

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการ โรงแรม หัวหิน พูลสวิต
เจ้าของโครงการ	บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	5168, 38552 และ 57456 ถนนมุ้งทะเล ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี
ผู้ประสานงานโครงการ	คุณพุดิพงษ์ สุกสี
ตำแหน่ง	Chief Engineer

2.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.2.1 สถานที่ตั้งของโครงการ

โครงการ โรงแรม หัวหิน พูลสวิต เป็นโครงการประเภทโรงแรมประกอบด้วย บ้านพักชายทะเลชะอำ จำนวน 9 TYPE (TYPE A, B, C, D, F, G, H, I และ J) มีลักษณะเป็นบ้านพักจำนวน 10 หลัง มีหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 13 หน่วย และอาคารวีรันดาสกาย ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีหน่วยพักอาศัย 23 หน่วย ดังนั้นโครงการมีหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 36 หน่วย ดำเนินการโดยบริษัท หัวหิน พูล สวิต จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนมุ้งทะเล ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี มีการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการเพื่อเป็นที่พักอาศัยคอนโดมิเนียม รีสอร์ท และโรงแรม เป็นต้น ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการดังนี้ (รูปที่ 2.1)

ส่วนที่ 1 (บ้านพักชายทะเลชะอำ) สำหรับอาณาเขตติดต่อโดยรอบมีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	โรงแรม วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา ถัดไปเป็นถนนสายมุ้งทะเล
ทิศใต้	ติดกับ	โครงการ บ้านเพลินทะเล คอนโดมิเนียม
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ชายหาดทรายทะเลชะอำ
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสาธารณะประโยชน์

ส่วนที่ 2 (อาคารวีรันดาสกาย)

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนสายมุ้งทะเล ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศใต้	ติดกับ	อาคารบ้านพักของพนักงานโรงแรม วีรันดาฯ
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนสาธารณะประโยชน์ถัดไปเป็นโรงแรม วีรันดาฯ
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่างมีการครอบครอง

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จากถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ประมาณกิโลเมตรที่ 212 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนโยธาภูมิเวท-มุ้งทะเลประมาณ 300 เมตร แล้วเลี้ยวขวาจะพบพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 อยู่ด้านขวามือ และพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จะเดินทางเข้าไปอีกประมาณ 100 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือถัดจากโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา ชะอำ



ภาพที่ 2.1 แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ โรงแรม หัวหิน พูลสวิต

2.2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ โรงแรม หัวหิน พูลสวิต ของบริษัท หัวหิน พูลสวิต จำกัด เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วยบ้านพักชายทะเล ๒ ชั้น (Villa) จำนวน 9 TYPE มีหน่วยพักอาศัยจำนวน 13 หน่วย ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5168, 38552 และ 57456 มีเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 90 ตารางวา (หรือประมาณ 3,960 ตารางเมตร) และอาคาร วีรันดาสกาย เป็นอาคารพักอาศัยขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคารมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 23 หน่วย ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 643 หน้าสำรวจเลขที่ 36 มีเนื้อที่ 3 งาน 15 ตารางวา (ประมาณ 1,200 ตารางเมตร)

2.2.3 ส่วนประกอบของโครงการ

2.2.3.1 ส่วนประกอบของอาคาร ภายในโครงการประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 (บ้านพักชายทะเล๒ชั้น) ประกอบด้วย บ้านพักชายทะเล (Villa) จำนวน 9 TYPE ได้แก่ TYPE A, B, C, D, F, G, H, I และ J โดย TYPE A ประกอบด้วยบ้านพักจำนวน 4 หลัง TYPE D ประกอบด้วยบ้านพักจำนวน 2 หลัง ส่วนอาคาร TYPE B, C, F, G, H, I, และ J ในแต่ละ TYPE ประกอบด้วยบ้านพักจำนวน 1 หลัง มีจำนวนบ้านพักทั้งหมด 10 หลัง มีหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 13 หน่วย มีความสูงของอาคารที่สูงที่สุดจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 6.30 เมตร

ส่วนที่ 2 (อาคารวีรันดาสกาย) ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง มีหน่วยพักอาศัยทั้งหมด 23 หน่วย มีส่วนประกอบอื่นๆ ได้แก่ ห้องประชุม มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.90 เมตร และภายในโครงการยังจัดให้มีทางเดินส่วนกลาง ห้องพักขยะ ตลอดจนระบบดับเพลิง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลต่างๆ ครบครัน

รายละเอียดของการใช้พื้นที่ของอาคารภายในโครงการมีดังนี้

- 1) **ส่วนที่ 1 (บ้านพักชายทะเลชะอำ)** ประกอบด้วย บ้านพักชายทะเลจำนวน 9 กลุ่ม (9 TYPE) ดังนี้
 1. **Type A** ประกอบด้วย บ้านพักอาศัยจำนวน 4 หลัง มีลักษณะเป็นบ้านพัก 2 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคา 6.30 เมตร แต่ละหลังมีรายละเอียดดังนี้
ชั้นที่ 1 มีพื้นที่ใช้สอย 76.5 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อน และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง
ชั้นที่ 2 มีพื้นที่ใช้สอย 27 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และโถงทางเดินหน้าบันไบบ้านพัก Type A ในแต่ละหลังมีพื้นที่ใช้สอย 103.5 ตร.ม. รวม 4 หลัง มีพื้นที่ใช้สอย 414 ตร.ม.
 2. **บ้านพัก Type B** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 2 ชั้นจำนวน 1 หลังมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 6.30 เมตร ดังนี้
ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อน และสระว่ายน้ำมีพื้นที่ใช้สอย 76.6 ตารางเมตรทางเดินด้านหน้าบันไดมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 27 ตารางเมตร
ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และโถงทางเดินด้านหน้าบันไดมีพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 2 เท่ากับ 27 ตารางเมตร
บ้านพัก Type B มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 103.50 ตารางเมตร
 3. **บ้านพัก Type C** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 2 ชั้นจำนวน 1 หลังมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคา 6.30 เมตร ดังนี้
ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อนและสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักชั้นที่ 1 เท่ากับ 76.5 ตารางเมตร
ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้องและโถงทางเดินด้านหน้าบันไดมีพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 2 เท่ากับ 27 ตารางเมตร
ดังนั้น บ้านพัก Type C มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 103.5 ตารางเมตร
 4. **บ้านพัก Type D** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 2 ชั้นจำนวน 2 หลัง มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 6.30 เมตร ในแต่ละหลังมีรายละเอียดดังนี้
ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อน และสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักชั้นที่ 1 เท่ากับ 76.5 ตารางเมตร
ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และโถงทางเดินด้านหน้าบันไดมีพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 2 เท่ากับ 27 ตารางเมตร
ดังนั้นบ้านพัก Type D ในแต่ละหลังมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 103.5 ตารางเมตร รวมทั้ง 2 หลังมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 207 ตารางเมตร
 5. **บ้านพัก Type E** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 หลังมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 5.60 เมตร ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อนและสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่งมีพื้นที่ใช้สอย 66.6 ตารางเมตร

6. **บ้านพัก Type G** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง มีความสูงระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 5.50 เมตร ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อน และสรวายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอย 66.6 ตารางเมตร
 7. **บ้านพัก Type H** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 1 ชั้นจำนวน 1 หลัง มีความสูงจากดัดพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 5.50 เมตร ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อน และสรวายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอย 66.6 ตารางเมตร
 8. **บ้านพัก Type I** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 หลังมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 5.50 เมตร ประกอบด้วยห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อนและสรวายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอย 69.75 ตารางเมตร
 9. **บ้านพัก Type J** มีลักษณะเป็นบ้านพักขนาด 1 ชั้นจำนวน 1 หลังมีความสูงจากดัดพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 5.50 เมตร ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง โถงพักผ่อน และสรวายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอย 69.75 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนที่ 1 (บ้านพักชายทะเลชะอำ) เท่ากับ 1,167.30 ตารางเมตร
- 2) ส่วนที่ 2 (อาคารวิรันดาสกาย)** ประกอบด้วย อาคารห้องพักขนาด 6 ชั้นจำนวน 1 หลัง มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้า 22.90 เมตรประกอบด้วยห้องพักจำนวน 2 ยูนิตและห้องประชุม 2 ห้อง รายละเอียดดังนี้
- ชั้นใต้ดิน** ประกอบด้วยส่วนของระบบบำบัดน้ำเสียและถังเก็บน้ำใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอย 142 ตร.ม.
- ชั้นที่ 1** ประกอบด้วยโถงต้อนรับ ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอย 276.02 ตร.ม.
- ชั้นที่ 2** ประกอบด้วยห้องประชุมจำนวน 2 ห้อง ห้องเครื่องไฟฟ้า จำนวน 1 ห้อง ทางเดินบันได และลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอย 216.88 ตร.ม.
- ชั้นที่ 3** ประกอบด้วยห้องพักขนาด 46.7 ตร.ม. จำนวน 6 ยูนิต โถงทางเดิน บันได และลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอย 516.08 ตร.ม.
- ชั้นที่ 4** ประกอบด้วยห้องพักขนาด 46.7 ตร.ม. จำนวน 6 ยูนิต โถงทางเดิน และลิฟต์มีพื้นที่ใช้สอย 516.08 ตร.ม.
- ชั้นที่ 5** ประกอบด้วยห้องพักขนาด 47.16 ตร.ม.จำนวน 6 ยูนิต ห้องเก็บของ โถงทางเดินบันไดและลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอย 498.01 ตร.ม.
- ชั้นที่ 6** ประกอบด้วยห้องนอนขนาด 112.39 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง ภายในประกอบด้วยห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องนั่งเล่น จำนวน 1 ห้อง และห้องน้ำ และห้องพักขนาด 87.97 ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง ภายในประกอบด้วยห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และห้องนั่งเล่น นอกจากนี้ภายในชั้นที่ 6 เท่ากับ 398.55 ตร.ม.
- ชั้นที่ 6 (ชั้นลอย)** ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 2 ห้อง ทางเดิน และบันไดมีพื้นที่ใช้สอย 79.12 ตารางเมตร
- รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนที่ 2 อาคารวิรันดาสกาย เท่ากับ 2,641.01 ตารางเมตร

2.3.2 บริเวณลานจอดรถและถนนในโครงการ

ถนนที่ใช้เป็นเส้นทางสัญจรภายนอกก่อนเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนมุ่งทะเล มีลักษณะเป็นถนนลาดยางเชื่อมกับถนนทางลูกรังบางส่วนมีความกว้าง 8 เมตร ส่วนพื้นทางเดินภายในโครงการส่วนที่ 2

(อาคารวิวัฒนาศากย) บริเวณที่จะใช้เป็นเส้นทางเข้า-ออกของโครงการ มีความกว้างของทางเข้า 6.35 เมตร และทางออกกว้าง 6.50 เมตร ซึ่งทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมต่อกับถนนมุ่งทะเล สำหรับที่จอดรถของโครงการส่วนที่ 2 ออกแบบให้มีลานจอดรถบริเวณชั้น 1 สามารถจอดรถได้ 11 คัน มีขนาดของช่องจอดรถเท่ากับ 2.5x5.0 เมตร ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ และส่วนที่ 1 (บ้านพักชายทะเลชะอำ) จัดให้มีที่จอดรถขนาด 2.40x6.00 เมตร จำนวน 10 คัน ขนานกับแนวทางเดินรถบริเวณทางเข้าโครงการ ซึ่งมีความกว้างของทางเข้า-ออก 6.24 เมตร รวมทั้งโครงการมีที่จอดรถจำนวน 21 คัน ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ข้อ 3 เรื่องที่จอดรถยนต์ กำหนดให้เขตเทศบาลทุกแห่ง “โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก และส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง” จากกฎกระทรวงดังกล่าวโครงการมีจำนวนห้องพักทั้ง 2 ส่วน จำนวน 36 ยูนิต ดังนั้นโครงการจะต้องจัดให้มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 6 คัน ดังนั้น จำนวนที่จอดรถที่โครงการจัดไว้ในพื้นที่โครงการ จึงสอดคล้องกับกฎกระทรวงดังกล่าว

นอกจากนี้หากประเมินตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ในเขตเทศบาลทุกแห่ง หรือในท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ใช้บังคับให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนนี้ กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตร.ม. เศษของ 240 ตร.ม. ให้คิดเป็น 240 ตร.ม. จากการประเมินพบว่า โครงการมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารรวมทั้งโครงการ 3,808.31 ตร.ม. ดังนั้นที่จอดรถที่ได้จากการประเมินเท่ากับ 16 คัน โครงการจัดให้มีที่จอดรถรวมทั้งโครงการจำนวน 21 คัน จึงสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว