean View	80 ตร.ม. 12 ห้อง
	Jacuzzi Suite	80 ตร.ม. 2 ห้อง
	Family Suite	116 ตร.ม. 38 ห้อง
	กำลังปรับปรุง	119 ห้อง
ที่จอดรถทั้งหมด	197 คัน และที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ 100 คัน (เดิมมีที่จอดรถ 137 คัน)	

ราคาห้องต่อคืน	2,500-6,300 บาท / คืน
มาตรฐานดาว	4 ดาว
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลือบบี้, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ห้องประชุม, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, พื้นที่ให้เช่าร้านค้า, Kid Club, ที่จอดรถ
EIA	ผ่าน EIA แล้ว

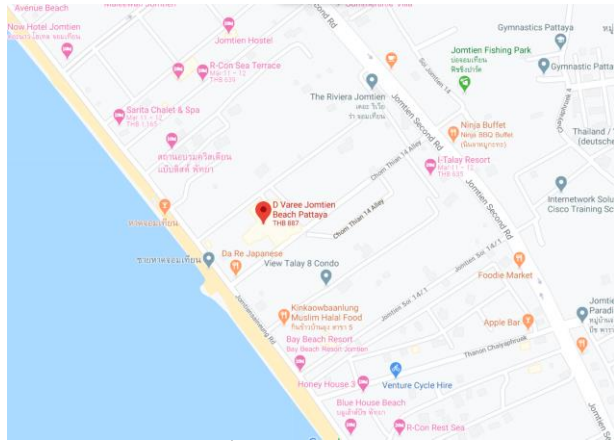


ภาพที่ 22 โครงการโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

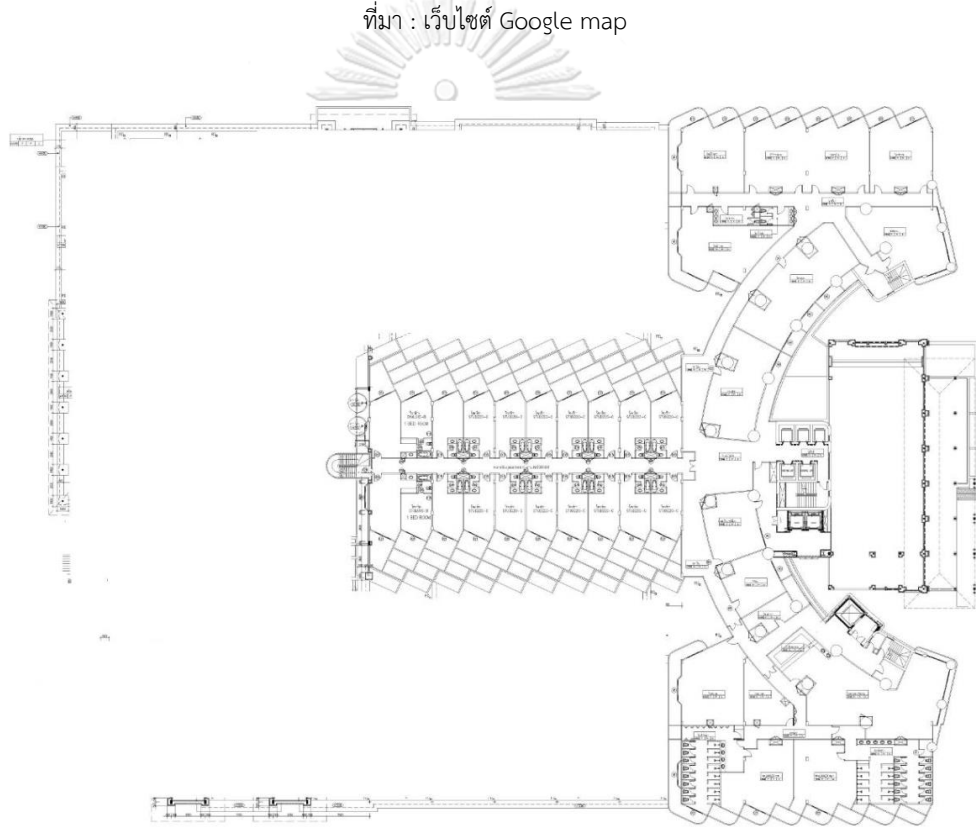
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>

จากการสัมภาษณ์คุณสมใจ พยุงวงษ์ พบว่าโครงการโรงแรมแห่งนี้ ในอดีตเคยเป็นอาคารชุด คอนโดมิเนียมที่มีผู้อาศัย ซึ่งทางเจ้าของอาคารได้ทำการขายสิทธิให้แก่เจ้าของรายใหม่ โดยที่เจตนาการซื้ออาคารชุดแห่งนี้ คือความต้องการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้เป็นโรงแรมทั้งหมด โดยเริ่มต้นด้วยการซื้อคืนห้องชุดทั้งหมดจากเจ้าของร่วม เกิดกระบวนการซื้อคืนห้องชุดจากเจ้าของร่วมด้วยความยินยอม ไปสู่การรวมโฉนดเข้าสู่หน่วยงานส่วนกลางเป็นผู้รวบรวมทำการยื่นคำร้องขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด และได้ทำการรื้อถอนในส่วนงานระบบ งานตกแต่ง เพอร์นิเจอร์เดิมเกือบทั้งหมด จนเหลือแต่เพียงโครงสร้างอาคารเดิม งานระบบเดิม อะไรที่ไม่สามารถใช้ได้แล้วจึงทำการเปลี่ยนใหม่เกือบทั้งหมด

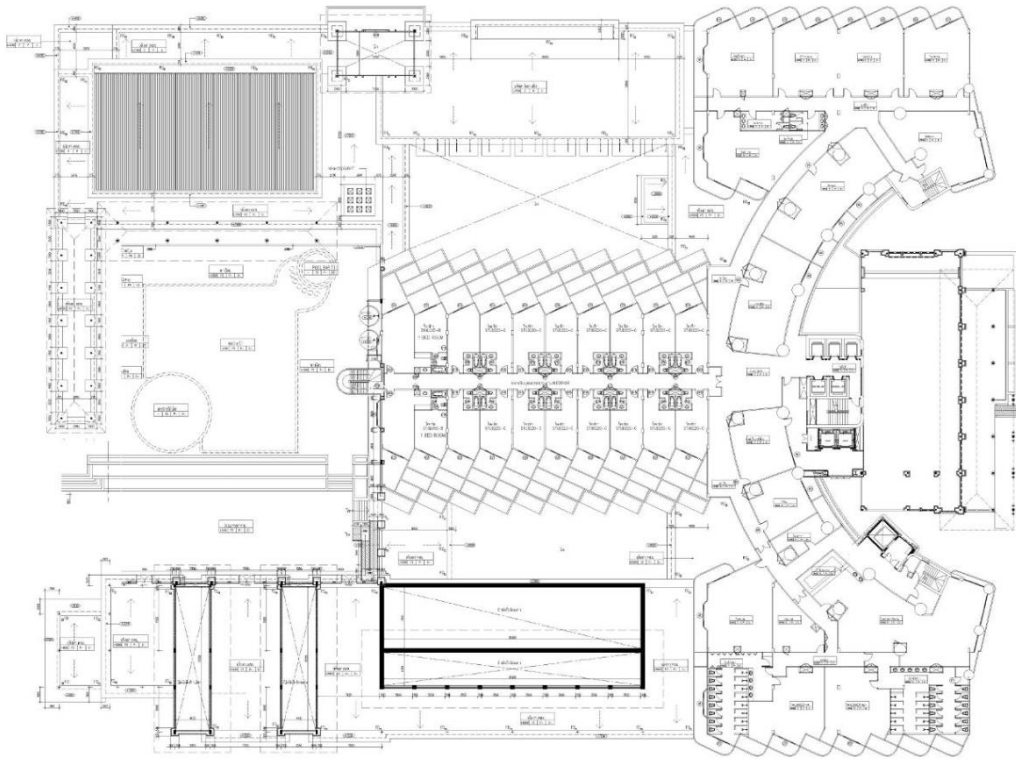
หลังจากนั้นทางเจ้าของโครงการได้ดำเนินการออกแบบ ตกแต่ง ต่อเติม จากโครงสร้างเดิมเกือบทั้งหมด เพื่อให้เป็นโรงแรม โดยการยื่นรายงาน EIA โรงแรม และปรับปรุงโรงแรมตามข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 23 แผนที่ตั้งโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์ Google map



ภาพที่ 24 ผังบริเวณโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยาชั้น 1 ก่อนการเปลี่ยนการใช้งานจากอาคารชุด เป็นโรงแรม



ภาพที่ 25 ผังบริเวณโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยาชั้น 1 หลังการเปลี่ยนการใช้งานจากอาคารชุด เป็นโรงแรม



ภาพที่ 26 บรรยากาศภายนอกอาคารโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>





ภาพที่ 27 บริเวณล็อบบี้โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

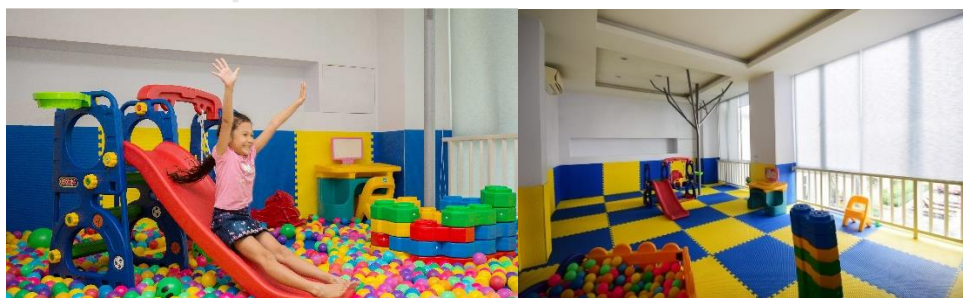
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 28 บริเวณสระว่ายน้ำโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

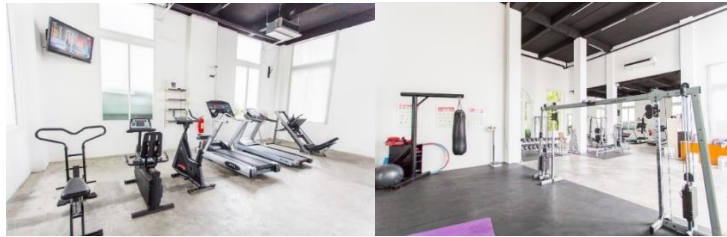
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>

### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 29 บริเวณ Kid Club ทั้งภายใน และภายนอกโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 30 บริเวณฟิตเนสโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



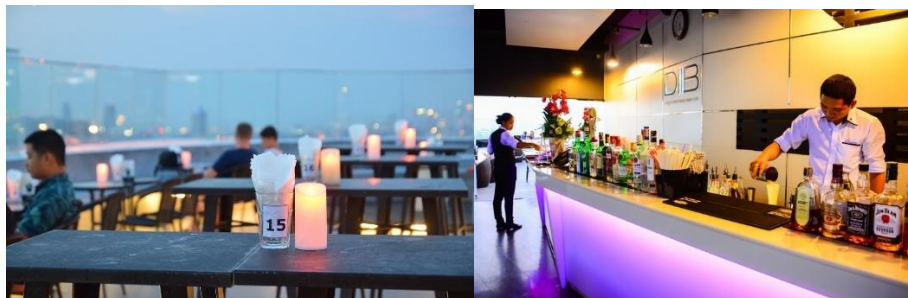
ภาพที่ 31 บริเวณที่จัดงานประชุมโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



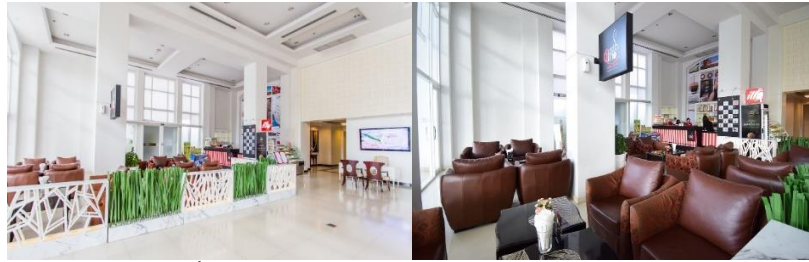
ภาพที่ 32 บริเวณ Restaurant โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 33 บริเวณ Sea View Bar โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



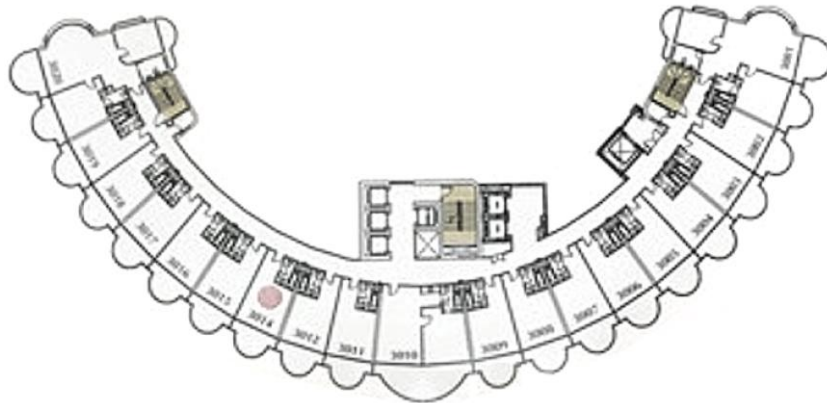
ภาพที่ 34 บริเวณ Café โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 35 บริเวณ Spa and Massage โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 36 ผังรวมห้องพักโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา



ภาพที่ 37 บรรยากาศห้องพัก Superior City View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา

ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 38 บรรยากาศห้องพัก Superior Ocean View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



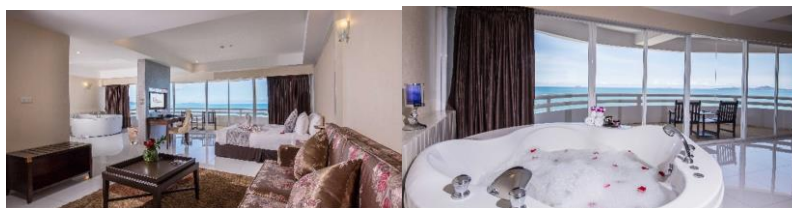
ภาพที่ 39 บรรยากาศห้องพัก Deluxe Ocean View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 40 บรรยากาศห้องพัก Executive Club Ocean View ขนาด 40 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 41 บรรยากาศห้องพัก Executive Suite Ocean View ขนาด 80 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 42 บรรยากาศห้องพัก Jacuzzi Suite ขนาด 80 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



ภาพที่ 43 บรรยากาศห้องพัก Family Suite ขนาด 116 ตร.ม. โรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา  
ที่มา : เว็บไซต์โครงการ อ้างอิงจาก <https://www.facebook.com/DVareeJomtienBeachPattaya>



## บทที่ 5

### ผลการศึกษาวิจัย

การศึกษาเรื่องแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรม กรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พัทยา สามารถแยกผลการศึกษาวิจัยออกมาได้ตามวัตถุประสงค์ดังนี้

5.1 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านกายภาพโครงการ จำแนก และเปรียบเทียบข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม สรุปแยกแยะข้อกำหนดข้อกำหนดควบคุมอาคารออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนข้อกำหนดควบคุมอาคารชุด ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงปรับปรุงการใช้งานเป็นโรงแรม หรือมีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของโรงแรม และข้อกำหนดมาตรฐานของโรงแรม ที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของอาคารชุด

5.2 แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง การศึกษา เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของโครงการโรงแรมกรณีศึกษา เพื่อสรุปแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และมาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้อง จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ สังเกตการณ์ และค้นคว้าจากเอกสารรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

5.3 สรุปผลการศึกษาจากการจำแนก เปรียบเทียบข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.4 สรุปผลการศึกษาจากแนวทางแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ของโครงการกรณีศึกษา

### 5.1 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางด้านกายภาพโครงการ จำแนก และเปรียบเทียบข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม

การดำเนินการพัฒนาโครงการทางด้านกายภาพของอาคารชุด มาเป็นโรงแรมนั้น ตอนแรกเริ่มที่ยังเป็นโครงการอาคารชุดทั่วไป การพัฒนาทางด้านกายภาพโครงการจะต้องมีการอ้างอิงจากข้อกำหนดควบคุมที่เกี่ยวข้องในส่วนของอาคารชุดทั่วไป เพื่อเป็นการขออนุญาตการใช้งานเป็นอาคารชุดตามปกติ และในส่วนของการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมนั้น จะต้องอ้างอิงจากข้อกำหนดควบคุมที่เกี่ยวข้องสำหรับโรงแรมด้วย และนอกเหนือจากนั้นโครงการโรงแรมยังต้องอ้างอิงจากข้อกำหนดตามระดับมาตรฐาน ที่ออกโดยสมาคมโรงแรม ไม่ได้เป็นข้อบังคับ แต่เพื่อให้สามารถได้มีการรับรองในการเป็นโรงแรมที่มีมาตรฐาน

ดังนั้นข้อกำหนดกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอาคารในงานวิจัย จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะแบ่งออกได้เป็นดังนี้ คือ

1) กฎหมายควบคุมอาคารสาธารณะ อาคารชุดทั่วไป โดยเป็นข้อกำหนดที่ใช้สำหรับควบคุมโครงการเริ่มแรกเมื่อครั้งยังเป็นอาคารชุด จึงถือว่ากฎหมายเหล่านี้จัดอยู่ในกลุ่มของผังอาคารชุด แม้กฎหมายบางฉบับจะใช้ควบคุมในส่วนโรงแรมด้วย

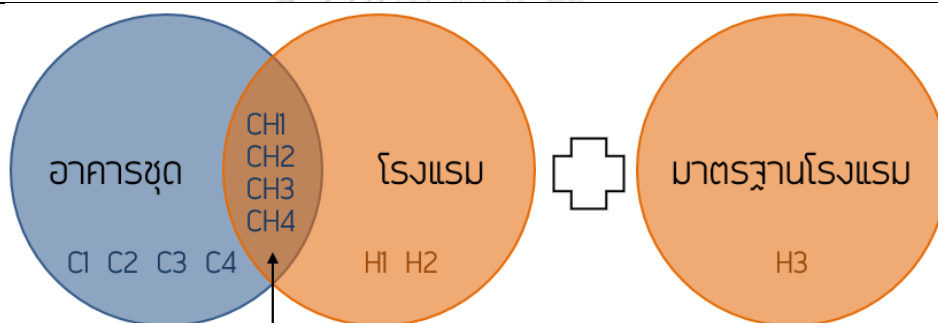
2) กฎหมายควบคุมโรงแรม โดยเป็นข้อกำหนดที่ใช้สำหรับควบคุมโรงแรม หรือขณะที่โครงการอาคารชุดกำลังปรับปรุงเป็นโรงแรม เป็นข้อกำหนดที่จะต้องดำเนินการให้ครบถ้วนหากจะเปลี่ยนเป็นโรงแรม

3) มาตรฐานโรงแรมที่เกี่ยวข้อง เป็นตัวชี้วัดระดับของโรงแรม ไม่ได้เป็นข้อบังคับในการดำเนินการ แต่ส่วนใหญ่เจ้าของโครงการจะดำเนินการเพื่อต้องการบ่งบอกถึงระดับของโรงแรม ตามตารางที่ 4 และภาพที่ 44

เมื่อนำกฎหมายแต่ละส่วนมาเปรียบเทียบกัน เพื่อพิจารณาข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าระหว่างกฎหมายของอาคารชุด และโรงแรม เช่น ข้อกำหนดในเรื่องของขนาดพื้นที่ห้องพัก ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ระบุว่าห้องพักต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ) ส่วนกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ระบุว่าห้องพักต้องมีพื้นที่น้อยกว่า 14 ตร.ม. (ไม่รวมห้องน้ำ) แต่ข้อกำหนดของมาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยสมาคมโรงแรมไทย ระบุว่าห้องพักรวมห้องน้ำต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 29 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ) ดังนั้นสำหรับงานวิจัยนี้ และในส่วนนี้ต้องยึดตามข้อกำหนดของทางมาตรฐานโรงแรม

ตารางที่ 4 สัญลักษณ์ข้อกำหนดและข้อกำหนดมาตรฐานควบคุมกายภาพที่เกี่ยวข้องสำหรับการวิจัยอาคารชุด และโรงแรม

ข้อกำหนดสำหรับควบคุมอาคารชุด		ข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับควบคุมโรงแรม	
สัญลักษณ์	ข้อกำหนด	สัญลักษณ์	ข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐาน
C1	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	H1	กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ออกตามความตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
C2	กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	H2	กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
C3	กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	H3	มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยสมาคมโรงแรมไทย (ไม่ใช่ข้อบังคับ แต่ใช้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานโรงแรม)
C4	กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522		
CH1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 (กฎกระทรวงมีข้อบังคับทั้งส่วนของอาคารชุด และส่วนของโรงแรม)			
CH2 กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (กฎกระทรวงมีข้อบังคับทั้งส่วนของอาคารชุด และส่วนของโรงแรม)			
CH3 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 ออกตามความพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (ข้อกำหนดพื้นที่เฉพาะ)			
CH4 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558			



มีข้อกำหนดบางข้อ บังคับใช้ทั้งอาคารชุด และโรงแรม

ภาพที่ 44 ข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องระหว่างอาคารชุด และโรงแรม

ผลจากการจำแนกข้อกำหนด ข้อกำหนดต่างๆ โดยผู้วิจัยได้นำข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของโครงการกรณีศึกษามาแบ่งตัวแปรของกายภาพอาคารตามหมวดหมู่ต่างๆ คือ 1. สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ 2. โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร 3. ห้องพักแบบ Standard 4. ห้องพักแบบ Suite 5. ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว 6. สระว่ายน้ำ และห้องน้ำ ส่วนสันทนาการ 7. ห้องประชุม และ Business Center 8. ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป 9. ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม 10. ส่วนของพนักงาน (Back of house) และ 11. พื้นที่สำหรับกิจกรรมเสริมอื่นๆ โดยตัวแปรอ้างอิงจากข้อกำหนดของมาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว (สมาคมโรงแรมไทย, 2554)


ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้ทำการเปรียบเทียบข้อบังคับทางกฎหมายทั้งในส่วนของอาคารชุด และส่วนของโรงแรม เพื่อศึกษาข้อบังคับที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าในแต่ละหัวข้อ ทั้งส่วนของอาคารชุด และส่วนของโรงแรม เพื่อให้ได้ข้อสรุปในงานวิจัยว่ามีข้อบังคับใดบ้างในส่วนของอาคารชุด ที่ยังไม่เพียงพอต่อการที่จะเปลี่ยนแปลงให้เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐาน ตามตารางที่ 5 เฉพาะสาระสำคัญทางด้านกายภาพสำหรับควบคุมอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่ของอาคารชุด และโรงแรม



ตารางที่ 5 การเปรียบเทียบข้อบังคับทางกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องทางด้านกายภาพของอาคารชุด และโรงแรม

○ เป็นสัญลักษณ์ข้อบังคับที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าในแต่ละหัวข้อ

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
1	สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	สถานที่ตั้ง และการเดินทาง : ตำแหน่งเขตที่ดิน และถนนข้างเคียง	○C2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตร.ม. ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 ม. ติดถนนกว้างไม่น้อยกว่า 10 ม. ยาวต่อเนื่องกันไปเชื่อมต่อกับถนนอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 ม. พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกิน 30,000 ตร.ม. ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 ม. ติดถนนกว้างไม่น้อยกว่า 18 ม. ยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 500 ม.	○H1 สถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม - เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อปัญหาจราจร - พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมกับการธุรกิจอื่นในอาคารเดียวกันต้องแบ่งชัดเจน - ไม่ตั้งอยู่ใกล้เคียงโบราณสถาน ศาสนสถาน
		สถานที่ตั้ง และการเดินทาง : ทำเลที่ตั้ง	C4 ให้พื้นที่ที่ได้มีการกำหนดให้เป็นเขตควบคุมมลพิษ เขตผังเมืองรวม และเขตอนุรักษ์ของจังหวัดชลบุรี เป็นเขตพื้นที่ให้ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ	
		ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ตำแหน่งป้ายบนอาคาร	○C4 ป้ายอาคารจะต้องไม่บังช่องหน้าต่าง ประตู ทางหนีไฟ - ป้ายที่ติดบนหลังคา หรือดาดฟ้าของอาคารจะต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกอาคาร	
		ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ตำแหน่งป้ายหน้าโครงการ	○CH3 การติดตั้งป้ายโครงการทั้งบนดิน และบนอากาศ มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ 1. ป้ายที่มีระยะห่างจากที่สาธารณะ วัดเป็นมุมฉากในแนวราบบนพื้นดิน และในอากาศ น้อยกว่าสองเท่าของความสูงของป้าย 2. ตั้งป้ายเหนือที่สาธารณะที่มีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงการ เกิน 10 กก. 3. ป้ายตามแนวทางสาธารณะ ในลักษณะบดบังทัศนวิสัย บังสิ่งสวยงาม และป้ายตามแนวทางหลวง ที่มีระยะห่างระหว่างป้ายน้อยกว่า 1,000 ม. 4. ตั้งป้ายเหนือพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ 40 ม. ขึ้นไป หรือพื้นที่ลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35	
		ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ขนาดป้ายหน้าโครงการ	○C4 ส่วนบนสุดของป้ายจะต้องสูงไม่เกิน 6 ม. จากหลังคาหรือดาดฟ้าอาคาร - ป้ายยื่นจากอาคารห้ามเกินแนวกันสาด และสูงไม่เกิน 60 ซม. หรือพื้นที่ไม่เกิน 2 ตร.ม. - ป้ายติดตั้งเหนือกันสาด ให้ความสูงป้ายไม่เกิน 60 ซม. หรือพื้นที่ไม่เกิน 2 ตร.ม. - ป้ายติดตั้งได้กันสาด ให้แนบผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2.50 ม.	

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		ป้ายชื่อ หรือ สัญลักษณ์ : รายละเอียดป้ายหน้า โครงการ		<b>H3</b> ป้ายหน้าอาคาร มีไฟส่องสว่าง - ป้ายชื่อต้องมีภาษาไทย ด้านหน้าหรือด้านบน ภาษาต่างประเทศ
		ป้ายชื่อ หรือ สัญลักษณ์ : ป้าย สัญลักษณ์สำหรับคน พิการ		<b>H2</b> ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับผู้พิการตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ (2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวก (3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่ง อำนวยความสะดวก - ป้ายสัญลักษณ์เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว
		สภาพแวดล้อม และ สิ่งก่อสร้างทั่วไป : ส่วนโครงการ โดยรวม		<b>H3</b> ภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้าและ โดยรอบที่พักอย่างดี พร้อมไฟส่องสว่างสวยงาม และสิ่งก่อสร้างต้องสะอาดปลอดภัย
		สภาพแวดล้อม และ สิ่งก่อสร้างทั่วไป : ส่วนสภาพแวดล้อม ข้างเคียงโครงการ	<b>CH3</b> ห้ามกระทำการก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพ ไปจากเดิม หรือทำให้ทัศนียภาพเสียไป -ห้ามเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ สีภาพในบริเวณ พื้นที่หาด สันทนาการ สันทัด หน้าผา ปากน้ำ หรือป่าชายเลน	
		สภาพแวดล้อม และ สิ่งก่อสร้างทั่วไป : เขตพื้นที่ตั้ง	<b>CH4</b> ให้พื้นที่ได้มีการกำหนดเป็นเขตควบคุมมลพิษ เขตผัง เมืองรวม และเขตอนุรักษ์ของจังหวัดชลบุรี - โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น หมายเลข 3.5 (สีน้ำตาล) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุข หากใช้ประโยชน์เพื่อ กิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดิน	
		ที่จอดรถ : จำนวนที่ จอดรถ	<b>CH1</b> สำหรับอาคารชุดในเขตเทศบาล หรือเขตท้องที่ทุก แห่ง (นอก กทม.) -อาคารชุดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 2 ครอบครัว เศษที่เหลือให้คิดเป็น 2 ครอบครัวเต็ม -อาคารขนาดใหญ่ ให้ยึดตามข้อกำหนดที่จอดรถของอาคาร ชุดข้างต้น หรือคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อพื้นที่ 240 ตร.ม. เศษที่เหลือให้คิด 240 ตร.ม. เต็ม โดยให้ถือข้อกำหนด จอดรถยนต์จำนวนมากกว่าเป็นเกณฑ์	<b>H3</b> - จำนวนที่จอดรถต้องไม่น้อยกว่า 30% ของ จำนวนห้องพักของโรงแรม  <b>CH1</b> สำหรับโรงแรมในเขตเทศบาล หรือเขต ท้องที่ทุกแห่ง (นอก กทม.) - โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถ 30 ห้องแรก ไม่น้อยกว่า 5 คัน ส่วนที่เกิน 30 ห้องให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 10 ห้อง และส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง เศษที่ เหลือให้คิดเป็น 15 ห้องเต็ม - ห้องโถงของโรงแรม ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตร.ม. เศษที่เหลือให้คิด เป็น 30 ตร.ม. เต็ม




ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		<p>ที่จอดรถ : ขนาด และลักษณะที่จอด รถ</p>	<p><b>CH1</b> ที่จอดรถ 1 คันนั้น จะต้องมีความกว้าง 2.50 ม. ยาว 6 ม. โดยต้องทำเครื่องหมายขอบเขตที่จอดรถยนต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่กัลับริดต้องมีพื้นที่เพียงพอ และมีเครื่องหมายแสดงแนว กัลับริด</li> <li>- จอดขนาน หรือเอียงไม่เกิน 30 องศา โดยต้องมีทางถนนวิ่ง ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.</li> <li>- ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. ในกรณี รถยนต์วิ่งทางเดียว ทางเข้า และออก ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 ม. ต้องห่างจากทางแยกสาธารณะ 20 ม. และอยู่ห่าง จากจุดเชิงสะพาน 50 ม.</li> </ul> <p><b>C3</b> - กรณีจอดรถยนต์ขนานกับแนวทางเดินรถ หรือทำมุม การจอดน้อยกว่า 30 องศา ให้ความกว้าง 2.40 ม. ยาว 6 ม.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีจอดรถยนต์จอดตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้ความ กว้าง 2.40 ม. ยาว 5.00 ม. แต่ต้องไม่จัดเป็นเดินรถทางเดียว</li> <li>- กรณีจอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่า 30 องศา ให้ มีความกว้าง 2.40 ม. และความยาว 5.50 ม.</li> <li>- ที่จอดรถจะต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะ ขอบเขตที่พื้น และต้องมีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถ และที่ กัลับริด</li> </ul>	<p><b>H1</b> ที่จอดรถที่ติดห้องพักต้องไม่มืดซิด และ มองเห็นได้ตลอดเวลา</p> <p><b>H3</b> - ระบายอากาศได้ดี กรณีเป็นอาคารจอดรถ - มีทางสัญจรรถ และคนเดินเท้าสะดวก ปลอดภัย</p> <p><b>CH1</b> โรงแรมที่มีที่พักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป ต้องมี ที่จอดรถยนต์ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของ รถยนต์ไว้</p>
		<p>ที่จอดรถ : สำหรับผู้ พิการ หรือทุพพล ภาพและคนชรา</p>		<p><b>H2</b> ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 10-50 คัน ให้มีที่ จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา อย่างน้อย 1 คัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออก อาคารให้มากที่สุด ไม่ขนานกับทางเดินรถ มี พื้นผิวเรียบ เสมอกัน และมีสัญลักษณ์ของผู้พิการ นั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถ ด้านที่ติดกับ ทางเดินรถมีความกว้างไม่น้อยกว่า 900 มม. และ ยาวไม่น้อยกว่า 900 มม. และมีป้ายขนาดกว้างไม่ น้อยกว่า 300 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 300 มม. ติดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2,000 มม. ใน ตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</li> <li>- ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ และคนชราต้อง เป็น พื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มม. และจัดให้มีที่ว่าง ข้างที่จอดรถ กว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ</li> </ul>


ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
2	โถงต้อนรับ ห้องน้ำ สาธารณะ ลิฟต์ และ ทางสัญจร	โถงต้อนรับ		<p>H1 - สถานที่ลงทะเบียนผู้เข้าพัก (Reception)</p> <p>- มีโทรศัพท์ติดต่อสื่อสารทั้งภายใน-ภายนอก โรงแรม และ เพียงพอ</p> <p>H3 ต้องแยกบริเวณสุขภัณฑ์อย่างชัดเจน</p> <p>- สถานที่ลงทะเบียนผู้เข้าพัก (Reception)</p> <p>- โถงต้อนรับต้องมี Safety Box ไม่น้อยกว่า 50% ของ จำนวนห้องพัก (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก)</p> <p>- มีข้อบังคับให้มีโทรศัพท์โทรภายใน ต่างประเทศ</p>
		ห้องน้ำสาธารณะ : ลักษณะทั่วไป	<p>CH2 ห้องน้ำอาคารชุด ห้องส้วม จะแยก หรือจะรวม เป็นห้องเดียวกันก็ได้ มีลักษณะดังนี้</p> <p>- พื้นห้องน้ำมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 100 ส่วน และมีจุดระบายน้ำทิ้ง.</p> <p>- ที่ปัสสาวะต้องมีระบบดักกลิ่น</p> <p>- บ่อเกรอะ บ่อซึมของส้วมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลองสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 10 ม.</p>	<p>H1 ต้องแยกส่วนแยกชาย-หญิง รักษาความสะอาด</p> <p>H3 ห้องน้ำต้องแยกส่วนแยกชาย-หญิง รักษาความ สะอาด</p> <p>- จำนวนโถสุขภัณฑ์อย่างน้อย 2 ชุด</p> <p>- จำนวนโถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด</p> <p>- จำนวนอ่างล้างมือ อย่างน้อย 1 ชุด</p>
		ห้องน้ำสาธารณะ : ขนาด	<p>CH2 -กรณีห้องน้ำห้องส้วมเป็นห้องเดียวกันต้องมี พื้นที่อย่างน้อย 1.50 ตร.ม.</p> <p>-กรณีห้องน้ำ และห้องส้วมแยก ต้องมีขนาดพื้นที่ใน แต่ละห้องอย่างน้อย 0.90 ตร.ม. และกว้างภายใน อย่างน้อย 0.90 ม.</p>	<p>H3 ห้องน้ำกว้างอย่างน้อย 0.90 ม. พื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม.</p> <p>- ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.</p>
		ห้องน้ำสาธารณะ : สำหรับผู้พิการ หรือ ทุพพลภาพ		<p>H2 ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการ และคนชราเข้า ใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยก ออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคล ทั่วไปก็ได้</p> <p>- มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุน ตัวกลับได้ ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1,500 มม.</p> <p>- พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้น ต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาด</p> <p>- ด้านข้างโถส้วมให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ใน แนวราบ เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการ และ คนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของ โถส้วมไม่น้อยกว่า 150 มม. แต่ไม่เกิน 200 มม. และมี ความยาวไม่น้อยกว่า 550 มม.</p> <p>- ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่าง จากผนังไม่น้อยกว่า 450 มม.</p> <p>- อ่างมีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 750 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 800 มิลลิเมตร และมีราวจับใน แนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวตั้งทั้งสองข้างของอ่าง</p> <p>H3 - ต้องมีห้องน้ำสำหรับคนพิการ มีจำนวนอย่างน้อย 1 ห้อง</p>

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		ลิฟต์ : การรับ น้ำหนักลิฟต์สำหรับผู้ เข้าพัก	<b>C2</b> - ลิฟต์โดยสาร ที่ใช้กับอาคารสูง ต้องบรรทุกได้ไม่ น้อยกว่า 630 กก. - ลิฟต์ต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่ให้ความ ปลอดภัยด้านสวัสดิภาพของผู้โดยสาร	
		ลิฟต์ : ลักษณะลิฟต์ สำหรับผู้เข้าพัก		<b>H3</b> - อาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น ต้องมีลิฟต์ - โถงลิฟต์มีพื้นที่เพียงพอแก่การใช้งาน - จำนวนลิฟต์ และขนาดเพียงพอแก่การใช้งาน - มีการตกแต่ง และแสงสว่างที่ดีภายในลิฟต์ - ภายในลิฟต์มาราวจับสภาพดี และสะอาด
		ลิฟต์ : ลิฟต์ส่งของ ลิฟต์พนักงาน ลิฟต์ ดับเพลิง	<b>C2</b> - ลิฟต์ดับเพลิงที่ใช้กับอาคารสูง ต้องบรรทุกได้ ไม่น้อยกว่า 630 กก. - ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้อง มีระบบควบคุมพิเศษขณะเกิดเพลิงไหม้ - ต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงบริเวณหน้าห้องโถง หน้าลิฟต์ - ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงจะต้องมีผนัง หรือประตู วัสดุทนไฟ หรือมีระบบอัดลมภายในโถงหน้าลิฟต์ ความดันไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตร ที่ทำงาน โดยระบบอัตโนมัติ เมื่อเกิดเพลิงไหม้ - ปล่องลิฟต์ห้ามติดตั้งท่อสายไฟฟ้า ท่อส่งน้ำ ท่อ ระบายน้ำ	<b>H3</b> - มีระบบควบคุมการทำงานกรณีไฟฟ้าดับขณะใช้ลิฟต์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ - ภายในลิฟต์มี Emergency call - ลิฟต์พนักงานขนส่งภาระ ลิฟต์สำหรับผู้เข้าพัก ต้อง แยกชัดเจน
		ลิฟต์ : ลิฟต์สำหรับผู้ พิการ		<b>H2</b> - ลิฟต์สำหรับผู้พิการใช้งาน ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้น ไม่น้อยกว่า 900 มม. ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกิน 1,200 มม. - มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 20 มม. มีอักษร เบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม เมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมี แสง - ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 1,400 มม. - ช่องประตูกว้างมากกว่า 900 มม. - มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ - มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ - มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางบริเวณโถง หน้าประตูลิฟต์ - ในกรณีลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียง และแสงไฟเตือนภัย เป็นไฟกะพริบสีแดง - มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์อยู่สูงจากพื้นไม่น้อย กว่า 900 มม. แต่ไม่เกิน 1,200 มม. - มีระบบการทำงานที่ทำให้ลิฟต์เลื่อนมาอยู่ตรงที่จอดชั้น ระดับพื้นดินและประตูลิฟต์เปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ
				<b>H3</b> - มีแผงกดลิฟต์สำหรับคนพิการทั้งด้านหน้าลิฟต์ ภายในลิฟต์ให้ปุ่มกดสูงจากพื้น 0.90 – 1.20 ม. มีอักษร เบรลล์กำกับไว้ (สำหรับโรงแรมเกิน 100 ห้อง)

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		ทางสัญจรในอาคาร : ลักษณะทั่วไป		<b>H3</b> แยกทางสัญจรระหว่างแขกเข้าพัก และพนักงาน ต้องแยกชัดเจน - แยกทางเฉพาะคนสัมภาระ ต้องแยกชัดเจน
		ทางสัญจรในอาคาร : ขนาด	<b>C4</b> ช่องทางเดินในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อย กว่า 1.50 ม. - ความสูงฝ้าไม่น้อยกว่า 2.60 ม.	
		ทางสัญจรในอาคาร : ทางลาดสำหรับผู้ พิการ		<b>H2</b> หากระดับพื้นภายในอาคาร และภายนอกมีความ ต่างระดับเกิน 20 มม. ให้มีทางลาด แต่ถ้ามีความต่างกัน ไม่เกิน 20 มม. ต้องปาดมุมพื้นที่ต่างระดับไม่เกิน 55 องศา - ทางลาดให้มีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องต้องเรียบไม่สะดุด (3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มม. (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มม. (5) ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1:12 มีความ ยาวช่วงละไม่เกิน 6,000 มม. ต้องจัดให้มีขนพักยาว 1,500 มม. คั่นกลาง (6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกันให้ยกขอบสูงไม่น้อย กว่า 50 มม. และมีราวกันตก (7) ทางลาดที่มีความยาว 2,500 มม. ขึ้นไป ต้องมี ราวจับทั้งสองด้าน

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
3	ห้องพักแบบ Standard	ทางเดินนอกห้องพัก (Guestroom Corridor)	<b>C4</b> ทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. - ความสูงฝ้าไม่น้อยกว่า 2.60 ม.	<b>H1</b> -ทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. -ต้องมีหมายเลขห้องชัดเจน เป็นเลขอารบิก <b>H3</b> -ทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. - ความสูงไม่น้อยกว่า 2.40 ม. - ต้องมีป้ายหนีไฟ ป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง แสดง ชัดเจน - อาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีสายฉีดดับเพลิง - อาคารสูงเกิน 12 ม. ต้องมี Sprinkle ใช้งานได้อย่างมี ประสิทธิภาพ - ต้องมีหมายเลขห้องชัดเจน
		ขนาดห้องพัก	<b>C4</b> - ขนาด พท. ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม. (ต่อห้อง) - ห้องนอน ความกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 ม. และ พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.	<b>H1</b> - ขนาดห้องพักไม่น้อยกว่า 14 ตร.ม. (ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก) <b>H3</b> ขนาดห้องพักไม่น้อยกว่า 29 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ)
		ความสูงห้องพัก	<b>C4</b> - ความสูงเพดานห้องพักไม่น้อยกว่า 2.60 ม. - ความสูงเพดานระเบียง 2.20 ม.	<b>H3</b> - ความสูงเพดานห้องพักไม่น้อยกว่า 2.7 ม.

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		องค์ประกอบภายใน ห้องพัก		<p>H1 - มีกลอน หรืออุปกรณ์ล็อค</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีช่องให้มองจากภายในสู่ภายนอกได้</li> </ul> <p>H3 - มีโซลิต็อค หรือสิ่งทดแทน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีช่องให้มองจากภายในสู่ภายนอกได้</li> <li>- มีผิงหนีไฟ-มีช่องแสงหน้าต่าง + ผ้าม่าน</li> <li>- รูปแบบห้ามคล้ายศาสนสถาน</li> </ul>
		เฟอร์นิเจอร์ใน ห้องพัก		<p>H3 - ต้องมีที่วางสัมภาระ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตู้เสื้อผ้าไม่น้อยกว่า 0.45 ม. และกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม.</li> <li>- ขนาดเตียงไม่น้อยกว่า 1.00 (3.5') x 1.90 ม.</li> <li>- หัวเตียงต้องตกแต่งให้เหมาะสมกับระดับที่พัก</li> <li>- มี Sofa หรือ Armchair + โต๊ะกาแฟ</li> <li>- มีโต๊ะ และเก้าอี้ทำงาน อาจใช้เป้นโต๊ะเครื่องแป้งด้วยได้</li> <li>- มีกระจกเงาส่องเต็มตัว</li> </ul>
		เครื่องใช้ไฟฟ้าใน ห้องพัก		<p>H3 - มี TV ไม่ต่ำกว่า 20 นิ้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตู้เย็นขนาดไม่เล็กกว่า 2 คิว</li> <li>- โทรศัพท์ติดต่อทั้งใน และต่างประเทศ</li> <li>- มีเครื่องต้มน้ำร้อน หรือเครื่องชงกาแฟ</li> <li>- มีป้ายไฟห้ามรบกวน หรือ ทำความสะอาด</li> <li>- มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม หรือของขบเคี้ยว</li> </ul>
		ห้องน้ำในห้องพัก	<p>C4-เพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.0 ม.</p>  <p>LONGKORN UNIVERSITY</p>	<p>H1 - ห้องน้ำ และห้องส้วมต้องถูกสุขลักษณะทุกห้อง</p> <p>H3 - เพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.4 ม.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีประตูทางเข้า และอุปกรณ์ที่ดี</li> <li>- พื้นวัสดุไม่ลื่น ระบายน้ำได้ดี</li> <li>- ขนาดพื้นที่ห้องน้ำรวมทุกส่วนไม่น้อยกว่า 2.5 ม.</li> <li>- มีฝักบัวอาบน้ำ หรืออ่างอาบน้ำ + ม่าน หรือผืนกัน</li> <li>- มีระบบควบคุมอุณหภูมิน้ำ</li> <li>- มีพื้นที่แห้งสำหรับใช้แต่งตัว</li> <li>- อุปกรณ์ปลัก ไม้กวาด อ่างล้างมือ โถส้วม ราวพาด</li> <li>- ผ้าเช็ดตัว และมีถังขยะ</li> </ul>


ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		ห้องพักผู้พิการ		<p><b>H2</b> โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 100 ห้องขึ้นไป ต้องจัดให้มีห้องพักสำหรับผู้พิการ และคนชรา เข้าใช้ได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งห้องต่อจำนวนห้องพักทุก 100 ห้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง</li> <li>- ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสง และระบบสั่นสะเทือน</li> <li>- มีแผนผังต่างสัมผัสของอาคารในชั้นที่มีห้องพักสำหรับผู้พิการ</li> <li>- มีอักษรเบรลล์แสดงตำแหน่งห้องพัก บันไดหนีไฟ โดยติดตั้งที่บานประตูด้านใน สูง 1.30-1.70 ม.</li> <li>- มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องพักสำหรับผู้พิการ</li> <li>- ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำ ซึ่งเป็นแบบฝักบัว หรือแบบอ่างอาบน้ำ</li> <li>- ที่อาบน้ำแบบฝักบัว มีพื้นที่วางขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 ม. และความยาวไม่น้อยกว่า 1.20 ม.</li> <li>- มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.45 ม. แต่ไม่เกิน 0.50 ม.</li> <li>- มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้น 0.65 ม.-0.70 ม.</li> <li>- ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัว อ่างอาบน้ำ 0.60 ม. โดยปลายล่างอยู่สูงจากพื้น 0.65-0.70 ม. ยาวอย่างน้อย 0.60 ม.</li> <li>- มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับใน แนวตั้ง และยาวไปจนจรดผนังห้องอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำ</li> </ul> <p><b>H3</b> -ต้องมีห้องพักสำหรับผู้พิการ มีอย่างน้อย 1 ห้อง</p>

### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
4	ห้องพักแบบ Suite	องค์ประกอบของห้องพัก Suite		<p><b>H3</b> มีแบบแตกต่างกันไม่น้อยกว่า 2 แบบ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียง)</li> <li>- มีห้องน้ำที่ส่วนห้องรับแขกสามารถเข้าใช้ได้โดยตรง</li> <li>- มี TV ไม่ต่ำกว่า 25 นิ้ว เหมาะสมกับระดับของที่พัก</li> </ul>

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
5	ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว	ห้องอาหาร		<p><b>H3</b> มีบริการอาหารไทย และอาหารนานาชาติ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง</li> <li>- มีเส้นทางรับ-ส่งอาหาร แยกจากทางสัญจรผู้ใช้บริการ</li> <li>- มีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก</li> </ul>




ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		บาร์		<p><b>H3</b> ตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ออกแบบแสง และเสียงที่มีบรรยากาศดี มีคุณภาพ</li> <li>- มีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก</li> </ul>
		ห้องครัว	 <p>Longkorn University</p>	<p><b>H3</b> อยู่บริเวณระยะใกล้ห้องอาหาร บริการสะดวก และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบ และขยะที่สะดวก และแยกจากทางสัญจรผู้ใช้บริการ</li> <li>- ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.</li> <li>- พื้นวัสดุไม่ลื่น ระบายน้ำได้ดี</li> <li>- ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี ทำความสะอาดง่าย</li> <li>- ป้องกันควัน กลิ่น เสียง ระหว่างพื้นที่ห้องครัว และห้องรับประทานอาหารได้ดี</li> <li>- มีพื้นที่เก็บวัตถุดิบ และอุปกรณ์</li> <li>- มีพื้นที่ครัวอาหารจานร้อน อาหารจานเย็น แยกกันอย่างเหมาะสม</li> <li>- มีพื้นที่อาหารคาว หวานแยกกันชัดเจนเหมาะสม</li> <li>- มีป้ายทางหนีไฟ หรือทางออกฉุกเฉินเรืองแสงใช้งานได้</li> <li>- ไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้</li> <li>- มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว และกรณีที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีสายฉีดดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพ ในตำแหน่งที่เหมาะสม ถ้าเป็นครัวปิดต้องติดตั้งดับเพลิง</li> <li>- มีสปริงเกอร์ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ กรณีอาคารสูงมากกว่า 23 ม.</li> <li>- มีเครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับก๊าซ กรณีห้องครัวอยู่ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น</li> </ul>
		ห้องน้ำสำหรับ ห้องอาหาร : จำนวน ห้องน้ำ และสุขภัณฑ์		<p><b>CH2</b> พื้นที่ส่วนภัตตาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหาร 105 - 150 ตร.ม. หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 71 -100 ที่นั่ง สำหรับผู้ชาย ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ห้อง ที่ปัสสาวะ 3 ที่ และอ่างล้างมือ 3 ที่ และสำหรับผู้หญิง ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 6 ห้อง และอ่างล้างมือ 3 ที่ ส่วนเกินให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้ชาย และอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้หญิง ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารทุก 150 ตร.ม. หรือจำนวนที่นั่งทุก 100 ที่นั่ง</p>
		ห้องน้ำสำหรับ ห้องอาหาร : ขนาด ห้องน้ำ		<p><b>H3</b> - ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร ต้องแยกห้องน้ำชาย-หญิง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขนาดห้องส้วม กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. พื้นไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม.</li> <li>- ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.</li> </ul>

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
6	สระว่ายน้ำ และ ห้องน้ำส่วนสันทนาการ	สระว่ายน้ำ		<b>H3</b> สระว่ายน้ำเด็กไม่เกิน 0.60 ม. - บอกความลึกของน้ำทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงระดับ - มีเก้าอี้ หรือเตียงพักผ่อน - ตำแหน่งใกล้ห้องน้ำ ใช้อย่างสะดวก
		ห้องน้ำส่วนสันทนาการ		<b>H3</b> แยกห้องน้ำชาย-หญิง - มีแสงสว่างเพียงพอ - มีการตกแต่งที่ตีเหมาะสมกับระดับ - ขนาดห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม. และ รวมพื้นที่ทุกส่วนไม่น้อยกว่า 2.50 ตร.ม.

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
7	ห้องประชุม และ Business Center	ห้องประชุม	 LONGKORN UNIVERSITY	<b>H3</b> พื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตร.ม. - ส่วนเพดานต่ำสุดไม่น้อยกว่า 2.80 เมตร - มีส่วนต้อนรับ ลงทะเบียน คอฟฟี่เบรก - เครื่องฉาย Slide พร้อมจอรับภาพไม่เล็กกว่า 48" - มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายหนีไฟ - มีป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง - มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว หรือสายฉีดดับเพลิง กรณีอาคารสูงไม่เกิน 23 ม. - มีสปริงเกอร์ (Sprinkle) กรณีอาคารสูงมากกว่า 23 ม. - มีเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) กรณีอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น
		Business Center		<b>H3</b> อยู่ในระบอบบริการห้องประชุมสะดวก รวดเร็ว - พื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตร.ม. - มีเก้าอี้ประชุมอย่างน้อย 4 ที่นั่ง - มีเฟอร์นิเจอร์สำหรับนั่ง อย่างน้อย 4 ที่นั่ง - มีระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันเสียง - มีไวท์บอร์ด บริการถ่ายเอกสาร โทรศัพท อินเทอร์เน็ต
		ห้องน้ำ ห้องประชุม		<b>CH2</b> พื้นที่ห้องประชุม 200 ตร.ม. หรือต่อ 100 คน ที่กำหนดให้ใช้สอยนั้น ทั้งนี้ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ สำหรับผู้ชายต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้อง ที่ปัสสาวะ 2 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่ และสำหรับผู้หญิงต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ห้อง และอ่างล้างมือ 1 ที่

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
8	ระบบความปลอดภัย ในพื้นที่ทั่วไป	ระบบความปลอดภัย ด้านอัคคีภัย : อุปกรณ์ดับเพลิง สัญญาณเตือนภัย	<p><b>C2</b> – อาคารสูงต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบทอยีน ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง ทุกชั้นต้องมีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงไว้ทุก ระยะห่างกันไม่เกิน 64 ม. สายฉีดน้ำยาวไม่เกิน 30 ม.</p> <p>- มีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิง และต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่ต่อหัวสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุด 0.45-0.70 เมกะปาสกาลเมตร</p> <p>- ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ต้องมี 1 เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตร.ม. ทุกระยะ 45 ม. ติดตั้งเครื่องดับเพลิง ให้ส่วนบนสุด สูงจากพื้น 1.50 ม.</p> <p>- อาคารสูงต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติครอบคลุมทุกชั้น เช่น ระบบสปริงเกอร์</p> <p>- อุปกรณ์ส่งสัญญาณหนีไฟต้องให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึง</p>	<p><b>H1</b> – แต่ละชั้นต้องมีเครื่องดับเพลิงมือถือ 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.มีทุกระยะไม่เกิน 45 ม. แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง</p> <p>- ติดตั้งเครื่องดับเพลิง ส่วนบนสูงจากพื้น 1.50 ม.</p> <p>- ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ถ้าพื้นที่ทุกชั้นรวมเกิน 2,000 ตร.ม.</p> <p><b>H3</b> - มีแผนผังทางหนีไฟ และป้ายทางออกฉุกเฉิน เรื่องแสง</p> <p>- สำหรับอาคารสูงมากกว่า 23 ม. ต้องมีลิฟต์ดับเพลิง</p> <p>- สำหรับอาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว และสายฉีดดับเพลิง</p> <p>- อาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น ต้องมีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เครื่องตรวจจับควัน หรือเครื่องตรวจจับความร้อน</p>
		ระบบความปลอดภัย ด้านอัคคีภัย : บันได หนีไฟ	<p><b>C2</b> – อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด สู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได แต่ละบันไดหนีไฟห่างกันไม่เกิน 60 ม.</p> <p>- บันไดหนีไฟ มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. ลูกนอน 22 ซม. ลูกตั้งไม่เกิน 20 ซม. ขานพักกว้าง 90 ซม. ราวบันไดอย่างน้อย 1 ด้าน</p>	<p><b>H1</b> - โรงแรมต้องมีบันไดหนีไฟ ลักษณะตามกฎหมายควบคุมอาคาร</p>
			<p><b>C4</b>- อาคารสูง 4 ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 ม.บันไดหนีไฟมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา กว้างไม่น้อยกว่า 80 ซม.</p> <p>- ผนังทับกันไฟโดยรอบ มีช่องระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม.</p> <p>- ประตูหนีไฟขนาดไม่น้อยกว่า 0.80 x 1.90 ม. เปิดออกสู่ภายนอกเท่านั้น</p> <p>- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าบันได และลึกมากกว่า 1.50 ม.</p>	<p><b>H3</b> - สำหรับอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น ต้องมีบันไดหนีไฟ</p>

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		ระบบความปลอดภัย ทั่วไป : ระบบ พลังงานสำรอง กล้อง วงจร ความปลอดภัย	<p>C2 - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า แบตเตอรี่ ที่แยกเป็นอิสระจากระบบหลัก และน้ำมันสำรอง พร้อมใช้งานไม่น้อยกว่า 2 ชม. สำหรับป้ายทางออกฉุกเฉิน บันได สัญญาณเตือนเพลิงไหม้</p> <p>- จ่ายไฟฟ้าให้แก่ลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงตลอดเวลา</p>  <p>Longkorn University</p>	<p><b>H1</b> ระบบตรวจเช็คความปลอดภัย และบันทึกภาพจุดสำคัญ อย่างทั่วถึงตลอด 24 ชั่วโมง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า แบตเตอรี่ ที่แยกเป็นอิสระจากระบบหลัก และน้ำมันสำรอง ถ้าอาคารรวมทุกชั้นเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองเมื่อระบบปกติหยุดทำงาน</li> <li>- ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน โถง บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ไม่น้อยกว่า 2 ชม.</li> <li>- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายไฟสำรองให้กับวงจรช่วยชีวิตในกรณีฉุกเฉินที่หม้อแปลงไม่สามารถจ่ายไฟได้</li> </ul> <p><b>H3</b> - ระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพสามารถบันทึกภาพจุดสำคัญได้ รักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอด 24 ชม.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพ และน้ำมันสำรองพร้อมใช้งานไม่น้อยกว่า 2 ชม.</li> <li>- มีการสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยใช้บางส่วนเป็นน้ำสำหรับดับเพลิงในปริมาณที่เหมาะสม</li> <li>- ลูกจ้าง 10 คนขึ้นไป ต้องเตรียมชุดปฐมพยาบาล</li> <li>- ลูกจ้าง 200 คนขึ้นไป ต้องมีห้องพยาบาล พร้อมเตียง 1 เตียง พยาบาล 1 คน แพทย์ 1 คน</li> <li>- ลูกจ้าง 1,000 คนขึ้นไป ห้องพยาบาล พร้อมเตียง 2 เตียง พยาบาล 2 คน แพทย์ 2 คน</li> </ul>

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
9	ทรัพยากร และชุมชน แวดล้อม	ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากร และ พลังงาน	<p><b>C2</b> - อาคารสูง ต้องมีวิธีขนลำเลียง หรือทิ้งลงปล่องทิ้ง มูลฝอย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่พักมูลฝอยของอาคารสูงต้องแข็งแรง ทนทาน ขนาด เหมาะสม ใช้วัสดุทนไฟ ประสิทธิภาพ ระบายกลิ่น</li> <li>- อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรอง สามารถจ่ายน้ำได้ไม่ น้อยกว่า 2 ชม. และไม่ให้มีสิ่งปนเปื้อนเข้าไปในท่อจ่าย น้ำ</li> <li>- ทางระบายน้ำทั้งเป็นแบบท่อปิด ต้องมีป่อตรวจระบาย น้ำทุกระยะ 8 ม.</li> <li>- อาคารขนาดใหญ่ต้องมีระบบจ่ายไฟฟ้า เพื่อการแสง สว่าง</li> <li>- แรงดันไฟฟ้าที่แผงวงจร จะแตกต่างจากแรงดันไฟฟ้าที่ แผงสวิตช์ประธานไม่เกินร้อยละ 5</li> <li>- แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องลงดิน อาคารสูงต้องมีเสาต่อฟ้า สายล่อฟ้า</li> </ul>	<p><b>H1</b> - แสงสว่างเพียงพอ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบระบายน้ำ</li> <li>- ระบบบำบัดน้ำเสีย</li> <li>- ระบบระบายอากาศ</li> <li>- บ่อเกรอะ บ่อซึมห่างแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 ม.</li> </ul> <p><b>H3</b> - จัดการขยะมูลฝอย ถูกสุขลักษณะ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการจัดการกับน้ำเสีย มีประสิทธิภาพ</li> </ul>
		พื้นที่สีเขียว	<p><b>C4</b> - พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่ น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างทั้งหมด โดยมีพื้นที่ไม้ ยืนต้นเป็นองค์ประกอบอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่สี เขียว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การคำนวณพื้นที่สีเขียวมี 2 วิธีคือ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คิดตามขนาดห้อง ถ้าขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตร. ม. = 3 คน = 3 ตร.ม. หรือ ถ้าขนาดห้อง 35 ตร.ม. ขึ้น ไป = 5 คน = 5 ตร.ม.</li> <li>2. คิดตามจำนวนห้องนอน 1 ห้องนอน = 2 คน, 1 - 2 ห้องนอน ให้คิดตามพื้นที่ห้อง 3 ห้องนอน = 3 x 2 = 6 คน = 6 ตร.ม., 4 ห้องนอน = 4 x 2 = 8 คน = 8 ตร.ม.</li> </ol> </li> </ul> <p><b>CH3</b> -โครงการอาคารชุด โรงแรมที่มีจำนวนห้อง 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้อง ยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการอาคารอาคารชุด โครงการโรงแรม โครงการ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียว ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของ พื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียว</li> </ul>	

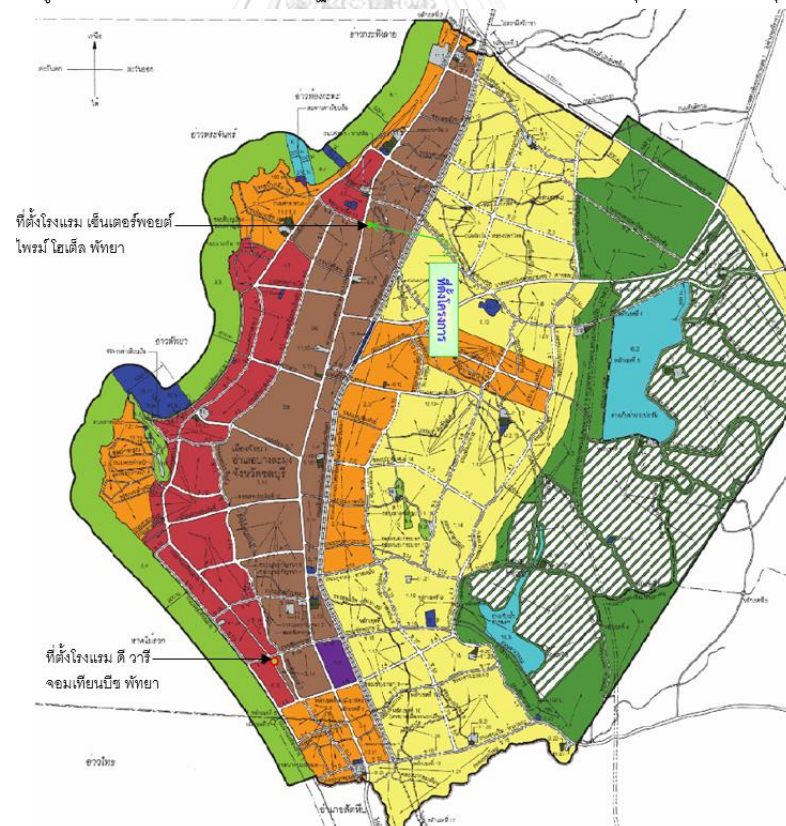
ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
10	ส่วนของพนักงาน (Back of House)	ด้านสนับสนุนการบริการ พื้นที่สำหรับพนักงาน	C1 - พื้นที่ส่วนกลางในส่วนของพนักงาน ต้องมีที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด	H3 - ห้องอาหารพนักงานสภาพดี เพียงพอแก่การใช้ งาน - มีพื้นที่พักผ่อน หรือห้องสมุด ห้องฝึกอบรม ของพนักงาน
		ห้องน้ำสำหรับพนักงาน		CH2 - ห้องน้ำสำนักงาน ต่อพื้นที่ 300 ตร.ม. สำหรับผู้ชายต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้อง ที่ปัสสาวะ 2 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่ และสำหรับผู้หญิง ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ห้อง และอ่างล้างมือ 1 ที่ H3 - ห้องน้ำพนักงาน แยกชาย-หญิง - ห้องล็อกเกอร์ ห้องอาบน้ำแยกชาย-หญิง

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
11	คุณลักษณะเสริมอื่นๆ	พื้นที่สำหรับกิจกรรมเสริม		H3 - ห้องอย่างน้อย 3 ชนิด เช่น ร้านของที่ระลึก ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม คราโอเกะ Game Room Kid Room หรือ Playground

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
12	ลักษณะอาคาร และ ส่วนประกอบ	บันไดของอาคาร	C4 - ลักษณะบันไดอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. - ต้องมีชานพักบันได ทุกช่วง 4 ม. - ความสูงเพดานของชานพักบันไดไม่น้อยกว่า 2.10 ม. - มีจุกบันไดกันลื่น - ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 ซม. ลูกนอนไม่ต่ำกว่า 25 ซม. - มีราวบันไดทั้งสองข้าง - แต่ละบันไดต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 ม.	H2 - ต้องจัดให้มีบันไดที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้อย่างน้อยชั้นละ 1 แห่ง โดยต้องมีลักษณะดังนี้ - มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 ม. - มีชานพักทุกระยะในแนวตั้งไม่เกิน 2 ม. - พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น 4 ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโหล่ง 5 มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่งหรือหมายเลขชั้นของอาคาร - ลูกตั้งสูงไม่เกิน 15 ซม. ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 28 ซม. มีราวบันไดทั้งสองข้าง
		เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร	C2- ที่ว่างภายนอกอาคารอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษบนที่ดิน จะต้องม้อัตรารส่วนพื้นที่ทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 - อาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน CH4 - อัตราส่วนที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อพื้นที่อาคารรวม ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 5	

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	ข้อบังคับในส่วนของอาคารชุด C1, C2, C3, C4, CH1, CH2, CH3, CH4	ข้อบังคับในส่วนของโรงแรม H1, H2, H3, CH1, CH2, CH3
		แนวอาคาร และระยะ ร่นต่างๆ ของอาคาร	<p><b>C4</b> - ระยะร่นแนวอาคารอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 ม.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ถ้าความกว้างถนนน้อยกว่า 10 ม. ต้องร่นแนวอาคารจากกึ่งกลางถนน 6 ม.</li> <li>2. ถ้าความกว้างถนน 10-20 ม. ต้องร่นแนวอาคารจากเขตถนน 1 ใน 10 ของความกว้างถนน</li> <li>3. ถ้าความกว้างถนน 20 ม. ขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารจากเขตถนน 2 ม.</li> </ol> <p><b>C2</b> ระยะร่นแนวอาคาร อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีพื้นที่ผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก</p> <p>- ขอบเขตนอกอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งใต้ดินและบนดิน จากต้องห่างขอบเขตที่ดิน 6 ม. โดยรอบ</p>	
		ข้อกำหนดพื้นที่รวม อาคาร	<b>CH4</b> - โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นหมายเลข 3.5 (สีน้ำตาล) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ต้องไม่เกิน 6:1	

ที่มา : สรุปโดยผู้วิจัย (2563) อ้างอิงจากเนื้อหาข้อกฎหมาย ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมกายภาพอาคารชุด และโรงแรม



ภาพที่ 45 ที่ตั้งโครงการตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558

เกณฑ์การวัดค่าข้อกำหนดที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าระหว่างกฎหมายของอาคารชุด และโรงแรม ในแต่ละหมวดของกายภาพโครงการนั้น ทางผู้วิจัยได้ใช้เกณฑ์การพิจารณาเปรียบเทียบวัดค่าจากข้อกำหนดที่มีเงื่อนไขที่มีค่ากำหนดมากกว่าของแต่ละหมวด ดังแสดงในตัวอย่างกรณีที่มีการวัดค่าตัวเลขจากการคำนวณดังนี้

### ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถ

จากการคำนวณตามตารางที่ 6 จะเห็นได้ว่า มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยสมาคมโรงแรมไทย **H3** มีข้อกำหนดควบคุมจำนวนที่จอดรถที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า จึงนำมาใช้เป็นเกณฑ์สำหรับการพิจารณาแนวทางปรับปรุงทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

ตารางที่ 6 การเปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถ

หัวข้อกฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา
กฎหมายควบคุมส่วนอาคารชุด	<p><b>CH1</b> สำหรับอาคารชุดในเขตเทศบาล หรือเขตท้องที่ทุกแห่ง (นอก กทม.)</p> <p>-อาคารชุดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 2 ครอบครัวยุค เศษที่เหลือให้คิดเป็น 2 ครอบครัวยุคเต็ม</p> <p>-อาคารขนาดใหญ่ ให้ยึดตามข้อกำหนดที่จอดรถของอาคารชุดข้างต้น หรือคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อพื้นที่ 240 ตร.ม. เศษที่เหลือให้คิด 240 ตร.ม. เต็ม โดยให้ถือข้อกำหนด จอดรถยนต์จำนวนมากกว่าเป็นเกณฑ์</p>	<p>จำนวนห้องพัก 556 ห้อง</p> <p>จำนวนพื้นที่อาคารรวม 29,811.71 ตร.ม.</p> <p>คำนวณโดย 240 ตร.ม./ 1 คัน</p> <p>= <math>29,811.71/240 = 124.21</math></p> <p>= <b>125 คัน (ข้อกำหนดจำนวนที่จอดรถขั้นต่ำ)</b></p>	<p>จำนวนห้องพัก 599 ห้อง</p> <p>จำนวนพื้นที่อาคารส่วนที่พัก 40,800 ตร.ม.</p> <p>คำนวณโดย 240 ตร.ม./ 1 คัน</p> <p>= <math>40,800/240 = 170</math></p> <p>= <b>170 คัน (ข้อกำหนดจำนวนที่จอดรถขั้นต่ำ)</b></p>
กฎหมายควบคุมส่วนโรงแรม	<p><b>H3</b> จำนวนที่จอดรถต้องไม่น้อยกว่า 30% ของจำนวนห้องพักของโรงแรม</p>	<p>จำนวนห้องพัก 556 ห้อง</p> <p>คำนวณโดย 30% ของจำนวนห้องพัก</p> <p>= <math>556 \times 30\% = 166.8</math></p> <p>= <b>167 คัน (ข้อกำหนดจำนวนที่จอดรถขั้นต่ำ)</b></p>	<p>จำนวนห้องพัก 599 ห้อง</p> <p>คำนวณโดย 30% ของจำนวนห้องพัก</p> <p>= <math>599 \times 30\% = 179.7</math></p> <p>= <b>180 คัน (ข้อกำหนดจำนวนที่จอดรถขั้นต่ำ)</b></p>
กฎหมายควบคุมส่วนโรงแรม	<p><b>CH1</b> สำหรับโรงแรมในเขตเทศบาล หรือเขตท้องที่ทุกแห่ง (นอก กทม.)</p> <p>- โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถ 30 ห้องแรกไม่น้อยกว่า 5 คัน ส่วนที่เกิน 30 ห้องให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 10 ห้อง และส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง เศษที่เหลือให้คิดเป็น 15 ห้องเต็ม</p> <p>- ห้องโถงของโรงแรม ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตร.ม. เศษที่เหลือให้คิดเป็น 30 ตร.ม. เต็ม</p>	<p>จำนวนห้องพัก 556 ห้อง</p> <p>คำนวณโดย 30 ห้องแรก = 5 คัน</p> <p>ห้องที่ 31-100 คำนวณโดย <math>70/10 = 7</math> คัน</p> <p>ห้องที่ 101-556 คำนวณโดย <math>456/15 = 30.4</math></p> <p>ดังนั้นที่จอดรถขั้นต่ำที่ต้องการ = <math>5+7+31 = 43</math> คัน</p>	<p>จำนวนห้องพัก 599 ห้อง</p> <p>คำนวณโดย 30 ห้องแรก = 5 คัน</p> <p>ห้องที่ 31-100 คำนวณโดย <math>70/10 = 7</math> คัน</p> <p>ห้องที่ 101-599 คำนวณโดย <math>499/15 = 33.27</math></p> <p>ดังนั้นที่จอดรถขั้นต่ำที่ต้องการ = <math>5+7+34 = 46</math> คัน</p>

### ข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว

จากการคำนวณตามตารางที่ 7 จะเห็นได้ว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความตามพระราชบัญญัติความคุ้มครองอาคาร พ.ศ. 2522 **C4** มีข้อกำหนดควบคุมขนาดพื้นที่สีเขียวที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า จึงนำมาใช้เป็นเกณฑ์สำหรับการพิจารณาแนวทางปรับปรุงทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา



ตารางที่ 7 การเปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว

หัวข้อกฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา
กฎหมายควบคุม ส่วนอาคารชุด	<b>C4</b> พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างทั้งหมด โดยมีพื้นที่ไม้ยืนต้นเป็นองค์ประกอบอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียว - การคำนวณพื้นที่สีเขียวมี 2 วิธีคือ 1. คิดตามขนาดห้อง ถ้าขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตร.ม. = 3 คน = 3 ตร.ม. หรือ ถ้าขนาดห้อง 35 ตร.ม. ขึ้นไป = 5 คน = 5 ตร.ม. 2. คิดตามจำนวนห้องนอน 1 ห้องนอน = 2 คน, 1 – 2 ห้องนอน ให้คิดตามพื้นที่ห้อง, 3 ห้องนอน = 3 x 2 = 6 คน = 6 ตร.ม., 4 ห้องนอน = 4 x 2 = 8 คน = 8 ตร.ม.	- วิธีที่ 1 โครงการมีพื้นที่ที่ดิน 7,344 ตร.ม. ที่ว่างภายนอกชั้นต่ำ 734.4 ตร.ม. (ร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน) ดังนั้นต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นต่ำ = $734.4 \times 50\% = 367.2$ ตร.ม. - วิธีที่ 2 โครงการมีพื้นที่ห้องพักน้อยกว่า 35 ตร.ม. จำนวน 556 ห้อง ดังนั้นจึงต้องมีพื้นที่สีเขียว = $556 \times 3 = 1,668$ ตร.ม. * ดังนั้นจึงใช้วิธีที่ 2 เป็นข้อกำหนดขั้นต่ำพื้นที่สีเขียวที่ 1,668 ตร.ม.	- วิธีที่ 1 โครงการมีพื้นที่ที่ดิน 11,488 ตร.ม. ที่ว่างภายนอกชั้นต่ำ 1,149 ตร.ม. (ร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน) ดังนั้นต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นต่ำ = $1,149 \times 50\% = 574.5$ ตร.ม. - วิธีที่ 2 โครงการมีพื้นที่ห้องพักมากกว่า 35 ตร.ม. จำนวน 599 ห้อง ดังนั้นจึงต้องมีพื้นที่สีเขียว = $599 \times 5 = 2,995$ ตร.ม. * ดังนั้นจึงใช้วิธีที่ 2 เป็นข้อกำหนดขั้นต่ำพื้นที่สีเขียวที่ 2,995 ตร.ม.
กฎหมายควบคุม ส่วนอาคารชุด และ โรงแรม	CH3 - โครงการอาคารชุด โรงแรมที่มีจำนวนห้อง 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA - โครงการอาคารชุด โครงการโรงแรม โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียว	โครงการมีจำนวนห้องพัก 556 ห้อง มีเกณฑ์เข้าพัก 2 คน/ห้อง = $556 \times 2 = 1,112$ คน รวมพนักงานภายในโครงการ 50 คน = $1,112 + 50 = 1,162$ คน จึงต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1,162 ตร.ม.	โครงการมีจำนวนห้องพัก 599 ห้อง มีเกณฑ์เข้าพัก 2 คน/ห้อง = $599 \times 2 = 1,198$ คน รวมพนักงานภายในโครงการ 60 คน = $1,198 + 60 = 1,258$ คน จึงต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1,258 ตร.ม.

## ข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร

จากการคำนวณตามร่างที่ 8 จะเห็นได้ว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 CH4 มีข้อกำหนดควบคุมพื้นที่ว่างภายนอกอาคารที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า จึงนำมาใช้เป็นเกณฑ์สำหรับการพิจารณาแนวทางปรับปรุงทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

ตารางที่ 8 การเปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร

หัวข้อกฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา
กฎหมายควบคุม ส่วนอาคารชุด	C2 - ที่ว่างภายนอกอาคารอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษบนที่ดิน จะต้องมียัตราส่วนพื้นที่ทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 - อาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน	โครงการมีพื้นที่ดินขนาด 7,344 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า $7,344 \times 10\% = 734.4$ ตร.ม.	โครงการมีพื้นที่ดินขนาด 11,488 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า $11,488 \times 10\% = 1,148.8$ ตร.ม.
กฎหมายควบคุม ส่วนอาคารชุด และ โรงแรม	CH4 - อัตราส่วนที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อพื้นที่อาคารรวม ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 5	โครงการต้องมีอัตราส่วนที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อพื้นที่อาคารรวม 29,811.71 ตร.ม. ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 = $29,811.71 \times 5\% = 1,490.6$ ตร.ม.	โครงการต้องมีอัตราส่วนที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อพื้นที่อาคารรวม 40,800 ตร.ม. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 = $40,800 \times 5\% = 2,040$ ตร.ม.

จากตารางที่ 5 6 7 และ 8 ข้างต้น แสดงการเปรียบเทียบข้อกำหนด ขอบข่ายข้อกำหนดควบคุมทางกายภาพระหว่างอาคารชุด และโรงแรม ทำให้ทราบข้อกำหนดที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า ระหว่างกฎหมายของอาคารชุด และโรงแรม ในแต่ละหมวดของกายภาพโครงการ ที่ส่งผลกระทบต่อการวางแผนทางปรับปรุงเพิ่มเติมทางกายภาพของโครงการ จึงนำมาสรุปแยกข้อกำหนดควบคุมในส่วนอาคารชุด และโรงแรมดังตารางที่ 9 และตารางที่ 10

ตารางที่ 9 สรุปข้อกำหนดทางกายภาพของอาคารชุด ข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของโรงแรม

กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
C2 - กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) (ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)	1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้าง และที่ จอดรถ	สถานที่ตั้ง และการเดินทาง : ตำแหน่งเขตที่ดิน และถนน ข้างเคียง	ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตร.ม. ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 ม. ดิถถนนกว้างไม่น้อยกว่า 10 ม. ยาวต่อเนื่องกันไปเชื่อมต่อกับถนนอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 ม. พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกิน 30,000 ตร.ม. ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 ม. ดิถถนนกว้างไม่น้อยกว่า 18 ม. ยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 500 ม.
	2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร	ลิฟต์ : การรับน้ำหนักลิฟต์สำหรับผู้ เข้าพัก  ลิฟต์ : ลิฟต์ส่งของ ลิฟต์พนักงาน ลิฟต์ดับเพลิง	- ลิฟต์โดยสาร ที่ใช้กับอาคารสูง ต้องบรรทุกได้ไม่น้อยกว่า 630 กก.- ลิฟต์ต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่ให้ความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพของผู้โดยสาร  - ลิฟต์ดับเพลิงที่ใช้กับอาคารสูง ต้องบรรทุกได้ไม่น้อยกว่า 630 กก. - ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้องมีระบบควบคุมพิเศษขณะเกิดเพลิงไหม้ - ต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงบริเวณหน้าห้องโถงหน้าลิฟต์ - ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงจะต้องมีผนัง หรือประตูวัสดุทนไฟ หรือมีระบบอัดลมภายในโถงหน้าลิฟต์ ความดันไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตร ที่ทำงานโดยระบบอัตโนมัติ เมื่อเกิดเพลิงไหม้ - ปล่องลิฟต์ห้ามติดตั้งท่อสายไฟฟ้า ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ
	8 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ ทั่วไป	ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย : บันไดหนีไฟ	- อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด สู่พื้นดิน อย่างน้อย 2 บันได แต่ละบันไดหนีไฟห่างกันไม่เกิน 60 ม. - บันไดหนีไฟ มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. ลูกรอน 22 ซม. ลูกตั้งไม่เกิน 20 ซม. ขานพักกว้าง 90 ซม. ราวบันไดอย่างน้อย 1 ด้าน
	9 ทรัพยากร และ ชุมชนแวดล้อม	ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากร และ พลังงาน	- อาคารสูง ต้องมีวิธีขนถ่ายสิ่ง หรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย - ที่พักมูลฝอยของอาคารสูงต้องแข็งแรง ทนทาน ขนาดเหมาะสม ใช้วัสดุทนไฟ ประตูทนไฟ ระบายกลิ่น - อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรอง สามารถจ่ายน้ำได้ไม่น้อยกว่า 2 ชม. และไม่ให้มีสิ่งปนเปื้อนเข้าไปในท่อจ่ายน้ำ - ทางระบายน้ำทั้งเป็นแบบท่อปิด ต้องมีปอดตรวจระบายน้ำทุกระยะ 8 ม. - อาคารขนาดใหญ่ต้องมีระบบจ่ายไฟฟ้า เพื่อการแสงสว่าง - แรงดันไฟฟ้าที่แผงวงจร จะแตกต่างจากแรงดันไฟฟ้าที่แผงสวิตช์ประธานไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 - แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องต่อลงดิน อาคารสูงต้องมีเสาต่อฟ้า สายล่อฟ้า

กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
	12 ลักษณะอาคาร และส่วนประกอบ	แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะร่นแนวอาคาร อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีพื้นที่ผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก</li> <li>- ขอบเขตนอกอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งใต้ดินและบนดิน จากต้องห่างขอบเขตที่ดิน 6 ม. โดยรอบ</li> </ul>
C4 - กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) (ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)	1 สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ขนาดป้ายหน้าโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนบนสุดของป้ายจะต้องสูงไม่เกิน 6 ม. จากหลังคา หรือดาดฟ้าอาคาร</li> <li>- ป้ายยื่นจากอาคารห้ามเกินแนวกันสาด และสูงไม่เกิน 60 ซม. หรือพื้นที่ไม่เกิน 2 ตร.ม.</li> <li>- ป้ายติดตั้งเหนือกันสาด ให้ความสูงป้ายไม่เกิน 60 ซม. หรือพื้นที่ไม่เกิน 2 ตร.ม.</li> <li>- ป้ายติดตั้งได้กันสาด ให้แนบผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2.50 ม.</li> </ul>
		ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ตำแหน่งป้ายบนอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ป้ายอาคารจะต้องไม่บังช่องหน้าต่าง ประตู ทางหนีไฟ</li> <li>- ป้ายที่ติดบนหลังคา หรือดาดฟ้าของอาคารจะต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกอาคาร</li> </ul>
	2 โถงต้อนรับห้องนำสาธารณะลิฟต์ และทางสัญจร	ทางสัญจรในอาคาร : ขนาดทางสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ช่องทางเดินในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม.</li> <li>- ความสูงฝ้าไม่น้อยกว่า 2.60 ม.</li> </ul>
	3 ห้องพักแบบ Standard	ทางเดินนอกห้องพัก (Guestroom Corridor)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ช่องทางเดินในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม.</li> <li>- ความสูงฝ้าไม่น้อยกว่า 2.60 ม.</li> </ul>
9 ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม	พื้นที่สีเขียว		<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างทั้งหมด โดยมีพื้นที่ไม้ยืนต้นเป็นองค์ประกอบอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียว</li> <li>- การคำนวณพื้นที่สีเขียวมี 2 วิธีคือ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คิดตามขนาดห้อง ถ้าขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตร.ม. = 3 คน = 3 ตร.ม. หรือ ถ้าขนาดห้อง 35 ตร.ม. ขึ้นไป = 5 คน = 5 ตร.ม.</li> <li>2. คิดตามจำนวนห้องนอน 1 ห้องนอน = 2 คน, 1 - 2 ห้องนอน ให้คิดตามพื้นที่ห้อง 3 ห้องนอน = 3 x 2 = 6 คน = 6 ตร.ม., 4 ห้องนอน = 4 x 2 = 8 คน = 8 ตร.ม.</li> </ol> </li> </ul>
CH1- กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479	1 สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	ที่จอดรถ : ขนาด และลักษณะที่จอดรถ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่จอดรถ 1 คันนั้น จะต้องมีความกว้าง 2.50 ม. ยาว 6 ม. โดยต้องทำเครื่องหมายขอบเขตที่จอดรถยนต์</li> <li>- ที่กัลบริดต้องมีพื้นที่เพียงพอ และมีเครื่องหมายแสดงแนวกลับรถ</li> <li>- จอดขนาน หรือเอียงไม่เกิน 30 องศา โดยต้องมีทางถนนวิ่งไม่น้อยกว่า 3.50 ม.</li> <li>- ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. ในกรณีรถยนต์วิ่งทางเดียว ทางเข้า และออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 ม. ต้องห่างจากทางแยกสาธารณะ 20 ม. และอยู่ห่างจากจุดเชิงสะพาน 50 ม.</li> </ul>

กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
CH3- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 (พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535)	1 สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้างและที่จอดรถ	ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ตำแหน่งป้ายหน้าโครงการ	การติดตั้งป้ายโครงการทั้งบนดิน และบนอากาศ มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ 1. ป้ายที่มีระยะห่างจากที่สาธารณะ วัดเป็นมุมฉากในแนวราบบนพื้นดิน และในอากาศ น้อยกว่าสองเท่าของความสูงของป้าย 2. ตั้งป้ายเหนือที่สาธารณะที่มีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงการ เกิน 10 กก. 3. ป้ายตามแนวทางสาธารณะ ในลักษณะบดบังทัศนวิสัย บังสิ่งสวยงาม และป้ายตามแนวทางหลวง ที่มีระยะห่างระหว่างป้ายน้อยกว่า 1,000 ม. 4. ตั้งป้ายเหนือพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ 40 ม. ขึ้นไป หรือพื้นที่ลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35
		สภาพแวดล้อม และสิ่งก่อสร้าง ทั่วไป : ส่วนสภาพแวดล้อมข้างเคียงโครงการ	-ห้ามกระทำการก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมไปจากเดิม หรือทำให้ทัศนียภาพเสียไป -ห้ามเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ ชีวภาพในบริเวณพื้นที่หาด สันทนาการ สันทนาการ หน้าผา ปากน้ำ หรือป่าชายเลน
CH4- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558	1 สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้างและที่จอดรถ	สภาพแวดล้อม และสิ่งก่อสร้าง ทั่วไป : เขตพื้นที่ตั้ง	-ให้พื้นที่ได้มีการกำหนดเป็นเขตควบคุมมลพิษ เขตผังเมืองรวม และเขตอนุรักษ์ของจังหวัดชลบุรี - โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นหมายเลข 3.5 (สีน้ำตาล) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค หากใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดิน
		12 ลักษณะอาคารและส่วนประกอบ	เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อกำหนดพื้นที่รวมอาคาร

**ตารางที่ 10** สรุปข้อกำหนดทางกายภาพของโรงแรมที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของอาคารชุด

กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
H1 - กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 (ออกตามความตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547)	1 สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้างและที่จอดรถ	สถานที่ตั้ง และการเดินทาง : ทำเลที่ตั้ง	- สถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม - เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อปัญหาจราจร - พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมกับกิจกรรมอื่นในอาคารเดียวกันต้องแบ่งชัดเจน - ไม่ตั้งอยู่ใกล้เชิงโบราณสถาน ศาสนสถาน
		8 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป	ระบบความปลอดภัย ทั่วไป : ระบบพลังงานสำรอง กล้องวงจร ความปลอดภัย

กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
H2 - กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และ คนชรา พ.ศ. 2548	1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ป้ายสัญลักษณ์สำหรับผู้ พิการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้</li> <li>(1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ</li> <li>(2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>(3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>- ป้ายสัญลักษณ์เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว</li> </ul>
	2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำ สาธารณะ ลิฟต์ และ ทางสัญจร	ที่จอดรถ : สำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพและ คนชรา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 10-50 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราอย่างน้อย 1 คัน</li> <li>- ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด ไม่ขนานกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบ เสมอกัน และมีสัญลักษณ์ของผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถ ด้านที่ติดกับทางเดินรถมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 900 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 900 มม. และมีป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 300 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 300 มม. ติดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2,000 มม. ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</li> <li>- ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ และคนชราต้อง เป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มม. และจัดให้มีที่ว่าง ข้างที่จอดรถ กว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ</li> </ul>
		ห้องน้ำสาธารณะ : สำหรับผู้พิการ หรือ ทุพพลภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้</li> <li>- มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1,500 มม.</li> <li>- ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเปิดต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา</li> <li>- พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาด</li> <li>- มีราวจับบริเวณด้านที่ติดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัวเป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้ง</li> <li>- ด้านข้างโถส้วมให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบ เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 150 มม. แต่ไม่เกิน 200 มม. และมีความยาวไม่น้อยกว่า 550 มม.</li> <li>- มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มม. แต่ไม่เกิน 500 มม. มีพนักพิงหลังที่ให้ผู้พิการ และคนชรา</li> <li>- ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ยื่น เพื่อให้อ่างล้างมือสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 450 มม.</li> <li>- อ่างมีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 750 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 800 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวตั้งทั้งสองข้างของอ่าง</li> <li>- ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุน หรือระบบอัตโนมัติ</li> </ul>
		ลิฟต์ : ลิฟต์สำหรับผู้ พิการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟต์สำหรับผู้พิการใช้งาน ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มม. ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกิน 1,200 มม.</li> <li>- มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 20 มม. มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม เมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดัง และมีแสง</li> <li>- ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มม. และยาวไม่น้อยกว่า 1,400 มม.</li> <li>- ช่องประตูกว้างมากกว่า 900 มม.</li> <li>- มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์</li> <li>- มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ</li> <li>- มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์</li> <li>- ในกรณีลิฟต์ขัดข้องให้ทั้งเสียง และแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง</li> <li>- มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มม. แต่ไม่เกิน 1,200 มม.</li> <li>- มีระบบการทำงานที่ทำให้ลิฟต์เลื่อนมาอยู่ตรงที่จอดชั้นระดับพื้นดินและประตูลิฟต์เปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ</li> </ul>

กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
		ทางสัญจรในอาคาร : ทางลาดสำหรับผู้พิการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากระดับพื้นภายในอาคาร และภายนอกมีความต่างระดับเกิน 20 มม. ให้มีทางลาด แต่ถ้ามีความต่างกันไม่เกิน 20 มม. ต้องปาดมุมพื้นส่วนที่ต่างระดับไม่เกิน 55 องศา</li> <li>- ทางลาดให้มีลักษณะดังต่อไปนี้               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น</li> <li>(2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องต้องเรียบไม่สะดุด</li> <li>(3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มม.</li> <li>(4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มม.</li> <li>(5) ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1:12 มีความยาวช่วงละไม่เกิน 6,000 มม. ต้องจัดให้มีชานพักยาว 1,500 มม. คั่นกลาง</li> <li>(6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกันให้ยกขอบสูงไม่น้อยกว่า 50 มม. และมีราวกันตก</li> <li>(7) ทางลาดที่มีความยาว 2,500 มม. ขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน</li> </ol> </li> </ul>
	3 ห้องพักแบบ Standard	ห้องพักผู้พิการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 100 ห้องขึ้นไป ต้องจัดให้มีห้องพักสำหรับผู้พิการ และคนชรา เข้าใช้ได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งห้องต่อจำนวนห้องพักทุก 100 ห้อง</li> <li>- อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง</li> <li>- ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสง และระบบสั่นสะเทือน</li> <li>- มีแผนผังต่างสัมผัของอาคารในชั้นที่มีห้องพักสำหรับผู้พิการ มีอักษรเบรลล์แสดงตำแหน่งห้องพัก บันไดหนีไฟ โดยติดที่บ้านประตูด้านใน สูง 1.30-1.70 ม.</li> <li>- มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องพักสำหรับผู้พิการ</li> <li>- ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำ ซึ่งเป็นแบบฝักบัวหรือแบบอ่างอาบน้ำ</li> <li>- ที่อาบน้ำแบบฝักบัว มีพื้นที่ว่างขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 ม. และความยาวไม่น้อยกว่า 1.20 ม.</li> <li>- มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.45 ม. แต่ไม่เกิน 0.50 ม.</li> <li>- มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้น 0.65 ม.-0.70 ม.</li> <li>- ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัว อ่างอาบน้ำ 0.60 ม. โดยปลายล่างอยู่สูงจากพื้น 0.65-0.70 ม. ยาวอย่างน้อย 0.60 ม.</li> <li>- มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับใน แนวตั้ง และยาวไปจนจรดผนังห้องอ่างอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำ</li> </ul>
	12 ลักษณะอาคาร และส่วนประกอบ	บันไดของอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องจัดให้มีบันไดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้อย่างน้อยชั้นละ 1 แห่ง โดยต้องมีลักษณะดังนี้               <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 ม.</li> <li>- มีชานพักทุกระยะในแนวตั้งไม่เกิน 2 ม.</li> <li>- พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น 4 ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโถง 5 มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่งหรือหมายเลขชั้นของอาคาร</li> <li>- ลูกตั้งสูงไม่เกิน 15 ซม. ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 28 ซม. มีราวบันไดทั้งสองข้าง</li> </ul> </li> </ul>
H3-มาตรฐานโรงแรมระดับ4ดาว โดยสมาคมโรงแรมไทย	1 สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้าง และที่จอดรถ	ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : รายละเอียดป้ายหน้าโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ป้ายหน้าอาคาร มีไฟส่องสว่าง</li> <li>- ป้ายชื่อต้องมีภาษาไทย ด้านหน้าหรือด้านบนภาษาต่างประเทศ</li> </ul>
		ที่จอดรถ : จำนวนที่จอดรถ	จำนวนที่จอดรถต้องไม่น้อยกว่า 30% ของจำนวนห้องพักของโรงแรม
		สภาพแวดล้อม และสิ่งก่อสร้างทั่วไป :	มีภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้าและโดยรอบที่พักอย่างดี พร้อมไฟส่องสว่างสวยงาม และสิ่งก่อสร้างต้องสะอาดปลอดภัย

กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
	2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำ สาธารณะ ลิฟต์ และ ทางสัญจร	โถงต้อนรับ	- ต้องแยกบริเวณสุขภัณฑ์อย่างชัดเจน - สถานที่ลงทะเบียนผู้เข้าพัก (Reception) - โถงต้อนรับต้องมี Safety Box ไม่น้อยกว่า 50% ของจำนวนห้องพัก (รวมทั้งจัดไว้ในห้องพัก) - มีข้อบังคับให้มีโทรศัพท์โทรภายใน ต่างประเทศ
		ห้องน้ำสาธารณะ : ลักษณะทั่วไป	- ห้องน้ำต้องแยกส่วนแยกชาย-หญิง รักษาความสะอาด - จำนวนโถสุขภัณฑ์อย่างน้อย 2 ชุด - จำนวนโถปัสสาวะชายอย่างน้อย 2 ชุด - จำนวนอ่างล้างมือ อย่างน้อย 1 ชุด
		ห้องน้ำสาธารณะ : ขนาด	- ห้องน้ำกว้างอย่างน้อย 0.90 ม. พื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม. - ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.
		ลิฟต์ : ลักษณะลิฟต์ สำหรับผู้เข้าพัก	- อาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น ต้องมีลิฟต์ - โถงลิฟต์มีพื้นที่เพียงพอแก่การใช้งาน - จำนวนลิฟต์ และขนาดเพียงพอแก่การใช้งาน - มีการตกแต่ง และแสงสว่างที่ดีภายในลิฟต์ - ภายในลิฟต์มีราวจับสภาพดี และสะอาด
		ทางสัญจรในอาคาร : ลักษณะทั่วไป	- แยกทางสัญจรระหว่างแขกเข้าพัก และพนักงาน ต้องแยกชัดเจน - แยกทางเฉพาะขนส่งสัมภาระ ต้องแยกชัดเจน
	3 ห้องพักแบบ Standard	ขนาดห้องพัก	ขนาดห้องพักไม่น้อยกว่า 29 ตร.ม. (รวมห้องน้ำ)
		ความสูงห้องพัก	ความสูงเพดานห้องพักไม่น้อยกว่า 2.7 ม.
		องค์ประกอบภายใน ห้องพัก	- มีโซฟาหรือเก้าอี้ หรือเตียงแทน - มีช่องให้มองจากภายในสู่ภายนอกได้ - มีผิงไฟ-มีช่องแสงหน้าต่าง + ผ้าม่าน - รูปแบบห้ามคล้ายศาสนสถาน
		เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก	- ต้องมีที่วางสัมภาระ - ตู้เสื้อผ้าไม่น้อยกว่า 0.45 ม. และกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. - ขนาดเตียงไม่น้อยกว่า 1.00 (3.5) x 1.90 ม. - หัวเตียงต้องตกแต่งให้เหมาะสมกับระดับที่พัก - มี Sofa หรือ Armchair + โต๊ะกาแฟ - มีโต๊ะ และเก้าอี้ทำงาน หรือโต๊ะเครื่องแป้ง - มีกระจกเงาส่องเต็มตัว
		เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก	- มี TV ไม่ต่ำกว่า 20 นิ้ว - ตู้เย็นขนาดไม่เล็กกว่า 2 คิว - โทรศัพท์ติดต่อทั้งใน และต่างประเทศ - มีเครื่องต้มน้ำร้อน หรือเครื่องชงกาแฟ - มีป้ายไฟห้ามรบกวน หรือ ทำความสะอาด - มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม หรือของขบเคี้ยว
ห้องน้ำในห้องพัก	- เพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.4 ม. - มีประตูทางเข้า และอุปกรณ์ที่ดี - พื้นวัสดุไม่ลื่น ระบายน้ำได้ดี - ขนาดพื้นที่ห้องน้ำรวมทุกส่วนไม่น้อยกว่า 2.5 ม. - มีฝักบัวอาบน้ำ หรืออ่างอาบน้ำ + ม่าน หรือผนังกัน - มีระบบควบคุมอุณหภูมิน้ำ - มีพื้นที่แห้งสำหรับใช้แต่งตัว - อุปกรณ์ปลัก ไดรเป้าลม อ่างล้างมือ โถส้วม ราวพาดผ้าเช็ดตัว และมีถังขยะ		

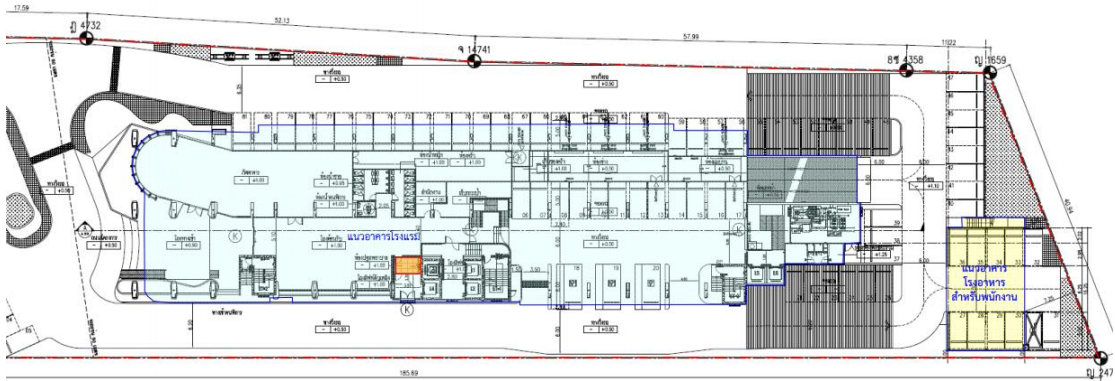
กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
	4 ห้องพักแบบ Suite	องค์ประกอบของห้องพัก Suite	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีแบบแตกต่างกันไม่น้อยกว่า 2 แบบ</li> <li>- พื้นไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียง)</li> <li>- มีห้องน้ำที่ส่วนห้องรับแขกสามารถเข้าใช้ได้โดยตรง</li> <li>- มี TV ไม่ต่ำกว่า 25 นิ้ว เหมาะสมกับระดับของที่พัก</li> </ul>
	5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว	ห้องอาหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีบริการอาหารไทย และอาหารนานาชาติ</li> <li>- มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง</li> <li>- มีเส้นทางรับ-ส่งอาหาร แยกจากทางสัญจรผู้ใช้บริการ</li> <li>- มีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก</li> </ul>
	บาร์		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก</li> <li>- ออกแบบแสง และเสียงที่มีบรรยากาศดี มีคุณภาพ</li> <li>- มีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก</li> </ul>
	ห้องครัว		<ul style="list-style-type: none"> <li>- อยู่บริเวณระยะใกล้ห้องอาหาร บริการสะดวก และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ</li> <li>- มีเส้นทางขนส่งวัสดุ และขยะที่สะดวก และแยกจากทางสัญจรผู้ให้บริการ</li> <li>- ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.</li> <li>- พื้นวัสดุไม่ลื่น ระบายน้ำได้ดี</li> <li>- ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี ทำความสะอาดง่าย</li> <li>- ป้องกันควัน กลิ่น เสียง ระหว่างพื้นที่ห้องครัว และห้องรับประทานอาหารได้ดี</li> <li>- มีพื้นที่เก็บวัสดุ และอุปกรณ์</li> <li>- มีพื้นที่ครัวอาหารจานร้อน อาหารจานเย็น แยกกันอย่างเหมาะสม</li> <li>- มีพื้นที่อาหารคาว หวานแยกกันชัดเจนเหมาะสม</li> <li>- มีป้ายทางหนีไฟ หรือทางออกฉุกเฉินเรืองแสงใช้งานได้</li> <li>- ไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้</li> <li>- มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว และกรณีที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีสายฉีดดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพ ในตำแหน่งที่เหมาะสม ถ้าเป็นครัวปิดต้องติดตั้งถังดับเพลิง</li> <li>- มีสปริงเกอร์ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ กรณีอาคารสูงมากกว่า 23 ม.</li> <li>- มีเครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับก๊าซ กรณีห้องครัวอยู่ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น</li> </ul>
	ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร : ขนาดห้องน้ำ		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร ต้องแยกห้องน้ำชาย-หญิง</li> <li>- ขนาดห้องส้วม กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. พื้นไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม.</li> <li>- ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.</li> </ul>
6 สระว่ายน้ำ และ ห้องน้ำส่วนสันทนาการ	สระว่ายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำเด็กลึกไม่เกิน 0.60 ม.</li> <li>- บอกความลึกของน้ำทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงระดับ</li> <li>- มีเก้าอี้ หรือเตียงพักผ่อน</li> <li>- ตำแหน่งใกล้ห้องน้ำ ใช้ได้อย่างสะดวก</li> </ul>	
	ห้องน้ำส่วนสันทนาการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แยกห้องน้ำชาย-หญิง</li> <li>- มีแสงสว่างเพียงพอ</li> <li>- มีการตกแต่งที่ดีเหมาะสมกับระดับ</li> <li>- ขนาดห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตร.ม. และ รวมพื้นที่ทุกส่วนไม่น้อยกว่า 2.50 ตร.ม.</li> </ul>	



กฎหมาย ข้อกำหนด	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	รายละเอียดข้อบังคับ
	7 ห้องประชุม และ Business Center	ห้องประชุม	-พื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตร.ม. - ส่วนเพดานต่ำสุดไม่น้อยกว่า 2.80 เมตร - มีส่วนต้อนรับ ลงทะเบียน คอฟฟี่เบรก - เครื่องฉาย Slide พร้อมจอรับภาพไม่เล็กกว่า 48" - มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายหนีไฟ - มีป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสง - มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบยกหัว หรือสายฉีดดับเพลิง กรณีอาคารสูงไม่เกิน 23 ม. - มีสปริงเกอร์ (Sprinkle) กรณีอาคารสูงมากกว่า 23 ม. - มีเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) กรณีอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น
		Business Center	- อยู่ในระยะบริการห้องประชุมสะดวก รวดเร็ว - พื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตร.ม. - มีเก้าอี้ประชุมอย่างน้อย 4 ที่นั่ง - มีเฟอร์นิเจอร์สำหรับนั่ง อย่างน้อย 4 ที่นั่ง - มีระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันเสียง - มีไวท์บอร์ด บริการถ่ายเอกสาร โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต
	10 ส่วนของพนักงาน (Back of House)	ด้านสนับสนุนการบริการ พื้นที่สำหรับพนักงาน	- ห้องอาหารพนักงานสภาพดี เพียงพอแก่การใช้งาน - มีพื้นที่พักผ่อน หรือห้องสมุด ห้องฝึกอบรม ของพนักงาน
		ห้องน้ำสำหรับพนักงาน	- ห้องน้ำพนักงาน แยกชาย-หญิง - ห้องล็อกเกอร์ ห้องอาบน้ำแยกชาย-หญิง
	11คุณลักษณะเสริมอื่นๆ	พื้นที่สำหรับกิจกรรมเสริม	ต้องมีอย่างน้อย 3 ชนิด เช่น ร้านของที่ระลึก ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม คาราโอเกะ Game Room Kid Room หรือ Playground
CH2 - กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว	ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร : จำนวนห้องน้ำ และสุขภัณฑ์	พื้นที่ส่วนภัตตาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหาร 105 - 150 ตร.ม. หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 71 -100 ที่นั่ง สำหรับผู้ชาย ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ห้อง ที่ปัสสาวะ 3 ที่ และอ่างล้างมือ 3 ที่ และสำหรับผู้หญิง ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 6 ห้อง และอ่างล้างมือ 3 ที่ ส่วนเกินให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้ชาย และอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้หญิง ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารทุก 150 ตร.ม. หรือจำนวนที่นั่งทุก 100 ที่นั่ง
	7 ห้องประชุม และ Business Center	ห้องน้ำ ห้องประชุม	พื้นที่ห้องประชุม 200 ตร.ม. หรือต่อ 100 คน ที่กำหนดให้ใช้สอยนั้น ทั้งนี้ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ สำหรับผู้ชายต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้อง ที่ปัสสาวะ 2 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่ และสำหรับผู้หญิงต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ห้อง และอ่างล้างมือ 1 ที่

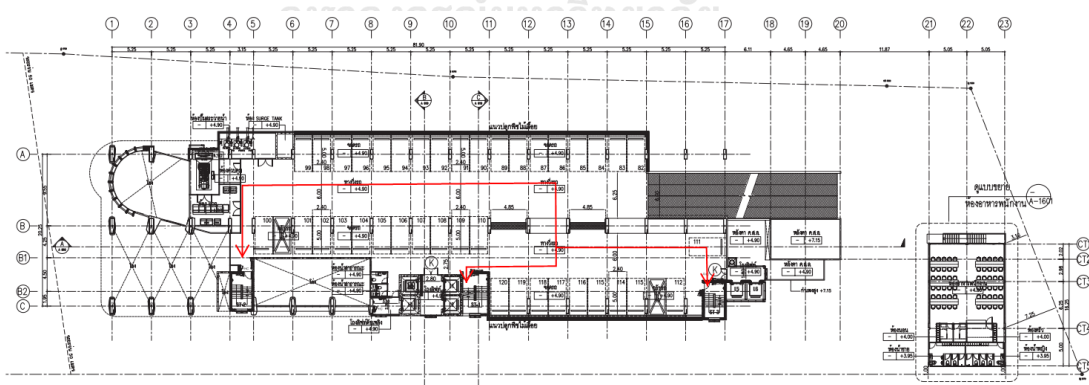
5.2 แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้อง

5.2.1 แบบแปลนภายในอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ในแต่ละชั้น พร้อมสรุปข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง



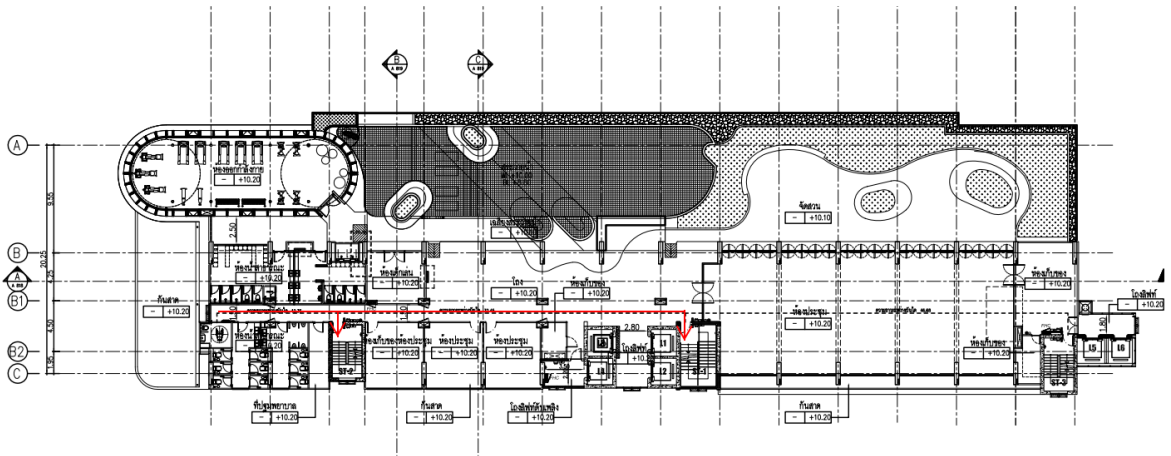
ภาพที่ 46 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 1 ตารางที่ 11 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 1

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	สรุปการเปลี่ยนแปลงลักษณะกายภาพเป็นโรงแรม
<p><b>ชั้นที่ 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถ 103 คัน, ที่จอดจักรยานยนต์ 49 คัน)</li> <li>- เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง โถงต้อนรับคอนโดมิเนียม ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องอาหารเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และช่าง ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องพักผ่อนหย่อนใจชั้น ห้องพักผ่อนรวม ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์</li> </ul>	<p><b>ชั้นที่ 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่จอดรถลดลง 22 คัน เหลือจำนวน 81 คัน โดยในจำนวนนี้รวมที่จอดรถคนพิการ 3 คัน</li> <li>- ยกเลิกห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องอาหารเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ที่จอดรถยนต์บางส่วนดัดแปลงเป็นภัตตาคาร, ห้องครัว ห้องสำนักงาน ห้องปฐมพยาบาล ห้องเก็บกระเป๋า ห้องคิดแยกผ้า ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ</li> <li>- เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์โรงแรม</li> </ul>



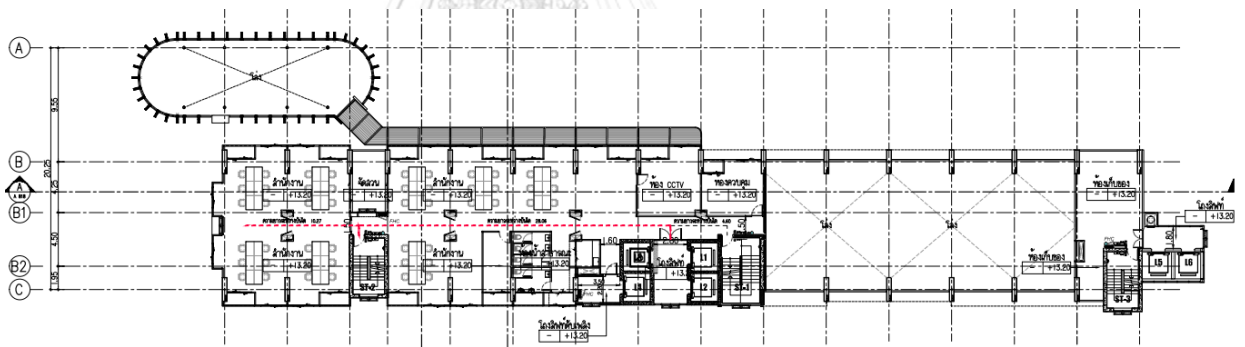
ภาพที่ 47 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ชั้นที่ 2 ตารางที่ 12 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 2

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<p><b>ชั้นที่ 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นพื้นที่จอดรถ และทางวิ่ง (ที่จอดรถ 40 คัน) ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำสำหรับสระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์</li> </ul>	<p><b>ชั้นที่ 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่จอดรถยนต์ลดลง 1 คัน จากเดิม 40 คันเหลือ 39 คัน</li> <li>- เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์</li> </ul>



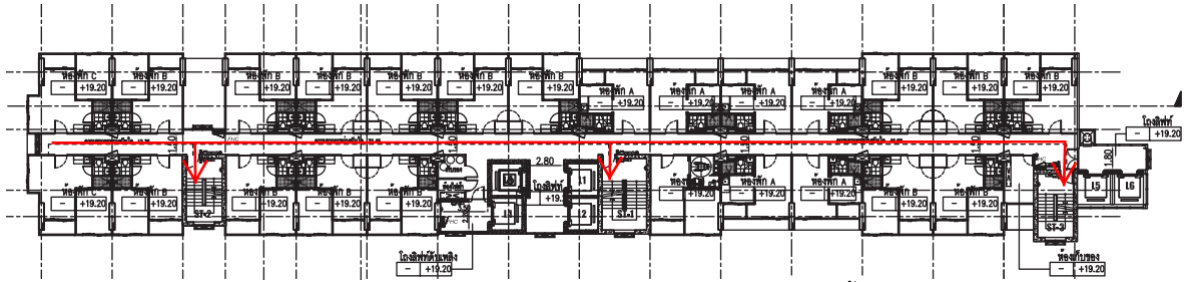
ภาพที่ 48 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา ชั้นที่ 3  
ตารางที่ 13 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 3

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<p><b>ชั้นที่ 3</b></p> <p>- ชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 17 ห้อง ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องซักผ้า / อบผ้า พื้นที่จัดสวน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจําชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์</p>	<p><b>ชั้นที่ 3</b></p> <p>- ยกเลิกห้องชุดพักอาศัยจำนวน 17 ห้อง, ห้องซักผ้า/ อบผ้า พื้นที่จัดสวน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา และห้องพักผ่อนลอยประจําชั้น โดย ดัดแปลงเป็นห้องประชุม ห้องเด็กเล่น ห้องเก็บของ ห้องน้ำ และห้องน้ำสำหรับผู้พิการ</p> <p>- เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์</p>



ภาพที่ 49 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา ชั้นที่ 4  
ตารางที่ 14 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 4

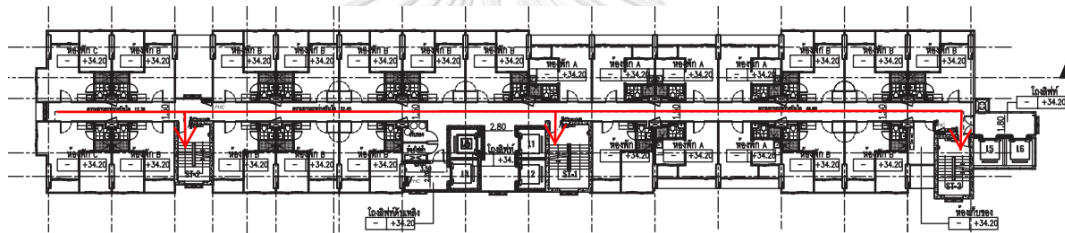
ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<p><b>ชั้นที่ 4</b></p> <p>- ชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจําชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์</p>	<p><b>ชั้นที่ 4</b></p> <p>- ยกเลิกห้องชุดพักอาศัยจำนวน 17 ห้อง, ห้องซักผ้า/ อบผ้า, พื้นที่จัดสวน, ห้องไฟฟ้า, ห้องประปา และห้องพักผ่อนลอยประจําชั้น โดย ดัดแปลงเป็นห้องสำนักงาน ห้องประชุม ห้องเก็บของ ห้องน้ำ และห้องน้ำสำหรับผู้พิการ</p> <p>- เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์</p>



ภาพที่ 50 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา ชั้นที่ 5-10

ตารางที่ 15 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 5-10

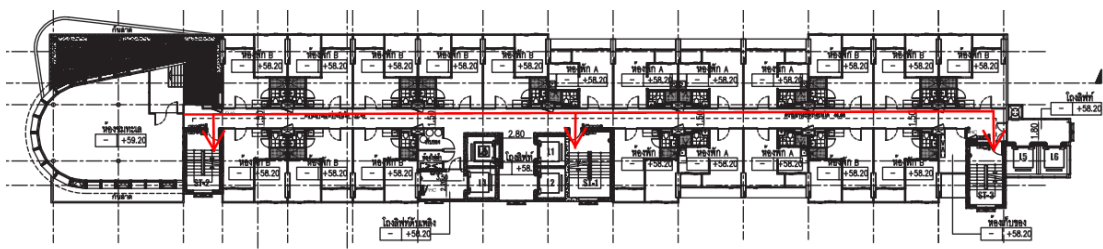
ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นที่ 5-10</b> - เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 144 ห้อง (24 ห้อง/ ชั้น) ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดินบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์	<b>ชั้นที่ 5-10</b> - ยกเลิกห้องประปา, ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โดยดัดแปลงห้องพัก เป็นห้องพักสำหรับผู้พิการ จำนวน 1 ห้อง ต่อชั้น รวมมี 6 ชั้น ดังนั้นจึงมีห้องพักสำหรับผู้พิการทั้งหมดจำนวน 6 ห้อง - เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์



ภาพที่ 51 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา ชั้นที่ 11-18

ตารางที่ 16 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 11-18

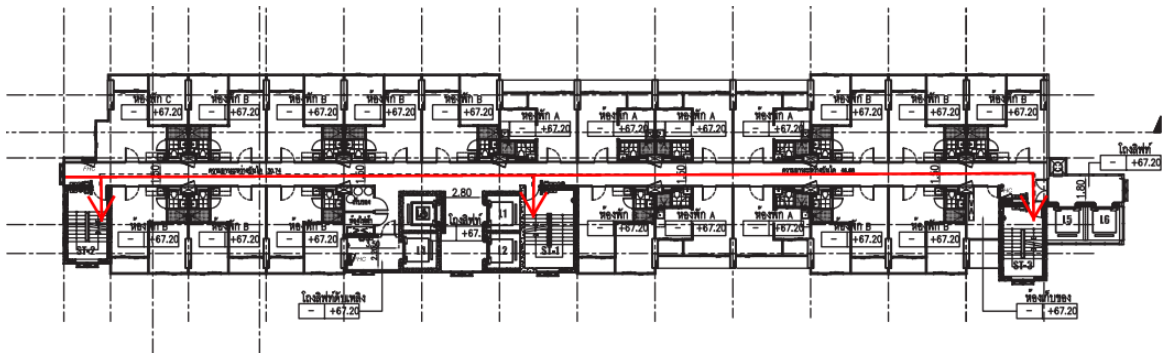
ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นที่ 11-18</b> - เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 198 ห้อง (24 ห้อง/ ชั้น) ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดินบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์	<b>ชั้นที่ 11-18</b> - ยกเลิกห้องประปา, ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โดยดัดแปลงเป็นห้องเก็บของโรงแรม - เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์



ภาพที่ 52 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา ชั้นที่ 19

ตารางที่ 17 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 19

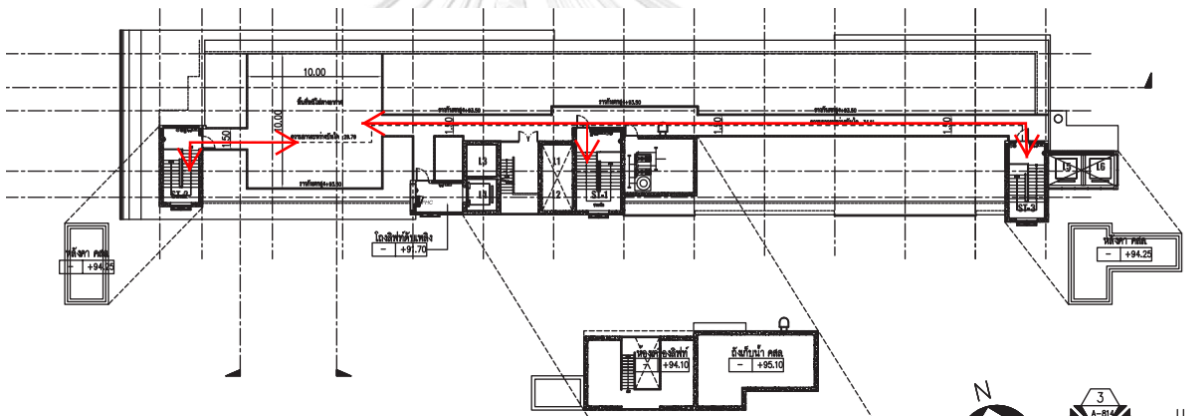
ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นที่ 19</b> - เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 20 ห้อง ห้องชมทะเล ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดินบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์	<b>ชั้นที่ 19</b> - ยกเลิกห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โดยดัดแปลงเป็นห้องเก็บของโรงแรม - เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์



ภาพที่ 53 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ ไฮเทล พัทยา ชั้นที่ 20-29

ตารางที่ 18 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 20-29

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นที่ 20-29</b> - เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 200 ห้อง (20 ห้อง/ ชั้น) ห้องไฟฟ้า ห้องประปา, ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น - ทางเดิน, บันได, ลิฟต์ และโถงลิฟต์	<b>ชั้นที่ 20-29</b> - ยกเลิกห้องประปา, ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น โดยตัดแปลงเป็นห้องเก็บของ โรงแรม - เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์

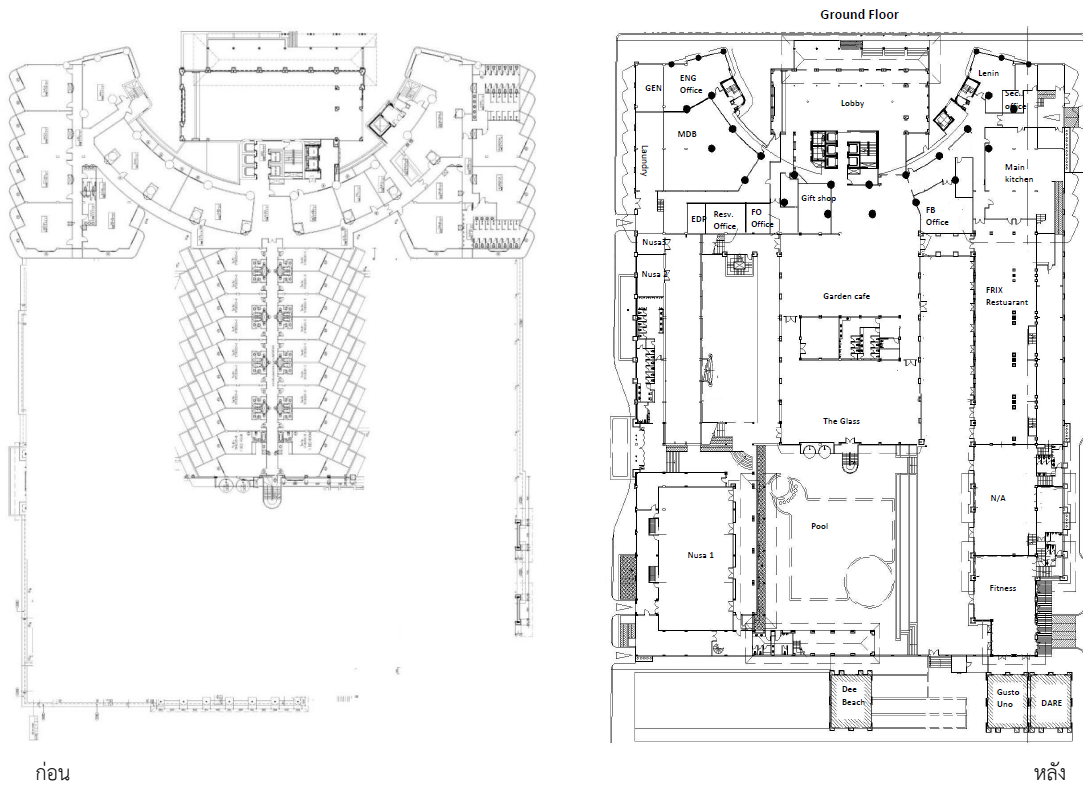


ภาพที่ 54 แบบแปลนอาคารโรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ ไฮเทล พัทยา ชั้นหลังคา

ตารางที่ 19 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นหลังคา

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นหลังคา</b> - เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน บันได ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง	<b>ชั้นหลังคา</b> - เพิ่มลิฟต์ 2 ตัว และโถงลิฟต์

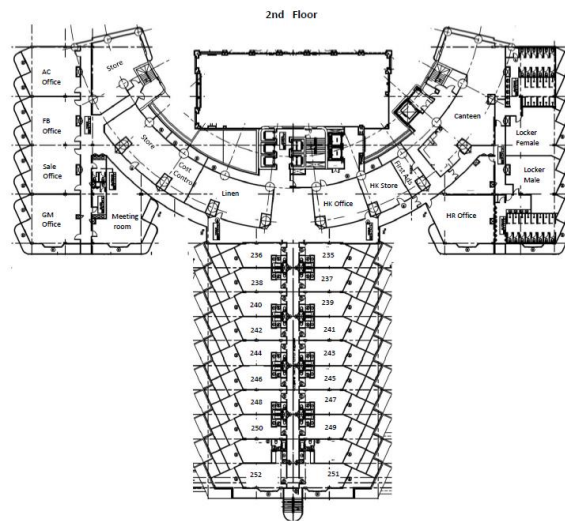
5.2.2 แบบแปลนภายในอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ในแต่ละชั้น พร้อมสรุปข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง



ภาพที่ 55 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 1

ตารางที่ 20 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 1

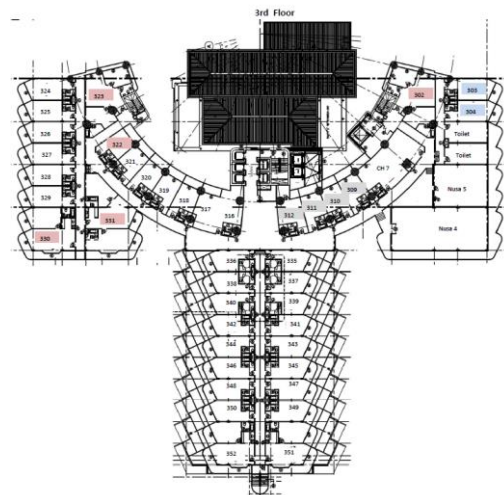
ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<p><b>ชั้นที่ 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร และทางวิ่ง (ที่จอดรถ 119 คัน)</li> <li>- เป็นโถงต้อนรับคอนโดมิเนียม ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องอาหาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และช่าง ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องพักผ่อนย่อยประจำชั้น ห้องพักผ่อนย่อยรวม ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์</li> </ul>	<p><b>ชั้นที่ 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เช่าที่ดินเพิ่มพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถ 300 คัน)</li> <li>- ปรับปรุงโถงล็อบบี้ มีเคาเตอร์ Reception ที่นั่งพักคอย, ออฟฟิศส่วนหน้า, ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์</li> <li>- เพิ่มห้อง Generator Room Engineer Office ห้องซักล้าง ห้องเก็บผ้า Lenin ห้องครัว ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส</li> <li>- เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง</li> <li>- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่ชั้น 1 และชั้น 5 เนื้อที่ 2,343 ตร.ม.</li> </ul>



ภาพที่ 56 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 2

ตารางที่ 21 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 2

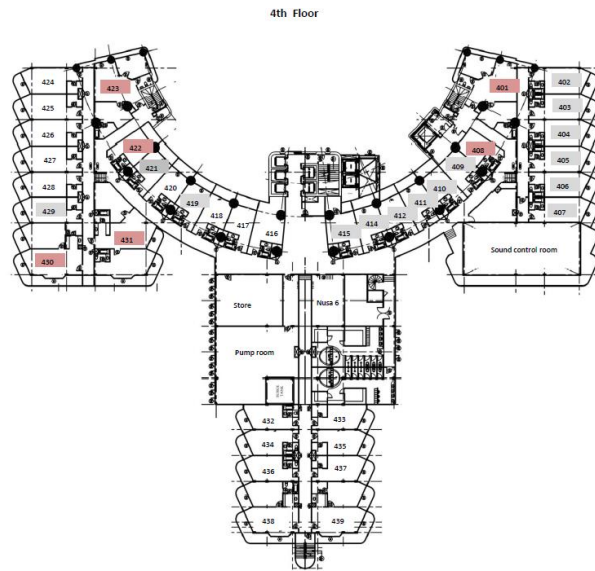
ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<p>ชั้นที่ 2</p> <p>-เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 42 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักมุลอยประจำชั้น บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์</p>	<p>ชั้นที่ 2</p> <p>-ดัดแปลงเป็นห้องพักโรงแรมทุกห้องตามมาตรฐาน</p> <p>-ยกเลิกห้องชุดพัก 24 ห้องเปลี่ยนเป็นออฟฟิศพนักงาน ห้องเก็บผ้า Linen ห้องเก็บของ ห้องฝ้ายบุคคล ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำ ห้องลิคเกอร์พนักงานชาย-หญิง</p> <p>- เพิ่มลิฟต์เซอร์วิส 1</p>



ภาพที่ 57 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 3

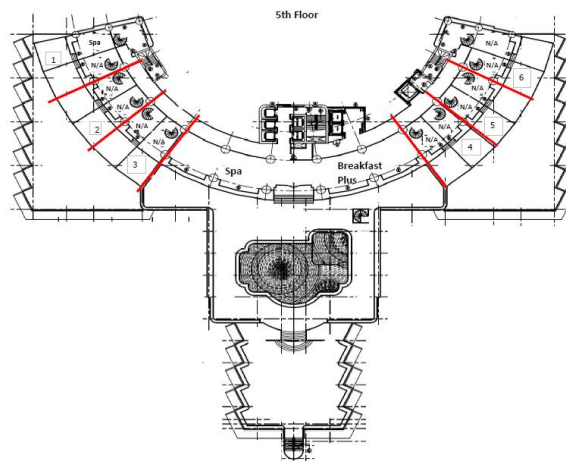
ตารางที่ 22 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 3

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<p>ชั้นที่ 3</p> <p>-เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 68 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักมุลอยประจำชั้น บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์</p>	<p>ชั้นที่ 3</p> <p>-ดัดแปลงเป็นห้องพักโรงแรมทุกห้องตามมาตรฐาน</p> <p>-ยกเลิกห้องชุดพักอาศัย 27 ห้อง เปลี่ยนเป็นห้องพักบางส่วนเป็นห้องประชุม 3 ห้อง ห้องน้ำกลางแยกชาย-หญิง ห้องเก็บของ ลิฟต์เซอร์วิสสำหรับพนักงาน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา และห้องพักมุลอยประจำชั้น</p>



ภาพที่ 58 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 4  
 ตารางที่ 23 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 4

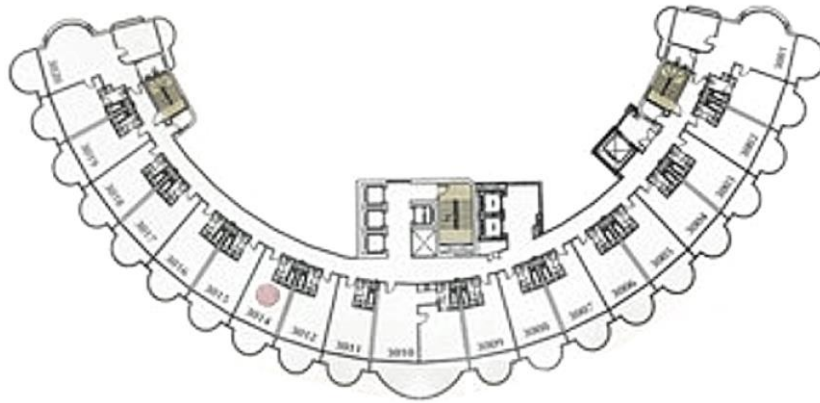
ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นที่ 4</b> -เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 40 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา, ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องปั๊ม ห้องลิคเกอร์แยกชาย-หญิง สำหรับชั้นสระว่ายน้ำ	<b>ชั้นที่ 4</b> -ดัดแปลงเป็นห้องพักโรงแรมทุกห้องตามมาตรฐาน -ยกเลิกห้องชุดพักอาศัย 2 ห้อง, ดัดแปลงเป็นห้อง sound control room ห้องเก็บของ ลิฟต์เซอร์วิสสำหรับพนักงาน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น



ภาพที่ 59 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 5  
 ตารางที่ 24 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 5

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นที่ 5</b> -เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ - สระว่ายน้ำ พื้นที่ส่วนกลาง	<b>ชั้นที่ 5</b> -ยกเลิกห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง ดัดแปลงเป็นห้อง Spa Breakfast ห้องเก็บของ ลิฟต์เซอร์วิสสำหรับพนักงาน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอย

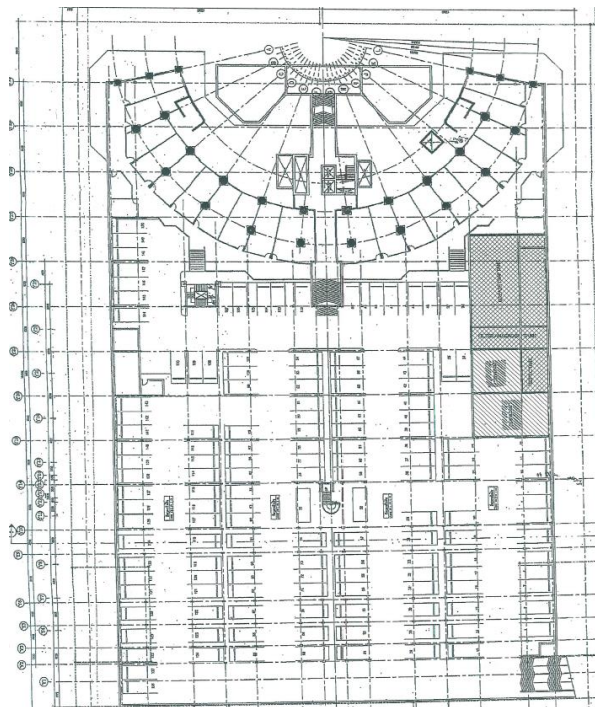




ภาพที่ 60 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นที่ 7-30

ตารางที่ 25 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นที่ 7-30

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นที่ 7-30</b> -เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 19 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์	<b>ชั้นที่ 7-30</b> -ตัดแปลงเป็นห้องพักโรงแรมทุกห้องตามมาตรฐาน ห้องเก็บของ ลิฟต์เซอร์วิส สำหรับพนักงาน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอย



ภาพที่ 61 แบบแปลนอาคารโรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ชั้นใต้ดิน

ตารางที่ 26 สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ก่อน-หลัง จากอาคารชุดเป็นโรงแรม ชั้นใต้ดิน

ลักษณะกายภาพตอนเป็นอาคารชุด	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเป็นโรงแรมโดยสรุป
<b>ชั้นใต้ดิน</b> -เป็นชั้นจอดรถ 100 คัน บ่อหมักน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา บันไดหนีไฟ ลิฟต์	<b>ชั้นใต้ดิน</b> -ลิฟต์เซอร์วิสสำหรับพนักงาน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักผ่อนลอย

จากการสรุปข้อกำหนดทางกายภาพของโรงแรมที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของอาคารชุดตามตารางที่ 5, 6, 7, 8 และศึกษาการดำเนินการของโครงการกรณีศึกษา พบว่าการปรับปรุงทางกายภาพเกิดขึ้นหลายอย่าง ทั้งส่วนงานโครงสร้าง งานระบบ งานตกแต่ง ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวทางการปรับปรุงโครงการ จากโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 แห่ง เพื่อสรุปแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพอาคารชุดมาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด และมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ สังเกตการณ์ และค้นคว้าจากเอกสารรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามตารางที่ 27

ตารางที่ 27 สรุปลักษณะกายภาพ ก่อน-หลัง การเปลี่ยนแปลงจากอาคารชุดมาเป็นโรงแรมของโครงการกรณีศึกษา

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยท์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
1	สถานที่ตั้งสภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้างและที่จอดรถ	สถานที่ตั้ง และการเดินทาง	- โครงการอยู่บนสุขุมวิททางเข้าริมถนนใหญ่กว้าง 50 ม. ติดที่ดินยาว 39.96 เมตร - มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 29,582.47 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	- โครงการอยู่บนชัยพฤกษ์ เข้าภายในถนนซอยกว้าง 18 ม. ติดที่ดินยาว 140 ม. - มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 67,547 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	C2 – โครงการมีที่ดินที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่ ยาวไม่น้อยกว่า 12 ม. ติดถนนกว้างไม่น้อยกว่า 10 ม. (สำหรับอาคารพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตร.ม.) และติดถนนกว้างไม่น้อยกว่า 18 ม. (สำหรับอาคารพื้นที่เกิน 30,000 ตร.ม.) ตามข้อกำหนด
		ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์: ตำแหน่งป้ายหน้าโครงการ : ลักษณะป้ายหน้าโครงการ	มีป้ายที่หน้าโครงการ และบนยอดอาคาร “The Trust Condo North Pattaya”	เปลี่ยนป้ายเป็น “Centre Point Prime Hotel Pattaya” ที่หน้าโครงการ และบนยอดอาคารบริเวณ ตำแหน่งเดิม	มีป้ายที่หน้าโครงการ เป็นชื่อโครงการอาคารชุด	เปลี่ยนป้ายที่หน้าโครงการ “D Varee Jomtien Beach Pattaya” ที่บริเวณตำแหน่งเดิม	C4, CH3 – โครงการจะติดตั้งป้ายไว้ที่ด้านบน และด้านหน้าของอาคารโรงแรม โดยระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับถนน มีระยะห่างประมาณ 50 เมตรขึ้นไป รวมทั้งขนาดป้าย เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว H3 – ป้ายชื่อโครงการมีภาษาอังกฤษ ภาษาไทย รวมทั้งไฟส่องสว่างให้เห็นเด่นชัดขึ้นตามข้อกำหนด
		ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ : ป้ายสัญลักษณ์สำหรับผู้พิการ	ไม่มี	โครงการจัดให้มีป้ายสัญลักษณ์รูปคนพิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวก	ไม่มี	โครงการจัดให้มีป้ายสัญลักษณ์รูปคนพิการ เครื่องหมายสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สัญลักษณ์สีขาว พื้นน้ำเงิน	H2 – โครงการเพิ่มสัญลักษณ์ ป้ายสำหรับผู้พิการตามบริเวณพื้นที่ใช้งานต่างๆตามข้อกำหนด
		สภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างทั่วไป	-บริเวณใกล้เคียง คือ กลุ่มบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ร้านค้า สถาบันศึกษา และเป็นอาคารสูง 29 ชั้น 1 อาคาร - ไม่ใกล้กับศาสนสถาน	ไม่เปลี่ยนแปลง	-บริเวณใกล้เคียง คือ กลุ่มบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ร้านค้า - เป็นอาคารสูง 38 ชั้น 1 อาคาร - ไม่ใกล้กับศาสนสถาน	ไม่เปลี่ยนแปลง	H1 – โครงการประกอบธุรกิจโรงแรมเพียงอย่างเดียว และไม่ตั้งอยู่ใกล้โบราณสถาน ศาสนสถาน ตามข้อกำหนด
		สภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างทั่วไป : ส่วนสภาพแวดล้อมข้างเคียงโครงการ	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 1.3 กม. ไม่มีการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่หาด สันทราย	ไม่เปลี่ยนแปลง	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 100 ม. มีถนนจอมเทียนสาย 1 ขวาง จึงไม่มีการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่หาด สันทราย	ไม่เปลี่ยนแปลง	CH3 – ที่ตั้งโครงการเดิมมีระยะห่างเพียงพอ และไม่มีการกระทำใดๆ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกายภาพของพื้นที่หาด สันทราย สันดอน หน้าผา ชายเลน ตามข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลกฎหมาย และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
		ที่จอดรถโครงการ ที่จอดรถผู้พิการ	-ที่จอดรถรับ-ส่งหน้าทางเข้าบริเวณล็อบบี้โรงแรม - มีที่จอดรถบริเวณชั้นที่ 1, 2 รวม 119 คัน - ทางเข้าโครงการกว้าง 6 ม. มีช่องจอดรถขนาดกว้าง 2.50 ม. ยาว 6 ม. จอดหันเข้าอาคาร	-ใช้ที่จอดรถที่เดิม และเพิ่มที่จอดรถโดยซื้อที่ดินเพิ่มบริเวณแปลงด้านหลังโครงการ จึงได้ที่จอดรถเพิ่มขึ้นอีก 131 คัน รวมของเดิมมีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 250 คัน -นำพื้นที่จอดรถเดิมบริเวณทางเข้าฝั่งด้านหลังล็อบบี้โรงแรมมาทำเป็นที่จอดรถคนพิการ 3 คัน	-มีที่จอดรถยนต์บริเวณลานด้านหน้า ทางเข้าล็อบบี้โรงแรม และชั้นใต้ดินรวม 137 คัน และมีที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ 100 คัน - ทางเข้าโครงการกว้าง 6 ม. มีช่องจอดรถขนาดกว้าง 2.50 ม. ยาว 6 ม. จอดบริเวณลานโถงหน้าอาคาร	- ใช้ที่จอดรถที่เดิม และได้เข้าพื้นที่เพิ่มบริเวณแปลงที่ดินข้างเคียงลานที่จอดรถเดิม จึงได้จอดรถเพิ่มอีก 60 คัน รวมทั้งสิ้นมีที่จอดรถ 197 คัน -นำพื้นที่จอดรถเดิมบริเวณลานจอดรถหน้าทางเข้าล็อบบี้ เปลี่ยนเป็นที่จอดรถคนพิการ 4 คัน	H3 จำนวนที่จอดรถต้องไม่น้อยกว่า 30% ของจำนวนห้องพัก โดย - โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา มีที่จอดรถรวม 250 (จอดรถชั้นต่ำต้องการ 167 คัน) - โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา มีที่จอดรถรวม 197 คัน (ที่จอดรถชั้นต่ำต้องการ 180 คัน) H2 จำนวนที่จอดรถตั้งแคบ 10-50 คัน ต้องมีที่จอดรถคนพิการอย่างน้อย 1 คัน - โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา มีที่จอดรถผู้พิการ 3 คัน ในบริเวณที่จอดรถโครงการ 120 คัน (ที่จอดรถชั้นต่ำ 120/50 = 2.4 คัน) - โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา มีที่จอดรถผู้พิการ 4 คัน ที่ลานจอดรถโครงการ 197 คัน (ที่จอดรถชั้นต่ำ 197/50 = 3.94 คัน) ทั้ง 2 โครงการ ดำเนินตามข้อกำหนด CH1 – ลักษณะ และขนาดที่จอดรถ เป็นไปตามข้อกำหนด
		สภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างทั่วไป : เขตพื้นที่ตั้ง	โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นหมายเลข 3.5 (สีน้ำตาล)	ไม่เปลี่ยนแปลง	โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นหมายเลข 3.5 (สีน้ำตาล)	ไม่เปลี่ยนแปลง	CH4 - โครงการตั้งอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น และใช้ประโยชน์สำหรับประกอบกิจการโรงแรม เป็นเขตควบคุมมลพิษ และเขตอนุรักษ์ของจังหวัดชลบุรี

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลกฎหมาย และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
2	โถงต้อนรับ ห้องน้ำ สาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจร	โถงต้อนรับ	-เป็นโถงต้อนรับคอนโดมิเนียม ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องอาหารเจ้าหน้าที่ รักษาความปลอดภัย และช่าง ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์	-เปลี่ยนแปลงให้เป็นโถงล็อบบี้โรงแรม โดย-ตกแต่งพื้น ผนัง เพิ่มเคาน์เตอร์ต้อนรับ 3 ชุด -เพิ่มบริเวณพื้นที่นั่งพักคอย 20 ที่นั่ง ถัดจากเคาน์เตอร์ต้อนรับ - ยกเลิกห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเดิม เปลี่ยนเป็นส่วนขยายของห้องน้ำสาธารณะ - เปลี่ยนห้องอาหารเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ห้องแม่บ้าน ห้องจดหมาย เป็นห้องสำนักงานส่วนหน้า ห้องเก็บกระเป๋า และห้องครัว	เป็นโถงต้อนรับคอนโดมิเนียม ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องช่าง ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ และห้องจดหมาย	-ยกเลิกห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องช่าง และห้องจดหมาย โดยตกแต่งปรับปรุงโถง ล็อบบี้เดิมโดยเพิ่มเคาน์เตอร์ต้อนรับ ที่นั่งพักคอย และเพิ่มบริเวณคอฟฟี่ช็อปบริเวณฝั่งหน้าต่างตรงข้ามเคาน์เตอร์ต้อนรับ	H3 – โครงการจัดให้มีสถานที่สำหรับลงทะเบียนเข้าพัก (Reception Counter) ตกแต่งให้เหมาะสมกับระดับของโรงแรม และแยกบริเวณที่สูบบุหรี่อย่างชัดเจนตามข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนดและมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
		ห้องน้ำ สาธารณะ : ลักษณะทั่วไป	- เดิมเป็นห้องสำนักงาน นิติบุคคลติดกับห้องน้ำ สาธารณะเดิมมีห้องน้ำ แยกชาย-หญิง บริเวณโถง ต้อนรับ - ห้องน้ำชายมี 2 อ่างล้าง มือ 2 ห้องส้วม และ 2 โถ ปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 2 อ่างล้าง มือ และ 2 ห้องส้วม	- ยกเลิกห้องสำนักงานนิติ บุคคลอาคารชุดเดิม เปลี่ยนเป็นส่วนขยายของ ห้องน้ำสาธารณะเดิมโดย ห้องน้ำชายมี 4 อ่างล้างมือ 4 ห้องส้วม และ 4 โถ ปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 4 อ่างล้าง มือ และ 7 ห้องส้วม	ห้องน้ำแยกชาย-หญิง บริเวณถัดจากโถงลิฟต์  - ห้องน้ำชายมี 3 อ่าง ล้างมือ 3 ห้องส้วม และ 4 โถปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 4 อ่าง ล้างมือ และ 4 ห้อง ส้วม	- จำนวนห้องน้ำไม่ เปลี่ยนแปลง  - เพิ่มห้องน้ำสำหรับผู้ พิการ 1 ห้อง ด้านหน้า ห้องน้ำสาธารณะ	H3 - จำนวนห้องน้ำมีเพียงพอตาม ข้อกำหนดขั้นต่ำอยู่แล้ว (โถสุขภัณฑ์ 2 ชุด โถปัสสาวะ 2 ชุดอ่างล้างมือ 1 ชุด ของแต่ละฝั่งชาย-หญิง) แต่ โครงการจำเป็นต้องปรับปรุง ขยาย ห้องน้ำเพื่อให้เพียงพอแก่การใช้งาน
		ห้องน้ำ สาธารณะ : ขนาด	ขนาดห้องส้วมแต่ละห้อง กว้าง 0.90 ม. ยาว 1.50 ม. และมีความสูงฝ้า 2.40 ม.	ขนาดห้องส้วมไม่ เปลี่ยนแปลง	ขนาดห้องส้วมแต่ละ ห้องกว้าง 0.90 ม. ยาว 1.50 ม. และมี ความสูงฝ้า 2.40 ม.	ขนาดห้องส้วมไม่ เปลี่ยนแปลง	H3 -ขนาดห้องส้วมเป็นไปตาม มาตรฐานขั้นต่ำทั่วไป
		ห้องน้ำ สาธารณะ : สำหรับผู้พิการ หรือทุพพล ภาพ	ไม่มี	โครงการจัดให้มีห้องน้ำ สำหรับผู้พิการ ตั้งอยู่ บริเวณชั้น 1 และชั้น 3 โดยห้องน้ำถูกแยกออกมา ภายนอกสามารถเข้าถึงได้ สะดวก	ไม่มี	โครงการจัดให้มีห้องน้ำ สำหรับผู้พิการ 3 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 และอีก 1 ห้องชั้น 4 โดยห้องน้ำถูก แยกออกมาภายนอก สามารถเข้าถึงได้สะดวก	H2 -โครงการเพิ่มห้องน้ำผู้พิการโดย ทำห้องแยกออกมาอยู่บริเวณ ด้านหน้าห้องน้ำสาธารณะ มีขนาด ห้อง และอุปกรณ์สำหรับห้องน้ำผู้ พิการตามข้อกำหนด
		ลิฟต์ : ลิฟต์ สำหรับผู้เข้า พัก	- มีกลุ่มลิฟต์ 4 ตัวบริเวณ ข้างโถงต้อนรับแบ่งเป็น ลิฟต์ 3 ตัว สำหรับผู้เข้า พัก และลิฟต์ 1 ตัว สำหรับเป็นลิฟต์ดับเพลิง	- ลิฟต์เดิมสำหรับแขกเข้า พัก 3 ตัว มีการปรับปรุง ลิฟต์ 1 ตัวสำหรับคนพิการ - ลิฟต์เดิม 1 ตัวสำหรับ เป็นลิฟต์ดับเพลิง นำมาใช้ เป็นลิฟต์บริการ สำหรับ พนักงานโรงแรม	- ลิฟต์แขกเข้าพัก 5 ตัว - ลิฟต์บริการสำหรับ พนักงานโรงแรมอีก 2 ตัว พร้อมโถง ตัวลิฟต์ แยก บริเวณใกล้กับ ลิฟต์แขกผู้เข้าพัก	- ลิฟต์เดิมสำหรับแขกเข้า พัก 5 ตัว มีการปรับปรุง ลิฟต์ 2 ตัวสำหรับคนพิการ - ลิฟต์อื่นๆ ของเดิม ไม่มี การเปลี่ยนแปลง	H3 โครงการมีลิฟต์สำหรับผู้เข้าพัก เพียงพอแก่การใช้งาน ปรับปรุงโดย การตกแต่งเพิ่มเติมทั้งภายในลิฟต์ และโถงลิฟต์ให้เหมาะสมกับระดับ โรงแรม
		ลิฟต์ : ลิฟต์ส่ง ของ ลิฟต์ พนักงาน ลิฟต์ ดับเพลิง	ลิฟต์ 1 ตัว สำหรับเป็น ลิฟต์ดับเพลิง ใช้สำหรับ แม่บ้าน และขนของได้ โดยแยกโถงลิฟต์ชัดเจน และโถงสำหรับลิฟต์ ดับเพลิง	-เพิ่มลิฟต์อีก 2 ตัว บริเวณ ปลายอาคารด้านหลัง เป็น ลิฟต์บริการสำหรับ พนักงานโรงแรม พร้อมโถง ลิฟต์แยก (บางกรณี สามารถเปิดให้บริการแขก เข้าพักได้หากไม่เพียงพอ)	ลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว พร้อมบริเวณโถงลิฟต์ แยก อยู่บริเวณฝั่งปีก ของอาคาร	- ลิฟต์อื่นๆ ของเดิม ไม่มี การเปลี่ยนแปลง	C2 - ลิฟต์ดับเพลิงโครงการเป็นไป ตามกำหนดของข้อบังคับกฎหมาย เช่นที่โถงมีติดตั้งตู้ฉีดสายน้ำดับเพลิง โถงหน้าลิฟต์ เป็นผนังทนไฟ และมี ระบบอัตโนมัติภายในโถงหน้าลิฟต์
		ลิฟต์ : ลิฟต์ สำหรับผู้พิการ	ลิฟต์ 3 ตัวสำหรับผู้เข้าพัก	ปรับปรุงลิฟต์สำหรับผู้เข้า พัก 1 ตัวสำหรับผู้พิการ	ลิฟต์ 5 ตัวสำหรับผู้เข้า พัก	ปรับปรุงลิฟต์สำหรับผู้เข้า พัก 2 ตัวสำหรับผู้พิการ	H2 โครงการตกแต่งลิฟต์สำหรับผู้ พิการตามข้อกำหนด เช่นความสูง ปุ่มกด อักษรเบรลล์ ราวจับ

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
		ทางสัญจรในอาคาร : ลักษณะทั่วไป	-ทางสัญจรผู้พักอาศัย พนักงานใช้ร่วมกันบริเวณทางเดินส่วนกลาง	-แยกทางสัญจรหลัก ระหว่างพนักงาน และแขก ผู้เข้าพักโดยทำทางเข้า สำหรับพนักงานบริเวณ ลานจอดรถข้างอาคารเข้าสู่ ห้องครัว ห้องแม่บ้าน และ ทางเข้าของพนักงานบริเวณที่จอดรถด้านหลังอาคาร ไม่ต้องเดินผ่าน ส่วนกลางของแขกผู้เข้าพัก -แยกเฉพาะทางขนส่งสัมภาระ เข้าโถงลิฟต์ สำหรับพนักงานด้านหลังอาคาร	-ทางสัญจรผู้พักอาศัย พนักงานใช้ร่วมกัน	-แยกทางสัญจรหลัก ระหว่างพนักงาน และแขก ผู้เข้าพักโดยเพิ่มทางเข้า ทางด้านข้าง เป็นฝั่งขนของ เข้าไปยังส่วนบริการต่างๆ ทั้งลิฟต์พนักงาน ห้องครัว ผ่านไปยังห้องอาหารไป โดยตรง ไม่ปะปนกับ ทางเดินส่วนกลางของแขก ผู้เข้าพัก	H3 – โครงการมีการปรับปรุง แยกทางสัญจรระหว่างแขกเข้าพัก ทางเดินพนักงาน และทางขนส่งสัมภาระต่างๆ อย่างชัดเจน
		ทางสัญจรในอาคาร : ขนาด	ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. และฝ้าสูง 2.60 ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. และฝ้าสูง 2.70 ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	C4 - ช่องทางเดินโครงการทุกจุดมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. และมีความสูงไม่น้อยกว่า 2.60 ม. ตามข้อกำหนด
		ทางสัญจรในอาคาร : ทางลาดสำหรับผู้พิการ	เดิมไม่มีทางลาดสำหรับผู้พิการ	เพิ่มทางลาดสำหรับผู้พิการทั้งหมด 6 จุด บริเวณด้านหน้าอาคาร 2 จุด, ด้านหลังอาคาร 1 จุด, บริเวณสระว่ายน้ำ 2 จุด และบริเวณพื้นที่สวนชั้น 3 1 จุด โดยมีความลาดชัน 1 : 12 และกว้าง 1 เมตร	เดิมไม่มีทางลาดสำหรับผู้พิการ	เพิ่มทางลาดสำหรับผู้พิการทั้งหมด 3 จุด บริเวณด้านหน้าล็อบบี้ 1 จุด, ด้านหลังอาคารไปทางสระว่ายน้ำ 2 จุด, โดยมีความลาดชัน 1 : 12 และกว้าง 1 เมตร	H2 – โครงการมีการเพิ่มทางลาดสำหรับผู้พิการตามทางสัญจร บริเวณส่วนกลางต่างๆ ตามข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
3	ห้องพักแบบ Standard	ทางเดินนอกห้องพัก (Guestroom Corridor)	-ขนาดกว้าง1.50 ม. -ฝ้าสูง 2.60 ม. -พื้นกระเบื้อง มันทาสี -ทางเดินมีไฟดาวไลท์ -เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ -มีป้ายเลขที่บ้านหน้าห้อง	- โครงการจัดให้มีเลขอารบิกบริเวณหน้าห้องพักเห็นได้ชัดเจน	-ขนาดกว้าง1.50-1.80 ม. -ฝ้าสูง 2.70 ม. -พื้นทรายล้าง กระเบื้อง มันทาสี -ทางเดินมีไฟดาวไลท์ -เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ	- โครงการจัดให้มีเลขอารบิกบริเวณหน้าห้องพักเห็นได้ชัดเจน	C4 – ทางเดินบริเวณด้านหน้าห้องพักโครงการมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.50 ม. และความสูงฝ้าไม่น้อยกว่า 2.60 ม. ตามข้อกำหนด H3 – มีเลขหน้าห้องชัดเจน ตามข้อกำหนด
		ขนาดห้องพัก	ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	ขนาดพื้นที่ 40 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	H3 ขนาดของห้องพักเดิมของโครงการมากกว่า29 ตร.ม.ตามข้อกำหนดแล้ว
		ความสูงห้องพัก	เพดานสูง 2.60 ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	เพดานสูง 2.60 ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	H3 ความสูงฝ้าเดิม เป็นไปตามมาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ ไฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
		องค์ประกอบภายในห้องพัก	-เป็นห้องนอน 1 ห้อง, ห้องนั่งเล่น, ส่วนห้องครัว, ห้องน้ำ และระเบียง -มีระบบเครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ	-เพิ่มระบบประตูศัลยกรรม, ตาแมว, ผังทางหนีไฟ -ตกแต่งผนังหัวเตียง -เพิ่มผ้าม่านทึบ ผ้าม่านโปร่ง -เพิ่มไฟดาวไลท์	-เป็นห้องนอน 1 ห้อง, ห้องนั่งเล่น, ส่วนรับประทานอาหาร, ส่วนห้องครัว, ห้องน้ำ และระเบียง -มีระบบเครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ	-เพิ่มระบบประตูศัลยกรรม, ตาแมว, ผังทางหนีไฟ -ตกแต่งผนังหัวเตียง -เพิ่มผ้าม่านทึบ ผ้าม่านโปร่ง -เพิ่มไฟดาวไลท์ ผ้าหลุม	H3 ภายในห้องพักมีรูปแบบทันสมัย ไม่คล้ายศาสนสถาน มีอุปกรณ์สื่อประตูลงแขก ผังหนีไฟ และผ้าม่านตามข้อกำหนดองค์ประกอบห้องพัก
		เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก	มีโซฟา, ชุดครัว, ตู้เสื้อผ้าเดิม, ชุดโต๊ะ เก้าอี้ทานข้าว	-เพิ่มเติม โต๊ะข้างเตียง, กระจกเงาส่องตัว, ตู้ทีวี -กล่องตู้เซฟ	- มีชุดครัว - เป็นห้องชุดเปล่า ผู้พักอาศัยตกแต่งห้องเอง	-เพิ่มเติม โต๊ะข้างเตียง, กระจกเงาส่องตัว, ตู้ทีวี, โต๊ะทำงาน, ที่วางกระเป๋า, โต๊ะ เก้าอี้ทานข้าว -กล่องตู้เซฟ	H3 - โครงการมีเฟอร์นิเจอร์ตามข้อกำหนด เช่นที่วางสัมภาระ ตู้เสื้อผ้า เตียง ที่นั่งพักผ่อน โต๊ะ เก้าอี้ทำงาน กระจกเงาส่องตัว เป็นไปตามข้อกำหนด
		เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก	-เครื่องแอร์ที่ห้องนอน ห้องรับแขก เป็นแบบแยกส่วน (Split Type) -เครื่องทำน้ำอุ่น -ชุดแผงควบคุมไฟฟ้า	-ระบบแอร์ภายในห้องพักยังเป็นแบบเดิม -ชุดเครื่องทำน้ำอุ่นเดิม -ตกแต่งตู้ครอบชุดแผงควบคุมไฟฟ้า -เพิ่มโทรศัพท์โทรภายในภายนอก -เพิ่ม TV 40" -เพิ่มชุดเฟอร์นิเจอร์ที่นั่งส่วนห้องรับแขก -เพิ่มตู้เย็นมินิบาร์	-เครื่องแอร์ที่ห้องนอน ห้องรับแขก เป็นชนิดแยกส่วน (Split Type) -เครื่องทำน้ำอุ่น -สวิตซ์ไฟคอนโทรล	เปลี่ยนเป็นเครื่องแอร์เป็นชนิดแยกส่วน (Split Type) แบบซ่อนเครื่องแอร์ บริเวณผ้าเย็บหน้าห้องอาบน้ำ -เพิ่มโทรศัพท์โทรภายในภายนอก -เพิ่ม TV 32" -เพิ่มชุดเฟอร์นิเจอร์ที่นั่งส่วนห้องรับแขก -เพิ่มตู้เย็น Minibar	H3 - โครงการมีเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นไปตามข้อกำหนด เช่น TV ไม่ต่ำกว่า 20 นิ้ว ตู้เย็นไม่ต่ำกว่า 2 คิว มินิบาร์ และป้ายไฟห้ามรบกวน
		ห้องน้ำในห้องพัก	-ผนังปูกระเบื้อง ฝ้า เพดานยิบฉิมสูง 2.40 ม. -มีแยกส่วนห้องอาบน้ำ -ชุดสุขภัณฑ์, เครื่องทำน้ำอุ่น	-สภาพห้องน้ำไม่เปลี่ยนแปลง -เพิ่มชุดแขวนและที่วางผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า ไม้เป่าผม	-ผนังปูกระเบื้อง ฝ้า เพดานยิบฉิมสูง 2.40 ม. -มีแยกส่วนอ่างอาบน้ำ -ชุดสุขภัณฑ์, เครื่องทำน้ำอุ่น	- ปรับปรุงตกแต่งห้องน้ำใหม่ - เปลี่ยนสุขภัณฑ์ใหม่	H3 - ห้องน้ำมีเพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.40 ม. ตามข้อกำหนด โครงการจะมีการปรับปรุงทั้งหมด และโครงการใหม่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
		ห้องพักผู้พิการ	ไม่มี	- ดัดแปลงเป็นห้องพักผู้พิการจำนวน 6 ห้อง ที่ชั้น 5-10 (ชั้นละ 1 ห้อง) - ตำแหน่งห้องพักสำหรับผู้พิการอยู่บริเวณตำแหน่งที่ติดกับบริเวณบันไดหนีไฟ และใกล้กับทางขึ้นลิฟต์	ไม่มี	- ดัดแปลงเป็นห้องพักผู้พิการจำนวน 2 ห้อง ที่ชั้น 3-5 รวม 6 ห้อง - ตำแหน่งห้องพักสำหรับผู้พิการอยู่บริเวณตำแหน่งตรงข้ามกับบริเวณบันไดหนีไฟ และทางขึ้นลิฟต์	H2 - ตำแหน่งห้องพักผู้พิการอยู่ใกล้บริเวณบันไดหนีไฟ และทางขึ้นลิฟต์เป็นไปตามข้อกำหนด - โครงการมีห้องพักจำนวน 100 ห้องขึ้นไป จัดให้มีห้องพักผู้พิการไม่น้อยกว่า 1 ห้อง - โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ ไฮเทล พัทยา มีจำนวนห้องพัก 556 ห้อง ต้องการห้องพักผู้พิการ = $556/100 = 5$ ห้อง โดยโรงแรมจัดให้มีห้องพักผู้พิการ 6 ห้อง เป็นไปตามข้อกำหนด - โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา มีจำนวนห้องพัก 599 ห้อง ต้องการห้องพักผู้พิการขั้นต่ำ = $599/100 = 6$ ห้อง โดยโรงแรมจัดให้มีห้องพักผู้พิการ 6 ห้อง เป็นไปตามข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียด ทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดย อ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
4	ห้องพักแบบ Suite	ทางเดินนอก ห้องพัก (Guestroom Corridor)	-ขนาดกว้าง1.50 ม. -ฝ้าสูง 2.60 ม. -พื้นกระเบื้อง มันทาสี -ทางเดินมีไฟดาวไลท์ -เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ -มีป้ายเลขที่หน้าห้อง	- โครงการจัดให้มีเลข อารบิกบริเวณหน้าห้องพัก เห็นได้ชัดเจน	-ขนาดกว้าง1.50-1.80 ม. -ฝ้าสูง 2.60 ม. -พื้นทรายล้าง กระเบื้อง มันทาสี -ทางเดินมีไฟดาวไลท์ -เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ	- โครงการจัดให้มีเลข อารบิกบริเวณหน้าห้องพัก เห็นได้ชัดเจน	C4 – ทางเดินบริเวณด้านหน้า ห้องพักโครงการมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.50 ม. และความสูงฝ้าไม่น้อยกว่า 2.60 ม. ตามข้อกำหนด H3 – มีเลขหน้าห้องชัดเจน ตาม ข้อกำหนด
		ขนาดห้องพัก	ขนาดพื้นที่ 40 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	ขนาดพื้นที่ 116 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	H3 ขนาดของห้องพักเดิมของ โครงการมากกว่า 40 ตร.ม.ตาม ข้อกำหนด
		ความสูง ห้องพัก	เพดานสูง 2.60 ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	เพดานสูง 2.60 ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	H3 ความสูงฝ้าเดิม เป็นไปตาม มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว
		องค์ประกอบ ภายในห้องพัก	-เป็นห้องนอน 1 ห้อง, ห้องนั่งเล่น, ส่วน รับประทานอาหาร, ส่วน ห้องครัว, ห้องน้ำ และระ บียง -มีระบบเครื่องตรวจจับ ควัน หัวฉีดดับเพลิง อัตโนมัติ	-เพิ่มระบบประตูคีย์การ์ด, ตาแมว, ผังทางหนีไฟ -ตกแต่งผนังหัวเตียง -เพิ่มผ้าปูที่นอน ผ้าปูม าโปร่ง -เพิ่มไฟดาวไลท์ ฝ้าหลุม	-เป็นห้องนอน 1 ห้อง, ห้องนั่งเล่น, ส่วน รับประทานอาหาร, ส่วนห้องครัว, ห้องน้ำ และระบียง -มีระบบเครื่องตรวจจับ ควัน หัวฉีดดับเพลิง อัตโนมัติ	-เพิ่มระบบประตูคีย์การ์ด, ตาแมว, ผังทางหนีไฟ -ตกแต่งผนังหัวเตียง -เพิ่มผ้าปูที่นอน ผ้าปูม าโปร่ง -เพิ่มไฟดาวไลท์ ฝ้าหลุม	H3 ภายในห้องพักมีรูปแบบทันสมัย ไม่คล้ายศาสนสถาน มีอุปกรณ์สื่อ ประตู่ทางเข้า ผังหนีไฟ และผ้าปูม ตามข้อกำหนดองค์ประกอบห้องพัก
		เฟอร์นิเจอร์ใน ห้องพัก	มีโซฟา, ชุดครัว, ตู้เสื้อผ้า เดิม, ชุดโต๊ะ เก้าอี้ทาน ข้าว	-เพิ่มเติม โต๊ะข้างเตียง, กระจกเงาสองตัว, ตู้ทีวี -กล่องตู้เซฟ	- มีชุดครัว - เป็นห้องชุดเปล่า ผู้ พักอาศัยตกแต่งห้อง เอง	-เพิ่มเติม โต๊ะข้างเตียง, กระจกเงาสองตัว, ตู้ทีวี, โต๊ะทำงาน, ที่วางกระเป๋า, โต๊ะ เก้าอี้ทานข้าว -กล่องตู้เซฟ	H3 – โครงการมีเฟอร์นิเจอร์ตาม ข้อกำหนด เช่นที่วางสัมภาระ ตู้ เสื้อผ้า โต๊ะ ที่นั่งพักผ่อน โต๊ะ เก้าอี้ ทำงาน กระจกเงาสองตัว เป็นไป ตามข้อกำหนด
		เครื่องใช้ไฟฟ้า ในห้องพัก	-เครื่องแอร์ที่ห้องนอน ห้องรับแขก เป็นแบบ แยกส่วน (Split Type) -เครื่องทำน้ำอุ่น -ชุดแผงควบคุมไฟฟ้า	-ระบบแอร์ภายในห้องพัก ยังเป็นแบบเดิม -ชุดเครื่องทำน้ำอุ่นเดิม -ตกแต่งตู้ครอบชุดแผง ควบคุมไฟฟ้า -เพิ่มโทรศัพท์โทรภายใน ภายนอก -เพิ่ม TV 40” -เพิ่มชุดเฟอร์นิเจอร์ที่นั้ง ส่วนห้องรับแขก -เพิ่มตู้เย็นมินิบาร์	-เครื่องแอร์ที่ห้องนอน ห้องรับแขก เป็นแบบ แยกส่วน (Split Type) -เครื่องทำน้ำอุ่น -สวิตซ์ไฟคอนโทรล	เปลี่ยนเป็นเครื่องแอร์แบบ แยกส่วน (Split Type) แบบซ่อนเครื่องแอร์ บริเวณฝ้าเตี้ยหน้าห้อง อาบน้ำ -เพิ่มโทรศัพท์โทรภายใน ภายนอก -เพิ่ม TV 32” -เพิ่มชุดเฟอร์นิเจอร์ที่นั้ง ส่วนห้องรับแขก -เพิ่มตู้เย็น Minibar	H3 – โครงการมีเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นไปตามข้อกำหนด เช่น TV ไม่ต่ำ กว่า 20 นิ้ว ตู้เย็นไม่เล็กกว่า 2 คิว มินิบาร์ และป้ายไฟห้ามรบกวน
		ห้องน้ำใน ห้องพัก	-ชุดสุขภัณฑ์, เครื่องทำ น้ำอุ่น -ผนังปูกระเบื้อง ฝ้า เพดานยิบซั่มสูง 2.40 ม. -มีแยกส่วนห้องอาบน้ำ	-สถาปห้องน้ำไม่ เปลี่ยนแปลง -เพิ่มชุดแขวนและที่วาง ผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า -เพิ่มโครเป่าผมยัดผนัง	-ชุดสุขภัณฑ์, เครื่องทำ น้ำอุ่น -ผนังปูกระเบื้อง ฝ้า เพดานยิบซั่มสูง 2.40 -มีแยกส่วนอาบน้ำใน อ่างอาบน้ำ	-เพิ่มที่แขวนผ้าเช็ดตัว -มีโครเป่าผม -ถังขยะ -เช็ดสบู่ แชมพู เก้าอี้ พื้น แปรงสีพื้น ทีวี	H3 - ห้องน้ำมีเพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.40 ม. ตามข้อกำหนด โครงการ เก่าจะมีการปรับปรุงทั้งหมด และ โครงการใหม่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน	
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง		
5	ห้องอาหารคอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว	ห้องอาหาร	เดิมเป็นพื้นที่เข้าร้านค้า 4 ห้อง และห้องสำนักงานนิติบุคคล ไกล่ โลงต้อนรับชั้น 1 พื้นที่รวม 330 ตร.ม.	ยกเลิกพื้นที่เข้าร้านค้า 4 ห้อง และห้องสำนักงานนิติบุคคล เดิม เปลี่ยนเป็นห้องอาหาร พร้อมบริเวณเคาเตอร์บุฟเฟ่ต์ พื้นที่ 330 ตร.ม. (ไม่รวมห้องครัว)	เดิมเป็นอาคารต่อเติม 1 ชั้นสูง สำหรับเป็นพื้นที่เข้าร้านค้า	ปรับปรุงอาคารทำเป็นส่วนห้องอาหาร 450 ตร.ม. มีเคาเตอร์บุฟเฟ่ต์	H3 – โครงการมีการปรับปรุงตกแต่งห้องอาหาร มีเฟอร์นิเจอร์อย่างดีเหมาะสมกับระดับของโรงแรม มีเส้นทางรับ-ส่งอาหาร แยกจากทางสัญจรผู้ใช้บริการ ตามข้อกำหนด	
		บาร์	-ห้องชมทะเลด้านหน้าอาคาร พื้นที่ 120 ตร.ม. ชั้น 19	ดัดแปลงเป็น Sea View Lounge ตกแต่งภายในเฟอร์นิเจอร์เหมาะสมกับระดับโรงแรม	-ชั้นดาดฟ้าโล่ง 600 ตร.ม.	-ดัดแปลงเป็นบาร์ Sea View Bar ตกแต่งภายในเหมาะสมกับระดับโรงแรม พร้อมระบบแสง เสียง		H3 – บาร์มีการตกแต่งอย่างดี มีเฟอร์นิเจอร์เหมาะสมกับระดับโรงแรม และมีระบบแสง เสียงเป็นไปตามข้อกำหนด
		ห้องครัว	เดิมเป็นห้องแม่บ้านเก็บของ ห้องจดหมายไกล่ โลงลิฟต์ที่ชั้น 1 ดัดแปลงเป็นห้องครัวสำหรับส่วนห้องรับประทานอาหาร พื้นที่รวม 560 ตร.ม.	ยกเลิกห้องแม่บ้านเก็บของ ห้องจดหมายไกล่ โลงลิฟต์ที่ชั้น 1 ดัดแปลงเป็นห้องครัวสำหรับส่วนห้องรับประทานอาหาร พื้นที่รวม 560 ตร.ม.	เดิมเป็นห้องพักบริเวณชั้น 1 ฝั่งริมตึกของโคง ล็อบบี้ พื้นที่รวม 280 ตร.ม.	ยกเลิกห้องพัก และดัดแปลงเป็นส่วน Main Kitchen พื้นที่รวม 280 ตร.ม.		H3 – อยู่บริเวณระยะใกล้ห้องอาหาร มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบ ชยะที่สะดวก และความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม. ตามข้อกำหนด
		ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร	ไม่มี	ใช้ร่วมกับห้องน้ำ สาธารณะบริเวณล็อบบี้ โดย ห้องน้ำชายมี 4 อ่างล้างมือ 4 ห้องส้วม และ 4 โถปัสสาวะ -ห้องน้ำหญิงมี 4 อ่างล้างมือ และ 7 ห้องส้วม	ไม่มี	เพิ่มห้องน้ำแยกชาย-หญิง ในส่วนบริเวณใกล้กับห้องอาหาร - ห้องน้ำชายมี 3 อ่างล้างมือ 3 ห้องส้วม และ 4 โถปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 4 อ่างล้างมือ และ 6 ห้องส้วม		CH2 – จากข้อกำหนดขั้นต่ำ สำหรับห้องผู้ชายต้องมีห้องส้วม 3 ที่ โถปัสสาวะ 3 ที่ อ่างล้างมือ 3 ที่ และห้องน้ำหญิงมีห้องส้วม 6 ห้อง และอ่างล้างมือ 3 ที่ ในส่วนของโครงการนั้นมีมากกว่าข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
6	สระว่ายน้ำและห้องน้ำส่วนสันทนาการ	สระว่ายน้ำ	มีสระว่ายน้ำบริเวณชั้น 3 มีทั้งสระเด็ก สระผู้ใหญ่	ดัดแปลงบริเวณข้างเคียง สระว่ายน้ำทำห้องประชุม ห้องเด็กเล่น ห้องเก็บของ	มีสระว่ายน้ำที่ชั้น 5	- สระว่ายน้ำชั้น 5 ขนาดเท่าเดิม - เพิ่มสระว่ายน้ำภายนอก ที่ชั้น 1 บริเวณส่วนต่อเติมอาคาร	H3 – สระว่ายน้ำโครงการสำหรับเด็กมีความลึกไม่เกิน 60 ซม. และมีสัญลักษณ์แจ้งระดับความลึกตามข้อกำหนด
		ห้องน้ำส่วนสันทนาการ	-ห้องน้ำแยกชาย-หญิง บริเวณใกล้สระว่ายน้ำ และห้องฟิตเนส ชั้น 3 - ห้องน้ำชายมี 3 อ่างล้างมือ 2 ห้องส้วม 2 ห้องอาบน้ำ บริเวณลิโอดเกอร์และ 2 โถปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 3 อ่างล้างมือ 2 ห้องส้วม 3 ห้องอาบน้ำ และบริเวณลิโอดเกอร์	คงห้องน้ำสาธารณะที่มีอยู่เดิม และดัดแปลงห้องลิโอดเกอร์ของห้องน้ำชาย เป็นที่ฮิอนาบน้ำล้างตัว	มีห้องน้ำแยกชาย-หญิง ที่ชั้น 4 ข้างล่างสระว่ายน้ำ - ห้องน้ำชายมี 4 อ่างล้างมือ 3 ห้องส้วม 3 ห้องอาบน้ำ บริเวณลิโอดเกอร์ บ่อจากุชชี 1 บ่อ และ 3 โถปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 4 อ่างล้างมือ 3 ห้องส้วม 3 ห้องอาบน้ำ บ่อจากุชชี 1 บ่อ และบริเวณลิโอดเกอร์	ไม่เปลี่ยนแปลง	



ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดย อ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
7	ห้องประชุม และ Business Center	ห้องประชุม	เดิมเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 28 ตร.ม. ทั้งหมด 10 ห้อง ที่ชั้น 3 พื้นที่รวมทางเดิน 310 ตร.ม. บริเวณสระว่ายน้ำ	ยกเลิกห้องพักอาศัยเดิม ขนาด 28 ตร.ม. ทั้งหมด 10 ห้อง รวมพื้นที่ 310 ตร.ม. ดัดแปลงเป็นประชุม	เดิมเป็นชั้นพักอาศัยชั้น 3 ทั้งหมด 7 ห้อง รวม 200 ตร.ม.	ยกเลิกห้องชุดพักอาศัย ดัดแปลงเป็นประชุม 2 ห้อง เป็นห้องเล็ก 60 ตร.ม. ห้องใหญ่ 140 ตร.ม.	H3 - ห้องประชุมตามข้อกำหนดต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตร.ม. สำหรับห้องประชุมโครงการมีพื้นที่มากกว่าระดับความสูงฝ้าไม่น้อยกว่า 2.80 ม. และมีอุปกรณ์ประชุมต่างๆเป็นไปตามข้อกำหนด
		Business Center	เดิมเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 28 ตร.ม. ทั้งหมด 2 ห้อง รวม 56 ตร.ม. ที่ชั้น 3	ยกเลิกห้องชุดพักอาศัย ดัดแปลงเป็นห้อง Business Center พื้นที่ 56 ตร.ม.	เดิมเป็นชั้นพักอาศัยชั้น 3 จำนวน 1 ห้อง พื้นที่ 26 ตร.ม.	ยกเลิกห้องชุดพักอาศัย ดัดแปลงเป็นห้อง Business Center พื้นที่ 26 ตร.ม.	H3 - สำหรับห้อง Business Center โครงการมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 24 ตร.ม. และมีเฟอร์นิเจอร์สำหรับประชุมไม่น้อยกว่า 4 ที่นั่ง
		ห้องน้ำ ห้องประชุม	-เดิมเป็นห้องพัก 28 ตร.ม. ทั้งหมด 2 ห้อง รวมพื้นที่ 56 ตร.ม. ที่ชั้น 3	- ดัดแปลงเป็นห้องน้ำสาธารณะแยกชายหญิง สำหรับห้องประชุม โดยมี - ห้องน้ำชายมี 2 อ่างล้างมือ 3 ห้องส้วมและ 4 โถปัสสาวะ - ห้องน้ำหญิงมี 2 อ่างล้างมือ 6 ห้องส้วม - ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ 1 ห้อง	เดิมเป็นห้องพัก 32 ตร.ม. ทั้งหมด 2 ห้องที่ชั้น 3	- ดัดแปลงเป็นห้องน้ำสาธารณะแยกชาย หญิง (มีพื้นที่ 64 ตร.ม. แต่ไม่มีข้อมูลจำนวนสุขภัณฑ์)	CH2 - สำหรับข้อกำหนดขั้นต่ำห้องน้ำชายต้องมีห้องส่วนอย่างน้อย 1 ห้อง ที่ปัสสาวะ 2 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่ และห้องน้ำหญิงต้องมีห้องส้วม 3 ห้อง อ่างล้างมือ 1 ที่ สำหรับโครงการมีจำนวนห้องน้ำ และสุขภัณฑ์มากกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำ

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดย อ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
8	ระบบความปลอดภัย ในพื้นที่ทั่วไป	ระบบความปลอดภัย ด้านอัคคีภัย : อุปกรณ์ดับเพลิง สัญญาณเตือนภัย	- มีลิฟต์ดับเพลิง - มีสปริงเกอร์ เครื่องจับควัน และ Smoke Detector และสายฉีดดับเพลิง	ไม่เปลี่ยนแปลง	- มีลิฟต์ดับเพลิง - มีสปริงเกอร์ เครื่องจับควัน และสายฉีดดับเพลิง	ไม่เปลี่ยนแปลง	C2 - โครงการเป็นอาคารสูง มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วยระบบท่อน้ำ ที่เก็บน้ำสำรอง ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ระบบสปริงเกอร์ ถึงดับเพลิง ตามข้อกำหนด
		ระบบความปลอดภัย ด้านอัคคีภัย : บันไดหนีไฟ	- มีแผนผังทางหนีไฟ ป้ายทางออกฉุกเฉินชัดเจน - มีเส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟชัดเจน - ขนาดบันไดหนีไฟเป็นไปตามข้อกำหนด มี 2 จุดห่างกัน 40 ม.	เพิ่มผังหนีไฟที่ประตูฝั่งด้านในห้องพักทุกห้อง	- แผนผังทางหนีไฟ ป้ายทางออกฉุกเฉินชัดเจน - มีเส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟชัดเจน - ขนาดบันไดหนีไฟเป็นไปตามข้อกำหนด มี 4 จุดห่างกัน 40-60 ม.	เพิ่มผังหนีไฟที่ประตูฝั่งด้านในห้องพักทุกห้อง	C4 - โครงการมีบันไดหนีไฟที่มีขนาด และระยะห่างระหว่างกันเป็นไปตามข้อกำหนด
		ระบบความปลอดภัยทั่วไป	- มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และน้ำมันสำรองพร้อมใช้งานไม่น้อยกว่า 2 ชม. - มีกล้องวงจรปิดทุกชั้น	- ระบบความปลอดภัยเดิม - เพิ่มห้องปฐมพยาบาลที่ชั้น 1 - เพิ่มห้องคอนโทรลสำหรับกล้องวงจรปิด ที่ชั้น 4	- มีกล้องวงจรปิดทุกชั้น - ห้อง Gen และห้อง MDB มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และน้ำมันสำรองพร้อมใช้งานไม่น้อยกว่า 2 ชม.	- ระบบความปลอดภัยยังคงเดิม ปรับปรุงบางส่วนให้ทันสมัย - เพิ่มห้องปฐมพยาบาล	H1 - ส่วนใหญ่โครงการจะมีระบบความปลอดภัยเดิมจากตอนเป็นอาคารชุด จะปรับปรุงโดยเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนมาเป็นห้องปฐมพยาบาล และห้องสำหรับระบบพลังงานไฟ ตามข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดย อ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
9	ทรัพยากร และ ชุมชน แวดล้อม	ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากร และ พลังงาน	- มีห้องขยะมูลฝอยในแต่ละชั้น - มีระบบประปา ระบบ กำจัดน้ำเสีย	- ในแต่ละชั้น ติดแปลงห้อง เก็บขยะมูลฝอยเป็นห้อง เก็บของสำหรับโรงแรม - เพิ่มอาคารพักมูลฝอยด้าน ทิศตะวันออกของโรงแรม โดยแบ่งเป็นห้องพักมูล ฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอย เปียก ห้องพักมูลฝอยรี ไซเคิล - มีระบบประปา ระบบ กำจัดน้ำเสีย ใช้ของเดิม	- มีห้องขยะมูลฝอยใน แต่ละชั้น - มีระบบประปา ระบบ กำจัดน้ำเสีย	- ในแต่ละชั้น ติดแปลงห้อง เก็บขยะมูลฝอยเป็นห้อง เก็บของสำหรับโรงแรม - เพิ่มห้องพักมูลฝอย โดย แบ่งเป็นห้องพักมูลฝอย ทั่วไป ห้องพักมูลฝอยเปียก	C2 – โครงการมีการจัดเตรียมที่พัก มูลฝอย ระบบระบายน้ำเสีย ระบบ ไฟฟ้า เป็นไปตามข้อกำหนด
		พื้นที่สีเขียว	โครงการจัดให้มีพื้นที่สี เขียวทั้งชั้น 1 และชั้น 3 รวม 1,884.54 ตร.ม.	โครงการปรับปรุงบริเวณ ชั้น 1 โดยมีพื้นที่สีเขียว 1,740.46 ตร.ม. และ ปรับปรุงบริเวณชั้น 3 มี พื้นที่สีเขียว 144.08 ตร.ม. รวมมีพื้นที่สีเขียว 1,884.54 ตร.ม.	ไม่มีข้อมูล	จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่ชั้น 1 และชั้น 5 เนื้อที่รวม 3,343 ตร.ม.	CH3 – โครงการมีจำนวนมากกว่า 80 ห้องขึ้นไปจึงต้องยื่นรายงานวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA ตาม ข้อกำหนด - โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 1,884.54 ตร.ม. (ข้อกำหนดขั้นต่ำ ต้องการพื้นที่สีเขียว 1,668 ตร.ม.) - โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 3,343 ตร.ม. (ข้อกำหนดขั้นต่ำต้องการพื้นที่สีเขียว 2,995 ตร.ม.) ทั้ง 2 โครงการ ดำเนินตามข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดย อ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
10	ส่วนของ พนักงาน (Back of house)	ด้านสนับสนุนการ บริการ พื้นที่ สำหรับพนักงาน	- ลานจอดรถด้านหลัง อาคาร - ชั้นพักอาศัยชั้น 4	- เพิ่มอาคารโรงอาหาร สำหรับ พนักงาน 2 ชั้น ที่ ลานจอดรถเดิมด้านหลัง อาคาร - ติดแปลงทั้งชั้นเป็นส่วน สำนักงาน ห้องประชุม	ชั้นห้องพักเดิมชั้น 2	ติดแปลงทั้งชั้นเป็นห้อง สำนักงาน ห้องอาหาร พนักงาน ห้อง เอนกประสงค์	H3 โรงแรมมีการเตรียมห้องอาหาร พนักงานอย่างเพียงพอ ตาม ข้อกำหนด โดยดำเนินการปรับเปลี่ยน ห้องพักทั้งชั้นให้เป็นพื้นที่สำหรับ บริการ ทำให้กระทบโครงสร้าง ค่อนข้างมาก
		ห้องน้ำสำหรับ พนักงาน	- ลานจอดรถด้านหลัง อาคาร - ชั้นพักอาศัยชั้น 4	- ปรับปรุงเป็นอาคารโรง อาหาร 2 ชั้น โดยเอาชั้น 1 บางส่วนมาเป็นห้องลีด เกอร์ ห้องอาบน้ำ แยก ชาย-หญิงสำหรับพนักงาน - นำพื้นที่บางส่วนที่ชั้น มาทำห้องน้ำสธารณแยก ชาย-หญิง สำหรับพนักงาน	ชั้นห้องพักเดิมชั้น 2	นำพื้นที่บางส่วนมา ปรับปรุงเป็นห้องน้ำ ห้อง ลีดเกอร์ ห้องอาบน้ำ แยก ชาย-หญิง สำหรับพนักงาน	H3 โครงการจัดให้มีห้องน้ำแยกชาย- หญิง และห้องลีดเกอร์ ห้องอาบน้ำ แยกชาย-หญิง สำหรับพนักงานตาม ข้อกำหนด

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทาง กายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดย อ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
11	คุณ ลักษณะ เสริม อื่นๆ	พื้นที่สำหรับ กิจกรรมเสริม	- เดิมเป็นส่วนหน้า อาคาร - ห้องซักผ้า / อาบน้ำ ชั้น 3	- ดัดแปลงเป็นพื้นที่เด็ก เล่น Playground ชั้นล่าง - ดัดแปลงเป็นห้องเด็กเล่น ชั้น 3	- เป็นอาคารชุด ที่มีพื้นที่ เปล่า ก่อนต่อเติม อาคารเพิ่มภายหลัง	- เพิ่มร้าน Gift Shop, Kid Room, Garden Café, ส่วนพื้นที่เช่า ร้านอาหาร	H3 โรงแรมมีบริเวณกิจกรรมเสริม อย่างน้อย 3 ชนิดตามข้อกำหนด เช่น บริเวณลานเด็กเล่น ห้องเด็กเล่น ร้าน ขายของที่ระลึก Gift Shop

ลำดับ	หมวด	รายละเอียด ทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดย อ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
12	ลักษณะ อาคาร และ ส่วนประ กอบ	บันไดของ อาคาร	ภายในอาคารจัดให้มีบันไดผู้พิการ ใช้ร่วมด้วย 1 แห่ง - บันไดมีความกว้าง 1.50 ม. - มีชานพักทุกระยะแนวตั้งไม่เกิน 2 ม. - มีราวบันได 2 ข้าง - มีลูกตั้งสูง 150 มม. ลูกนอน กว้าง 280 มม. - ลูกตั้งบันไดที่ปิดเปิดช่องโถง	ไม่เปลี่ยนแปลง	บันไดอยู่ด้านหลังลิฟต์แคบผู้ เข้าพัก - บันไดมีความกว้าง 1.50 ม. - มีชานพักทุกระยะแนวตั้งไม่ เกิน 2 ม. - มีราวบันได 2 ข้าง - มีลูกตั้งสูง 180 มม. ลูกนอน กว้าง 280 มม. - ลูกตั้งบันไดที่ปิดเปิดช่องโถง	ไม่เปลี่ยนแปลง	C4 - บันไดโครงการมีความกว้างไม่ ต่ำกว่า 1.50 ม. มีชานพักบันได ทุก ช่วง ช่วงละ 4 ม. ความสูงฝ้าบริเวณ ชานพักไม่ต่ำกว่า 2.10 ม. และขนาด วัสดุ ลูกตั้ง ลูกนอน บันไดเป็นไปตาม ข้อกำหนด
		เนื้อที่ว่าง ภายนอก อาคาร	โครงการมีที่ว่างปราศจากสิ่งปก คลุมร้อยละ 66.82 ของพื้นที่ที่ดิน โครงการ 7,344 ตร.ม. = 7,344 x 66.82% = 4,907.26 ตร.ม.	ไม่เปลี่ยนแปลง	โครงการมีที่ว่างปราศจากสิ่ง ปกคลุมร้อยละ 70 ของพื้นที่ ที่ดินโครงการ 11,488 ตร.ม. = 11,488 x 70% = 8,041.6 ตร.ม.	โครงการมีที่ว่าง ปราศจากสิ่งปกคลุม ร้อยละ 30 ของพื้นที่ โครงการ 11,488 ตร. ม. = 11,488 x 30% = 3,446.4 ตร.ม.	CH4 - อัตราส่วนที่ว่างปราศจากสิ่ง ปกคลุม ต่อพื้นที่อาคารรวม ต้องไม่ น้อยกว่าร้อยละ 5 - โรงแรม เซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา มีที่ว่างปราศจากสิ่งปก คลุม 4,907.26 ตร.ม. โดยไม่น้อย กว่าอัตราส่วนที่ว่างปราศจากสิ่งปก คลุม ต่อพื้นที่อาคารรวม ร้อยละ 5 = 1,490.6 ตร.ม. เป็นไปตาม ข้อกำหนด - โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 3,446.4 ตร.ม. โดยไม่น้อยกว่าอัตราส่วนที่ว่าง ปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อพื้นที่อาคาร รวม ร้อยละ 5 = 2,040 ตร.ม. เป็นไปตามข้อกำหนด
		แนวอาคาร และระยะ ต่างๆ ของ อาคาร	โครงการประกอบด้วย อาคารชุด ขนาดความสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยด้านทิศตะวันตกของ โครงการจะตั้งอยู่ติดกับถนน สุขุมวิทความกว้างเกิน 20 ม. โดย แนวอาคารด้านนี้จะมียะระร่นแนว อาคารเป็นระยะทางอย่างน้อย 55.45 เมตร	โครงการสร้างโรง อาหารสูง 2 ชั้น เพิ่มซึ่งผนังห่างจาก อาคารโรงแรม มี ระยะอย่างน้อย ที่สุด 11.67 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)	โครงการประกอบด้วยอาคาร ชุด 1 อาคาร ความสูง 37 ชั้น ด้านทางเข้าด้านถนนจอม เทียน 1 จะมีระยะร่นแนว อาคารเป็นระยะทางอย่าง น้อย 60 เมตร	โครงการสร้างอาคาร เพิ่ม เป็นส่วน ร้านอาหาร Fitness สระว่ายน้ำซึ่งผนังห่าง จากอาคารโรงแรม มี ระยะอย่างน้อยที่สุด 8 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)	C2 - โครงการมีระยะร่นมากกว่า 6 เมตรตามข้อกำหนดอาคารขนาดใหญ่ พิเศษ

ลำดับ	หมวด	รายละเอียดทางกายภาพ	โรงแรม เซ็นเตอร์พอยท์ ไพรม์ โฮเทล พัทยา		โรงแรม ดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา		สรุปแนวทางปรับปรุงโครงการ โดยอ้างอิงข้อกำหนด และมาตรฐาน
			ก่อน	หลัง	ก่อน	หลัง	
		ข้อกำหนดพื้นที่รวมอาคาร	โครงการมีพื้นที่ดินขนาด 7,344 ตร.ม. พื้นที่อาคารรวม (รวม 2 อาคาร) 29,811.71 ตร.ม. ดังนั้นอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน = $29,811.71/7,344$ = 4.06 : 1	ไม่เปลี่ยนแปลง	โครงการมีพื้นที่ดินขนาด 11,488 ตร.ม. พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 67,547 ตร.ม. ดังนั้นอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน = $67,547/11,488$ = 5.9 : 1	ไม่เปลี่ยนแปลง	CH4 – โครงการตั้งอยู่ในที่ดินหมายเลข 3.5 (สีน้ำตาล) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR ต้องไม่เกิน 6:1 อัตราส่วนส่วนของโครงการไม่เกิน 6:1 ตามข้อกำหนด

### 5.3 สรุปผลการศึกษาจากการจำแนก เปรียบเทียบข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเปรียบเทียบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และโรงแรม จากตารางที่ 5 ข้างต้น จนนำมาสู่การจำแนกแยกแยะข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับอาคารชุด และโรงแรมที่มีข้อกำหนดควบคุมที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่า ดังตารางที่ 6 และตารางที่ 7 ข้างต้น สรุปได้ดังนี้

**5.3.1** ข้อกำหนดของอาคารชุดในส่วนที่ยังคงบังคับใช้ในกรณีปรับปรุงอาคารชุดให้เป็นโรงแรม หรือมีข้อบังคับที่เป็นเกณฑ์ขั้นที่สูงกว่าข้อกำหนดของโรงแรม คือ 1. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 2. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 3. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 4. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 5. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 มีผลบังคับใช้คงเดิมในส่วนของกายภาพโครงการ ได้แก่ 1. สถานที่ตั้ง การเข้าถึงโครงการ 2. ขนาด ตำแหน่ง ป้ายชื่อสัญลักษณ์โครงการ 3. ขนาด และลักษณะที่จอดรถ 4. สภาพแวดล้อมสิ่งก่อสร้าง และบริเวณโดยรอบของโครงการ 5. ลิฟต์ส่งของ ลิฟต์พนักงาน ลิฟต์ดับเพลิง 6. ทางสัญจรในอาคาร ขนาดทางสัญจร 7. ขนาดทางเดินนอกห้องพัก (Guestroom Corridor) 6. อุปกรณ์ดับเพลิง สัญญาณเตือนภัย บันไดหนีไฟ 8. ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากร พลังงาน และพื้นที่สีเขียว 8. เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร และ 9. บันไดของอาคาร

**5.3.2** ในส่วนข้อกำหนดสำหรับการปรับปรุงอาคารชุดให้เป็นโรงแรมจะแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นข้อกำหนด ข้อบังคับที่จะต้องดำเนินการ และส่วนข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับโรงแรม ซึ่งไม่ได้เป็นข้อบังคับ แต่โรงแรมอาจจะดำเนินการเพื่อได้รับการรับรองมาตรฐาน และจุดขายสำหรับการเป็นโรงแรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ข้อกำหนดควบคุมโรงแรมที่จะต้องดำเนินการปรับปรุง คือ 1. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 2. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้ ในส่วนของกายภาพโครงการ ได้แก่ 1. ความชัดเจนของส่วนบริการโรงแรม 2. ระบบความปลอดภัยทั่วไป 3. จำนวนห้องน้ำที่เพียงพอสำหรับห้องอาหาร บาร์ ห้องประชุม และ 4. การใช้งาน

สำหรับผู้พิการเช่น ที่จอดรถ ห้องพัก ทางลาดบริเวณทางสัญจร ลิฟต์ บันได ห้องน้ำสาธารณะ และ สัญลักษณ์ป้ายต่างๆ

2) ข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรม ที่ไม่ได้เป็นข้อบังคับ แต่โครงการดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติม คือ มาตรฐานของโรงแรมระดับ 4 ดาว ของสมาคมโรงแรมไทย มีข้อกำหนดทางกายภาพโครงการ ได้แก่ 1. ปรับปรุงป้ายหน้าโครงการโรงแรมตามข้อกำหนด 2. เพิ่มจำนวนที่จอดรถให้เป็นไปตามข้อกำหนด หรือมากกว่า 3. ปรับปรุงโถงต้อนรับให้เหมาะสมกับระดับโรงแรม และองค์ประกอบตามข้อกำหนด 4. ปรับปรุงห้องน้ำสาธารณะ จำนวน ขนาดตามข้อกำหนด 5. ปรับปรุงลิฟต์สำหรับแขกเข้าพักให้เหมาะสมกับระดับโรงแรม 5. มีลิฟต์แยกสำหรับพนักงาน 6. แยกทางสัญจรระหว่างผู้เข้าพัก และพนักงานชัดเจน 7. มีห้องอาหารที่เหมาะสมกับระดับโรงแรม 8. มีห้องครัวที่เป็นไปตามข้อกำหนด 9. มีห้องพัก Suite เพื่อเป็นทางเลือกรูปแบบห้องพักที่หลากหลาย 10. มีบาร์ที่เหมาะสมกับระดับโรงแรม 11. ปรับปรุงสระว่ายน้ำเพื่อสร้างจุดขายให้แก่โรงแรม 12. มีส่วนสันทนาการ กิจกรรมเสริมอื่นๆ อย่างน้อย 3 อย่าง 13. มีห้องประชุมที่มีขนาดอย่างน้อยตามที่กำหนด 14. ห้องน้ำสำหรับห้องประชุมที่เหมาะสมกับระดับโรงแรม และ 15. เพิ่มพื้นที่สำหรับพนักงาน เช่น ห้องสำนักงานห้องอาหารพนักงาน และห้องน้ำพนักงาน

#### 5.4 สรุปผลการศึกษาจากแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

จากการศึกษาแนวทางการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา ตามตารางที่ 8 ข้างต้น โดยอ้างอิงจากข้อกำหนด ข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง จะเห็นได้ว่าโครงการกรณีศึกษามีแนวทางในการดำเนินการปรับปรุงกายภาพโดยการเก็บส่วนโครงสร้างหลัก งานระบบต่างๆของอาคารเดิมที่ยังสามารถใช้ได้อย่างดี ทำการปรับปรุงใหม่ต่อยอดจากของเดิมที่มีอยู่ในส่วนงานต่อเติมอาคาร และสร้างอาคารใหม่เพื่อสนับสนุนงานบริการ รวมทั้งดำเนินการตกแต่งภายใน ปรับปรุงใหม่ทั้งส่วนกลาง และห้องพัก โดยถ้าเป็นกรณีโครงการใหม่ จะดำเนินการใช้งาน ผสมผสานระหว่างวัสดุ หรือเฟอร์นิเจอร์เดิมที่ยังใช้ได้ รวมเข้ากับของตกแต่งใหม่เป็นการปรับปรุงต่อยอดในสิ่งที่มีอยู่ แต่ในส่วนกรณีโครงการเก่าที่ใช้งานมานานแล้ว จะทำการรื้องานระบบ และของตกแต่งเดิมออก เก็บส่วนงานโครงสร้างเดิมไว้ เพื่อทำการปรับปรุง และตกแต่งใหม่เกือบทั้งหมด ในส่วนพื้นที่จอดรถถ้าทางโครงการไม่สามารถหาเพิ่มเติมจากพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด จะดำเนินการหาพื้นที่จอดเพิ่มเติมโดยการซื้อ หรือเช่าที่ดินข้างเคียงเพื่อให้มีที่จอดรถเป็นไปตามข้อกำหนด และเพียงพอแก่การใช้งาน

โครงการโรงแรมจะมีแนวทางในการเพิ่มเติมพื้นที่บริการสำหรับโรงแรม เช่น ห้องอาหาร ห้องครัว บาร์ ห้องประชุม ห้องสันทนาการต่างๆ โดยยกเลิกพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดเดิมที่ไม่จำเป็น และยกเลิกห้องพักบางส่วน เพื่อนำมาปรับปรุงพื้นที่ใช้งานใหม่ที่เป็นสำหรับโรงแรม และตกแต่งใหม่ให้เหมาะสมกับระดับของโรงแรม รวมทั้งเพิ่มเติมส่วนพื้นที่บริการส่วนหลังของพนักงาน เช่น สำนักงาน ห้องอาหาร ห้องน้ำสำหรับพนักงาน โดยทำการยกเลิกห้องพักเดิมทั้งชั้น เพื่อให้สะดวกแก่การดำเนินการในส่วนของโรงแรมได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และเป็นไปตามข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรม

## บทที่ 6

### การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรม กรณีศึกษา โครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พัทยา สามารถแบ่งการอภิปรายผล และข้อเสนอแนะได้ดังนี้

- 6.1 สรุปผลการวิจัย
- 6.2 อภิปรายผลการวิจัย
- 6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ หรือทีมพัฒนาโครงการ
- 6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

##### 6.1.1 สรุปขั้นตอนกระบวนการปรับปรุงกายภาพโครงการอาคารชุดเป็นโรงแรม

จากการศึกษาขั้นตอนกระบวนการปรับปรุงกายภาพโครงการอาคารชุดเป็นโรงแรมของโครงการ โรงแรมกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ จะเห็นได้ว่า ถึงแม้จะมีความแตกต่างกันในส่วนของระยะเวลาโครงการ ลักษณะเจ้าของร่วมโครงการหลายรายที่มีอยู่แต่เดิม แต่สิ่งที่คล้ายกันคือ เจ้าของโครงการมีการดำเนินการต่างๆเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์การเป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมดเพียงรายเดียว ด้วยการซื้อคืนห้องชุดจากผู้จอง และเจ้าของร่วมรายอื่นๆ นิติบุคคลมีการจัดประชุมให้มีมติยกเลิกอาคารชุดนั้น หลังจากนั้นจึงเข้าสู่กระบวนการปรับปรุงโครงการ ดังนี้

- 1) การดำเนินการยกเลิกการเป็นอาคารชุด ดำเนินการยื่นคำขอจดทำเบียนยกเลิกอาคารชุด พร้อมด้วยเอกสารกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานประชุมที่มีมติให้ยกเลิกอาคารชุดนั้น เมื่อได้รับการอนุมัติ จึงให้รับจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด
- 2) ดำเนินการยกเลิกรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA สำหรับอาคารชุด เพื่อเตรียมเอกสารรายการผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA สำหรับโรงแรม
- 3) การขออนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคารชุดเป็นโรงแรม จะต้องยื่นขอใบขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือแบบ อ.5
- 4) ดำเนินการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโรงแรม ดำเนินการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA สำหรับโรงแรมเพื่อยื่นและรอผลอนุมัติในช่วงก่อนการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
- 5) ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติแล้ว จึงดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารให้แล้วเสร็จ
- 6) ขออนุญาตเปิดการใช้อาคาร ขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือแบบ อ.6 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบการก่อสร้างว่าถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ หลังจากนั้นจึงออกใบรับรองเพื่อสามารถเปิดใช้อาคาร
- 7) ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม นำเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือแบบ อ.6 พร้อมเอกสารอนุมัติ EIA เพื่อดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

**6.1.2 สรุปข้อค้นพบกลุ่มข้อกฎหมาย ข้อกำหนดที่สำคัญต่อการปรับปรุงทางกายภาพโครงการ**  
จากการศึกษาข้อกฎหมาย ข้อกำหนด และแนวทางการปรับปรุงโครงการที่ผ่านมา แสดงให้เห็นว่า ก่อนการดำเนินการปรับปรุงโครงการนั้น จะต้องพิจารณาทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วนก่อนการตัดสินใจดำเนินการ เพื่อหาความเป็นไปได้ว่าโครงการจะสามารถดำเนินการต่อไปได้โดยถูกกฎหมาย และมีลักษณะความเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยสรุปแบ่งกลุ่มกฎหมายสำคัญสำหรับพิจารณาเป็นลำดับว่าโครงการมีคุณสมบัติพร้อมเหมาะสมหรือไม่ ดังนี้

1) ข้อกฎหมายผังเมืองรวมพื้นที่เฉพาะ เป็นข้อกฎหมายลำดับต้นๆที่จะต้องพิจารณา คือ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 เพื่อใช้ตรวจสอบว่าเป็นพื้นที่เป็นประเภทใด สามารถใช้ดำเนินกิจการโรงแรมได้หรือไม่ ควบคุมอัตราส่วนระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารและพื้นที่ดินโครงการ และกำหนดพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมนอกอาคาร

2) ข้อกฎหมายสิ่งแวดล้อมของเขตพื้นที่เฉพาะ ในกรณีนี้จะเป็นเขตพื้นที่พัทยา คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เพื่อควบคุมตำแหน่งที่ตั้งโครงการมิให้มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติไปจากเดิมอย่างลักษณะพื้นที่ชายหาด สันทราย ควบคุมระยะห่างแนวชายฝั่งทะเล ความลาดชันของพื้นที่ การควบคุมตำแหน่งลักษณะป้ายโครงการ ควบคุมเรื่องของระบบน้ำทิ้งไม่ให้ลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติโดยปราศจากการบำบัด ควบคุมกำหนดพื้นที่สีเขียวของโครงการ และรายการผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA สำหรับโรงแรม

3) ข้อกฎหมายสำหรับควบคุมอาคารชุด เป็นข้อกฎหมายสำหรับใช้ควบคุมโครงการอาคารชุดที่ยังคงไว้ในขณะที่โครงการกำลังดำเนินการปรับปรุงเป็นโรงแรม คือ 1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 3. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 โดยมีผลทางด้านภาพโครงการ ดังนี้

- ข้อกำหนดสถานที่ตั้งโครงการ สภาพแวดล้อมโครงการ

- ขนาดความยาวที่ดินโดยรอบ และติดทางกว้างของถนน มีผลต่อขนาดพื้นที่รวมของอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มากกว่า หรือน้อยกว่า 30,000 ตร.ม.

- ขนาดความสูงอาคาร ระยะร่นจากแนวเขตที่ดินเป็นไปตามข้อกำหนด

- ขนาดพื้นที่สีเขียวเป็นไปตามข้อกำหนด

- มีบันไดอาคาร บันไดหนีไฟที่มีวัสดุ ขนาดต่างๆ เป็นไปตามข้อกำหนด

- ต้องมีลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ส่งของ โถงหน้าลิฟต์ที่มีลักษณะตามข้อกำหนด

- ช่องทางเดินทางสัญจรมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. ความสูงไม่น้อยกว่า

2.60 ม.

- ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดป้ายโครงการต้องเป็นไปตามข้อกำหนด

- มีที่จอดรถเพียงพอ และขนาดช่องจอดรถเป็นไปตามข้อกำหนด

4) ข้อกำหนดสำหรับควบคุมโรงแรม เป็นข้อกำหนดใช้สำหรับควบคุมโรงแรม คือ 1. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 2. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่จะต้องดำเนินการ และมีการปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

4.1 ด้านการควบคุมในส่วนของโรงแรม สำหรับใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคุณสมบัติของโรงแรม และมีผลทางด้านภาพโครงการ ดังนี้

- สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้ศาสนสถาน โบราณสถาน
- เส้นทางเข้า-ออกของโรงแรมต้องไม่ก่อปัญหาจราจร
- ต้องมีความชัดเจนในส่วนบริการของโรงแรมและกิจการอื่นๆ
- มีระบบความปลอดภัย เช่นระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบพลังงานสำรองต่างๆ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ระบบบันทึกกล้องวงจร ระบบสัญญาณเตือนภัยต่างๆ
- จัดให้มีห้องน้ำส่วนกลางแยกชาย-หญิง มีจำนวน ขนาด และองค์ประกอบเป็นไปตามข้อกำหนด

- มีที่จอดรถเพียงพอ และขนาดช่องจอดรถเป็นไปตามข้อกำหนด

4.2 ด้านการใช้งานสำหรับผู้พิการ และคนชรา เป็นสิ่งที่จะต้องดำเนินการเพิ่มเติม โดยการวางแผนวางปรับปรุงพื้นที่ใช้งานอาคารในส่วนต่างๆ ให้เหมาะสมสำหรับผู้พิการ ผู้ทุพพลภาพ และคนชรา โดยมีผลทางด้านภาพโครงการ ดังนี้

- จัดให้มีป้าย สัญลักษณ์สำหรับผู้พิการตามจุดสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ
- จัดให้มีที่จอดรถผู้พิการ โดยมีจำนวน ลักษณะ และองค์ประกอบเป็นไปตามข้อกำหนด

- จัดให้มีห้องน้ำสำหรับผู้พิการในบริเวณห้องน้ำสาธารณะ เป็นไปตามข้อกำหนด

- จัดให้มีลิฟต์สำหรับผู้พิการ และองค์ประกอบเป็นไปตามข้อกำหนด

- จัดให้มีทางลาดตามจุดต่างๆ ของทางสัญจรที่มีความต่างระดับ

- จัดให้มีจำนวนห้องพักผู้พิการ ตำแหน่งห้องพัก และองค์ประกอบภายในเป็นไปตามข้อกำหนด

5) ข้อกำหนดมาตรฐานควบคุมสำหรับโรงแรม ไม่ใช่ข้อกำหนดข้อบังคับ แต่จะเป็นตัวชี้วัดระดับมาตรฐานของของโรงแรม โดยสมาคมโรงแรมไทย ที่โครงการโรงแรมอาจจะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการรับรองมาตรฐาน ขึ้นอยู่กับโรงแรมว่ามีมาตรฐานอยู่ในระดับใด ในกรณีนี้เป็นโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว จึงใช้มาตรฐานของโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยการอ้างอิงจากข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรมของสมาคมโรงแรมไทย มีข้อกำหนดสำหรับโรงแรมที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

- โถงต้อนรับ ต้องมีส่วนลงทะเบียนสำหรับผู้เข้าพัก และองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด



- ห้องน้ำสาธารณะ ต้องมีจำนวนเพียงพอ ขนาด แยกชาย-หญิง และองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- ลิฟต์สำหรับผู้เข้าพัก ให้มีจำนวนลิฟต์ ขนาด และองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- ทางสัญจรต้องแยกให้ชัดเจนระหว่างแขกผู้เข้าพัก และพนักงาน
- ห้องพักแบบทั่วไป แบบสวีท ต้องมีขนาดห้อง การตกแต่ง เพอร์นิเจอร์ และองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- จัดให้มีห้องอาหาร และห้องครัวที่มีองค์ประกอบต่างๆเป็นไปตามข้อกำหนด
- บาร์ตกแต่งอย่างดี มีองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- สระว่ายน้ำ และห้องน้ำส่วนสันทนาการ มีการตกแต่งอย่างดี และมีองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- ห้องประชุม ห้องน้ำ มีขนาดพื้นที่ การตกแต่ง และมีองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- ห้อง Business Center มีขนาดพื้นที่ การตกแต่ง และมีองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- มีส่วนพื้นที่บริการสำหรับพนักงาน (Back of house) ส่วนรับประทานอาหาร ห้องน้ำพนักงาน และองค์ประกอบต่างๆตามข้อกำหนด
- พื้นที่สำหรับสันทนาการต่างๆอย่างน้อย 3 อย่าง เช่น ร้านของที่ระลึก ร้านเสริมสวย พื้นที่สำหรับเด็กเล่น ฯลฯ

## 6.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาเรื่อง แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรม กรณีศึกษาโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่พัทยา สามารถอภิปรายผลการวิจัยโดยแบ่งแยกประเภทแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

### 6.2.1 แนวความคิดเรื่องแนวทางการปรับปรุงทางด้านกายภาพของโรงแรม

จากงานวิจัยของ (ถิรวุฒิ ธนวิษเฐียรพาก, 2552) เรื่องแนวทางการปรับตัวของโรงแรมท้องถิ่นราคาประหยัด ได้ข้อสรุปถึงสิ่งที่ต้องคำนึงนอกเหนือจากความสำคัญทางด้านการตลาด คือด้านกายภาพเป็นสิ่งที่มีความสำคัญสำหรับโรงแรม โดยต้องมีปรับปรุงห้องพักให้มีมาตรฐาน มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนตามความต้องการของแขกผู้เข้าพัก รวมถึงการตกแต่งที่เหมาะสมกับระดับของโรงแรม สอดคล้องกับผลการวิจัยที่โครงการโรงแรมส่วนใหญ่มีความต้องการปรับปรุงห้องพักให้มีองค์ประกอบครบถ้วน เป็นไปตามมาตรฐาน และตกแต่งให้เหมาะสมกับระดับของโรงแรม สิ่งที่เพิ่มเติมจากผลของงานการวิจัยครั้งนี้ คือ การอ้างอิงจากข้อกำหนดมาตรฐานโรงแรมเป็นตัวกำหนดแนวทางปรับปรุงโครงการ

จากงานวิจัยของ (สุชานันท์ นิมนวล, 2558) เรื่องแนวการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร ที่สอดคล้องกับผลของงานวิจัยครั้งนี้ คือ แสดงให้เห็นถึงแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพทางด้านการปรับเปลี่ยนห้องพักให้เหมาะสมกับแขกผู้เข้าพักกลุ่มเป้าหมาย การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางให้เหมาะสมกับการใช้งานตามระดับของโรงแรม ปรับปรุงระบบความปลอดภัยทางด้านอัคคีภัย เพิ่มพื้นที่ส่วนบริการส่วนหลังสำหรับพนักงานโรงแรมอย่างเหมาะสม แต่สิ่งที่แตกต่างคือผลของงานวิจัยนี้จะนำเสนอแนวทางการปรับปรุงโครงการโรงแรมโดยใช้การอ้างอิงโดยข้อกำหนด และข้อกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องเป็นตัวนำไปสู่แนวทางการปรับปรุงโครงการ

การวิเคราะห์สภาพโครงการก่อนดำเนินการปรับปรุงโครงการ สอดคล้องกับงานวิจัยของ (กฤตวรรณ เมธาคุปติยานนท์, 2553) เรื่องการปรับปรุงอาคารอพาร์ทเมนต์ให้เป็นโรงแรม พบว่าต้องคำนึงถึงตำแหน่งโครงการ โครงสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆที่เกี่ยวข้องเช่นระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบน้ำเสีย ระบบอัคคีภัย ระบบตรวจจับควัน ระบบหัวฉีดดับเพลิงอัตโนมัติ ถังดับเพลิง และบันไดหนีไฟ ตามข้อกำหนดพระราชบัญญัติต่างๆที่เกี่ยวข้อง จนนำไปสู่แนวทางการปรับปรุงกายภาพโครงการได้อย่างเหมาะสม และคุ้มค่า

#### 6.2.2 ปัจจัยที่มีผลต่อความแตกต่างทางด้านราคาห้องพักของโครงการกรณีศึกษา

จากข้อมูลโครงการกรณีศึกษาจะเห็นว่าทั้ง 2 โครงการอยู่ในระดับ 4 ดาวเหมือนกัน แต่ในส่วนของระดับราคาที่พักแตกต่างกัน โดยข้อมูลในช่วงเดือน ต.ค. ปี พ.ศ. 2562 โรงแรมเซ็นเตอร์พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา ราคาจะอยู่ในช่วง 1,400 – 1,700 บาท/ คืน ส่วนโรงแรมดี วารี จอมเทียนบีช พัทยา ราคาจะอยู่ในช่วง 2,500-6,300 บาท/ คืน จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพโครงการ ปัจจัยที่มีผลเบื้องต้นจะมีดังนี้

- 1) ในส่วนของทำเลที่ตั้งที่โครงการแรกอยู่ใกล้ถนนหลักภายในเมืองพัทยา และโครงการที่สองอยู่ใกล้บริเวณหาดพัทยา
- 2) พื้นที่ห้องที่มีขนาดแตกต่างกันโดยโครงการแรกจะมีขนาด 28-38 ตร.ม. และโครงการที่สองมีพื้นที่ห้องที่ขนาด 40-116 ตร.ม.
- 3) ปริมาณการลงทุนในเนื้องานในการปรับปรุงตกแต่งเพิ่มให้เป็นโรงแรมที่แตกต่างกัน โดยที่โครงการแรกใช้การปรับปรุงเพิ่มเติมน้อยกว่าโครงการที่สองเนื่องจากยังเป็นโครงการใหม่สามารถใช้ของใหม่ผสมผสานกับของเดิมได้ ในขณะที่โครงการที่สองเป็นโครงการเก่าต้องทำการรื้อถอนปรับปรุงเปลี่ยนแปลงในปริมาณที่เยอะมาก (ในส่วนของจำนวนเงินลงทุนนั้นทางผู้วิจัยไม่มีข้อมูลเนื่องจากผู้ประกอบการไม่สามารถเปิดเผยได้)
- 4) พื้นที่ใช้สอย หรือ Facility ภายในโรงแรมที่มีความหลากหลายแตกต่างกัน อันเนื่องมาจากข้อจำกัดของพื้นที่โครงการแรกที่มีขนาดเล็กกว่าโครงการที่สอง

### 6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการ

#### 6.3.1 แนวทางการพิจารณาปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคารชุดให้เป็นโรงแรม

นอกเหนือจากผู้ประกอบการ ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการจะต้องพิจารณาในส่วนของความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ตามหลักการต่างๆไปแล้ว ในส่วนของสภาพกายภาพเดิมของโครงการอาคารชุดนั้น มีส่วนสำคัญในการพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการเปลี่ยนแปลงอีกด้วย ดังเช่น สภาพโครงสร้างเดิมของโครงการมีขนาดพื้นที่การใช้งาน เพียงพอ เหมาะสมสำหรับทำเป็นโรงแรมหรือไม่ เพราะโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ไม่เอื้อต่อการดัดแปลงเป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานตามข้อกำหนด จึงทำให้โครงการอาคารชุดที่ถูกปรับปรุงเป็นโรงแรมมักจะเป็นโรงแรมที่ไม่ได้รับการรับรองมาตรฐาน หรือไม่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรม ทั้งนี้ต้องพิจารณาประกอบกับข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้องว่าสภาพกายภาพโครงการนั้นสามารถดำเนินการปรับปรุงตามข้อกำหนดได้อย่างครบถ้วนเหมาะสมหรือไม่

#### 6.3.2 ลักษณะทางกายภาพโครงการอาคารชุดในปัจจุบัน

เนื่องจากการที่มีการแข่งขันสูงในปัจจุบัน ทำให้นักพัฒนาโครงการต้องคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางที่มีความลงตัว ทันสมัย และเข้ากับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางนั้นมักจะทำให้มีความสูงโปร่งกว่าชั้นอื่นๆทั่วไป มีพื้นที่ที่ทันสมัยเข้ามาเป็นองค์ประกอบของโครงการเข้ามาเช่น บริเวณลิฟต์บับบี้ ที่นั่งพักผ่อน บริเวณห้องสมุด ในลักษณะแบบ Co-working Space บริเวณส่วนที่นั่งพักผ่อนแบบเลานจ์ พื้นที่สำหรับเด็ก Kid Area ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนสันทนาการต่างๆ ส่วนที่เพิ่มเติมเข้ามานั้นทำให้โครงการอาคารชุดสมัยใหม่จะมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับโรงแรมที่มีมาตรฐานระดับสูง ดังนั้นจึงเป็นการง่ายหากผู้ประกอบการ ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการจะพิจารณาปรับปรุงการใช้งานให้เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานรองรับ และถูกต้องตามกฎหมาย โดยที่การปรับปรุงเพิ่มเติมนั้นจะไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร และงานระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องมากนัก ส่วนใหญ่จะเป็นปรับปรุงเรื่องการตกแต่งให้เหมาะสมกับระดับโรงแรม ถ้าเปรียบเทียบกับการนำโครงการอาคารชุดที่มีความเก่ามาดัดแปลง อาจต้องมีการดำเนินการปรับปรุงที่มีขั้นตอนมากกว่า ผลกระทบมากกว่าทั้งทางด้านงานรื้อถอน การปรับปรุงโครงสร้าง การปรับปรุงงานระบบที่เกี่ยวข้อง

#### 6.3.3 ส่วนสำคัญที่ทำให้โรงแรมประสบความสำเร็จในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

การขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้ผู้ที่เข้ามาใช้บริการโรงแรมรู้สึกมั่นใจกับความปลอดภัยในการเข้ามาใช้บริการ โรงแรมจึงต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม หากถูกตรวจพบว่าโรงแรมไม่มีใบอนุญาต จะถูกดำเนินการสั่งปิดแล้วยังมีความผิดในคดีอาญา โดยส่วนสำคัญที่จะทำให้โรงแรมจะประสบความสำเร็จในการขออนุญาตประกอบธุรกิจได้ มาจาก 3 เรื่องหลัก ดังนี้

- 1) กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ใช้ตรวจสอบผังสีที่ดินว่าเป็นพื้นที่เป็นประเภทใด สามารถใช้ดำเนินกิจการโรงแรมได้หรือไม่ ควบคุมอัตราส่วนระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารและพื้นที่ดินโครงการ และกำหนดพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมนอกอาคาร

2) กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เช่น โรงแรมขนาดใหญ่ต้องมีที่จอดรถให้เพียงพอ กำหนดให้อาคารโรงแรมเป็นอาคารควบคุม และต้องได้รับอนุญาตใช้อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

3) รายการผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA สำหรับโรงแรมที่เข้าเกณฑ์ต้องดำเนินการ เพื่อให้ได้รับการอนุมัติเพื่อขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

นอกเหนือจากนั้นโครงการโรงแรมจะต้องดำเนินการปรับปรุงตามหลักการใช้งานให้เป็นตามแนวทางด้านการตลาดด้วย (Marketing Function) เพื่อให้มีฟังก์ชันการใช้พื้นที่ภายในโรงแรมเป็นไปตามความต้องการของผู้เข้าพักอย่างเหมาะสม ทันสมัย

#### 6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

6.4.1 งานวิจัยฉบับนี้ เป็นการศึกษาตัวอย่างโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่เคยเป็นโครงการอาคารชุดมาก่อนในพื้นที่พญาเพ็ญเพียงแห่งเดียว ทำให้มีข้อจำกัดเรื่องการเปรียบเทียบข้อมูลกฎหมายเฉพาะในแต่ละพื้นที่ซึ่งผลต่อแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการ ดังนั้นอาจมีการต่อยอดงานวิจัยที่ศึกษาข้อมูลในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวอื่น หรือในพื้นที่ที่มีข้อมูลกฎหมาย ข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป เพื่อสามารถแสดงและเปรียบเทียบข้อมูลแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ ผู้พัฒนาโครงการ สำหรับประกอบการตัดสินใจพัฒนาโครงการต่อไป

6.4.2 เสนอแนะศึกษาแนวทางการปรับปรุงกายภาพโครงการอาคารชุด ที่มีส่วนโรงแรมดำเนินกิจการภายในโครงการเดียวกัน หรือโครงการประเภท Mix Used ว่าสามารถจะดำเนินการอย่างไรให้ประสบความสำเร็จ และถูกต้องตามกฎหมาย

## บรรณานุกรม

- Colliers International. (2562). อัตราการขาย และเหลือเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในพัทยา ณ ครั้งแรกปี พ.ศ. 2562. Retrieved from [www.colliers.com/en-th/thailand/insights](http://www.colliers.com/en-th/thailand/insights)
- James Douglas. (2006). Building Adaptation Second Editions. Retrieved from <http://books.google.co.th>
- Pannell Kerr Forster Associates อ้างถึง Cobban and Lironi. n.d. (1993). Spatial Planning for Hotel Design. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, P.10-12. Retrieved from <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/EUM0000000001687/full/html>.
- Realist. (2559). พื้นที่ลาดคอนโดพัทยา นาจอมเทียนทำเลฮิต. Retrieved from <http://www.realist.co.th/blog/คอนโดใหม่-พัทยา/>
- TerraBKK. (2561). พัทยา ก้าวใหม่สู่เมืองหลวงตะวันออก Retrieved from <http://terrabbkk.com/news/196001>
- กรมการท่องเที่ยว. (2559). มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม Hotel Standard Retrieved from <http://www.dot.go.th/page/138>
- กฤตวรรณ เมธาคุปติยานนท์. (2553). การปรับเปลี่ยนอาคารอพาร์ทเมนต์ให้เป็นโรงแรมบูติกในเมือง. *วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่*.
- ถิรวิฑู ธนวิษเฐียรพาก. (2552). แนวทางการปรับตัวของโรงแรมท้องถิ่นระดับราคาประหยัด : กรณีศึกษา พื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา. *วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*.
- นงคินุช ศรีธนาอนันต์. (2544). การโรงแรมเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- บุญมาก สุปรีชญา ศรีสุวรรณ พงศ์ชยันต์ และสมรรถจันทร์ ณ์สุวรรณ. (2562). EEC การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจไทยในภูมิภาคตะวันออก From the Eastern Seaboard to EEC: the Development of Thailand Economy in the Eastern Region. Retrieved from <https://publication.npru.ac.th/jspui/handle/123456789/768>
- พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518. ราชกิจจานุเบกษา 92 (13 กุมภาพันธ์ 2518): 1-28, (2518).
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. ราชกิจจานุเบกษา 96 (14 พฤษภาคม 2522): 1-46, (2522).
- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. ราชกิจจานุเบกษา 121 (12 พฤศจิกายน 2547): 1-20, (2547).
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. ราชกิจจานุเบกษา 109 (4 เมษายน 2535): 1-47, (2535).
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522): 1-33, (2522).
- สนธยา วณิชวัฒน์. (2556). กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมาคมโรงแรมไทย. (2554). แบบประเมินมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว. Retrieved from [www.thaihotels.org/16747351/](http://www.thaihotels.org/16747351/)แบบประเมินมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว.
- สุชานันท์ นิมมวล. (2558). แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อ

ปรับเปลี่ยนโรงแรมระดับสามดาวในพื้นที่พัทยาใต้จังหวัดชลบุรี ให้เป็นอาคารพักอาศัยแบบไฮสเทล.  
วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

อนวัช บูรพาชน. (2560). พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. Retrieved from

<https://www.ieat.go.th/assets/uploads/cms/file/201703141555431875858139.pdf>



ภาคผนวก



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## ภาคผนวก ก.

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม ในการศึกษาวิจัย เรื่อง แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพโครงการอาคาร  
ชุดให้เป็นโรงแรมระดับ 4ดาว ในแหล่งท่องเที่ยวพัทยา

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ
2. ลักษณะทางกายภาพที่เป็นที่นำจดจำของโครงการ คืออะไร
3. ที่มา สาเหตุการนำอาคารชุด มาพัฒนาเป็นโรงแรมคืออะไร
4. โครงการต้องผ่านกฎหมายใดบ้างในการปรับปรุงเป็นโรงแรม
5. โครงการปรับปรุงอะไรเพิ่มเติมอย่างไรบ้าง ทั้งส่วนกลาง และส่วนห้องพักของโครงการ
6. การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพเป็นโรงแรมในส่วนใดที่กระทบต่อโครงสร้างมากที่สุด ที่มีผลจากข้อบังคับทางกฎหมายใด
7. การออกแบบวางผัง ดีไซน์ของพื้นที่ส่วนกลาง และห้องพักของโรงแรม เหมาะสมแก่การใช้งานสำหรับโรงแรมหรือไม่ อย่างไร
8. การเปลี่ยนแปลง ปรับปรุงโครงการในส่วนใด ที่มีผลต่องบประมาณ และระยะเวลายาวนานที่สุด
9. การเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารชุดมาเป็นโรงแรม ในความเห็นของท่านถือว่าคุ้มค่า หรือไม่ อย่างไร
10. ข้อเสนอแนะ แนวทางสำหรับผู้ประกอบการอาคารชุดที่ต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้งานมาเป็นโรงแรม



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ทวีศักดิ์ ฤกษ์สวัสดิ์ถาวร
วัน เดือน ปี เกิด	20 กุมภาพันธ์ 2525
สถานที่เกิด	กรุงเทพฯ
วุฒิการศึกษา	สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ที่อยู่ปัจจุบัน	2883/69 ถนนสุขุมวิท 107 ซอยแบร์ริง ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY