

บทที่ 2

---

---

รายละเอียดโครงการ

## บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ

### 2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการ โรงแรม หัวหิน พูลสวิต
เจ้าของโครงการ	บริษัท วีรันดารีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	5168, 38552 และ 57456 ถนนมุ้งทะเล ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี
ผู้ประสานงานโครงการ	คุณพุดพิงษ์ 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 วีรันดารีสอร์ท แอนด์ สปา ถัดไปเป็นถนนสายมุ้งทะเล
ทิศใต้	ติดกับ	โครงการ บ้านเพลินทะเล คอนโดมิเนียม
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ชายหาดทรายทะเลชะอำ
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสาธารณะประโยชน์

ส่วนที่ 2 (อาคารวีรันดาสกาย)

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

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จากถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ประมาณกิโลเมตรที่ 212 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนโยธากุมิเวท-มุ้งทะเลประมาณ 300 เมตร แล้วเลี้ยวขวาจะพบพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 อยู่ด้านขวามือ และพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จะเดินทางเข้าไปอีกประมาณ 100 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือถัดจากโรงแรม วีรันดารีสอร์ท 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 ห้องพักรับรอง 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 มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคาเท่ากับ 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 และโถงทางเดินหน้าบัน ไคบ้านพัก 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 ตารางเมตรทางเดินด้านหน้าบัน ไคมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 27 ตารางเมตร  
**ชั้นที่ 2** ประกอบด้วย ห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และโถงทางเดินด้านหน้าบัน ไคมีพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 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 ห้องและโถงทางเดินด้านหน้าบัน ไคมีพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 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 และโถงทางเดินด้านหน้าบัน ไคมีพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 2 เท่ากับ 27 ตารางเมตร  
ดังนั้นบ้านพัก Type D ในแต่ละหลังมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 103.5 ตารางเมตร รวมทั้ง 2 หลังมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 207 ตารางเมตร
  5. **บ้านพัก Type F** 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 และสระว่ายน้ำจำนวน 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 และสระว่ายน้ำจำนวน 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 โถงพักผ่อนและสระว่ายน้ำจำนวน 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 และสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอย 69.75 ตารางเมตร  
รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนที่ 1 (บ้านพักชายทะเลชะอำ) เท่ากับ 1,167.30 ตารางเมตร
- 2) ส่วนที่ 2 (อาคารวีรindaสกาย) ประกอบด้วย อาคารห้องพักรวม 6 ชั้นจำนวน 1 หลัง มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นคาตฟ้า 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 และห้องน้ำและห้องพักขนาด 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 อาคารวีรindaสกาย เท่ากับ 2,641.01 ตารางเมตร

### 2.3.2 บริเวณลานจอดรถและถนนในโครงการ

ถนนที่ใช้เป็นเส้นทางสัญจรภายนอกก่อนเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนมุ่งทะเล มีลักษณะเป็นถนนลาดยางเชื่อมกับถนนทางลูกรังบางส่วนมีความกว้าง 8 เมตร ส่วนพื้นทางเดินภายในโครงการส่วนที่ 2

(อาคารวีรันดาสกาย) 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 เรื่องที่จอดรถยนต์กำหนดให้เขตเทศบาลทุกแห่ง “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 จำนวนที่จอดรถที่โครงการที่จัดไว้ในพื้นที่โครงการจึงสอดคล้องกับกฎกระทรวงดังกล่าว

นอกจากนี้หากประเมินตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ในเขตเทศบาลทุกแห่ง หรือในท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ใช้บังคับให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ 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