



การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ
รีสอร์ท ตำบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม
จังหวัดปราจีนบุรี

โดย

นายศรัณย์ ชัชวานิชย์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ
รีสอร์ท ตำบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม
จังหวัดปราจีนบุรี

โดย

นายศรัณย์ ชัชวานิชย์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



FEASIBILITY STUDY OF RESORT DEVELOPMENT
AT TAMBON NONG KAE0, AMPHOE PRACHANTAKHAM,
PRACHINBURI

BY

MR. SARUN CHATCHAWANIT

AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF
MASTER OF SCIENCE (REAL ESTATE BUSINESS)
FACULTY OF COMMERCE AND ACCOUNTANCY
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2015
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นาย ศรัณย์ ชัชวานิชย์

เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ
รีสอร์ท ทาบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม
จังหวัดปราจีนบุรี

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อ วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิตติ รัตนปรีชาเวช)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ



(รองศาสตราจารย์ ดร.อัจฉราวรรณ งามญาณ)

คณบดี



(ศาสตราจารย์ ดร.ศิริลักษณ์ โรจนกิจอำนวย)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	การศึกษาความเป็นไปได้โครงการรีสอร์ท ตำบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี
ชื่อผู้เขียน	นายศรัณย์ ชัชวานิชย์
ชื่อปริญญา	ปริญญาโท สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ ดร.อัจฉรวรรณ งามญาณ
ปีการศึกษา	2558

บทสรุปผู้บริหาร

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ The Little Hill Resort เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม(รีสอร์ท) โดยเป็นรีสอร์ทท่ามกลางธรรมชาติ โดยมีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยว หรือผู้มาเยี่ยมเยือนจังหวัดปราจีนบุรี

1.รายละเอียดโครงการ

ชื่อโครงการ	: The Little Hill Resort
ประเภทโครงการ	: Resort (4 star)
รูปแบบโครงการ	: Thai Style & Tropical Style
ที่ตั้งโครงการ	: ตำบล หนองแก้ว อำเภอ ประจันตคาม จังหวัด ปราจีนบุรี
พื้นที่โครงการ	: 20 ไร่
จำนวนห้องพัก	: 40 ห้อง
รายละเอียดห้องพัก	: Type 1 ขนาด 40 ตร.ม. จำนวน 12 หลัง Type 2 ขนาด 74 ตร.ม. จำนวน 11 หลัง Type 3 ขนาด 147 ตร.ม. จำนวน 3 หลัง
สิ่งอำนวยความสะดวก	: WiFi, สวน, ห้องประชุม, ร้านอาหาร, ระบบรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ
การบริการ	: ห้องอาหาร, ซักรีด, รถรับส่ง, น้ำเที่ยว, ฟาร์มสัตว์

2.การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

จุดเด่นของโครงการ :

เป็นโครงการรีสอร์ทระดับ 4 ดาว ที่มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดย รีสอร์ทที่ได้มีการออกแบบที่สวยงาม และมีเอกลักษณ์ โดยมีฟาร์มสัตว์เป็นจุดเด่นของรีสอร์ท เพื่อเป็นทางเลือกเสริมในการผ่อนคลายของแขกที่เข้ามาใช้บริการในโครงการ ทั้งนี้เพื่อให้ลูกค้าได้รับประสบการณ์ที่ดีในการมาเข้าพัก และถ่ายรูปเป็นที่ระลึกสำหรับการเดินทางมาเยือน

แนวคิดในการออกแบบ :

อนุรักษ์ความเป็นพื้นถิ่น มีความกลมกลืน เน้นโปร่งโล่งสบายอยู่ท่ามกลางธรรมชาติที่สวยงาม และมีสภาพแวดล้อมและที่พักอาศัยที่เหมาะสมต่อการพักผ่อน

กลุ่มเป้าหมาย :

กลุ่มเป้าหมายหลักที่ 1 คือ กลุ่มที่มาท่องเที่ยวหรือพักผ่อน กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่เดินทางมาจากจังหวัดปราชินบุรีเพื่อพักผ่อน

กลุ่มเป้าหมายหลักที่ 2 คือ กลุ่มที่มาอบรม สัมมนา กลุ่มนี้ส่วนใหญ่คือคนในพื้นที่ หรือคนจังหวัดปราชินบุรีนั่นเอง

กลุ่มเป้าหมายรอง คือ กลุ่มที่มาธุรกิจหรือเทศกาล และกลุ่มนักทัศนาจร

ราคาห้องพัก :

Type of Villa	Room Rates	
	Low Season (พฤศจิกายน-เมษายน)	High Season (พฤษภาคม-ตุลาคม)
Type 1	1,500	1,800
Type 2	800	1,000
Type 3	3,000	3,600

ช่องทางจัดจำหน่าย :

ผ่านเว็บไซต์ของรีสอร์ท, ผ่านบริษัทนำเที่ยว, สำนักงานขายของรีสอร์ท ฯลฯ

3.การวิเคราะห์ความเป็นไปได้

เงินลงทุนโครงการ :

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	สัดส่วน (%)
ที่ดิน	6,000,000	10
ค่าก่อสร้าง	48,555,000	86
ค่าออกแบบควบคุมงาน	1,644,825	3
ค่าจัดทำและเสนอรายงาน สิ่งแวดล้อม	500,000	1
รวมเงินลงทุนโครงการ	56,699,825	100

โครงสร้างเงินลงทุน : ส่วนของเจ้าของ 50% กู้จากสถาบันการเงิน 50%

ต้นทุนทางการเงิน : ส่วนของเจ้าของ 20% กู้จากสถาบันการเงิน 6.85%

อัตราต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) : 12.74%

มูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการ (NPV) : 11,794,688.85 บาท

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) : 14.74%

ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) : 8 ปี 11 เดือน

คำสำคัญ : รีสอร์ท, ปราจีนบุรี, ฟาร์มสัตว์

Independent Study Title	FEASIBILITY STUDY OF RESORT DEVELOPMENT AT TAMBON NONG KAE0, AMPHOE PRACHANTAKHAM, PRACHINBURI
Author	Mr.Sarun Chatchawanit
Degree	Master of Science (Real Estate Business)
Department/Faculty/University	Department of Real Estate Business Faculty of Commerce and Accountancy Thammasat University
Independent Study Advisor	Associate Professor Dr.Atcharawan Ngarmyarn
Academic Years	2015

EXECUTIVE SUMMARY

A feasibility study of the project “The Little Hill” is a real estate project type: hotel (resort). A resort in nature with unique design, targeted in a tourist or visitor that interest in Prachinburi

1.Project Detail

Project name	: The Little Hill
Project type	: Resort (4 star)
Project style	: Tropical Style
Location	: Tambon Nong Kaeo, Amphoe Prachantakham, Prachinburi
Land area	: 20 rai
Accommodation	: 40 Rooms
Room details	: Type 1 Size 40 Sq.m. No. 12 Units : Type 2 Size 74 Sq.m. No. 11 Units : Type 3 Size 147 Sq.m. No. 3 Units
Facilities	: WiFi, Garden, Meeting room, Convenience Store, Security system, Parking
Services	: Restaurants, Laundry, Transfer service, Tour, Farm

2.A Market Feasibility Analysis

Highlight of the project:

The Little Hill & River is a 4-star resort with a full range of services and facilities. The resort has a beautiful and unique design. Resort also has alternative way to entertain a visitor like sheep farm. This ensures that customers have a good experience in the hotel. And take a souvenir for his/her visit.

Design concept:

Conservation of vernacular, Harmony, emphasize, comfortable among beautiful natural view, the residential environments and design suitable for customers.

Target customer:

The first major target group of project are tourists. This is a group that interest in visiting Prachinburi.

The second major target group of project is a seminar; most of these groups are the people in the area.

The minor target group is a people that have business in area.

Price:

Type of Villa	Room Rates	
	Low Season (November-April)	High Season (May-October)
Type 1	1,500	1,800
Type 2	800	1,000
Type 3	3,000	3,600

Place:

Resort Website, Online Travel Agent (OTAs), Front Office, ETC.

3.A Financial Feasibility Analysis

Project Investment:

Description	Amount in (Baht)	Ratio (%)
Land	6,000,000	10
Construction	48,555,000	86
Design & Management	1,644,825	3
Initial Environmental Examination (IEE)	500,000	1
รวมเงินลงทุนโครงการ	56,699,825	100

Capital Structure: Equity 50% Debt 50%

Financial costs: Equity 20% Debt 6.85%

Weighted Average Cost of Capital (WECC): 12.74%

Net Present Value (NPV): 11,794,688.85 THB

The internal rate of return (IRR): 14.74%

Payback Period: 8 Years 11 Months

Keywords: Resort, Prachinburi, Farm

กิตติกรรมประกาศ

รายงานจากการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์ของบุคคลหลายท่าน ซึ่งไม่อาจจะนำมากล่าวได้ทั้งหมด โดยจะขอกล่าวขอบคุณที่ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ ความช่วยเหลือ และคอยให้กำลังใจในการทำงาน ทำให้การค้นคว้าอิสระเล่มนี้สามารถสำเร็จได้อย่างสมบูรณ์

ขอขอบคุณรองศาสตราจารย์ ดร. อัจฉรวรรณ งามญาณ อาจารย์ผู้สอนที่ได้ให้ความรู้ที่เสียสละเวลาอันมีค่ามาให้คำแนะนำ ตรวจสอบ และแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ด้วยความเอาใจใส่ทุกขั้นตอน พร้อมทั้งแรงกระตุ้นในการทำงานเพื่อให้การเขียนรายงานค้นคว้าอิสระฉบับนี้สมบูรณ์ที่สุด

ขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิติ รัตนปรีชาเวช ที่เสียสละอันมีค่ามาให้คำแนะนำ และแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ พร้อมทั้งยังมอบโอกาส และความรู้ในการทำการค้นคว้าอิสระ ทำให้การค้นคว้าอิสระเล่มนี้สามารถสำเร็จได้อย่างสมบูรณ์

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณบิดา มารดา และญาติสนิท มิตรสหายที่อยู่เบื้องหลังในความสำเร็จที่ได้ให้ความช่วยเหลือสนับสนุน มอบความรักความเมตตาและให้กำลังใจตลอดมา

นายศรัณย์ ชัชวานิชย์

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	(1)
Executive Summary	(4)
กิตติกรรมประกาศ	(7)
สารบัญภาพ	(11)
สารบัญตาราง	(12)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ประวัติความเป็นมาของกรณีศึกษา	1
1.2 ที่มาของแนวคิด	2
1.3 โครงการที่ทำการศึกษา	2
1.4 รายละเอียดของโครงการ	3
1.5 การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น	3
1.5.1 การวิเคราะห์ Front Door Analysis	4
1.5.2 การวิเคราะห์ Back Door Analysis	5
1.6 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับโรงแรม	8
2.2.1 ลักษณะธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินในประเทศไทย	8

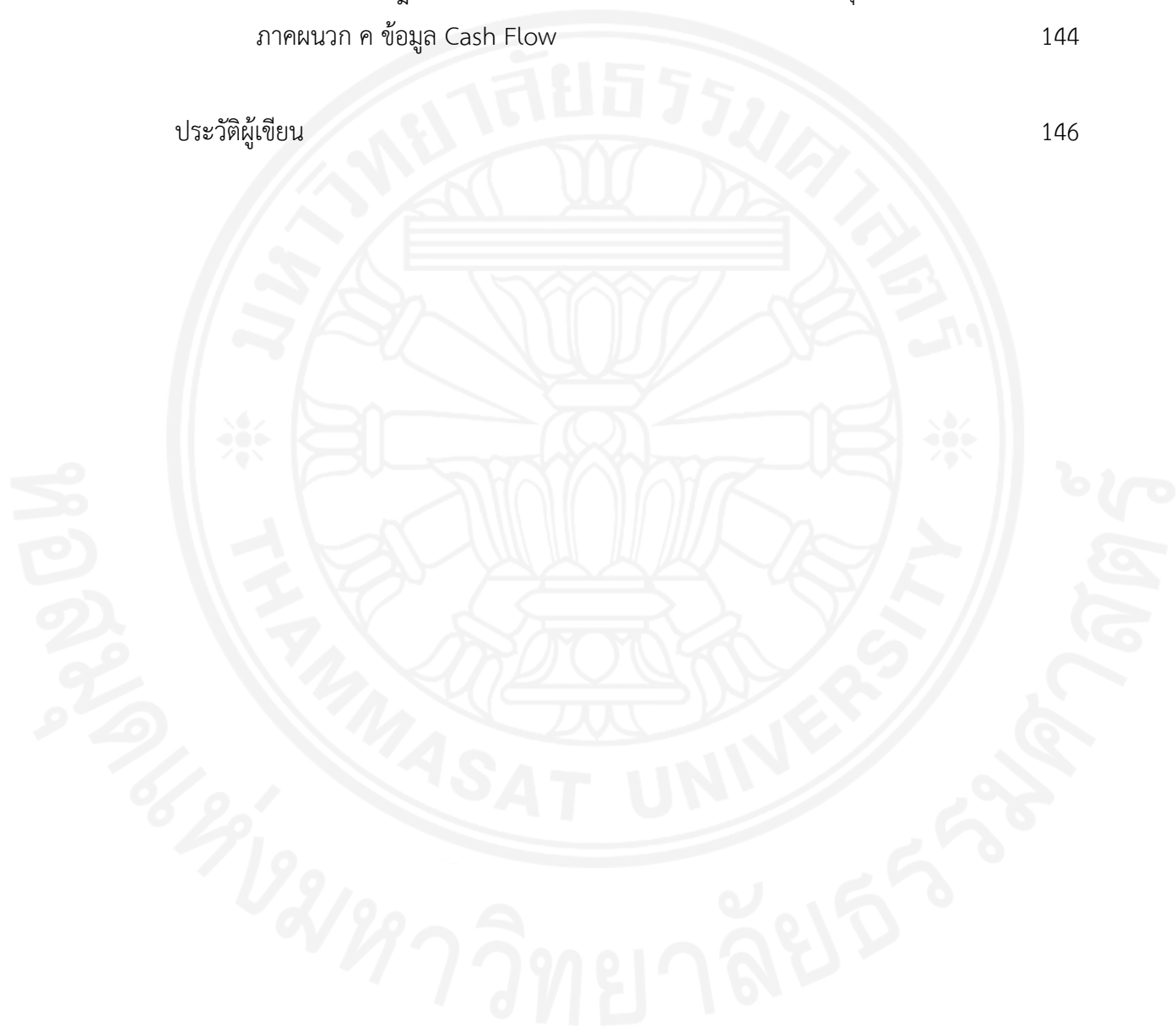
2.2.2 ประเภทของรีสอร์ท	9
2.2.3 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกิจการโรงแรมตามประมวลรัษฎากร	10
บทที่ 3 การวิเคราะห์ที่ดินโครงการ	11
3.1 ด้านกายภาพ (Physical Attribute)	11
3.2 ด้านทำเลที่ตั้ง (Location Attribute)	12
3.2.1 ราคาที่ดิน	13
3.2.2 การเดินทางเข้าสู่โครงการ	13
3.2.3 สภาพแวดล้อมทั่วไปของที่ดินและสภาพแวดล้อมในบริเวณที่ดิน	14
3.3 ด้านกฎหมาย (Legal Attribute)	17
3.4 ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Attribute)	18
บทที่ 4 การวิเคราะห์ด้านการตลาดและการเงินเบื้องต้น	19
4.1 ภาพรวมการท่องเที่ยวในประเทศไทย	19
4.2 ภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดปราจีนบุรี	21
4.3 สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ	22
4.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท	28
4.5 การวิเคราะห์ Supply	32
4.5.1 ภาพรวมตลาดในจังหวัดปราจีนบุรี	32
4.5.2 การวิเคราะห์คู่แข่ง	33
4.6 การวิเคราะห์ Demand	42
4.6.1 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนในปราจีนบุรี	42
4.6.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมกลุ่มลูกค้า	42
4.6.3 การวิเคราะห์ลูกค้า (Customer Analysis)	44
4.7 การวิเคราะห์โดยเครื่องมือทางการตลาด	49
4.7.1 การวิเคราะห์แรงกระทบทั้ง 5 ในธุรกิจ (Five Force Analysis)	49
4.7.2 SWOT Analysis	51
4.7.3 TOWS Matrix Analysis	53
4.8 การวางตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning)	54

บทที่ 5 ส่วนผสมทางการตลาดและกลยุทธ์	55
5.1 กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์และบริการ (Product and Service)	55
5.1.1 ข้อมูลโครงการเบื้องต้น	55
5.1.2 รูปแบบโครงการ	55
5.1.3 แนวคิดการออกแบบ	56
5.2 กลยุทธ์ด้านราคา (Price)	65
5.3 กลยุทธ์ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)	65
5.4 กลยุทธ์ด้านส่งเสริมการตลาด (Promotion)	66
5.4.1 การส่งเสริมการขาย (Sale Promotion)	66
5.4.2 การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ (Advertising and Public Relation)	66
บทที่ 6 การวิเคราะห์ทางการเงิน	67
6.1 สมมติฐานด้านการลงทุน	67
6.2 สมมติฐานด้านรายได้	69
6.3 สมมติฐานด้านรายจ่ายโครงการ	70
6.4 สมมติฐานด้านการคิดลดของโครงการ	71
6.5 การวิเคราะห์ด้านการเงิน	72
6.5.1 มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)	72
6.5.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)	72
6.5.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	72
6.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis)	73
6.7 การวิเคราะห์สถานการณ์ (Scenario Analysis)	73
บรรณานุกรม	75

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก การวิเคราะห์ระดับมหภาค	77
ภาคผนวก ข กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปราจีนบุรี พ.ศ. 2555	90
ภาคผนวก ค ข้อมูล Cash Flow	144

ประวัติผู้เขียน	146
-----------------	-----



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
3.1	12
3.2	13
3.3	15
3.4	15
3.5	16
3.6	17
4.1	21
4.2	28
4.3	29
4.4	30
4.5	30
4.6	35
4.7	35
4.8	36
4.9	37
4.10	38
4.11	40
4.12	41
4.13	49
4.14	51
4.15	53
4.16	54
5.1	57
5.2	58
5.3	59
5.4	60
5.5	61

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	การคำนวณ Front Door Analysis	4
1.2	การคำนวณ Back Door Analysis	5
3.1	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชีปี พ.ศ. 2555-2558	13
3.2	สถานที่สำคัญโดยรอบพื้นที่โครงการ	16
4.1	จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติรายเดือน ปี 2556 – 2558	20
4.2	รายละเอียดของคู่แข่ง	33
4.3	สถิติจำนวนผู้เยี่ยมเยือนในจังหวัดปราจีนบุรี	42
5.1	รายละเอียดห้องพัก	55
5.2	อัตราค่าห้องพัก	65
6.1	ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา	68
6.2	การประมาณการรายได้ห้องพัก	69
6.3	การประมาณอัตราเข้าพัก (OCC Rate)	70
6.4	อัตราส่วนในการคำนวณอัตราคิดลด	71
6.5	สรุปผลวิเคราะห์ทางการเงิน	72
6.6	การวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน	73
6.7	การวิเคราะห์สมมติฐาน	74

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ประวัติความเป็นมาของกรณีศึกษา

ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีชื่อเสียงเรื่องการท่องเที่ยว มีแหล่งท่องเที่ยวมากมาย และเป็นที่ยอมรับจากชาวต่างชาติ รวมทั้งคนไทยด้วยกันเอง อันเกิดจากหลายปัจจัยเช่น เมืองไทยมีทรัพยากรทางธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ คนไทยเป็นคนมีน้ำใจอัธยาศัยดี ประเทศไทยมีอาหารการกินที่อุดมสมบูรณ์ เป็นประเทศที่เจริญแล้ว มีการเดินทางที่สะดวก และยังมีปัจจัยอื่นๆอีกที่ทำให้ประเทศไทยเป็นประเทศท่องเที่ยว และในอนาคตอันใกล้ประเทศไทยก็จะมี การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งจะทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวภายในประเทศเกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ซึ่งจะเป็นผลต่อหลายข้อ(วิทยาลัยนวัตกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556) เช่นประเทศที่อยู่ในกลุ่มเข้ามาในประเทศไทยได้ง่ายขึ้น ทั้งยังค่าเงินบาทที่อ่อนตัวลง และการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ จะยังสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศให้สูงขึ้น และหากเราดูตามสถานที่ท่องเที่ยวในไทยเราจะเห็นว่าตามแหล่งท่องเที่ยวต่างๆภายในประเทศล้วนมีที่พักประเภทต่างๆอยู่รายล้อมเป็นจำนวนมาก โดยนอกเหนือจากการใกล้แหล่งท่องเที่ยวแล้ว แต่ละที่พักรักก็จะมีจุดเด่นที่แตกต่างกันไปในแต่ละที่พักรัก เช่นที่พักรักที่มีราคาพอเหมาะ ที่พักรักที่มีการบริการที่หลากหลายตอบโจทย์ลูกค้า ที่พักรักที่มีจุดเด่นด้านบรรยากาศของที่พักรัก เป็นต้น หากเราสามารถสร้างที่พักหรืออุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผสานไปกับธุรกิจท่องเที่ยวที่มีจุดเด่นน่าสนใจ ก็เชื่อได้ว่าเราจะสามารถประสบความสำเร็จในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

การทำรีสอร์ทในปัจจุบัน ถือเป็นรูปแบบของสังหาริมทรัพย์ที่นิยมทำกันในแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เพื่อที่จะให้นักท่องเที่ยวได้สัมผัสกับบรรยากาศของธรรมชาติของแหล่งท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามแล้วประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางธรรมชาติ ซึ่งรวมถึงแหล่งท่องเที่ยวด้วย เราจึงได้เห็นรีสอร์ท ตามแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติอยู่เสมอ ดังนั้นหากคิดถึงอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในธรรมชาติแล้ว การทำรีสอร์ทถือเป็นตัวเลือกหนึ่งที่น่าสนใจ โดยการออกแบบรีสอร์ทให้เหมาะสมกับสถานที่ก็เป็นลักษณะของรีสอร์ทที่เห็นกันได้อย่างแพร่หลายตามสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ

สมาคมการตลาดท่องเที่ยวไทย (2555) จะบอกให้ เห็นว่าการทำกิจกรรมต่างๆ ก็เป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับการพักผ่อนของผู้คนไม่ว่าจะเป็น การปั่นจักรยาน การดำน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น โดยจะเห็นได้จากเทรนด์ในการปั่นจักรยาน เป็นต้น จะเห็นได้ว่าการมีกิจกรรมให้แก่นักท่องเที่ยวได้ทำ

จะช่วยให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการพักผ่อนได้มากขึ้น ดังนั้นหากมีการสร้างกิจกรรมในที่พัก หรือ การนำธุรกิจท่องเที่ยวมาควบคู่ไปกับรีสอร์ท ก็ย่อมเป็นการสร้างจุดเด่นของรีสอร์ทได้ ยิ่งรีสอร์ทที่อยู่ในสถานที่ทางธรรมชาติแล้ว การสร้างกิจกรรมที่เหมาะสมกับสถานที่พัก และสถานที่ท่องเที่ยวย่อม เป็นการสร้างจุดขายต่อนักท่องเที่ยว ให้เข้าพักในรีสอร์ท

ในจังหวัดปราจีนบุรีเป็นจังหวัดที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจหลายแห่ง และมีทรัพยากรทางธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ ไม่ว่าจะเป็นป่า เขา และพืชพันธุ์ ผัก ผลไม้ต่างๆ จึงเล็งเห็นว่าการทำรีสอร์ท และกิจกรรมสำหรับนักท่องเที่ยว จะเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่จะได้รับความนิยม และด้วยจุดเด่นของที่พักที่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวอย่างน้ำตกชื่อดังของจังหวัด และการมีฟาร์มสัตว์จะสร้างจุดเด่นในตัวที่พักได้อย่างดี

1.2 ที่มาของแนวคิด

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาที่ดินบริเวณตำบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ติดกับบริเวณแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่สำคัญของจังหวัดคือน้ำตกธารทิพย์ น้ำตกตะคร้อ และยังมีอยู่ในบริเวณเขาใหญ่อีกด้วย โดยในตัวของที่ดินเองก็มีธารน้ำไหลผ่าน ซึ่งเป็นน้ำที่ไหลผ่านมาจากน้ำตกธารทิพย์ มีชุมชนขนาดเล็กอยู่ในบริเวณที่ดิน โดยรอบพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าไม้ที่อุดมสมบูรณ์เนื่องจากอยู่ใกล้อุทยาน และเมื่อดูกฎหมายผังเมืองแล้วพบว่าเป็นสีเขียวหรือที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ทำให้สามารถทำฟาร์มสัตว์ในบริเวณได้ จึงเล็งเห็นควรพัฒนาที่ดินแห่งนี้ให้เป็นรีสอร์ท เนื่องด้วยพื้นที่ดินที่ใหญ่อยู่ติดกับสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่สวยงามและบรรยากาศทางธรรมชาติที่ดี จึงน่าจะเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นรีสอร์ท

1.3 โครงการที่ทำการศึกษา

ขนาดที่ดินรวม	20 ไร่
รูปร่างของที่ดินที่ตั้ง	รูปหลายเหลี่ยม ทิศเหนือ: ติดเขตป่าไม้ ที่ดินบุคคลอื่น ทิศตะวันออก: ติดกับทางสาธารณะประโยชน์ ทิศใต้: ติดเขตป่าไม้และที่ดินบุคคลอื่น ทิศตะวันตก: ติดที่ดินบุคคลอื่น
ทำเล	ตั้งอยู่ในตำบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี

สภาพปัจจุบัน	ที่ดินเปล่า และมีต้นไม้ปกคลุมเป็นแห่งๆ
ผังเมือง	พื้นที่สีเขียวหรือที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

1.4 รายละเอียดของโครงการ

เป็นรีสอร์ทท่ามกลางธรรมชาติ โดยมีกิจกรรมต่างๆให้นักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักได้เลือก เช่น การนำเที่ยวในสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง การปั่นจักรยาน การให้อาหารสัตว์ เป็นต้น เพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกในการพักผ่อนให้กับลูกค้า โดยที่พักเป็นลักษณะแบบบ้านพักเป็นหลังๆไปโดยมีลักษณะที่ต่างกันไปตามประเภท และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในรีสอร์ท เพื่อให้มีความสะดวกสบาย และได้พักผ่อนอย่างแท้จริง

1.5 การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น

ในการวิเคราะห์การเงินเบื้องต้นจะใช้การวิเคราะห์ Front Door Analysis และ Back Door Analysis เพื่อให้รู้ว่าจะขายในราคาเท่าใดอยู่ในราคาตลาดหรือไม่ และลงทุนได้เต็มที่เท่าใดในการพัฒนาโครงการ

1.5.1 การวิเคราะห์ Front Door Analysis

สมมติฐานในการคิด Front Door Analysis

- ราคาก่อสร้างอ้างอิงจากราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2558 สำหรับที่พักออาศัยเกรดปานกลาง มีค่าก่อสร้าง 13,000 บาทต่อตารางเมตร
- พื้นที่ก่อสร้าง หรือพื้นที่ขายประมาณ 3,735 ตารางเมตร
- ค่า Landscape ประมาณ 20,000,000 บาท
- ใช้อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา เท่ากับร้อยละ 6.85 ต่อปี
- ระยะเวลากู้ 10 ปี
- Debt Coverage Ratio เท่ากับ 1.2 ตามขั้นต่ำของธนาคาร
- อัตราส่วนการกู้ยืม 50%

ตารางที่ 1.1 การคำนวณ Front Door Analysis

การคำนวณ Front Door Analysis: รีสอร์ท			
ขนาดที่ดิน		20.00	ไร่
ราคาที่ดิน		300,000.00	บาทต่อไร่
ค่าปรับปรุงที่ดิน		500.00	บาทต่อตารางวา
ค่าต้นทุนที่ดิน		10,000,000.00	บาท
ค่าก่อสร้าง		13,000.00	บาทต่อตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้าง		3,735.00	ตารางเมตร
ค่า Landscape		20,000,000.00	บาท
ค่าฟาร์ม		600,000.00	บาท
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง		69,155,000.00	บาท
Total Development Cost		79,155,000.00	บาท
Loan amount		39,577,500.00	บาท
Cash required for debt per year		5,595,937.85	บาท
Required NOI		6,715,125.42	บาท
Required EGI		8,393,906.78	บาท
Required PGI		12,913,702.73	บาท
ค่าเช่าที่ต้องได้		26,903.55	บาทต่อเดือนต่อห้อง
ค่าเช่าจะอยู่ที่		896.78	บาทต่อคืน

จากการวิเคราะห์ Front Door Analysis คำนพบว่าโครงการจะต้องได้ค่าเช่าต่อเดือน 1,076,142 บาทต่อเดือน คิดเป็นต่อห้อง จะได้ 26,903.55 บาทต่อเดือนต่อห้อง โดยหากคิดเป็นราคาเข้าพักจะต้องการราคาอยู่ที่ 896.78 บาทต่อคืน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ราคาตลาด โดยผู้ศึกษาเล็งเห็นความเป็นไปได้ของโครงการ

1.5.2 การวิเคราะห์ Back Door Analysis

สมมติฐานในการคิด Back Door Analysis

- Occupancy Rate ใช้ 65%
- ราคาห้องพักต่อคืน ใช้ราคาเฉลี่ยจากราคาห้องของคู่แข่งเฉลี่ย คือ 950 บาทต่อห้องต่อคืน
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 20% ของรายได้สุทธิ

ตารางที่ 1.2 การคำนวณ Back Door Analysis

การคำนวณ Back Door Analysis				
จำนวนห้อง	40.00	ห้อง		
ราคาต่อห้องต่อปี	346,750.00	บาท		
PGI	13,870,000.00	บาท		
EGI	9,015,500.00	บาท	65%	Occupancy rate
NOI	7,212,400.00	บาท	20%	Operating Expense
Cash required for debt per year	6,010,333.33	บาท	1.20	Debt Coverage Ratio
Annualized Project Constant	42,508,329.05	บาท	0.1413919	
Max Project Cost	85,016,658.10	บาท	50%	Loan to value

จากการวิเคราะห์ Back Door Analysis จะได้ Max project cost อยู่ที่ 85,016,658.10 บาท โดยเมื่อวิเคราะห์จาก Front Door Analysis และ Back Door Analysis ผู้ศึกษาเล็งเห็นว่ามีความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

1.6 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อจัดทำแผนธุรกิจรีสอร์ท จังหวัดปราจีนบุรี
2. เพื่อทราบโครงสร้าง รูปแบบของโครงการ และการดำเนินธุรกิจว่าควรวางแผนธุรกิจอย่างไร อะไรเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อโครงการบ้าง จะแก้ไขและพัฒนาอย่างไร เพื่อให้สนองต่อความต้องการของลูกค้า
3. เพื่อกำหนดแผนกลยุทธ์ และแผนการดำเนินงาน ในการพัฒนาและบริหารกิจการ
4. เพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์ของที่ดินภายใต้ปัจจัยต่างๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเหมาะสม
5. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการ และการตัดสินใจในการลงทุน เพื่อวิเคราะห์ทางเลือกในการพัฒนาที่ดินที่เหมาะสม

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อให้เข้าใจถึงขั้นตอนในการดำเนินธุรกิจ การกำหนดแผนกลยุทธ์รวมถึงการบริหารธุรกิจรีสอร์ท และลักษณะของกิจกรรมนันทนาการที่เหมาะสมกับรูปแบบและลักษณะของธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางในการค้นคว้า และพัฒนาธุรกิจต่อไป เพื่อให้ตอบโจทย์ลูกค้าได้เหมาะสมยิ่งขึ้น

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในรายงานฉบับนี้ตั้งที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้ศึกษาจะทำการศึกษาในรูปแบบ การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นซึ่งเป็นการพัฒนารีสอร์ทใน จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งผู้ศึกษาได้ทำการทบทวนวรรณกรรม หรือทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวคิด หรือแนวทางในการศึกษาครั้งนี้

2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปริญดา สีเขียว (2556) ได้ของรีสอร์ตในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ ล้อมไปด้วยภูเขา น้ำตก และทิวทัศน์ของต้นไม้เมืองหนาว โดยการวิจัยดังกล่าวมีจุดประสงค์เพื่อที่จะ ดูความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวชาวไทยต่อส่วนประสมการตลาด(Marketing Mix) โดยจำแนกตาม เพศ อายุ อาชีพ รายได้ และสถานภาพเพื่อที่จะสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดส่วน ประสมการตลาด(Marketing Mix) ที่เหมาะสม ผลการวิจัยค้นพบว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มาเที่ยว เพื่อต้องการการพักผ่อน และประเภทของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ต่างกัน ก็มีความเห็นและต้องการที่ ต่างกันด้วย

ณัฐดา กัลศรี และสุชาดา พงศ์กิตติวิบูลย์ (2556) ได้ทำการการวิจัยเกี่ยวกับกลยุทธ์ และการสื่อสารการตลาดเชิงประสบการณ์ของเขาเขียวเฮสตาเตอร์รีสอร์ท ในจังหวัดชลบุรีโดยรีสอร์ต นั้นนำเสนอรูปแบบของรีสอร์ตที่มีเอกลักษณ์ที่ไม่เหมือนใคร โดยอาศัยการสร้างประสบการณ์ที่ดี ให้แก่ลูกค้า โดยใช้การสร้างประสบการณ์ลูกค้าทางกายภาพตามแนวคิด (Shaw & Ivens, 2002) และการสร้างประสบการณ์ลูกค้าทางความรู้สึกตามแนวคิด(Schmitt, 2010) ซึ่งด้วยการสร้าง ประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้าจะช่วยให้ลูกค้าประทับใจและกลับมาใช้ซ้ำ

ภัทรา ภัทรมโน (2558) ได้ศึกษาถึงการรับรู้คุณภาพในการให้บริการมีอิทธิพลของลูกค้า หรือนักท่องเที่ยว ต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักที่รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ของจังหวัดชลบุรี โดยศึกษาจาก ปัจจัยด้านรูปธรรมของการบริการ ปัจจัยด้านความไว้วางใจหรือความน่าเชื่อถือ ปัจจัยด้านการ ตอบสนองลูกค้า ปัจจัยด้านการให้ความมั่นใจ และปัจจัยด้านความใส่ใจลูกค้า ซึ่งเป็นรูปแบบของ Parasuraman, Zeithaml, & Berry (1988) โดยสรุปว่าการรับรู้คุณภาพในการให้บริการในแต่ละ ด้าน ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักที่รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ในจังหวัดชลบุรีแตกต่างกัน ซึ่งจะช่วยให้ เห็นถึงความต้องการของลูกค้า

พนิดา เทวอักษร, กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์, และพรพรรณ วีระปรียาภรณ์ (2554) ได้ศึกษาถึงแนวคิดถึงการท่าสถานีที่พักตากอากาศสำหรับกิจกรรมสมาธิ โดยได้เล็งเห็นถึงความเป็นไปได้ของโครงการในลักษณะดังกล่าว และแนะนำถึงรูปแบบของโครงการที่เหมาะสมอันได้แก่ สถานที่ตั้งของโครงการควรตั้งอยู่บริเวณริมน้ำหรือบรรยากาศของวัดป่า เขตต่างจังหวัด ซึ่งจัดว่าความเงียบสงบและมีความเป็นธรรมชาติมากที่สุดถือเป็นเรื่องสำคัญ อีกทั้งรูปลักษณ์และแนวคิดของความเรียบง่ายแต่คงความสะอาดสะอ้าน เป็นเรื่องดีสำหรับการลดต้นทุนโครงสร้างอาคาร ที่ตั้งของรีสอร์ทควรอยู่ในเขตผู้บริโภคเดินทางเข้าถึงง่าย สะดวก รวดเร็ว และห่างจากความวุ่นวายของเมือง ไม่จำเป็นต้องเป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยม แต่อาจเป็นเขตต่างจังหวัดที่ไม่ไกลเมืองมากนัก

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับโรงแรม

2.2.1 ลักษณะธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินในประเทศไทย

ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยมีการแบ่งกลุ่มตามระดับสิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) โดยใช้ราคาห้องพักเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีการบริหารงานในลักษณะต่างๆ ดังนี้ ดำเนินการโดยเจ้าของกิจการ เป็นลักษณะโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักไม่มากนัก ดำเนินในรูปของนิติบุคคลมีห้องพักจำนวนมาก และมีลักษณะการบริหารงาน ในลักษณะต่างๆ ดังนี้

1. ดำเนินธุรกิจโรงแรมในเครือนานาชาติ (International Hotel Chain)

แบ่งออกเป็น

1.1 การร่วมลงทุนโดยตรง เป็นการซื้อหุ้นกิจการโรงแรมที่มีอยู่แล้ว หรือร่วมลงทุนสร้างโรงแรมขึ้นมาใหม่

1.2 การเช่ากิจการ เป็นการเช่าโรงแรมที่เปิดดำเนินอยู่แล้วมาดำเนินเอง ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิ์ในการบริหาร และจะเปลี่ยนชื่อโรงแรมตามชื่อของ Hotel Chain นั้น ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการจัดการและการบริหาร โดยผู้เช่าจะรับผิดชอบด้านค่าใช้จ่าย และผลกำไรจะเป็นของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะมีรายได้จากค่าเช่าเท่านั้น การดำเนินการในรูปแบบนี้จะอยู่ภายใต้้นักบริหารการโรงแรมระดับมืออาชีพจากต่างประเทศ

1.3 การรับสิทธิ์ในการใช้ชื่อหรือแฟรนไชส์ (Franchise) โรงแรมที่ซื้อสิทธิ์จะเปลี่ยนมาใช้ชื่อตาม Hotel Chain นั้น และรับการถ่ายทอดเทคโนโลยีเพื่อให้ได้มาตรฐานเดียวกับผู้ให้สิทธิ์ ใช้ระบบการสำรองห้องพักระหว่างโรงแรมในเครือ ในรูปแบบนี้เจ้าของกิจการยังคงรับผิดชอบการบริหารอยู่แต่จะมีตัวแทนของผู้ให้สิทธิ์มาร่วมบริหารงานด้วย

1.4 การบริหารด้านการจัดการ เป็นการเสนอขายการจัดการให้แก่โรงแรมใด โรงแรมหนึ่ง โดย Hotel chain จะรับผิดชอบการจัดการให้ทั้งหมด แต่ไม่รับผิดชอบต่อฐานะทางการเงินของโรงแรมรายได้ของโรงแรมในเครือมาจากกำไรจากการดำเนินงาน

2. การดำเนินธุรกิจเครือโรงแรมไทย เป็นการบริหารงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่เป็นคนไทย โดยเริ่มต้นจากการบริหารโรงแรมเพียงแห่งเดียว และเมื่อเรียนรู้ระบบการดำเนินงานและมีประสบการณ์ในธุรกิจโรงแรมจึงขยายกิจการออกไป เช่น เครืออิมพีเรียล เครือดุสิต สยามลอร์ดจ และสยามเบย์ เป็นต้น

2.2.2 ประเภทของรีสอร์ท

การจำแนกตามความใกล้ชิดกับตลาดปฐมภูมิ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ รีสอร์ทที่เป็นจุดหมายปลายทาง (Destination Resorts) และรีสอร์ทที่ไม่ใช่จุดหมายปลายทาง (Non-Destination Resorts) โดยพิจารณาจากระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางเข้าถึง ความถี่ในการเดินทางไปเยือนระยะเวลาในการพักโดย รีสอร์ทประเภทแรกมักตั้งอยู่ไกล ผู้ไปเยือนไม่นิยมเลือกเดินทางโดยรถยนต์ เดินทางไปเยือนได้ไม่บ่อยครั้งนักเฉลี่ยเพียงปีละ 1-2 ครั้ง แต่จะใช้เวลาในการพักราวหนึ่งสัปดาห์ ส่วนรีสอร์ทประเภทหลังจะตรงกันข้ามกับประเภทแรก คือ ระยะทางไม่ไกลนัก นิยมเลือกเดินทางโดยรถยนต์ มีความถี่ในการเดินทางไปเยือนบ่อยครั้งกว่า แต่ระยะเวลาในการพักจะค่อนข้างสั้นเฉลี่ย 1-3 วัน

การจำแนกตามรูปแบบของสถานที่ แบ่งออกเป็นรีสอร์ทริมทะเล หรือชายฝั่ง หรือมหาสมุทร (Beach/Seaside/Costal or Ocean Resort) รีสอร์ทเชิงเขา (Mountain Resort) รีสอร์ทเพื่อ กิจกรรมกีฬา (Sport Resort) เช่น รีสอร์ทฤดูหนาวเพื่อการเล่นกีฬา (Ski Resort) และรีสอร์ทบนเรือสำราญ (Cruise Ships) โรงแรมคาสิโน โรงแรมประเภทนี้ จะมีบริการที่หรูหรา มาก ห้องพักรวม มีราคาแพง แขกที่เข้าพักจะเข้ามาเล่นการพนันเป็นส่วนใหญ่ โรงแรมประเภทนี้ จะดึงดูดลูกค้าด้วยการพนัน ความบันเทิง โรงแรม 18 ชนิดนี้ ไม่มีในประเทศไทย เนื่องด้วยกฎหมายการพนันเป็นสิ่งผิดกฎหมาย

โรงแรมประเภทที่พักและอาหาร (เกสต์เฮาส์) โรงแรมชนิดนี้จะเป็นโรงแรมที่มีเพียงห้องพัก ที่พักที่เจ้าของบ้านแบ่งให้นักท่องเที่ยวได้เข้าพักและอาหารเข้าเท่านั้นไม่มีการบริการอะไรมากนักเหมาะกับนักเดินทาง ที่มีงบที่จำกัด ราคาห้องพักย่อมเยาแขกส่วนหนึ่งก็ชอบเพราะมีความเป็นกันเองดีตามปกติเกสต์เฮาส์จะต้องอยู่ในย่านชุมชน หรือเมืองใหญ่ ๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวจะมาเข้าพักค้างแรมเฉพาะในเวลากลางคืน ส่วนกลางวันนั้นจะออกเดินทางท่องเที่ยวชมบ้านเมืองหรือธรรมชาติที่สวยงามต่าง ๆ ราคาเช่าเกสต์เฮาส์อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำมีเตียงสะอาด และห้องน้ำรวมไว้บริการ ปัจจุบันเกสต์เฮาส์ได้พัฒนาคุณภาพดีขึ้นเป็นอย่างมาก 4

สถานที่พักแรมกลางแจ้ง (Campgrounds) หมายถึง สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวบางกลุ่ม สถานที่พักแรมกลางแจ้ง ได้รับความนิยมค่อนข้างสูง สำหรับการพักแรมเพียง 1-2 คืน สถานที่พักแรมกลางแจ้งได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั่วโลก ทั้งในทวีปอเมริกา ยุโรป และเอเชีย

โรงแรมบังกะโลโรงแรมชนิดนี้ จะมีเพียงที่พักให้เช่าในราคาประหยัดมาก แต่ไม่มีอาหารบริการให้นักท่องเที่ยวต้องเตรียมมาเอง ในบางโรงแรมประเภทนี้ จะมีพื้นที่เตรียมให้ทำอาหารไว้ให้ โมเทลเกิดขึ้นในประเทศอเมริกา ซึ่งนักเดินทางที่ต้องขับรถระยะไกลๆ แล้วต้องการที่พักที่สามารถเอารถไปจอดได้ที่ห้องพักของตน แยกที่เข้าพักจะพักระยะเวลาสั้นๆ เพียงข้ามคืน ส่วนใหญ่มักอยู่ริมทางหลวง

2.2.3 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกิจการโรงแรมตามประมวลระฎการ

สำนักงานสรรพากรภาค ๑๑ (2555) ได้ให้ความหมายความหมายกิจการโรงแรมตามประมวลระฎการกิจการโรงแรม เป็นการให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดอันมีมูลค่า ถือเป็นบริการ ถ้าบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นให้บริการในทางธุรกิจหรือวิชาชีพ ถือเป็นผู้ประกอบการตามประมวลระฎการ

ธุรกิจที่เข้าลักษณะกิจการโรงแรมตามประมวลระฎการโรงแรม

1. สถานที่พักตากอากาศ (Resort)
2. สถานที่พัก และบริการสุขภาพ (Resort & Health Services)
3. บ้านพักชั่วคราว (Guest house) หรือบังกะโล (Bungalow)
4. แพพักตากอากาศ (Jungle Raft)
5. โฮมสเตย์ (Home Stay)
6. กิจการที่ให้บริการทำนองเดียวกันกับกิจการโรงแรม เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) เป็นต้น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรม
7. การบริการอาหารและเครื่องดื่ม
8. ร้านค้าและพลาซ่าจำหน่ายสินค้า
9. ศูนย์บริการสุขภาพ
10. สถานบันเทิง
11. การจัดประชุม สัมมนา งานนิทรรศการ และงานจัดเลี้ยง
12. การเงิน การแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และศูนย์รับฝากของ
13. การบริการอื่น ๆ เช่น บริการซัก อบ รีด บริการนำเที่ยว การให้บริการอินเทอร์เน็ตให้บริการเช่ารถ การให้บริการเช่าพื้นที่ เป็นต้น

บทที่ 3

การวิเคราะห์ที่ดินโครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูลทั้งด้านกายภาพ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ด้านกฎหมาย ตลอดจนข้อจำกัดต่างๆ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ อีกทั้งข้อมูลเหล่านี้จะสามารถนำไปวิเคราะห์เพื่อหารูปแบบอสังหาริมทรัพย์และการคำนวณต้นทุนในการพัฒนา โดยแยกพิจารณาออกเป็นปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- ด้านกายภาพ (Physical Attribute)
- ด้านทำเลที่ตั้ง (Location Attribute)
- ด้านกฎหมาย (Legal Attribute)
- ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Attribute)

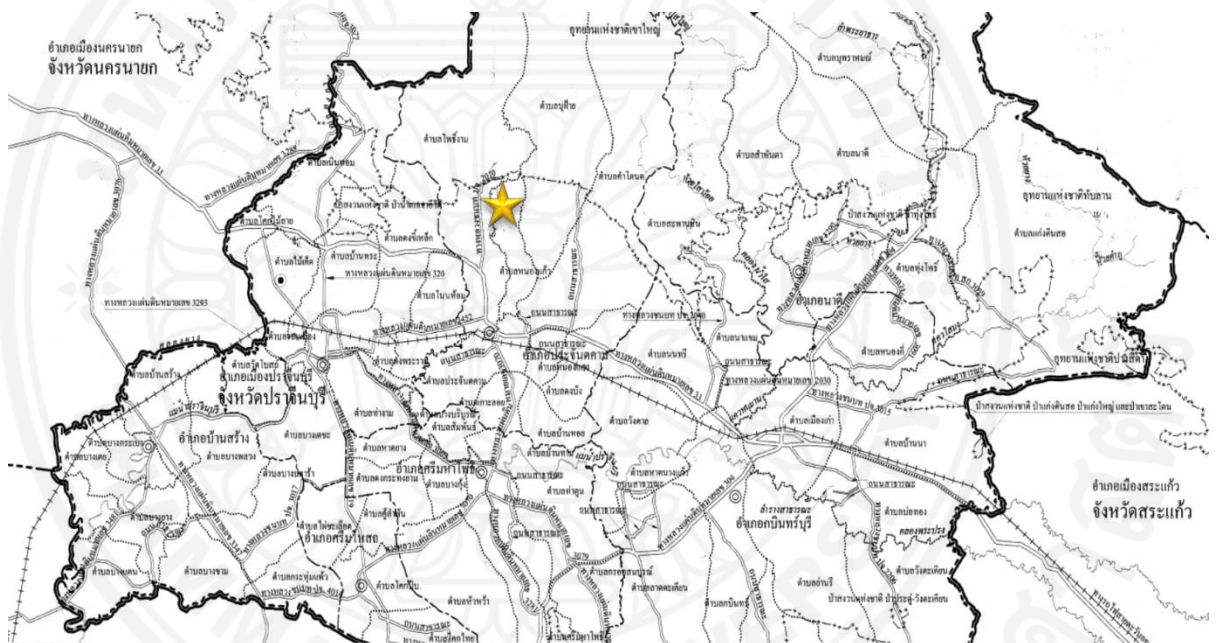
3.1 ด้านกายภาพ (Physical Attribute)

ข้อมูลด้านกายภาพคือการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆที่สามารถวัดได้ อันได้แก่ ข้อมูลทางภูมิศาสตร์ ข้อมูลทางธรณีวิทยา รูปร่างที่ดิน อาณาเขต ความกว้าง ความยาว ความกว้างของถนนหน้าที่ดิน ทิศทางการเดินทาง เป็นต้น โดยการนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ และนำไปเชื่อมโยงกับข้อมูลด้านอื่นๆ เช่น ด้านกฎหมาย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดประโยชน์ใช้สอยของโครงการที่จะพัฒนาได้อย่างถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ

พื้นที่ที่ทำการศึกษเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของผู้ศึกษาเอง ซึ่งเป็นที่ดินอยู่ที่จังหวัดปราจีนบุรี อำเภอประจันตคาม โดยมีถนนสุวรรณศรเป็นถนนสายหลักที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการ บริเวณทางเข้ามีร้านสะดวกซื้อ รวมทั้งตลาดในตอนเช้าของทุกวัน และยังมีเทศบาลตำบล และโรงพยาบาลตำบลสำหรับยามเดีอตร้อน ในบริเวณพื้นที่โครงการมีสถานที่ท่องเที่ยวซึ่งเป็นวนอุทยานน้ำตกธารทิพย์ ทำให้สภาพที่ดินโดยรวมเป็นป่าไม้ทางธรรมชาติ มีชุมชนขนาดเล็กอยู่รอบๆ ส่วนใหญ่ทำอาชีพเกษตรกรรม บ้างก็เป็นธุรกิจที่ผสมผสานกับการทำไร่ทำสวน โดยพื้นที่ศึกษาดังกล่าวมีข้อมูลดังต่อไปนี้

ขนาดที่ดินรวม	20 ไร่
รูปร่างของที่ดินที่ตั้ง	รูปหลายเหลี่ยม ทิศเหนือ: ติดเขตป่าไม้ ที่ดินบุคคลอื่น

ทิศตะวันออก: ติดกับทางสาธารณะประโยชน์
 ทิศใต้: ติดเขตป่าไม้และที่ดินบุคคลอื่น
 ทิศตะวันตก: ติดที่ดินบุคคลอื่น
 ทำเล ตั้งอยู่ในตำบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม
 จังหวัดปราจีนบุรี
 สภาพปัจจุบัน ที่ดินเปล่า และมีต้นไม้ปกคลุมเป็นแห่งๆ
 ผังเมือง พื้นที่สีเขียวหรือที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม



ภาพที่ 3.1 แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ

3.2 ด้านทำเลที่ตั้ง (Location Attribute)

การวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้ง เป็นการศึกษาถึงความสะดวกสบายในการเข้าถึง หรือประโยชน์ที่ได้จากทำเลของโครงการ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งจึงเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ และวางแผนในการดำเนินการ
 ในที่นี้จะวิเคราะห์ถึงการเดินทางเข้าสู่โครงการ สถานที่สำคัญ หรือสถานที่อำนวยความสะดวกในบริเวณของโครงการ โดยจะมีข้อมูลที่สำคัญดังต่อไปนี้

การเดินทางเข้าสู่โครงการ เหมาะกับการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว โดยหากเดินทางมาจากกรุงเทพมหานคร จะมาได้จากหลายเส้นทาง เช่น โดยใช้เส้นทางกรุงเทพ-ชลบุรี สายใหม่ จากนั้นใช้ถนนหมายเลข 304 หรือ ใช้ถนนหมายเลข 305 และถนนหมายเลข 33 แต่หากมาจากทางตะวันออก หรือมาจากทางจังหวัดสระแก้ว จะสามารถมาได้โดยถนนหมายเลข 33 และถนนหมายเลข 304 โดยเป็นทางผ่านเข้าสู่สุวรรณศร ซึ่งเป็นถนนสายหลักในการเข้าโครงการ โดยสังเกตได้จากร้านปิงปลาซ่า แล้วเดินทางไปอีก 100 เมตร จะเห็นทางเข้าตัวโครงการ แต่หากมาจากฝั่งตะวันออกให้สังเกตร้านอาหารบ้านเพื่อน แล้วเดินทางถัดไปอีก 100 เมตรเช่นกัน ทางเข้าจะอยู่ทางขวามือ โดยตัวโครงการจะอยู่ห่างจากถนนสุวรรณศรโดยต้องเดินทางเข้าไปอีก โดยใช้ถนนสุวรรณศร-เขาน้อยเข้าไปอีกประมาณ 7 กิโลเมตร

สามารถเดินทางเข้าสู่โครงการโดยรถบัสส่วนตัว โดยใช้โปรแกรมที่พิกพร้อมนำเที่ยวตามสถานที่ต่างๆหรือจ้างรถบัสมาส่งที่โครงการ แล้วจะใช้บริการนำเที่ยวซึ่งเป็นการให้บริการอย่างหนึ่งของโครงการก็ได้

สำหรับรถประจำทาง และรถไฟหากมาถึงสถานีแล้ว ให้นั่งรถต่อโดยใช้เส้นทาง 320 ผ่านกองพันทหารม้าที่ 30 และจะเจอแยกศาลพระนเรศวรมหาราช เลี้ยวขวาไปตามทางเข้าสู่ถนนสุวรรณศร เมื่อเจอปิงปลาซ่า เดินทางอีก 100 เมตรจะเห็นเส้นทางเลี้ยวซ้ายสู่ทางเข้าโครงการ

3.2.3 สภาพแวดล้อมทั่วไปของที่ดินและสภาพแวดล้อมในบริเวณที่ดิน

ที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพปัจจุบันเป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีต้นไม้ใหญ่ และธารน้ำ ที่ดินมีความสูงอยู่ในระดับถนน ติดทางสาธารณะ 2 ด้าน ทำเลโดยรอบที่ดินห้อมล้อมไปด้วยธรรมชาติมากมาย เช่น ป่า เขา แม่น้ำ และน้ำตก เป็นต้น ในบริเวณเป็นหมู่บ้านขนาดเล็ก ส่วนใหญ่ทำอาชีพปลูกผัก ผลไม้



ภาพที่ 3.3 สภาพที่ดินปัจจุบัน



ภาพที่ 3.4 สภาพแวดล้อมในบริเวณที่ดิน

3.3 ด้านกฎหมาย (Legal Attribute)

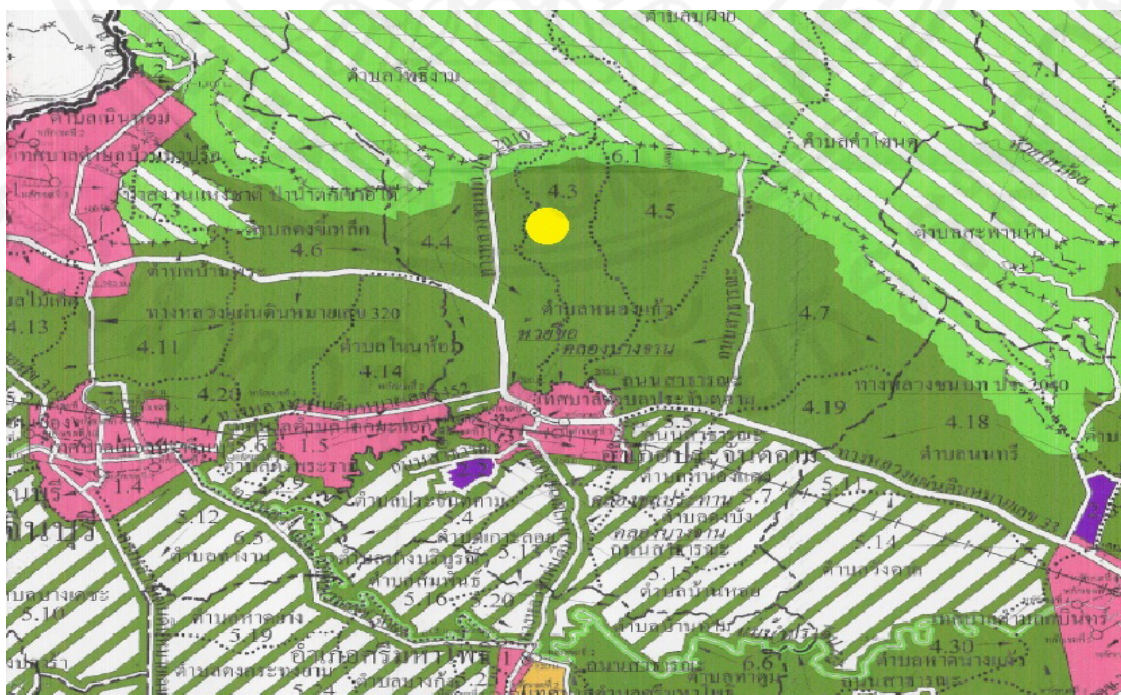
การวิเคราะห์ปัจจัยทางกฎหมาย เป็นการศึกษาถึงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับต่อที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยมีข้อบังคับต่างๆ ทั้งในด้านการออกแบบ การก่อสร้าง และการดำเนินการ โดยมีกฎหมายที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี พ.ศ. 2555

ที่ดินที่ทำการศึกษาอยู่ในพื้นที่สีเขียว หรือก็คือที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรมนั่นเอง ซึ่งตามกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดปราจีนบุรีได้กล่าวไว้ดังนี้

สำหรับที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูง

ทำให้ธุรกิจอุตสาหกรรมไม่สามารถทำได้ เพราะมีข้อจำกัดด้านกฎหมาย การโรงแรมซึ่งเป็นตึกขนาดใหญ่ก็ทำไม่ได้เช่นกัน จึงทำให้เหลือเพียงตัวเลือกเดียวสำหรับการพัฒนา นั่นก็คือธุรกิจที่พัก ในลักษณะของรีสอร์ทนั่นเอง



ภาพที่ 3.6 ภาพจากผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี พ.ศ. 2555

เนื่องด้วยข้อบังคับจากผังเมืองจึงทำให้หากต้องการจะทำรีสอร์ท จะต้องทำในรูปแบบของโฮมสเตย์ซึ่งจะมีข้อบังคับต่างๆตามจุดประสงค์ของธุรกิจโฮมสเตย์ หลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจ และมาตรฐานในการประกอบธุรกิจโดยมีกฎหมายที่สำคัญที่กำหนดหัวข้อดังกล่าวดังต่อไปนี้

- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554

กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้าง และดำเนินการของโครงการ

- พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

3.4 ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Attribute)

จังหวัดปราจีนบุรี เป็นจังหวัดที่อุดมสมบูรณ์ไปด้วยธรรมชาติ โดยเฉพาะในอำเภอประจันตคามซึ่งเป็นอำเภอที่มีน้ำตมมากที่สุด ซึ่งพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในบริเวณวนอุทยานน้ำตมธารทิพย์ และอยู่ในพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่สำหรับเกษตรกรรม ทำให้มีพืชพันธุ์มากมาย เหมาะสมต่อการเกษตร จึงไม่สามารถสร้างอาคารใหญ่ หรือการก่อสร้างที่เป็นมลพิษต่อธรรมชาติโดยรอบ จึงทำให้ไม่มีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ดังที่ระบุไปโครงการจะเน้นความเป็นธรรมชาติเป็นจุดเด่น รวมถึงกิจกรรม สำหรับคนรักสุขภาพ หรือรักการพักผ่อนท่ามกลางธรรมชาติ

บทที่ 4

การวิเคราะห์ทางการตลาด

ในการวิเคราะห์ทางการตลาด จะวิเคราะห์ถึงภาพรวมของสถานการณ์ของการท่องเที่ยวในประเทศไทย และภาพรวมของการท่องเที่ยวในปราจีนบุรี เนื่องจากโครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากการท่องเที่ยวเป็นสิ่งสำคัญ จากนั้นจึงวิเคราะห์ถึง Demand และ Supply เพื่อให้เข้าใจถึงทิศทางการตลาด เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนพัฒนาโครงการ เพื่อดูถึงแนวทางในการพัฒนา และวิเคราะห์โดยเครื่องมือทางการตลาด เพื่อหาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นจะแบ่งออกเป็น 8 ส่วนด้วยกันคือ

- ภาพรวมการท่องเที่ยวในประเทศไทย
- ภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดปราจีนบุรี
- สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ
- การวิเคราะห์ Supply
- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท
- การวิเคราะห์ Demand
- การวิเคราะห์โดยเครื่องมือทางการตลาด
- การวางตำแหน่งทางการตลาด

4.1 ภาพรวมการท่องเที่ยวในประเทศไทย

สถานการณ์ท่องเที่ยว เดือนธันวาคม 2558 มีนักท่องเที่ยวจำนวน 3 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 4.69 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา จากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชีย ตะวันออก อเมริกา และเอเชียใต้ ขยายตัวร้อยละ 20.44 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ขณะที่รายได้จากการท่องเที่ยวมีมูลค่าเท่ากับ 1,447,158.05 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 23.39 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

นักท่องเที่ยวในปี 2558 เติบโตในอัตราที่สูง โดยเฉพาะการขยายตัวกว่าร้อยละ 71 ของนักท่องเที่ยวจีน ที่มีอิทธิพลต่อขนาดและทิศทางการเติบโตของนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียตะวันออก ตลอดทั้งปีที่ผ่านมา ขณะที่นักท่องเที่ยวภูมิภาคอเมริกาเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวเกือบทุกประเทศ โดยเฉพาะสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นตลาดหลักที่ขยายตัวถึงร้อยละ 13

นอกจากนี้นักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียใต้ยังเป็นอีกกลุ่มหนึ่งที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวทั้งตลาดหลัก และตลาดรอง อย่างไรก็ตาม การหดตัวของนักท่องเที่ยวศรีลังกาในช่วงไตรมาสที่ 4 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการปรับฐานนักท่องเที่ยวจากปีก่อนหน้า

นักท่องเที่ยวจีนมีความสำคัญทั้งในมิติของจำนวนและรายได้ นับตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา นักท่องเที่ยวจีนมีจำนวนสูงเป็นอันดับที่ 1 ของไทยอย่างต่อเนื่อง แม้กระทั่งในปีที่ผ่านมา ที่นักท่องเที่ยวจีนหดตัวค่อนข้างมากในช่วงครึ่งปีแรก แต่ฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากประเทศไทยเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูงเป็นอันดับที่ 1 ของนักท่องเที่ยวจีนที่เดินทางผ่านบริษัทนำเที่ยว และได้รับความนิยมสูงเป็นอันดับที่ 5 ของนักท่องเที่ยวจีนทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ความสำคัญของนักท่องเที่ยวจีนที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวไทย มีความเสี่ยงจากการระงับตัวของนักท่องเที่ยวมากขึ้น เนื่องจากนักท่องเที่ยวจีน และนักท่องเที่ยว ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มีลักษณะสำคัญ คือ การอ่อนไหวต่อเหตุการณ์ต่าง ๆ โดยจะลดลงอย่างรุนแรงเมื่อเกิดเหตุการณ์ และจะฟื้นตัวอย่างรวดเร็วเมื่อเหตุการณ์สิ้นสุด

ตารางที่ 4.1 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติรายเดือน ปี 2556 – 2558

เดือน	จำนวนนักท่องเที่ยว			2557/2556		2558/2557	
	2556	2557	2558P*	เพิ่ม (+)/ ลบ (-)	Δ%	เพิ่ม (+)/ ลบ (-)	Δ%
มกราคม	2,318,447	2,282,568	2,610,141	-35,879	-1.55	+327,573	+14.35
กุมภาพันธ์	2,367,257	2,075,304	2,663,650	-291,953	-12.33	+588,346	+28.35
มีนาคม	2,322,200	2,018,008	2,555,362	-304,192	-13.10	+537,354	+26.63
เมษายน	2,057,855	1,934,841	2,407,458	-123,014	-5.98	+472,617	+24.43
พฤษภาคม	1,943,968	1,670,860	2,301,696	-273,108	-14.05	+630,836	+37.76
มิถุนายน	2,061,782	1,491,300	2,269,561	-570,482	-27.67	+778,261	+52.19
กรกฎาคม	2,149,173	1,896,098	2,657,993	-253,075	-11.78	+761,895	+40.18
สิงหาคม	2,355,660	2,084,839	2,614,515	-270,821	-11.50	+529,676	+25.41
กันยายน	1,995,343	1,869,491	2,035,200	-125,852	-6.31	+165,709	+8.86
ตุลาคม	2,054,548	2,207,775	2,228,796	+153,227	+7.46	+21,021	+0.95
พฤศจิกายน	2,378,112	2,425,123	2,549,455	+47,011	+1.98	+124,332	+5.13
ธันวาคม	2,542,380	2,853,476	2,987,264	+311,096	+12.24	+133,788	+4.69
รวม	26,546,725	24,809,683	29,881,091	-1,737,042	-6.54	+5,071,408	+20.44

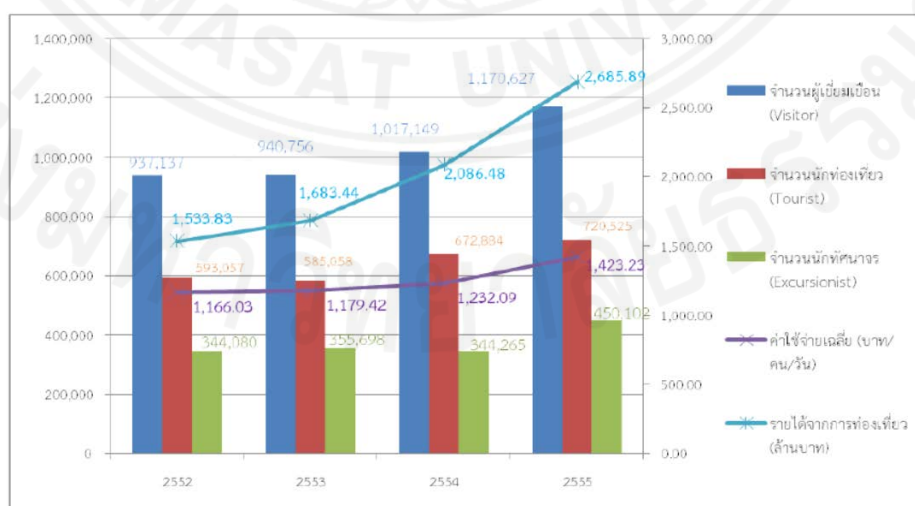
หมายเหตุ : P ข้อมูลเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2558 เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว (2558)

4.2 ภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดปราจีนบุรี

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของจังหวัดปราจีนบุรี จะเห็นได้ว่ามีอัตราการเติบโตค่อนข้างดีจากปีที่ผ่านมา ในส่วนของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะนิยมเดินทางไปแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ เช่น อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ อุทยานแห่งชาติทับลาน เป็นต้น แต่หากเมื่อพิจารณาถึงจำนวนของผู้เยี่ยมเยือนจะเห็นได้ว่าจังหวัดปราจีนบุรีจะเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นหลัก โดยเฉพาะจะนิยมเดินทางพักผ่อนท่องเที่ยวอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ตึกเจ้าพระยาอภัยภูเบศร วัดสว่างาม แก่งหินเพิง เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยว เช่น การจัดกิจกรรมนวดไทย อภัยภูเบศร เป็นบริการใหม่ล่าสุดของมูลนิธิโรงพยาบาลอภัยภูเบศร หลังสร้างชื่อเสียงจากผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทย ซึ่งค่อนข้างได้รับความนิยมสำหรับนักท่องเที่ยวชาวไทยที่รักสุขภาพ การจัดเทศกาลเมืองไม้มงคล ไม้ดอกไม้ประดับ งานสัปดาห์ล่องแก่งหินเพิง งานวันไหลรวมใจ ประจันตคาม งานวันเกษตรปราจีนบุรี และเทศกาลมาฆปุณณิมครีปราจีน เป็นต้น และมีนักท่องเที่ยวให้ความสนใจท่องเที่ยวพักผ่อนในช่วงวันหยุดยาว และเสาร์-อาทิตย์ โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวประเภทน้ำตก กิจกรรมล่องแก่ง ทำให้ช่วงวันหยุดที่ติดต่อกันหลายวันมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากเดินทางในช่วงเดียวกัน และส่วนใหญ่ของนักท่องเที่ยวจะนิยมเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว

โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะใช้เวลาพักผ่อนประมาณ 1-2 วัน นักท่องเที่ยวชาวไทยส่วนใหญ่คือคนในจังหวัดใกล้เคียง เช่น กรุงเทพฯ นครนายก เป็นต้น นักท่องเที่ยวต่างชาติก็จะเป็นกลุ่มภูมิภาคเอเชียตะวันออก เช่น จีน ญี่ปุ่น เป็นต้น นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะนิยมพักโรงแรม เกสต์เฮ้าส์ บังกะโล รีสอร์ท และบ้านญาติเพื่อน ตามลำดับ



ภาพที่ 4.1 กราฟของจำนวนนักท่องเที่ยวกับรายได้จากการท่องเที่ยวระหว่างปี พ.ศ. 2552-2555
ที่มา: แผนพัฒนาจังหวัดปราจีนบุรี 4 ปี (พ.ศ. 2558-2561)

4.3 สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ

ตึกเจ้าพระยาอภัยภูเบศร



อยู่ภายในโรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ห่างจากตัวเมืองประมาณ 2 กม. เป็นตึกที่เจ้าพระยาอภัยภูเบศร สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2452 เพื่อถวายเป็นที่ประทับของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ในคราวเสด็จประพาสสมณทลปราจีน มีลักษณะสถาปัตยกรรมเป็นตึกสองชั้นแบบยุโรป สมัยเรอเนสซองส์ มีมุขด้านหน้า ตรงกลางเป็นโดม ผนังด้านนอกมีลายปูนปั้นลายพฤกษาประดับซุ้มประตูและหน้าต่าง

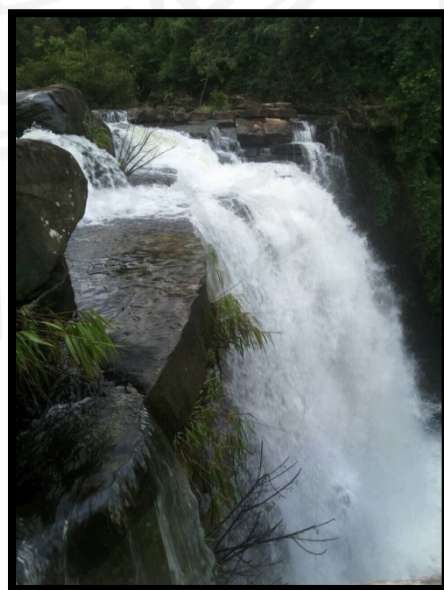
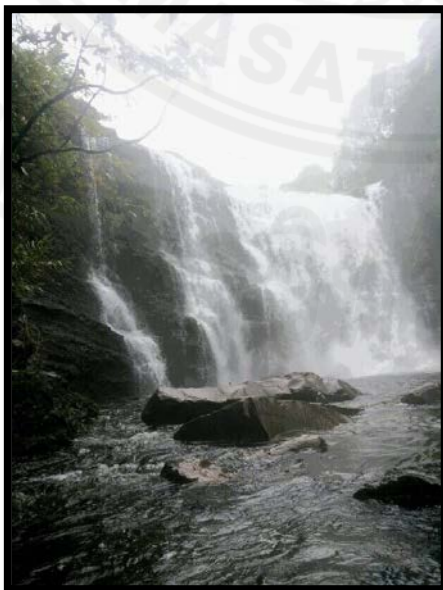
ภายในตกแต่งแบบยุโรป ภูมิสถาปัตย์ได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานแล้ว และมีโครงการจัดทำเป็น พิพิธภัณฑ์การแพทย์แผนไทยอภัยภูเบศร โดยจะเป็นศูนย์การรวบรวม อนุรักษ์ ตำราไทย สมุนไพรไทย การแพทย์แผนไทย การแพทย์พื้นบ้านของจังหวัดปราจีนบุรี อีกทั้งยังเป็นแหล่งการศึกษา ค้นคว้า วิจัย และเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับวิถีชีวิตของคนท้องถิ่น ที่เกี่ยวข้องกับสมุนไพรและการแพทย์ของท้องถิ่น

น้ำตกธารทิพย์



ตั้งอยู่ที่บ้านเนินหินตั้ง ตำบลหนองแก้ว เป็นธารน้ำที่ไหลผ่านชั้นหินต่างระดับ บางช่วงไหลผ่านลานหินบริเวณกว้าง บางช่วงเป็นแอ่งน้ำลึก สามารถลงเล่นน้ำได้ มีลานหินสำหรับนั่งพักผ่อน ฝั่งซ้ายของลำธารลักษณะค่อนข้างสูงชัน สภาพโดยทั่วไปยังเป็นป่าที่คงความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติ บรรยากาศร่มรื่น เหมาะเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นอย่างดี

น้ำตกเหวอี้อ่า



น้ำตกเหวอีอ่า เป็นน้ำตกขนาดใหญ่ที่ซ่อนตัวอยู่ในผืนป่าเขาใหญ่ อยู่ใกล้เคียงกับน้ำตกธารทิพย์ ของจังหวัดปราจีนบุรี ความงดงามของน้ำตกจะเห็นได้เฉพาะช่วงหน้าฝนเท่านั้น แต่ก่อนที่จะเข้าไปยังน้ำตกควรติดต่อเจ้าหน้าที่อุทยานอุทยานแห่งชาติ คลองเพกา เพื่อเช็คจำนวนสมาชิกที่เข้าไปยังผืนป่า เนื่องด้วยน้ำตกเหวอีอ่านี้ ยังไม่ได้ประกาศเปิดเป็นสถานที่ท่องเที่ยวอย่างเป็นทางการ หากต้องการเข้าไปศึกษาธรรมชาติสามารถติดต่อขออนุญาตเข้าไปเที่ยวชมได้ ซึ่งต้องมีเจ้าหน้าที่นำทางไปด้วย

แก่งหินเพิง



ตั้งอยู่ที่ตำบลสะพานหิน อำเภอนาดี เป็นแก่งหินขนาดใหญ่ที่สวยงามอยู่ในลำน้ำใสใหญ่ อยู่ในเขตความรับผิดชอบของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ที่ 9 (ใสใหญ่) หรือ ขญ. 9 อำเภอนาดี เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง ที่เหมาะแก่การล่องเรือยางที่ทำท่าย และสนุกสนาน ในช่วงฤดูฝนราวเดือนกรกฎาคม-พฤศจิกายน เป็นช่วงที่มีปริมาณน้ำหลาก ล้นแก่ง และไหลลดหลั่นเป็นชั้น ๆ เหมาะสำหรับการล่องแก่งหินเพิง หากพ้นช่วงฤดูฝนไปแล้วแก่งหินเพิงนี้จะกลายเป็นลานโขดหินกว้างใหญ่ การล่องแก่งหินเพิงจะผ่านแก่งต่าง ๆ ได้แก่ แก่งหินเพิง แก่งวังหนามล้อม แก่งวังบอน แก่งลูกเสือ แก่งวังไทร แก่งงูเห่า การล่องใช้แพยางนั่งประมาณ 8-10 คน ผู้ประกอบการจะพานักท่องเที่ยวเดินป่าไปยังต้นน้ำ ระยะทางประมาณ 2.5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางประมาณ 45 นาที จากนั้นจะเริ่มล่องแก่งมายังจุดสุดท้ายบริเวณ ขญ. 9 ระยะเวลาในการล่องแก่งประมาณ 20 นาที นักท่องเที่ยวสามารถติดต่อบริษัทนำเที่ยวที่จัดกิจกรรมล่องแก่งหินเพิง และสามารถพักค้างแรมแบบแค้มป์ปิ้ง หรือพักรีสอร์ทในเขตอำเภอนาดีก็ได้

ตลาดหนองชะอม



ตลาดของชาวท้องถิ่นที่นำสินค้าหรือผลผลิตจากสวนของตนเอง นำมาวางขายแบบ โดยตรงให้กับผู้มาเยือนการซื้อขายแลกเปลี่ยนเป็นไปแบบเรียบง่าย เป็นกันเอง เป็นวิถีชีวิตของชาวท้องถิ่นเมืองปราจีนบุรีที่ดูอบอุ่น เต็มไปด้วยความเป็นกันเอง และสายสัมพันธ์ที่แนบแน่น เป็นมิตร ด้วยกับผู้มาเยือนด้วยรอยยิ้มอันสดใสบริสุทธิ์ ในตลาดก็จะมีเหล่าแม่ค้าพ่อค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวบ้าน ที่อยู่ในท้องถิ่นบริเวณตลาดหนองชะอมแห่งนี้ คอยต้อนรับนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวมาเยี่ยมเยียน เมืองปราจีนบุรี ตลาดหนองชะอม เป็นตลาดกลางขายสินค้าพื้นเมือง ของฝากจังหวัดปราจีนบุรีและจากจังหวัดอื่น ๆ จึงเป็นจุดพักรถของนักท่องเที่ยวที่ใช้ถนนทางหลวงหมายเลข 33 กม.151 ที่มีจุดหมายปลายทางในสถานที่ต่าง ๆ

สินค้าที่ขายภายในตลาดหนองชะอมส่วนใหญ่จะเป็นสินค้าภายในจังหวัดปราจีนบุรี สินค้าที่มีชื่อเสียงก็คือผลไม้ตามฤดูกาล เช่น ทุเรียนเนื้อหนา กระท้อนเนื้อนุ่ม มังคุดหวานหอม ส้มโอ มะไฟ และหน่อไม้ไผ่ตงซึ่งปัจจุบันมีขายตลอดทั้งปี เนื่องจากจังหวัดปราจีนบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีหน่อไม้ไผ่ตง และปลูกเป็นจำนวนมากอีกทั้งมีคุณภาพดี หน่อใหญ่อ้วน รสหวาน เมื่อนำมาปรุงอาหาร ทั้งคาวหวานทำให้ได้รสชาติที่อร่อย นอกจากนั้นยังมีสินค้าแปรรูปอื่น ๆ เช่น แยมผลไม้ หน่อไม้ดอง ผลไม้แช่อิ่ม ทุเรียนทอด ขนุนทอด และมีสินค้าโอท็อป ขึ้นชื่อของจังหวัด อย่างปลาร้าปลาจิ้น, ปลาต้ม ปลาตะเพียน, ถั่วทอดกลอยของตำบลโคกไม้ลาย และอีกหลายชนิด ทำให้สินค้าของตลาดหนอง

ชะอมมีความหลากหลายผลัดเปลี่ยนไปตามฤดูกาลและที่สำคัญราคาเป็นกันเอง เป็นตลาดอีกแห่งหนึ่งที่ต้องแวะเข้าไปสัมผัส ระหว่างการเดินทางหรือซื้อหาสินค้าเป็นของฝากกลับบ้าน

ตลาดหนองชะอมนอกจากมีสินค้าต่าง ๆ มากมายแล้ว ที่ตลาดแห่งนี้ยังมีเมนูเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพก็คือ น้ำใบย่านางสดในชื่อของ น้ำใบย่านางสดเทพมณี ซึ่งเป็นความคิดสร้างสรรค์ของกลุ่มแม่บ้านและแม่ค้าในตลาดหนองชะอมแห่งนี้ เป็นการพัฒนาจากพันธ์พืชย่านางที่มีอยู่มากในท้องถิ่นมาเป็นผลิตภัณฑ์ที่มี คุณค่าน่าชื่นชม ช่วยบำรุงร่างกายได้ในหลาย ๆ ด้าน และยังเป็นยาสมุนไพรที่ช่วยล้างพิษถอนพิษได้หลายอย่าง เรียกได้ว่า จากภูมิปัญญาพื้นบ้าน เป็นความฉลาดของคนเก่าคนแก่ บวกกับความรู้ด้านสมุนไพรของไทยเรา

นอกจากนี้แม่ค้ายังรับสินค้าจากต่างถิ่นมาจำหน่ายในช่วงนอกฤดูผลไม้ของ ปราจินบุรี สินค้าจึงมีความหลากหลายผลัดเปลี่ยนไปตามฤดูกาล นักท่องเที่ยวที่เดินทางจะขากลับหรือขาไปเยือนแหล่งท่องเที่ยวในเขตจังหวัด ปราจินบุรีหรือจังหวัดใกล้เคียง เช่น อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ อุทยานแห่งชาติทับลาน กิจกรรมล่องแก่งหินเพิง ดึกเจ้าพระยาอภัยภูเบศร เป็นต้น จะแวะเลือกซื้อไปรับประทานระหว่างการเดินทางหรือเป็นของฝากกลับบ้านสามารถ ซื้อได้ตั้งแต่เช้าจนถึงค่ำ แม่ค้าเปิดขายทุกวัน

อุทยานแห่งชาติทับลาน



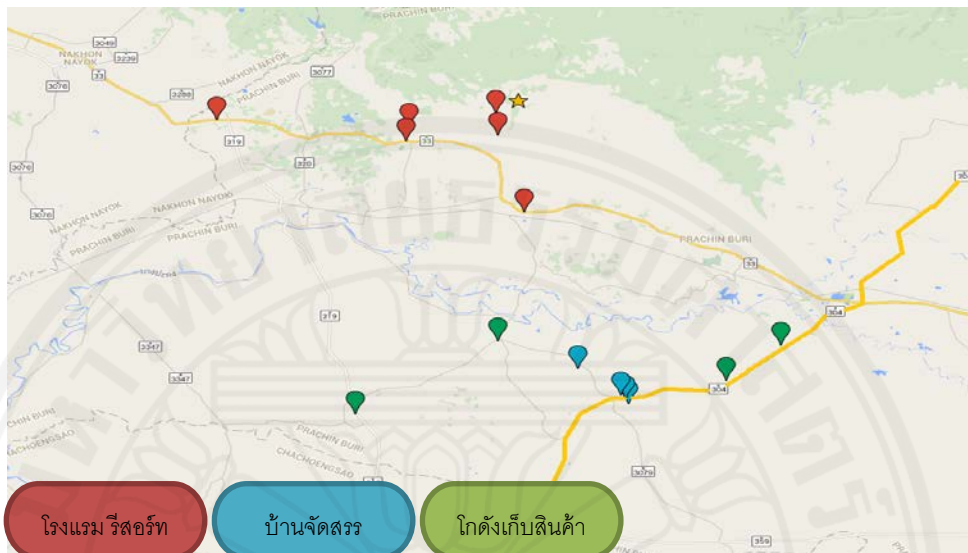
เป็นอุทยานแห่งชาติที่มีพื้นที่ส่วนหนึ่งอยู่ในเขตเทือกเขาพนมดงรัก สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นภูเขาใหญ่น้อยสลับซับซ้อนต่อเนื่องกัน เป็นบริเวณกว้างขวาง โดยมีเขาที่สำคัญหลายลูก

เช่น เขาละมั่ง เขาภูสามง่าม เขาภูสูง เขาใหญ่ เขาวง เขาสลัดได เขาทิดสี เขาไม้ปล้อง เขาทับเจ๊ก และเขาด่านจิว ซึ่งยอดเขาละมั่งเป็นยอดเขาที่สูงที่สุด มีระดับความสูงประมาณ 992 เมตรจากระดับน้ำทะเล เป็นเทือกเขายาวต่อเนื่องกันทำให้มีหุบเขาตามธรรมชาติ เทว และน้ำตก เป็นแหล่งกำเนิดของต้นน้ำหลายสาย เช่น ห้วยขมิ้น ห้วยปลาแก้ง ห้วยคำแซ ห้วยคำชี้แรด ห้วยมูลสามง่าม ห้วยภูหอม ห้วยกระทิง ห้วยลำเลย ห้วยกุดตาสี ห้วยลำควน เป็นต้น ลำห้วยแต่ละสายไหลรวมกันเป็นแม่น้ำมูล ส่วนลำห้วยสวนน้ำหอม ห้วยหินยาว ห้วยชมพู ห้วยสาธิตา ห้วยวังมืด ห้วยลำไยใหญ่ ฯลฯ ลำห้วยเหล่านี้จะไหลรวมกันเป็นแม่น้ำบางปะกง

นอกจากนี้ อุทยานแห่งชาติทับลานยังมีป่าอีกชนิดหนึ่งซึ่งถือเป็นประเภทป่าผลัดใบ ป่าชนิดนี้เรียกว่า “ป่าลาน” สภาพจะเป็นป่าโปร่ง มีต้นลานขึ้นอย่างหนาแน่นทั่วพื้นที่ ป่าลานนี้มีเนื้อที่ 200 ไร่ บริเวณที่ราบบนเขาละมั่ง ด้านตำบลบุพราหมณ์ อำเภอนาดี จังหวัดปราจีนบุรี ไม้ลานเป็นพืชในตระกูลปาล์ม (Palmae) มีชื่อวิทยาศาสตร์ว่า *Corypha lecomtei* Becc. เป็นป่าลานที่ขึ้นเองตามธรรมชาติแห่งสุดท้ายของประเทศไทย เป็นพันธุ์ไม้ดึกดำบรรพ์ตระกูลปาล์มที่หายาก จะออกดอกเมื่อต้นมีอายุ 20 ปีขึ้นไป ช่วงฤดูออกดอกในราวเดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายน ดอกมีสีเหลืองสด สวยงามมาก หลังออกดอกแล้วต้นลานนั้นจะตายไป

ป่าลานและสวนพักผ่อนหย่อนใจ อยู่บริเวณที่ทำการอุทยานฯ สวนพักผ่อนหย่อนใจ ติดกับที่ทำการอุทยานฯ พื้นที่ประมาณ 20 ไร่ ประกอบด้วยต้นลานและพันธุ์ไม้นานาชนิด ภายในร่มรื่น มีซุ้มสำหรับนั่งพักผ่อน กลางสวนมีสระน้ำขนาดใหญ่นอกจากดงลานแล้ว ภายในพื้นที่อุทยานฯ ยังปกคลุมด้วยป่าเต็งรังและป่าดงดิบที่อุดมสมบูรณ์ด้วยพันธุ์ไม้นานาชนิด เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่า และนกชนิดต่างๆ

4.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท



ภาพที่ 4.2 แผนที่โครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

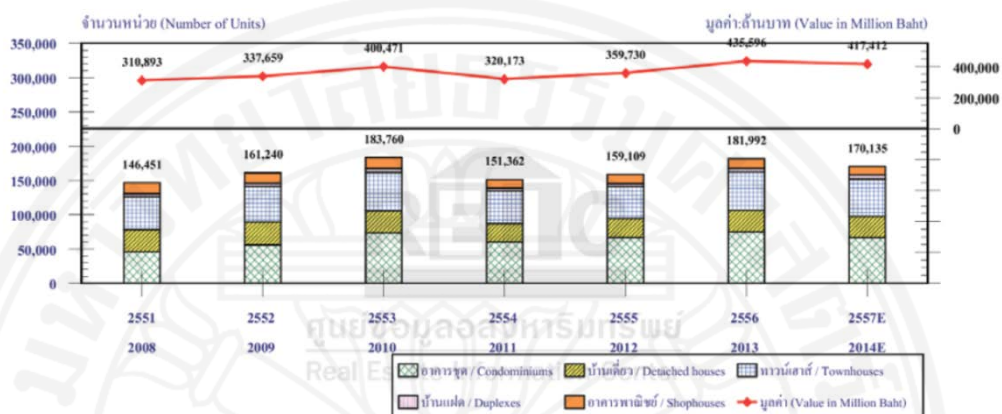
4.4.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมและรีสอร์ท

ภาพรวมในตลาดโรงแรมและรีสอร์ทนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และมีแนวโน้มที่จะมีการลงทุนในตลาดดังกล่าวมากขึ้น จากศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดการณ์ว่า หากสถานการณ์ทางการเมืองกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ก็จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 จากปี 2557 ก่อให้เกิดรายได้ในธุรกิจโรงแรมประมาณ 369,840 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากปีก่อน ดังนั้นจากสถานการณ์การเมืองที่สงบตัวลงทำให้การท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเรื่อยๆ บวกกับการใกล้เข้ามาของการเปิด AEC ทำให้สามารถคาดการณ์ได้ว่าในอนาคตการท่องเที่ยวจะมีแนวโน้มที่สูงขึ้น

สำหรับภาพรวมในจังหวัดปราจีนบุรี ปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นโรงแรมราคาประหยัดเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากสถานที่ท่องเที่ยวจังหวัดปราจีนบุรีมีชื่อเสียงไม่มากนัก แต่ในช่วงปีที่ผ่านมาเริ่มมีการลงทุนในโรงแรมระดับบนมากขึ้น จากความประสบความสำเร็จของโรงแรมระดับบน ในเขต 304 ทำให้มีนักลงทุนสนใจการลงทุนโรงแรมระดับบนเพิ่มขึ้น จึงทำให้ในช่วงปี 2558 เป็นต้นมาก็มีแนวโน้มโรงแรมที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมในระดับปานกลางถึงสูง ที่เพิ่มขึ้นมาตามพื้นที่ต่างๆ ภายในจังหวัด

4.4.2 ภาพรวมตลาดบ้านจัดสรร

ตลาดบ้านจัดสรรในช่วงปีที่ผ่านมาจัดได้ว่าไม่ตึงตัว ทำให้มีการเปิดตัวโครงการและโอนกรรมสิทธิ์น้อยลง แต่ก็มีแนวโน้มที่จะดีขึ้นจากนโยบายของรัฐ ที่จะช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยให้มีการบริโภคมากขึ้น



ปี	แนวราบ	แนวสูง	รวม
2556	107,050	74,942	181,992
2557	103,447	66,688	170,135
เปรียบเทียบกับสัดส่วน	ลดลง 4%	ลดลง 11%	ลดลง 7%

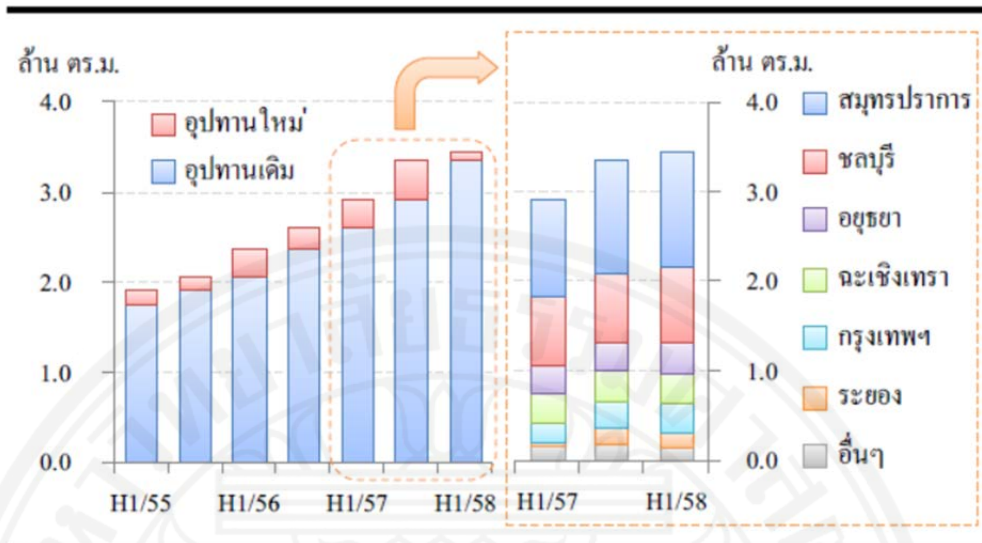
ภาพที่ 4.3 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2551 – 2557

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตลาดบ้านจัดสรรในจังหวัดปราจีนบุรี จากการสำรวจพบว่ามีแนวโน้มที่ไม่ดี มีอุปทานคงเหลืออยู่มาก เนื่องจากคนในจังหวัดปราจีนบุรีส่วนใหญ่เป็นคนพื้นที่ นิยมที่จะปลูกบ้านเองมากกว่าซื้อจากโครงการ ในปัจจุบันบ้านจัดสรรที่กำลังสร้าง และสร้างเสร็จแล้วส่วนใหญ่จะเป็นของบริษัทในนิคมอุตสาหกรรม โดยนิยมสร้างไว้เพื่อพนักงานของบริษัทเอง

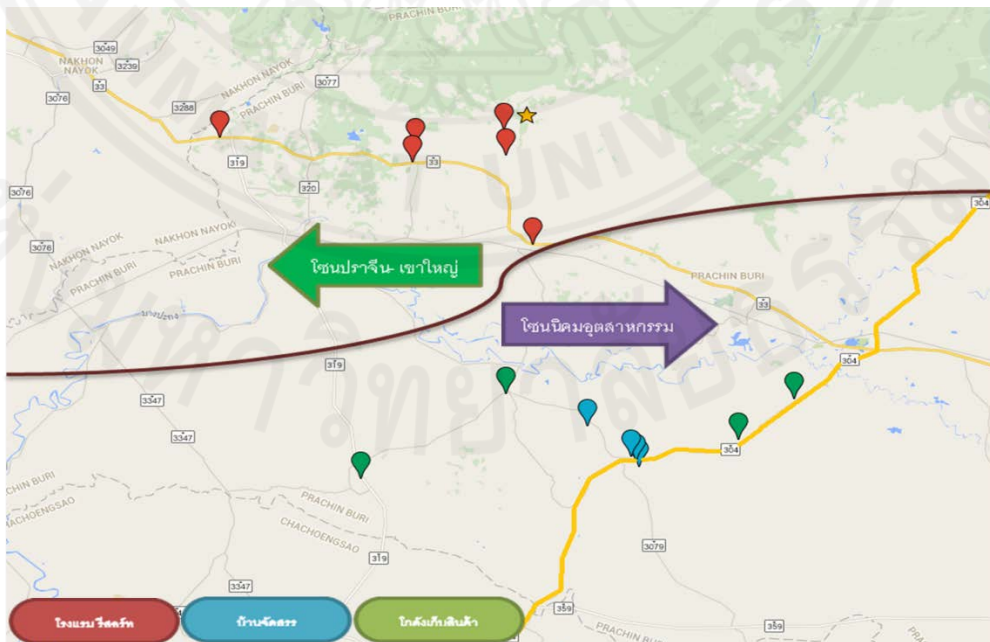
4.4.3 ภาพรวมตลาดโกดังให้เช่า

ตลาดโกดังสินค้าในปัจจุบันจะเป็นการก่อสร้างเพื่อเตรียมตัว สำหรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมในอนาคตเป็นส่วนมาก โดยสร้างอยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรม หัวเมือง หรือศูนย์กลางการคมนาคม ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มค้าส่งค้าปลีก รองลงมาเป็นธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ ธุรกิจ เทคโนโลยี และกลุ่มเฉพาะ อาทิ สารเคมี และวัตถุดิบต่างๆ เป็นต้น



ภาพที่ 4.4 อุปทานโกดังสินค้า
ที่มา: Knight Frank Thailand Research

ตลาดโกดังในจังหวัดปราจีนบุรีจะเป็นการก่อสร้างเพื่อเตรียมตัว สำหรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมเช่นกัน โดยส่วนใหญ่ถูกสร้างโดยกลุ่มบริษัทอุตสาหกรรมเอง เพื่อความสะดวกในการคมนาคม



ภาพที่ 4.5 แผนที่แสดงโซนของจังหวัดปราจีนบุรี

จากภาพจะเห็นได้ว่าปราจีนบุรีแบ่งออกเป็นโซนใหญ่ๆได้ 2 โซน ได้แก่โซนธรรมชาติ ซึ่งตามกฎหมายผังสีโซนนี้ส่วนใหญ่เป็นสีเขียว มีอำเภอในโซนนี้คือ อำเภอเมือง อำเภอประจันตคาม และอำเภอบ้านสร้าง โดยในโซนนี้เป็นบริเวณที่นิยมทำการเพาะปลูก หรือเกษตรกรรม และในโซนดังกล่าวยังมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติอีกด้วย จึงทำให้บริเวณนี้เป็น บริเวณที่มีการทำอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในรูปแบบรีสอร์ตในสไตล์ธรรมชาติเป็นจำนวนมาก

ในโซนทางขวาจะเป็นโซนของนิคมอุตสาหกรรม ประกอบไปด้วยอำเภอกบินทร์บุรี อำเภอศรีมหาโพธิ์และอำเภอศรีมหาเสถเป็นหลัก ซึ่งจะมีความเป็นเมืองสูง มีประชากรอยู่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก ทำให้มีสถานที่อำนวยความสะดวกมากมาย อันทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยได้รับความนิยม และในนิคมอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน โกดัง ก็ได้รับความนิยมอย่างแน่นอน

ด้วยกฎหมายแล้วจะสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ 3 ประเภทคือ รีสอร์ตในรูปแบบโฮมสเตย์ หมู่บ้านจัดสรร และโกดังเก็บสินค้า โดยได้วิเคราะห์แต่ละทางเลือกดังต่อไปนี้

1. การพัฒนาเป็นรีสอร์ต

การพัฒนาเป็นรีสอร์ตนั้นถูกควบคุมโดยกฎหมายผังเมือง ทำให้ต้องสร้างในรูปแบบของโฮมสเตย์แทน ในส่วนของทำเลนั้น ถือได้ว่าเหมาะสมเพราะอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญทางธรรมชาติ อย่างน้ำตกธารทิพย์ น้ำตกตะคร้อและน้ำตกน้อยใหญ่ในบริเวณทำเลอีกด้วย โดยมีการเดินทางที่สะดวกโดยใช้ถนนสุวรรณศรเป็นหลัก ทำให้เดินทางมาจากกรุงเทพฯได้ง่าย และยังเป็นถนนสายหลักในการไปท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ที่สำคัญได้อีกเช่น แก่งหินเพลิง อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ และอื่นๆ เป็นต้น

2. การพัฒนาเป็นบ้านจัดสรร

ด้วยตัวกฎหมายผังเมืองทำให้สามารถทำได้เฉพาะในรูปแบบบ้านเดี่ยวเท่านั้น ไม่สามารถทำในลักษณะของทาวน์เฮาส์ได้ ด้านทำเลถือได้ว่าเป็นอุปสรรค เพราะหากดูจากทำเลแล้วไม่เหมาะสม อยู่ห่างไกลจากตัวเมือง หรือเขตนิคมอุตสาหกรรมมากเกินไป ทำให้การเดินทางไม่สะดวก และในบริเวณมีสถานที่อำนวยความสะดวกไม่มากพอที่จะรองรับคนที่จะมาอาศัยอยู่เป็นประจำ หรืออาศัยในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีคู่แข่งที่อยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอีกเป็นจำนวนมาก ทำให้ทำการตลาดได้ยาก

3.การพัฒนาเป็นโกดังให้เช่า

ตามกฎหมายโกดังที่สามารถทำได้ จะต้องเป็นสินค้าที่ไม่อยู่ในข้อบังคับ อันได้แก่ สินค้าที่สร้างมลพิษ สินค้าที่ก่อให้เกิดประกายไฟ หรือสินค้าที่อาจก่อให้เกิดเพลิงไหม้ สินค้าที่สามารถเก็บได้จึงเป็นสินค้าเกษตรกรรม ในส่วนของท่าเลนนั้นก็เป็นอุปสรรค เพราะอยู่ห่างไกลจากนิคมอุตสาหกรรม ทำให้การคมนาคมไม่สะดวก และยังมีโกดังให้เช่าอีกมากตามนิคมอุตสาหกรรม สรุปรูปทางเลือกในการพัฒนา

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้ศึกษาเห็นว่าโครงการรีสอร์ทเป็นรูปแบบของ อสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม เพราะทำเลของโครงการ เป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การทำที่พักสไตล์ธรรมชาติ เพราะอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ และอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดปราจีนบุรี อย่างเช่น น้ำตกธารทิพย์ น้ำตกตะคร้อ เป็นต้น การทำบ้านจัดสรรนั้นมีอุปสรรคที่สำคัญคือ ทำเลของโครงการ อยู่ห่างจากตัวเมือง หรือนิคมอุตสาหกรรมมาก ทำให้การคมนาคมไม่สะดวกสำหรับคนที่ทำงานในเมือง ซึ่งเป็นกลุ่มคนส่วนใหญ่ที่ซื้อบ้าน ส่วนโกดังนั้นมีข้อจำกัดมากในการเลือกชนิดสินค้าที่สามารถเก็บได้ และทำเลก็อยู่ไกลจากนิคมอุตสาหกรรม

4.5 การวิเคราะห์ Supply

4.5.1 ภาพรวมตลาดในจังหวัดปราจีนบุรี

จังหวัดปราจีนบุรีนั้นเป็นจังหวัดที่มีความหลากหลายทางตลาด โดยมีพื้นที่ อุตสาหกรรมในทางซีกขวาของจังหวัด อันประกอบด้วยอำเภอบินทร์บุรี อำเภอศรีมโหสถ และ อำเภอศรีมหาโพธิ์ ซึ่งเป็น 3 อำเภอที่ถนนสาย 304 ผ่าน ทำให้ในบริเวณดังกล่าวมีความเจริญ และมีความเป็นเมืองมากที่สุดจากทั้งจังหวัด แต่ในส่วนของซีกซ้ายของจังหวัด โดยเฉพาะตอนบนเป็นพื้นที่สีเขียว และมีอุทยานทางธรรมชาติ ทำให้ในบริเวณนี้มักทำเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ตามด้วย อุตสาหกรรมท่องเที่ยว มีชุมชนเล็กๆ ไม่นิยมมาก ประกอบด้วยอำเภอประจันตคาม และอำเภอบ้านสร้าง ในส่วนของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของจังหวัดปราจีนบุรีจะสามารถแยกออกด้วยทำเลให้เห็น ภาพรวมให้ละเอียดได้มากขึ้นดังนี้

1. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304

ส่วนใหญ่จะตั้งในบริเวณอุตสาหกรรม 304 ในอำเภอบินทร์บุรี และอำเภอศรีมหาโพธิ์ โดยอาศัยจุดเด่นของความสะดวกสบายในการเดินทาง และความสะดวกจากสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า และอื่นๆ

2. ถนนสุวรรณศร

ส่วนใหญ่ทำที่พักรวมในลักษณะรีสอร์ท ตามเส้นทางของถนนสุวรรณศร ในกลุ่มนี้ใช้จุดขายด้านความเป็นที่พักรวมที่มีบรรยากาศท่ามกลางธรรมชาติ และสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยว เช่น น้ำตกต่างๆ อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ เป็นต้น

4.5.2 การวิเคราะห์คู่แข่ง

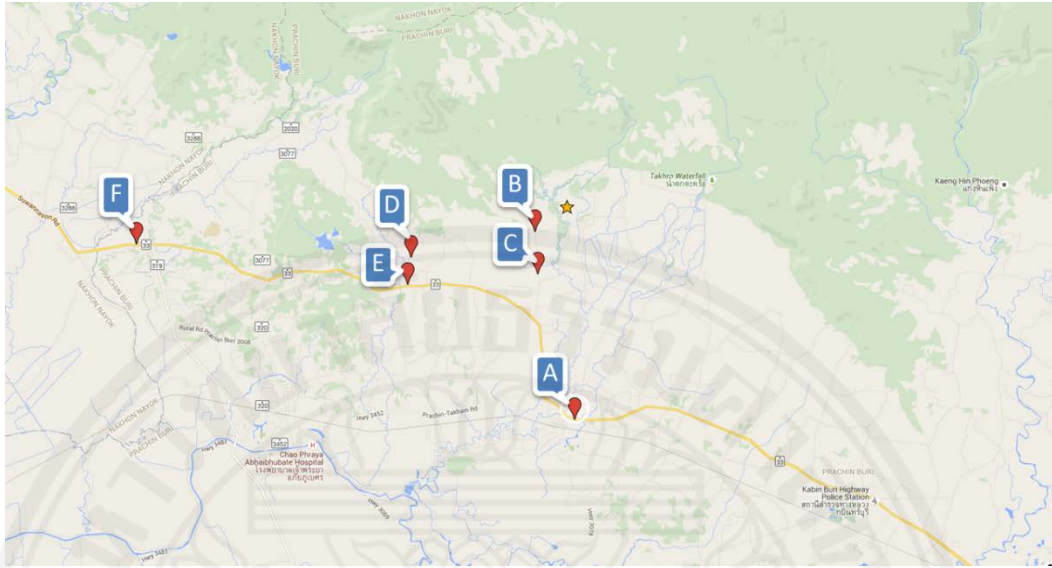
ตารางที่ 4.2 รายละเอียดของคู่แข่ง

			
ชื่อโครงการ	โรงแรมวินชานด์ ปราจีนบุรี	แสงจำฟ้ารีสอร์ท	ที่พักรวม ปราจีนบุรี
ที่ตั้ง	123 หมู่ 5 ถนนสุวรรณศร ต.ประจันตคาม อ.ประจันตคาม จ.ปราจีนบุรี	104/2 หมู่ 7 ถนนสุวรรณศร-เขาน้อย ต.โพธิ์งาม อ.ประจันตคาม จ.ปราจีนบุรี	ถนนสุวรรณศร-เขาน้อย ต.โพธิ์งาม อ.ประจันตคาม จ.ปราจีนบุรี
จำนวนยูนิต	23 ห้อง	4 ห้อง	8 ห้อง
พื้นที่โครงการ	1 ไร่	2 ไร่	2 ไร่
สิ่งอำนวยความสะดวก	ห้องอาหาร ห้องประชุมและสัมมนา	ร้านสะดวกซื้อ ห้องประชุมและสัมมนา	ร้านสะดวกซื้อ ห้องประชุมและสัมมนา
บริการต่างๆ	ให้บริการ Wi-Fi	ให้บริการ Wi-Fi, บริการอาหารเช้า	ให้บริการ Wi-Fi
Occ. Rate	65%	40%	50%
ราคาต่อคืน	600 บาท	590 บาท	350 บาท
สถานที่ท่องเที่ยวที่ใกล้เคียง	น้ำตกตะคร้อ ประมาณ 12 กิโลเมตร น้ำตกธารทิพย์ประมาณ 10 กิโลเมตร แก่งหินเพลิง ประมาณ 20 กิโลเมตร โรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ประมาณ 15 กิโลเมตร เขาใหญ่ ประมาณ 33 กิโลเมตร	น้ำตกตะคร้อ ประมาณ 8 กิโลเมตร น้ำตกธารทิพย์ ประมาณ 6 กิโลเมตร แก่งหินเพลิง ประมาณ 30 กิโลเมตร โรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ประมาณ 22 กิโลเมตร เขาใหญ่ ประมาณ 38 กิโลเมตร	น้ำตกตะคร้อ ประมาณ 10 กิโลเมตร น้ำตกธารทิพย์ ประมาณ 8 กิโลเมตร แก่งหินเพลิง ประมาณ 28 กิโลเมตร โรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ประมาณ 20 กิโลเมตร เขาใหญ่ ประมาณ 35 กิโลเมตร

			
ชื่อโครงการ	รัศมี รีสอร์ท แอนด์ สปา	ปาล์มการ์เด้น ลีจ ปราจินบุรี	บ้านศิลารีสอร์ท
ที่ตั้ง	3/1 หมู่ 14 ต.ดงขี้เหล็ก อ.เมือง จ. ปราจินบุรี	182 หมู่ 2 ถ. สุวรรณศร ต.ดง ขี้เหล็ก อ.เมือง จ.ปราจินบุรี	149 หมู่ที่ 7 ถนนสุวรรณศร ต.โคก ไม้ลาย อ.เมืองปราจินบุรี จ. ปราจินบุรี
จำนวนยูนิต	15 ห้อง	9 ห้อง	14 ห้อง
พื้นที่โครงการ	20 ไร่	4 ไร่	8 ไร่
สิ่งอำนวยความสะดวก	ห้องอาหาร ห้องประชุมและสัมมนา สปาและสวนดอกไม้	ห้องอาหาร	ห้องอาหาร ห้องประชุมและสัมมนา
บริการต่างๆ	ให้บริการ Wi-Fi บริการนำเที่ยว	ให้บริการ Wi-Fi, บริการนำเที่ยว บริการซักรีด	ให้บริการ Wi-Fi บริการนำเที่ยว
Occ. Rate	65%	75%	75%
ราคาต่อคืน	600-2500 บาท	400-1200 บาท	550-3000 บาท
สถานที่ ท่องเที่ยวที่ ใกล้เคียง	น้ำตกตะคร้อ ประมาณ 20 กิโลเมตร น้ำตกธารทิพย์ ประมาณ 18 กิโลเมตร แก่งหินเพลิง ประมาณ 34 กิโลเมตร โรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ประมาณ 14 กิโลเมตร เขาใหญ่ ประมาณ 20 กิโลเมตร	น้ำตกตะคร้อ ประมาณ 19 กิโลเมตรน้ำตกธารทิพย์ ประมาณ 17 กิโลเมตร แก่งหินเพลิง ประมาณ 33 กิโลเมตร โรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ประมาณ 13 กิโลเมตร เขาใหญ่ ประมาณ 19 กิโลเมตร	น้ำตกตะคร้อ ประมาณ 42 กิโลเมตรน้ำตกธารทิพย์ ประมาณ 40 กิโลเมตร แก่งหินเพลิง ประมาณ 50 กิโลเมตร โรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ประมาณ 14 กิโลเมตร เขาใหญ่ ประมาณ 20 กิโลเมตร

จากการสำรวจพบว่าที่พักสไตล์รีสอร์ทส่วนใหญ่จะอยู่ตามสายถนนสุวรรณศร รีสอร์ทส่วนใหญ่เน้นออกแบบในบรรยากาศของความเป็นธรรมชาติ โดยอาศัยความสะดวกสบายในการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงเป็นหลัก

นิยมทำห้องประชุม และสัมมนา รวมถึงการมีบริการนำเที่ยวของตัวเอง ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 950 บาทต่อคืน ในเขตอำเภอเมืองจะเรียกราคาได้สูงกว่า จากคุณภาพ และการที่สะดวกต่อการเข้าเมือง Occupancy Rate จะดีหากมีการทำสถานที่สำหรับประชุม และสัมมนา รวมถึงบริการนำเที่ยวก็จะช่วยได้เช่นกัน คุณภาพของที่พักก็ส่งผลด้วยเช่นกัน



ภาพที่ 4.6 ตำแหน่งของคู่แข่งใกล้เคียง

A. โรงแรมวินชกานต์



ภาพที่ 4.7 โรงแรมวินชกานต์

โรงแรมวินชกานต์ตั้งอยู่ที่ 123 หมู่ 5 ถนนสุวรรณศร ต.ประจันตคาม อ.ประจันตคาม จ.ปราจีนบุรี โรงแรมบริการห้องพัก 23 ห้องราคาเริ่มต้นห้องละ 600 บาท พร้อมอาหารเช้า มีระบบ

รักษาความปลอดภัยโดยใช้ คีย์การ์ด มีระบบความบันเทิงภายในห้องพัก มีห้องประชุมและสัมมนา ให้บริการ มีห้องอาหารพร้อม ให้บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี และมีสถานที่จอดรถบริการ ฟรี (เปิดบริการ 24 ชั่วโมง)

ห้องพักกว้างขวาง มีเตียงนอนและที่นอนนุ่มสบาย มีการผสมผสานกันอย่างลงตัวของ พื้นที่นั่งเล่นที่ตกแต่งด้วยโทนสีเข้ม มีโทรทัศน์จอแบนLED 32 นิ้ว ชั้น4ของโรงแรมมีดาต้า บรยากาศดีเป็นจุดนั่งชมวิว

จุดแข็ง (Strength)

- มีบรรยากาศที่เงียบสงบ
- อยู่ติดกับถนนใหญ่ เดินทางสะดวก
- มีห้องสัมมนาที่รับคนได้จำนวนมาก

จุดอ่อน (Weakness)

- การตกแต่งทั่วไป
- สภาพโรงแรมดูเก่า

B. แสงจ้าฟาร์มรีสอร์ท



ภาพที่ 4.8 แสงจ้าฟาร์มรีสอร์ท

แสงจำฟาร์มรีสอร์ทตั้งอยู่ที่ 104/2 หมู่ 7 ถนนสุวรรณศร-เขาน้อย ต.โพธิ์งาม อ.ปราจีนบุรี รีสอร์ทให้บริการห้องพัก 4 ห้องราคาเริ่มต้นห้องละ 590 บาท พร้อมอาหารเช้าที่ทำจากฟาร์มของ รีสอร์ท มีบริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี รวมทั้งยังมีร้านสะดวกซื้อสำหรับอำนวยความสะดวก

ห้องพัก มีเตียงนอนและที่นอนนุ่มสบาย พร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ มีการออกแบบและตกแต่งโดยใช้ไม้ นำเข้าจากทวีปยุโรป

จุดแข็ง (Strength)

- มีบรรยากาศที่เงียบสงบ
- มีห้องพักที่สะอาด และการบริการที่ดี

จุดอ่อน (Weakness)

- ไม่มีเว็บไซต์เป็นของตนเอง
- ทำเลไม่ดี
- ห้องพักน้อย

C. ทิวปรีสอร์ท ปราจีนบุรี



ภาพที่ 4.9 ทิวปรีสอร์ท ปราจีนบุรี

ที่อปรีสอร์ท ปราจีนบุรีตั้งอยู่ถนนสุวรรณศร-เขาน้อย ต.โพธิ์งาม อ.ประจันตคาม จ.ปราจีนบุรี รีสอร์ทให้บริการห้องพัก 8 ห้องราคาเริ่มต้นห้องละ 350 บาท รีสอร์ท มีบริการ อินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี รวมทั้งยังมีร้านสะดวกซื้อสำหรับอำนวยความสะดวก
ห้องพัก มีเตียงนอนและที่นอน พร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ตัวรีสอร์ทมีการออกแบบที่เข้ากับบรรยากาศธรรมชาติที่สวยงาม

จุดแข็ง (Strength)

- ราคาถูก
- บรรยากาศดี เงียบสงบ

จุดอ่อน (Weakness)

- จำนวนห้องน้อย
- การออกแบบทั่วไป
- ห้องพักไม่สะอาดมากนัก
- ไม่มีเว็บไซต์เป็นของตนเอง

D. รัชมี รีสอร์ท แอนด์ สปา



ภาพที่ 4.10 รัชมี รีสอร์ท แอนด์ สปา

รัศมีรีสอร์ท แอนด์ สปาตั้งอยู่ที่ 3/1 หมู่ 14 ต.ดงขี้เหล็ก อ.เมือง จ.ปราจีนบุรี โรงแรมบริการห้องพัก 15 ห้อง มีห้องพักหลากหลายรูปแบบให้ได้เลือก พร้อมทั้งบริการและกิจกรรมต่างๆ สำหรับผู้พัก เช่น สปา นำเที่ยว เป็นต้น

รัศมีรีสอร์ท ให้ลูกค้าได้พักผ่อนกับบรรยากาศแสนสบายด้วยบ้านพัก อาหาร และกิจกรรม ที่เหมาะสมกับทุกเพศทุกวัย พร้อมด้วยความมรณิ่งของแม่ไม้นานาพรรณ

อัตราค่าบริการบ้านพัก (เรือนไม้สักทอง / แอร์ , ทีวี , ตู้เย็น , เครื่องทำน้ำอุ่น)

1.บ้านเรือนไม้สักทอง ราคาหลังละ 2000-2,500 บาท พร้อมอาหารเช้า 4 ท่าน

อัตราค่าบริการห้องพัก (เรือนลิลาวดี / แอร์ , ทีวี , ตู้เย็น)

2.เรือนลิลาวดี ราคาหลังละ 600 บาท พร้อมอาหารเช้า 2 ท่าน

นวดแผนไทย & สปา

- นวดน้ำมัน ราคา 500 บาท เวลา 1.30 ชม.
- นวดประคบสมุนไพร ราคา 400 บาท เวลา 1.30 ชม.
- นวดตัว ราคา 300 บาท เวลา 1.30 ชม.
- นวดฝ่าเท้า ราคา 300 บาท เวลา 1.30 ชม.
- อบสมุนไพร ราคา 200 บาท เวลา 1.30 ชม.
- สปาตัว ราคา 1,000 บาท เวลา 2.00 ชม.
- สปาหน้า ราคา 250 บาท เวลา 1.30 ชม.
- นวดอโรมา-พอกสมุนไพร ราคา 800 บาท เวลา 1.30 ชม.

จุดแข็ง (Strength)

- มีการออกแบบรีสอร์ทที่สวยงาม
- มีห้องพัก และบริการให้เลือกหลายแบบ

จุดอ่อน (Weakness)

- ราคาค่อนข้างสูง
- ห้องพักไม่สะอาดมากนัก
- ปัญหาของชำรุด

E. ปาล์มการ์เด็น ลีจ ปราจินบุรี



ภาพที่ 4.11 ปาล์มการ์เด็น ลีจ ปราจินบุรี

ปาล์มการ์เด็น ลีจ ปราจินบุรี ตั้งอยู่ที่ 182 หมู่ 2 ถ. สุวรรณศร ต.ดงขี้เหล็ก อ.เมือง จ.ปราจินบุรี รีสอร์ทให้บริการห้องพัก 9 ห้องราคาอยู่ที่ 400-1200 บาท รีสอร์ท มีบริการ อินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี รวมทั้งบริการอื่นๆ เช่น บริการซักรีด นำเที่ยว นวดแผนไทย เป็นต้น ห้องพักรวมให้เลือก 3 แบบ ในแต่ละห้องมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน เติยงนอน ตู้เย็นเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรทัศน์ และอื่นๆ

จุดแข็ง (Strength)

- มีการบริการที่ดี
- รีสอร์ทที่มีบรรยากาศที่สวยงาม
- มีห้องพัก และบริการให้เลือก
- ทำเลดี เดินทางสะดวก

จุดอ่อน (Weakness)

- การออกแบบห้องพักทั่วไป
- ที่พักราคา

F. บ้านศิลารีสอร์ท



ภาพที่ 4.12 บ้านศิลารีสอร์ท

บ้านศิลารีสอร์ทตั้งอยู่ที่ 149 หมู่ที่ 7 ถนนสุวรรณศร ต.โคกไม้ลาย อ.เมืองปราจีนบุรี จ. ปราจีนบุรี รีสอร์ทบริการห้องพัก 14 ห้อง ราคาห้องตั้งแต่ 550-3000 มีห้องให้เลือกหลายแบบ หลายราคาให้เลือก พร้อมทั้งบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากมาย

บ้านศิลา รีสอร์ท ปราจีนบุรี บริการที่พัก รีสอร์ท ปราจีนบุรี ห้องพักหลายรูปแบบ สไตล์คันทรี่รีสอร์ท สไตล์โมเดิร์นรีสอร์ท โรงแรม ปราจีนบุรี บริการแพ็คเกจสัมมนา ปราจีนบุรี สัมมนา นครนายก สัมมนา เขาใหญ่ บริการจัดเลี้ยงหมู่คณะ กรุ๊ปทัวร์ จัดเลี้ยงสัมมนา ที่พัก โฮมสเตย์ ปราจีนบุรี บริการแพ็คเกจ ล่องแก่งหินเพิง ที่พัก อาหาร กิจกรรม ล่องแก่งราคาถูก แพ็คเกจท่องเที่ยว พาชมในสวนผลไม้ ปราจีนบุรี นครนายก

จุดแข็ง (Strength)

- มีการออกแบบที่พัก และรีสอร์ทที่สวยงาม
- มีห้อง และกิจกรรมให้เลือกหลายแบบ
- มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
- ทำเลดี เดินทางสะดวก

จุดอ่อน (Weakness)

- ราคาค่อนข้างสูง

4.6 การวิเคราะห์ Demand

4.6.1 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนในปราจีนบุรี

ตารางที่ 4.3 สถิติจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนในจังหวัดปราจีนบุรี

รายการ	2552	2553	2554	Item
	(2009)	(2010)	(2011)	
จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน	937,137	940,756	1,017,149	Visitor
ชาวไทย	878,903	893,768	963,331	Thai
ชาวต่างประเทศ	58,234	46,988	53,818	Foreigners
จำนวนนักท่องเที่ยว	593,057	585,058	672,884	Tourist
ชาวไทย	551,763	555,159	634,196	Thai
ชาวต่างประเทศ	41,294	29,899	38,688	Foreigners
จำนวนนักท่องเที่ยว	344,080	355,698	344,265	Excursionist
ชาวไทย	327,140	338,609	329,135	Thai
ชาวต่างประเทศ	16,940	17,089	15,130	Foreigners
ระยะเวลาพำนักเฉลี่ยของ นักท่องเที่ยว (วัน)	1.64	1.83	2.01	Average Length of Stay (Day)
ชาวไทย	1.54	1.82	1.99	Thai
ชาวต่างประเทศ	3.00	2.01	2.33	Foreigners

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ 2554

จากข้อมูลจากสำนักงานสถิติพบว่าแนวโน้มการท่องเที่ยวของจังหวัดปราจีนบุรี เป็นไปในทางที่ดี โดยมีผู้เยี่ยมชมเยือนมากขึ้นเรื่อยๆ ในแต่ละปี โดยในปี 2554 มีผู้เยี่ยมชมเยือนมากขึ้นถึงร้อยละ 8 จากปีที่แล้ว

4.6.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมกลุ่มลูกค้า

ในการวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกค้า จะใช้เกณฑ์เกี่ยวกับจุดประสงค์ของการเดินทาง มายังจังหวัดปราจีนบุรีเป็นหลักในการแบ่งกลุ่มของลูกค้า และวิเคราะห์ถึงพฤติกรรมของลูกค้าในแต่ละกลุ่มเป็นอย่างไรบ้าง โดยจะสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าออกได้ดังนี้

1. กลุ่มที่มาท่องเที่ยวหรือพักผ่อน

กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่เดินทางมาจังหวัดปราจีนบุรีเพื่อพักผ่อน โดยมีแรงจูงใจจากสถานที่ท่องเที่ยวของจังหวัดปราจีนบุรี ตามด้วยความปลอดภัยในจังหวัด นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มาจากภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตามด้วยนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ในกลุ่มนี้เดินทางมาโดยรถส่วนตัวเป็นหลัก กลุ่มนี้มีอายุส่วนใหญ่อยู่ที่ 25-34 ปี นิยมเดินทางเป็นคณะตั้งแต่ 3-4 คน โดยมีวันหยุดเฉลี่ยอยู่ที่ 2 วัน โดยนิยมท่องเที่ยวสถานที่สำคัญอย่างเช่น วัด วัง และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช และศาลสมเด็จพระนเรศวรมหาราช เป็นต้น รวมถึงการท่องเที่ยวทางธรรมชาติประเภท น้ำตก ภูเขา และอุทยานธรรมชาติ ก็เป็นที่นิยมเช่นกัน ยกตัวอย่างเช่น แก่งหินเพิง และเขาใหญ่ เป็นต้น และยังมีพฤติกรรมที่จะซื้อของฝากก่อนกลับ เช่น สินค้าสมุนไพรของโรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร และผลไม้สด ราคาถูก และอื่นๆ

2. กลุ่มที่มาอบรม สัมมนา

กลุ่มนี้ส่วนใหญ่คือคนในพื้นที่ หรือคนจังหวัดปราจีนบุรีนั่นเอง โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มข้าราชการรัฐวิสาหกิจ ลูกจ้าง และพนักงานภาคเอกชน ลูกค้ายุคนี้สนใจจัดสัมมนาในรีสอร์ทเป็นหลัก โดยนิยมรีสอร์ทในสไตล์ธรรมชาติ โดยเน้นบรรยากาศที่ผ่อนคลายจากการประชุม และยังมีพฤติกรรมที่จะซื้อของฝากก่อนกลับ เช่น สินค้าสมุนไพรของโรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร และผลไม้สด ราคาถูก และอื่นๆ

3. กลุ่มที่มาธุรกิจหรือเทศกาล

กลุ่มนี้คือกลุ่มที่มาทำธุรกิจ หรือมาในช่วงเทศกาล เช่น วันขึ้นปีใหม่ สงกรานต์ งานบวช และอื่นๆ โดยกลุ่มนี้จะแบ่งเป็นกลุ่มที่พักอาศัยอยู่กับบ้านญาติ กับกลุ่มที่ไม่ต้องการพักอาศัยบ้านญาติ กลุ่มนี้จะมีวันพักขึ้นอยู่กับความยาวนานของธุรกิจนั้นๆ

4. กลุ่มนักทัศนาจร

กลุ่มนี้อาจจะเป็นกลุ่มที่มาเที่ยว มาสัมมนา หรือมาทำธุระ แต่ไม่คิดที่จะพักค้างแรม ส่วนใหญ่เป็นคนในจังหวัดปราจีนบุรีเอง หรือในจังหวัดใกล้เคียง โดยมีความตั้งใจที่จะทำธุระต่างๆให้เสร็จในวันเดียวแล้วกลับ ส่วนใหญ่เดินทางมาโดยรถยนต์ส่วนตัว

โดยโครงการมองกลุ่มที่หนึ่งและสอง เป็นกลุ่มลูกค้าหลัก เพราะเป็นกลุ่มที่ต้องการท่องเที่ยวตามแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ โดยมองกลุ่มลูกค้ากลุ่มที่สามเป็นลูกค้ากลุ่มรอง หากลูกค้าต้องมาทำธุระในบริเวณใกล้เคียงรีสอร์ท

4.6.3 การวิเคราะห์ลูกค้า (Customer Analysis)



นางสาวชญญาณกรณ์ เครืออ้น อายุ 24 ปี ปัจจุบันเป็นครูผู้ช่วย ที่ โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ จังหวัด สระบุรี เงินเดือนมากกว่า 2 หมื่นบาท สถานะโสด

คุณชญญาณกรณ์เป็นคนที่สนใจ และชอบการท่องเที่ยว หากมีเวลาว่างก็จะเลือกที่จะท่องเที่ยวในสถานที่แปลกใหม่ หรือสถานที่ที่มอบประสบการณ์ที่น่าประทับใจ โดยนิยมเลือกที่พักที่มีห้องพักและบริการที่มีคุณภาพที่คุ้มค่าต่อเงินที่เสียไป

สำหรับโครงการนี้ คุณชญญาณกรณ์ มีความสนใจโดยมีความเห็นว่าการมีที่พักหลายระดับราคา จะช่วยให้ตัดสินใจได้ง่ายขึ้นในการเข้าพัก นอกจากนี้ยังสนใจในฟาร์มแกะ โดยให้ความเห็นว่าเป็นการสร้างความประทับใจ และประสบการณ์ที่ดีต่อผู้เข้าพัก ทั้งนี้ยังได้ให้คำแนะนำเพิ่มเติมในส่วนของการตั้งร้านสะดวกซื้อภายในรีสอร์ท เนื่องจากตัวโครงการเองอยู่ห่างจากถนนสายหลักพอสมควร หากมีร้านสะดวกซื้อจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่แขกที่มาเข้าพักอย่างมาก



นายณัฐพล อึ้งทม อายุ 25 ปี ปัจจุบันเป็นเจ้าของร้านอาหารญี่ปุ่น อีซากาย่า นิฮงกัย จังหวัดปราจีนบุรี เงินเดือนมากกว่า 4 หมื่นบาท สถานะโสด

คุณณัฐพลชื่นชอบที่จะไปเที่ยวในสถานที่แปลกใหม่ที่ให้ประสบการณ์ และให้ความรู้ได้ เปิดหูเปิดตา เพื่อใช้เป็นแรงบันดาลใจ หรือเป็นแนวทางในการคิดแผนลงทุนในธุรกิจของตนเอง ใน ส่วนของที่พักนิยมพักในที่ที่มีชื่อเสียง มีความแปลกใหม่ และมีความสวยงาม เป็นต้น

สำหรับโครงการนี้ คุณณัฐพล ให้ความสนใจโดยเห็นว่า ที่พักที่มีฟาร์มแกะเพื่อให้ลูกค้า ได้ถ่ายรูปและสัมผัส เป็นแนวคิดของที่พักที่น่าสนใจ เนื่องจากในสถานที่ใกล้เคียงอย่างเช่น เขาใหญ่ ในฝั่งนครนายก ไม่มีฟาร์มสัตว์ให้ดู หากจะต้องข้ามไปดูฝั่งนครราชสีมา บวกกับคุณภาพของที่พัก ในจังหวัดไม่ค่อยดีนัก ทำให้ลูกค้าเลือกที่จะไปในที่พักที่ได้คุณภาพตามต้องการถึงแม้ว่าจะไกลออกไป ก็ตาม คุณณัฐพลจึงให้ความเห็นว่าการที่โครงการมุ่งเน้นคุณภาพ และการมีฟาร์มจะเป็นจุดเด่นที่ น่าสนใจและจะดึงดูดลูกค้าให้มาเข้าพัก หรือใช้บริการได้ดี โดยเฉพาะลูกค้าในจังหวัดปราจีนบุรี



นางประมม ทองจริง อายุ 43 ปี ปัจจุบันเป็นอาจารย์ของโรงเรียนบ้านโคกสว่าง
จังหวัด ปราจีนบุรี เงินเดือนมากกว่า 3 หมื่นบ้าน สถานะสมรส

คุณประมมเป็นคนชอบการท่องเที่ยว และถ่ายรูป โดยชอบนำรูปถ่ายไปโพสต์ใน Social
Network เช่น Facebook และ Line เป็นต้น คุณประมมจึงสนใจที่จะไปเที่ยว หรือเข้าพักในสถานที่
ที่สวยงามเหมาะแก่การถ่ายรูป โดยคุณประมมชอบท่องเที่ยวเป็นคณะไปเป็นครอบครัว หรือไปกับ
เพื่อนที่ทำงาน โดยเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ หรือโดยรถบัสของแพ็คเกจเที่ยวหาก
เดินทางเป็นคณะใหญ่

สำหรับโครงการนี้ คุณประมมนั้นให้ความสนใจมาก เพราะโครงการเป็นที่พักที่มีการ
ออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ และมีฟาร์มสัตว์ที่ลูกค้าสามารถชื่นชม และให้อาหาร ซึ่งเหมาะสำหรับการ
ถ่ายรูปลงใน Social Network และยังได้แสดงความเห็นอีกว่าการที่โครงการมีกิจกรรมอื่นๆให้ทำ
นอกเหนือจากการเป็นที่พักเพียงอย่างเดียวจะเป็นจุดขายที่ทำให้คนมาใช้บริการ



นางจิระนุช โสมนัส อายุ 54 ปี ปัจจุบันเป็นอาจารย์ของโรงเรียนบ้านโคกสว่าง จังหวัดปราจีนบุรี เงินเดือนมากกว่า 4 หมื่นบาท สถานะสมรส

คุณจิระนุชเป็นคนชอบการท่องเที่ยว และถ่ายรูป โดยชอบนำรูปถ่ายไปโพสต์ใน Social Network เช่น Facebook และ Line เป็นต้น คุณจิระนุชจึงสนใจที่จะไปเที่ยว หรือเข้าพักในสถานที่ที่สวยงามเหมาะแก่การถ่ายรูป โดยนิยมท่องเที่ยวเป็นคณะไปเป็นครอบครัว หรือไปกับเพื่อนที่ทำงาน

สำหรับโครงการนี้ คุณจิระนุชนั้นให้ความสนใจ โดยให้ความเห็นว่าหากเป็นสถานที่ที่สวยงาม หรือมีความแปลกใหม่อันเหมาะแก่การถ่ายรูปเก็บไว้ หรือถ่ายเพื่อโพสต์ลงในสื่อออนไลน์แล้ว ตนก็มีความสนใจที่จะไปในสถานที่นั้นๆ โดยโครงการเองมีฟาร์มแกะ ซึ่งคุณจิระนุชให้ความสนใจ และอยากจะไปหากมีความสวยงาม นอกเหนือจากนี้คุณจิระนุชยังบอกอีกว่าที่พักในจังหวัดปราจีนบุรีคุณภาพไม่ดีเท่าที่ควร ควรส่วนใหญ่จึงไม่อยากจะใช้บริการ จึงนิยมที่จะไปเที่ยวในบริเวณตำบลลาน หรือวังน้ำเขียว เพราะมีที่พักที่มีคุณภาพมากกว่าของที่พักในจังหวัดปราจีนบุรี



นายกฤตากร ถาวงค์ อายุ 25 ปี ปัจจุบันเป็นนักศึกษาปริญญาโท และดำเนินธุรกิจส่วนตัว จังหวัด กรุงเทพมหานคร เงินเดือนมากกว่า 3 หมื่นบาท สถานะโสด

คุณกฤตากรนิยมท่องเที่ยวหากมีเวลาว่างเพื่อพักผ่อนและหาประสบการณ์ โดยนิยมไปกับเพื่อนฝูงหรือคนรู้จัก คุณกฤตากรยังเป็นคนชอบถ่ายรูปเพื่อโพสต์ลงใน Social Network อีกด้วย จึงทำให้นิยมไปในสถานที่ที่น่าสนใจ หรือมีชื่อเสียงอันเหมาะแก่การถ่ายรูป

สำหรับโครงการนี้ คุณกฤตากรได้ให้ความสนใจ โดยมองว่าแนวคิดของโครงการดูน่าสนใจ โดยคุณกฤตากรยังให้ความเห็นอีกว่า แนวคิดเกี่ยวกับฟาร์มเป็นแนวคิดที่ดี เพราะจะทำให้ได้รายได้นอกเหนือจากรายได้จากการเข้าพัก และหากโครงการนี้ประสบความสำเร็จ และมีชื่อเสียงจะดึงดูดค่าให้มาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น และยังให้ความเห็นอีกว่าชื่อเสียงเป็นสิ่งสำคัญ ควรทำการตลาดหรือกิจกรรมประชาสัมพันธ์ที่จะส่งเสริมภาพลักษณ์ให้โครงการดูดีมีชื่อเสียง

4.7 การวิเคราะห์โดยเครื่องมือทางการตลาด

เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการประเมินและวิเคราะห์สถานการณ์ขององค์กรเพื่อกำหนด ยุทธศาสตร์การบริหาร ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญและมีความจำเป็น เพราะนอกจากจะทำให้ผู้บริหารทราบถึง ความเปลี่ยนแปลงต่างๆที่เกิดขึ้นแล้ว การวิเคราะห์ขององค์กรยังเป็นการกำหนดกรอบการทำงานเพื่อให้ บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ โดยจะวิเคราะห์โดยใช้เครื่องมือดังต่อไปนี้

4.7.1 การวิเคราะห์แรงกระทบทั้ง 5 ในธุรกิจ (Five Forces Analysis)

สถานะแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจ ถือเป็นสิ่งสำคัญที่ต้องนำมาพิจารณาในการ วางแผนกลยุทธ์ การวางแผนกลยุทธ์จะไม่ประสบความสำเร็จ หากปราศจากการวิเคราะห์ สถานะ แวดล้อม ความรุนแรงของการแข่งขัน และอุตสาหกรรมหรือตลาดเป้าหมาย การวิเคราะห์แรงกระทบ ทั้ง 5 จะช่วยให้เข้าใจถึงโครงสร้าง แนวโน้มหลัก และแรงกระทำต่างๆ ที่จะมีผลกระทบต่อ ความสามารถในการทำกำไรในอุตสาหกรรมหรือตลาดเป้าหมาย ช่วยให้ทราบถึงจุดแข็งและจุดอ่อนที่ เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและคู่แข่ง เห็นภาพแนวโน้มและภัยคุกคามในอุตสาหกรรม และทราบว่า อุตสาหกรรมกำลังจะโตขึ้นหรือถดถอยลง



ภาพที่ 4.13 Five Forces Analysis

ที่มา: <http://www.tutor2u.net/business/reference/porters-model-of-industry-rivalry-five-forces>

1. สถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intensity of Rivalry)

เนื่องจากจังหวัดปราจีนบุรีไม่ใช่จังหวัดขึ้นชื่อเรื่องการท่องเที่ยว ทำให้ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในจังหวัดปราจีนบุรีนั้นมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่มาก โดยคู่แข่งในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นการทำโรงแรมราคาประหยัด ทำให้ลูกค้าส่วนใหญ่จึงเป็นลูกค้าที่มาทำธุระในจังหวัด มากกว่ากลุ่มท่องเที่ยว

ทางโครงการจึงเล็งเห็นช่องทางในการพัฒนาโครงการ โดยจะเน้นไปที่คุณภาพและความสวยงาม เพื่อยกระดับโครงการให้เหมาะสมกับกลุ่มนักท่องเที่ยว พร้อมทั้งสร้างความแปลกใหม่ในโครงการ เช่น ไร่ดอกไม้ ฟาร์มสัตว์ เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างจุดขายของโครงการ สำหรับกลุ่มลูกค้าในประเภทต่างๆ

2. การเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ (Threat of Market Entry)

เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทเป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนสูง ต้องมีทำเลที่ดี และมีความเป็นเอกลักษณ์ของตัวเอง ทำให้เป็นการยากต่อผู้ประกอบการรายใหม่ที่มีทุนน้อย ไม่สามารถเสี่ยงที่จะต้องลงทุนเป็นจำนวนมาก

โดยในปัจจุบันธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทของจังหวัดปราจีนบุรี ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดเล็กเป็นโรงแรมราคาประหยัดเป็นส่วนมาก ในขณะที่โรงแรมระดับบนจะเป็นของบริษัทอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่

ภาพรวมจังหวัดปราจีนบุรีมีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยส่วนใหญ่มักเป็นโครงการขนาดใหญ่ เพื่อรับกลุ่มลูกค้า ที่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ หรือกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักที่มีคุณภาพ ผู้ประกอบการรายใหม่ย่อมได้เปรียบในเรื่องความใหม่ของที่พัก ที่พักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก และเทคโนโลยีที่ดีขึ้น ย่อมตอบสนองกับกลุ่มลูกค้าได้เป็นอย่างดี

3. อุปสรรคจากสินค้าทดแทน (Threat from Substitute)

หากมองในรูปแบบของการออกแบบแล้ว สินค้าทดแทนของธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทมีค่อนข้างน้อย เนื่องจากโครงการแต่ละแห่งก็จะมีเอกลักษณ์เป็นของตัวเอง

แต่หากมองในฐานะที่พัก จะมีห้องพัก อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นสินค้าทดแทนได้ แต่ก็จับกลุ่มลูกค้าแตกต่างจากธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

4. อำนาจการต่อรองของลูกค้า (Power of Customer)

ลูกค้ามีอำนาจในการต่อรองมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับลักษณะของกลุ่มลูกค้า หากเป็นกลุ่มที่มาทำธุระในตัวจังหวัด หรือลูกค้ามีงบจำกัด ก็จะมีอำนาจต่อรองมาก เพราะมีสินค้าราคาถูกให้เลือกมากมาย

แต่หากเป็นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวชาวไทย หรือชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยว จะมีอำนาจต่อรองไม่มากนักเนื่องจากในจังหวัดปราจีนบุรีมีโรงแรมที่ใหม่ดูดี ครบครันอยู่ไม่มากนัก

5. อำนาจการต่อรองของผู้ขาย (Power of Suppliers)

ในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท ผู้ประกอบการมีอำนาจการต่อรองค่อนข้างมาก ตั้งแต่ขั้นตอนการก่อสร้าง การเลือกวัสดุตกแต่ง ตลอดจนการจัดหาผู้ส่งอาหาร และเครื่องดื่ม

4.7.2 SWOT Analysis

SWOT เป็นหลักการวิเคราะห์และวางแผนการทำงานขององค์กร เพื่อให้บรรลุความสำเร็จและมีประสิทธิภาพที่ดียิ่งขึ้น ซึ่งในการวิเคราะห์นั้นต้องวิเคราะห์จากปัจจัยภายในได้แก่ จุดแข็งและจุดอ่อนขององค์กร รวมถึงปัจจัยภายนอกได้แก่ โอกาสและอุปสรรค เพราะนอกจากจะสามารถระแก้ไขปัญหภายในและภายนอกองค์กรได้แล้ว ยังทำให้องค์กรมีประสิทธิภาพการทำงานที่ดียิ่งขึ้นอีกด้วย



ภาพที่ 4.14 SWOT Analysis

ที่มา: <http://www.discoveryresearchgroup.com/swot>

1. จุดแข็ง (Strengths)

- อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวสำคัญได้แก่ น้ำตกธารทิพย์ น้ำตกตะคร้อ
- ที่พักมีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ที่สวยงามน่าดึงดูด
- ที่พักมีคุณภาพ หรือระดับที่สูงกว่าคู่แข่งในละแวกใกล้เคียง
- มีฟาร์มแกะสำหรับให้บริการลูกค้า

2. จุดอ่อน (Weakness)

- อยู่ห่างจากถนนใหญ่มากกว่าคู่แข่งในละแวก
- เป็นผู้ประกอบการรายใหม่ ยังไม่มีชื่อเสียง

3. โอกาส (Opportunities)

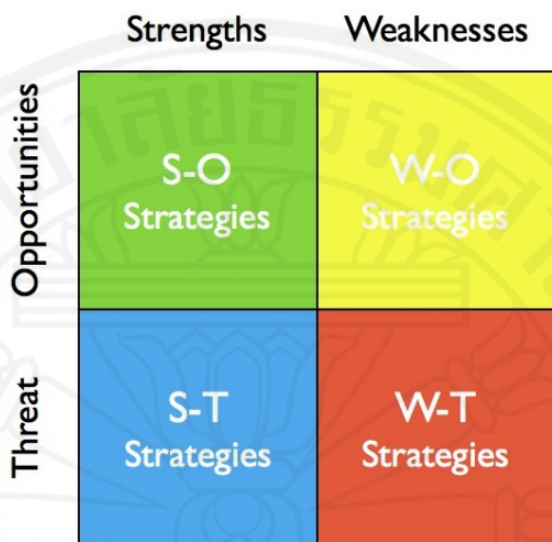
- ข่าวลือการทำทางเข้ามาจากเขาใหญ่ผ่านทางสุวรรณศร-เขาน้อย
- มีถนนสุวรรณศรเป็นถนนเส้นหลัก อันเป็นทางผ่านเข้าสู่นิคมอุตสาหกรรมของจังหวัดปราจีนบุรี
- การเปิด AEC เนื่องจากจังหวัดปราจีนบุรีอยู่ติดกับจังหวัดสระแก้วซึ่งมีชายแดนติดกับประเทศกัมพูชา
- มีสถานที่ที่มีชื่อเสียง และชื่อของฝากยอดนิยมน้อย่างโรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร

4. อุปสรรค (Threats)

- มีคู่แข่งรายใหม่ที่เห็นช่องทางในตลาดในระดับบนเพิ่มมากขึ้น
- สถานที่ท่องเที่ยวจังหวัดปราจีนบุรีบางแห่งได้รับผลโดยตรงจากภูมิอากาศ ทำให้สามารถเที่ยวได้บางฤดูกาล
- มีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงอยู่ไม่มากนัก

4.7.3 TOWS Matrix Analysis

การจับคู่ระหว่างปัจจัยภายใน(จุดแข็งและจุดอ่อน) และปัจจัยภายนอก(โอกาสและอุปสรรค) อันเป็นข้อมูลจากการวิเคราะห์ SWOT Analysis



ภาพที่ 4.15 TOWS Matrix Analysis

ที่มา: <http://adisonx.blogspot.com/2012/10/alternatives-tows-bcg-space-ge-grand.html?view=flipcard>

1. กลยุทธ์เชิงรุก (SO Strategy)

เป็นริสอร์ทใหม่ที่เน้นการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ มีสวนดอกไม้ และพืชพันธุ์ที่สวยงาม ประกอบไปกับฟาร์มสัตว์ที่พร้อมให้บริการลูกค้าที่เข้ามาพัก หรือเยี่ยมชมโครงการ

2. กลยุทธ์เชิงป้องกัน (ST Strategy)

โครงการจะต้องมุ่งเน้นการสร้างภาพลักษณ์และบริการที่ดี มีคุณภาพ มีแผนการการบริหารที่มีประสิทธิภาพและชัดเจนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและพอใจแก่ลูกค้า

3. กลยุทธ์เชิงแก้ไข (WO Strategy)

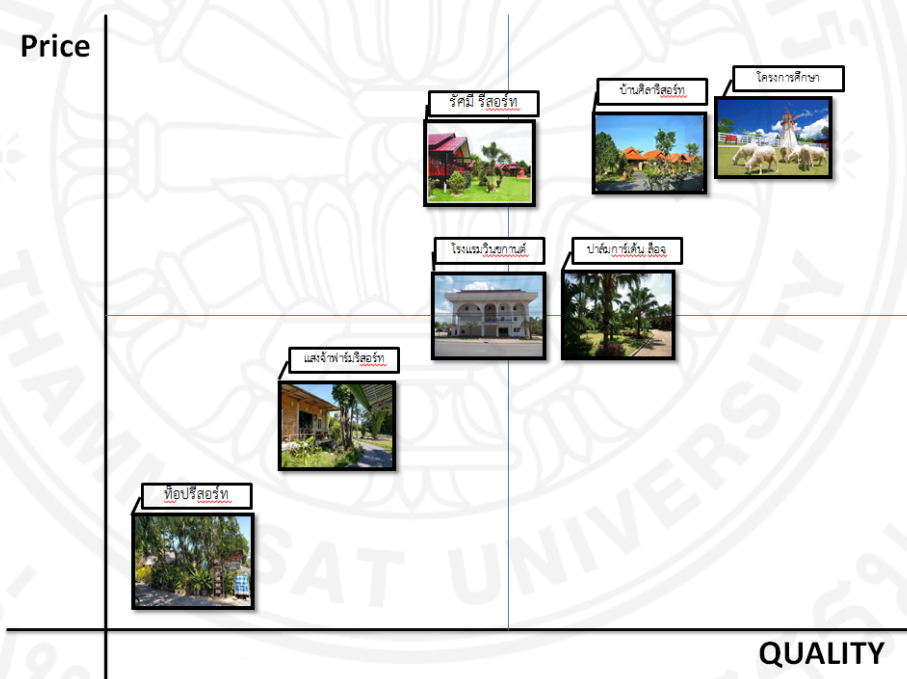
โครงการต้องทำสื่อโฆษณาต่างๆในหลายช่องทางเพื่อให้ลูกค้ารู้จักและเกิดความสนใจในการมาใช้บริการริสอร์ท และยังต้องร่วมมือกับหน่วยงาน อุทยาน เทศบาลและอื่นๆ เพื่อเกื้อหนุนกัน

4. กลยุทธ์เชิงรับ (WT Strategy)

โครงการจะต้องเร่งการสร้างภาพลักษณ์ให้เป็นที่รู้จักแก่ลูกค้า ขยายช่องทางในการโฆษณา เพื่อดึงดูดให้นักท่องเที่ยว และกลุ่มลูกค้าในประเภทอื่นๆให้เข้ามาใช้บริการภายในริสอร์ท

4.8 การวางตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning)

จากการสำรวจตลาดพบว่าธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในจังหวัดปราจีนบุรีนั้นยังมีคุณภาพที่ไม่ดีนัก ไม่ว่าจะเป็นตึกอาคารที่เก่า รวมทั้งการบริการที่ไม่ดี ทำให้คนไม่นิยมเข้าใช้บริการ ส่งผลให้ลูกค้าส่วนใหญ่เลือกที่จะพักกับครอบครัว หรือพักบริเวณเมืองในเขต 304 เพราะมีที่พักที่มีคุณภาพดีกว่า ดังนั้นโครงการจึงกำหนดตำแหน่งตลาดไปที่การเป็นรีสอร์ทระดับ 4 ดาว ที่เน้นคุณภาพเหนือคู่แข่ง ไม่ว่าจะในคุณภาพที่พัก การให้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีระดับราคาสูงกว่าโครงการอื่นไม่มากนัก



ภาพที่ 4.16 การกำหนด Market Positioning

จากรูปภาพโครงการจะเน้นคุณภาพที่เหนือกว่าคู่แข่ง โดยมีระดับราคาที่ใกล้เคียงกับบ้านศิลา รีสอร์ท คือ 800-3000 บาท แต่มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันมากกว่าบ้านศิลา เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักที่มีคุณภาพและสวยงาม

บทที่ 5

ส่วนผสมทางการตลาดและกลยุทธ์

ส่วนผสมทางการตลาด (Market Mix)

5.1. กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์และบริการ (Product and Service)

5.1.1 ข้อมูลโครงการเบื้องต้น

ชื่อโครงการ	: The Little Hill
ที่ตั้งโครงการ	: ตำบลหนองแก้ว อำเภอประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี
พื้นที่โครงการ	: 20 ไร่
จำนวนห้องพัก	: 40 ห้อง
สิ่งอำนวยความสะดวก	: WiFi, สวน, ห้องประชุม, ร้านสะดวกซื้อ, ระบบความปลอดภัย, ที่จอดรถ
การบริการ	: ห้องอาหาร, ซักรีด, รถรับส่ง, นำเที่ยว, ฟาร์มสัตว์

ตารางที่ 5.1 รายละเอียดห้องพัก

รูปแบบที่พัก	ขนาด	จำนวนที่พัก	จำนวนห้อง	จำนวนห้องทั้งสิ้น
Type 1	40 ตร.ม.	12 หลัง	1	12 ห้อง
Type 2	74 ตร.ม.	11 หลัง	2	22 ห้อง
Type 3	147 ตร.ม.	3 หลัง	2	6 ห้อง
			รวม	40 ห้อง

5.1.2 รูปแบบโครงการ

เป็นโครงการรีสอร์ทระดับ 4 ดาว ที่มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยรีสอร์ทได้มีการออกแบบที่สวยงาม และมีเอกลักษณ์ พร้อมทั้งธารน้ำสำหรับพายเรือ และฟาร์มสัตว์ เพื่อเป็นทางเลือกเสริมในการผ่อนคลายของแขกที่เข้ามาใช้บริการในโครงการ ทั้งนี้เพื่อให้ลูกค้าได้รับประสบการณ์ที่ดีในการมาเข้าพัก และถ่ายรูปแบบเป็นที่ระลึกสำหรับการเดินทางมาเยือน

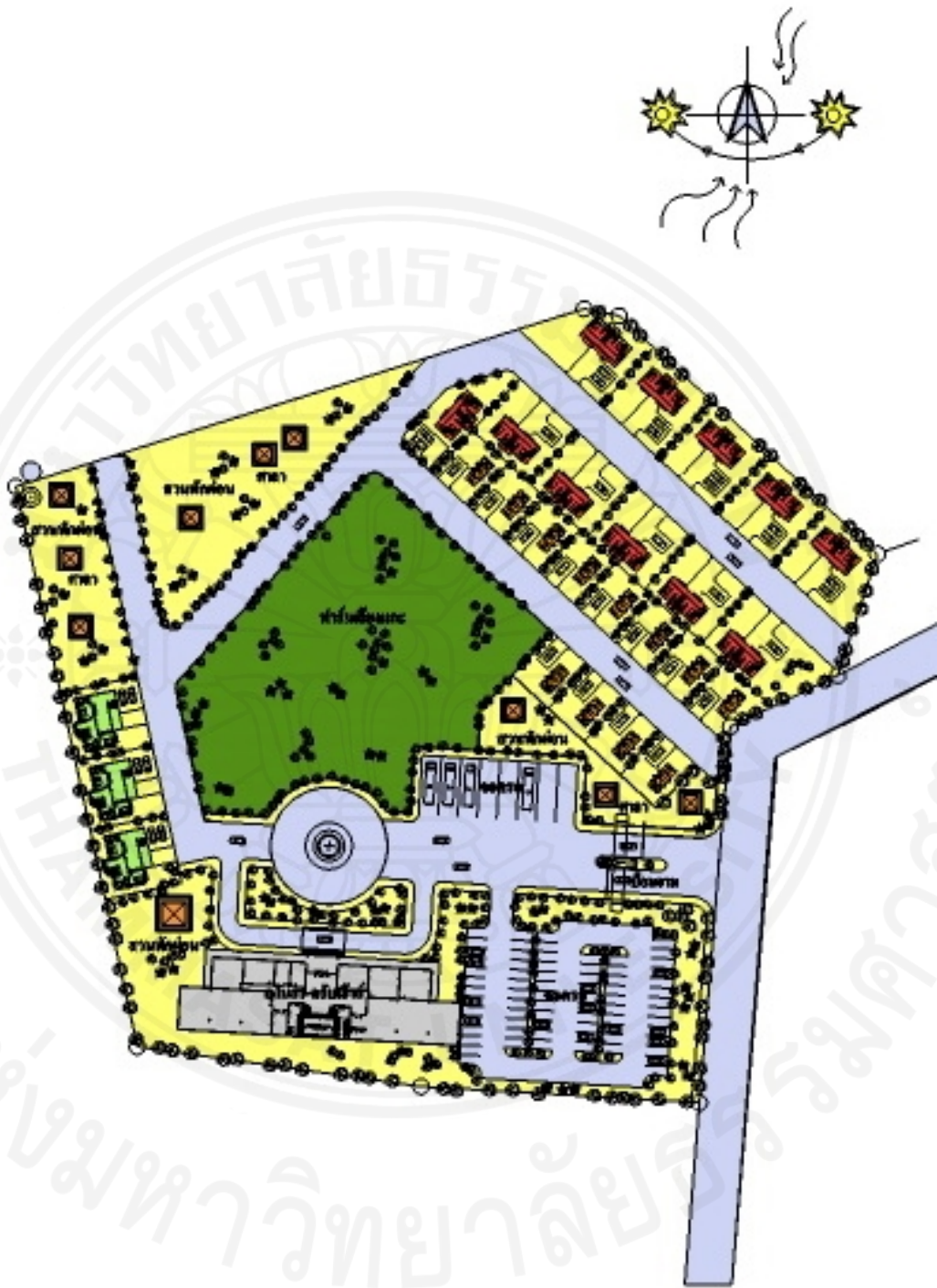
5.1.3 แนวคิดด้านการออกแบบ

1. แนวคิดในการวางผังบริเวณ (Master plan)

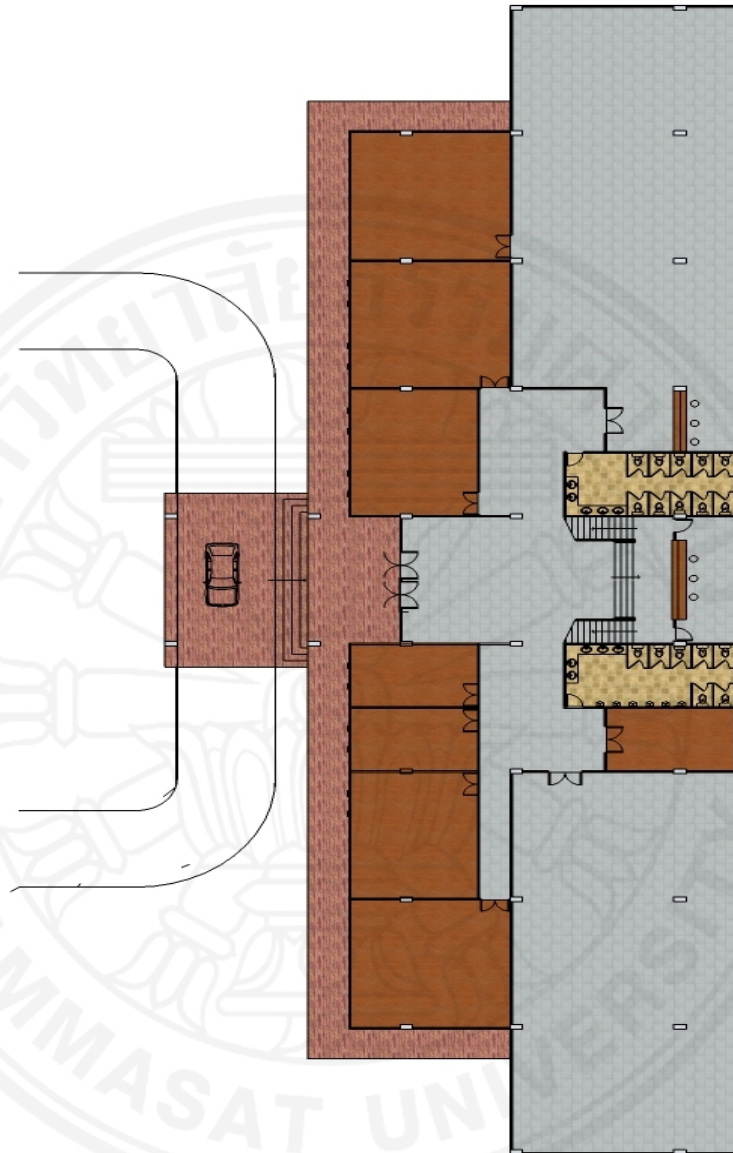
การวางผังแบ่งออกได้ 3 ส่วน คือ ส่วนแรกส่วนต้อนรับและบริการซึ่งก็คือ ห้องโถง (Lobby) นั้นเองซึ่งในบริเวณนี้นอกเหนือจากเป็นอาคารเพื่อต้อนรับลูกค้าแล้ว ภายในอาคารยังประกอบไปด้วยศูนย์ให้บริการลูกค้าในด้านต่างๆไม่ว่าจะเป็น ร้านสะดวกซื้อ ห้องอาหาร ห้องประชุม และอื่นๆ อีกด้วย

ส่วนที่สองคือห้องพัก ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้องพัก 3 รูปแบบให้ลูกค้าได้เลือกตามความต้องการ โดยแบ่งเป็นโซนไว้ตามลักษณะของห้องพักนั้นๆ

ส่วนที่สามคือในส่วนของฟาร์มและสวนพักผ่อนในโครงการ ในส่วนนี้ถูกออกแบบมาเพื่อสร้างบรรยากาศ และภาพลักษณ์ภายในโครงการให้ดูสวยงาม เหมาะแก่การพักผ่อนของลูกค้าที่มาใช้บริการ



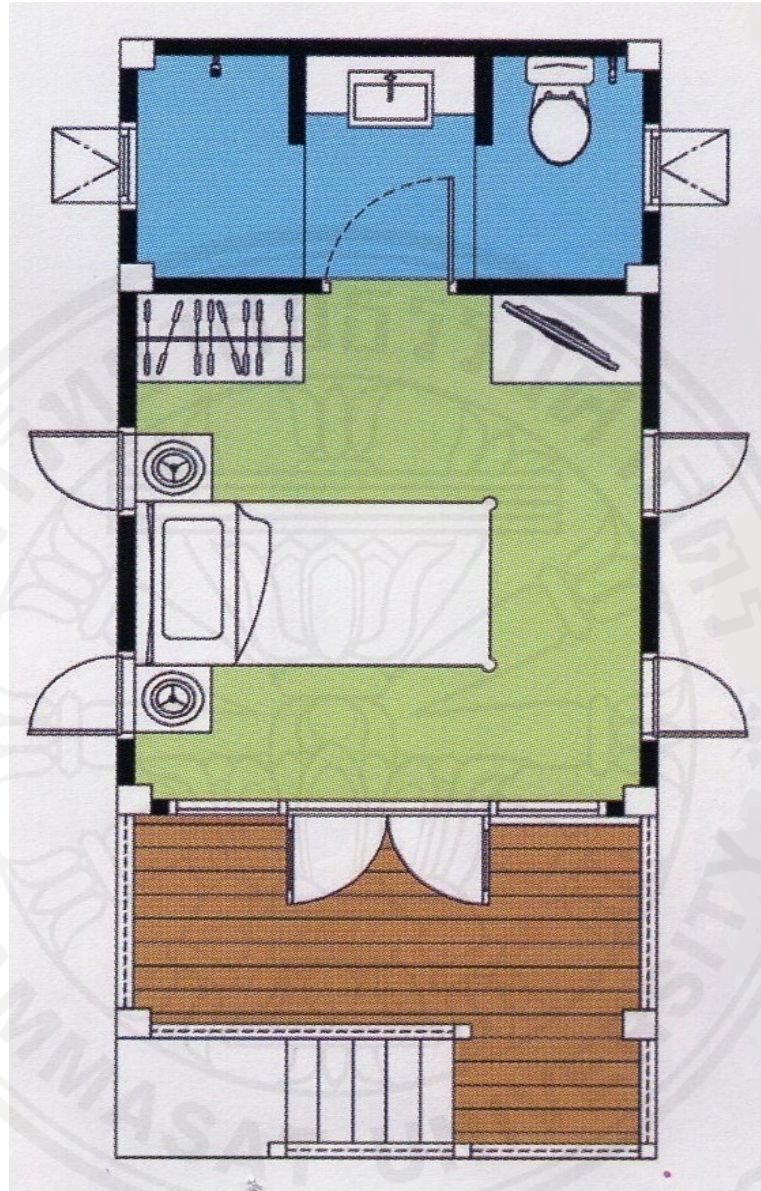
ภาพที่ 5.1 ผังบริเวณ



ภาพที่ 5.2 แบบห้องโถง (Lobby)

ขนาดของพื้นที่: 1,350 ตร.ม.

สถานที่อำนวยความสะดวกภายใน: Reception & Lobby, Restaurant, Bar,
Conference rooms, Convenience Store,
Laundry service, etc.

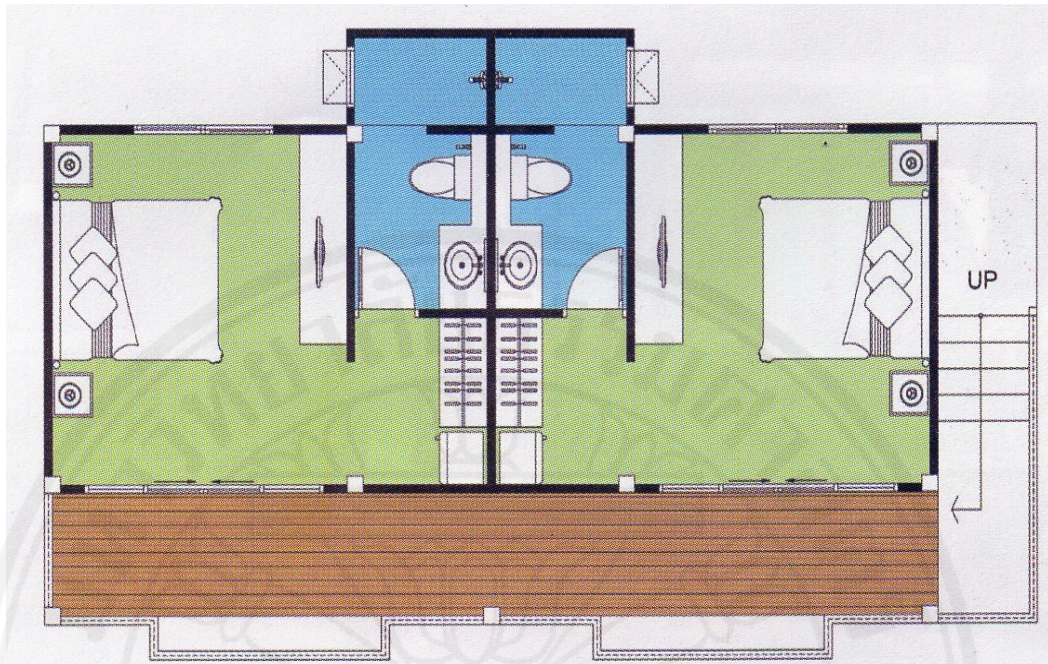


ภาพที่ 5.3 ห้องพัก Type 1

ชนิดของห้องพัก: Type 1 แบบบ้านเดี่ยว

ขนาดห้องพัก: 40 ตร.ม.

สิ่งอำนวยความสะดวก: WiFi, TV, Air Conditional, Bed, Fridge, Mini Bar



ภาพที่ 5.4 ห้องพัก Type 2

ชนิดของห้องพัก: Type 2 แบบบ้านแฝด

ขนาดห้องพัก: 74 ตร.ม.

สิ่งอำนวยความสะดวก: WiFi, TV, Air Conditional, Bed, Fridge, Mini Bar



ภาพที่ 5.5 ห้องพัก Type 3

ชนิดของห้องพัก: Type 3 แบบ Family Style

ขนาดห้องพัก: 147 ตร.ม.

สิ่งอำนวยความสะดวก: WiFi, TV, Air Conditional, Bed, Fridge, Sofa, Kitchen, Mini Bar

2. แนวคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม (Architecture Design)

มีแนวคิดในการออกแบบทางสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับธรรมชาติ และสภาพแวดล้อม อนุรักษ์ความเป็นพื้นถิ่น เพื่อให้ความรู้สึกที่สงบและผ่อนคลาย

รูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นแบบผสม Thai Tropical Design ซึ่งสอดคล้องกับสภาพอากาศ และสภาพแวดล้อมของโครงการ อาคารเปิดโล่งเพื่อรับลม เพื่อความเย็นสบายและเป็นธรรมชาติ



ลักษณะที่พิก

3. แนวคิดในการออกแบบภายใน (Interior Design)

การออกแบบภายในจะออกแบบสไตล์ผสม Thai Tropical Design เน้นการออกแบบที่สอดคล้องกับธรรมชาติ ใช้วัสดุพื้นถิ่น และวัสดุที่เรียบง่าย เพื่อความเป็นเอกลักษณ์ดูกลมกลืนกับธรรมชาติ

การออกแบบคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอย มีการวางรูปแบบอาคารและมีการติดตั้งอุปกรณ์ช่วยเหลือที่จำเป็นต่างๆภายในอาคาร ผสมผสานกับการตกแต่งอย่างลงตัว



ภายในห้องพัก

4. แนวคิดในการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape Design)

มีการเลือกใช้พรรณไม้ที่สวยงาม เพื่อตกแต่งโครงการให้สวยงาม และคงรูปแบบของที่พักในลักษณะที่พักท่ามกลางธรรมชาติ และยังสามารถใช้เป็นอาหารให้แก่สัตว์ในฟาร์มได้อีกด้วย

มีฟาร์มแกะอยู่ใจกลางของโครงการ เพื่อให้ผู้เข้าพักได้เห็น และสัมผัส ไม่ว่าจะพักอยู่ในบริเวณใดของโครงการก็ตาม เป็นการสร้างบรรยากาศ และกิจกรรมให้แก่ลูกค้าที่มาพักในโครงการ



ฟาร์มแกะ

5.2 กลยุทธ์ด้านราคา (Price)

เนื่องจากโครงการจะเน้นในคุณภาพและความเป็นเอกลักษณ์ของโครงการเป็นสำคัญ จึงได้มีการตั้งราคาที่สูงกว่าคู่แข่ง ซึ่งมาจากต้นทุนที่มากกว่าและเพื่อภาพพจน์ของโครงการ การกำหนดค่าห้องพัก ทางโครงการจะพิจารณาตามความเหมาะสมของระดับราคา ตลาด ฤดูกาล ระยะเวลาในการเข้าพัก เพื่อความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนราคาให้เหมาะสมกับสถานการณ์

ตารางที่ 5.2 อัตราค่าห้องพัก

Type of Villa	Room Rates	
	Low Season (กุมภาพันธ์-กรกฎาคม)	High Season (สิงหาคม-มกราคม)
Type 1	1,500	1,800
Type 2	800	1,000
Type 3	3,000	3,600

5.3 กลยุทธ์ด้านช่องทางจัดจำหน่าย (Place)

นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวในจังหวัด หรือในใกล้เคียง ดังนั้นส่วนใหญ่จึงเป็นกลุ่มที่เดินทางมาโดยรถส่วนตัว การทำป้ายบอกทาง หรือป้ายโฆษณาโครงการเพื่อให้ นักท่องเที่ยวได้เห็นระหว่างการเดินทาง ตามด้วยการโฆษณาผ่านบริษัทนำเที่ยวสำหรับกลุ่มลูกค้าที่เดินทางเป็นหมู่คณะ และสัมมนา และในยุคปัจจุบันซึ่งเป็นยุค IT ลูกค้าส่วนใหญ่หาข้อมูลผ่าน Internet เป็นหลัก ดังนั้นการทำเว็บไซต์สำหรับโครงการ และโฆษณาผ่านทางเว็บไซต์จึงเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่สำคัญ โดยมีช่องทางการจัดจำหน่าย ได้แก่

- ผ่านเว็บไซต์ของรีสอร์ท
- ผ่านบริษัทนำเที่ยว
- ผ่านเว็บไซต์ตัวแทนจำหน่าย
- ผ่านสำนักงานขายของรีสอร์ท
- ผ่านป้ายบอกทาง หรือป้ายโฆษณา

5.4 กลยุทธ์ด้านส่งเสริมการตลาด (Promotion)

5.4.1 การส่งเสริมการขาย (Sale Promotion)

กลยุทธ์การให้ส่วนลด

- การตัดราคา เพื่อเร่งยอดขายในบางช่วงเวลา
- การให้ Long Stay Deal โดยการลดราคาห้องพักสำหรับลูกค้าที่พักในระยะเวลานาน
- ลดราคาห้องพักล่วงหน้า
- ลดราคาห้องพักผ่านตัวแทน

กลยุทธ์ของแถม

- ให้ Gift Voucher เพื่อลดราคาสำหรับการพักครั้งต่อไป
- ใช้กลยุทธ์การขายเป็น Package สำหรับการให้บริการต่างๆในโครงการ

กลยุทธ์ช่วง Low Season

- ลดราคาหากนอกฤดูกาล (Low Season)
- เน้นการทำรายได้จากการเข้าชมฟาร์มสัตว์
- เน้นการจัดกิจกรรมภายในโครงการ เช่น งานประกวดสุนัข และอื่นๆ เพื่อดึงดูดคน

5.4.2 การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ (Advertising and Public Relation)

- การทำป้ายโฆษณา บริเวณที่ตั้งโครงการและถนนสายหลัก
- การทำป้ายนำทาง สำหรับประชาสัมพันธ์โครงการ
- โฆษณาผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ แผ่นพับ และอื่นๆ
- ผ่าน Internet ผ่าน Social Medias และเว็บไซต์ต่างๆ
- การจัดกิจกรรมภายในโครงการ เช่น งานประกวด งานตามเทศกาล และอื่นๆ

บทที่ 6

การวิเคราะห์ทางการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ เพื่อเป็นการศึกษาปัจจัยด้านการเงิน เพราะปัจจัยทางการเงินเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการที่จะลงทุน โดยใช้การวิเคราะห์ทางการเงินในการวิเคราะห์ เพื่อนำมาประเมินผลว่าการลงทุนมีความเสี่ยงอย่างไร คุ่มค่าหรือไม่ที่จะลงทุน รวมถึงการปรับปรุงแผนการพัฒนาโครงการ จากข้อมูลทางการเงินที่ได้ โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจำเป็นต้องศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ โดยจะมีการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Cash Flow) เพื่อให้รู้ถึงความเป็นไปได้ของโครงการ แนวทางในการพัฒนาหรือดำเนินการ และความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยเราจะใช้เครื่องมือทางการเงินดังต่อไปนี้ การหามูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value), อัตราผลตอบแทนในการลงทุน (Internal Rate of Return), ระยะเวลาในการคืนทุน (Payback Period), การวิเคราะห์สถานการณ์ (Scenario Analysis) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) เพื่อให้เห็นถึงความเป็นไปได้ทางการเงินที่ชัดเจน

6.1 สมมติฐานด้านการลงทุน

สมมติฐานค่าที่ดิน

- ที่ดิน 20 ไร่
- ราคาไร่ละ 300,000 บาท
- ค่าถมดิน 6,000,000 บาท
- รวมราคาที่ดินทั้งสิ้น 10,000,000 บาท

สมมติฐานค่าวิชาชีพ

- ค่าออกแบบ ร้อยละ 1.75 ของงบประมาณค่าก่อสร้าง
 - ค่าควบคุมงาน ร้อยละ 1.75 ของงบประมาณค่าก่อสร้าง
 - ค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
- ที่มา: หลักเกณฑ์ราคาการจ้างที่ปรึกษากระทรวงการคลัง

สมมติฐานค่าก่อสร้าง

- ค่าก่อสร้างอยู่ที่ 13,000 บาทต่อตารางเมตร
- ค่า Landscape อยู่ที่ 20,000,000 บาท
- ค่าจัดทำรายงาน IEE 500,000 บาท

ตารางที่ 6.1 ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา

Item	ค่าใช้จ่าย(บาท)	ค่าพัฒนาโครงการ(%)
ค่าก่อสร้าง	48,555,000	68.68%
ค่า Landscape	20,000,000	28.29%
ค่าออกแบบ	822,412.50	1.16%
ค่าควบคุมงาน	822,412.50	1.16%
ค่า IEE	500,000	0.71%
รวม	70,699,825	100%
ต้นทุนที่ดิน	10,000,000	
รวมต้นทุนทั้งหมด	80,699,825	

6.2 สมมติฐานด้านรายได้

รายได้จากห้องพัก

- โครงการมีทั้งหมด 40 ห้อง
- วันทำการ 365 วัน

ตารางที่ 6.2 การประมาณการรายได้ห้องพัก

Seasonal Type	Calendar Period	Days	Average Occ Rate	Room Type	Price/day	Total rooms	PGI	EGI
High Season	May-Oct	181	90%	Type 1	1,800.00	12	3,909,600.00	3,518,640.00
	May-Oct	181	90%	Type 2	1,000.00	22	3,982,000.00	3,583,800.00
	May-Oct	181	90%	Type 3	3,600.00	6	3,909,600.00	3,518,640.00
						40	11,801,200.00	10,621,080.00
Low Season	Nov-Apr	184	40%	Type 1	1,500.00	12	3,312,000.00	1,324,800.00
	Nov-Apr	184	40%	Type 2	800.00	22	3,238,400.00	1,295,360.00
	Nov-Apr	184	40%	Type 3	3,000.00	6	3,312,000.00	1,324,800.00
						40	9,862,400.00	3,944,960.00

รายได้ค่าเช่าช่วง High Season	11,801,200	บาทต่อปี
รายได้ค่าเช่าช่วง Low Season	9,862,400	บาทต่อปี
รวมรายได้ห้องพัก	21,663,600	บาทต่อปี

- อัตราเข้าพักของโครงการตั้งมาจาก อัตราเข้าพักเฉลี่ยของรีสอร์ทหรือโรงแรมในบริเวณใกล้เคียงของโครงการ โดยจากการสัมภาษณ์โครงการในบริเวณใกล้เคียงพบว่าจังหวัดปราจีนบุรีจะมีช่วง High Season ในฤดูฝน เนื่องจากบริเวณนี้มีแหล่งท่องเที่ยวอย่างประเพณีน้ำตกอยู่มาก รวมถึงสถานท่องเที่ยวสำคัญอย่างแก่งหินเพิง ซึ่งจะล่องแก่งได้ในเฉพาะฤดูฝน
- โครงการมีการตั้งสมมติฐานอัตราเข้าพักใน 3 ปีแรกหลังจากเปิดตัว โครงการจะมีอัตราเข้าพักที่ต่ำอยู่ที่ประมาณ 30-55% เนื่องจากลูกค้ายังไม่รับรู้ ภายหลังจากปีที่ 4 เป็นต้นไปลูกค้ารู้จักโครงการมากขึ้น อัตราเข้าพักจะเริ่มอยู่ตัว และเข้าสู่อัตราเข้าพักเฉลี่ยของตลาดคือ 65%

ตารางที่ 6.3 การประมาณอัตราเข้าพัก (OCC Rate)

ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5 ขึ้นไป
-	30%	45%	55%	65%

รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม

- สัดส่วนรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 30% ของรายได้ห้องพัก

รายได้อื่นๆ

- ประกอบด้วย ค่าอาหารสัตว์ ค่าสินค้าภายในโครงการ ค่าบริการต่างๆ และอื่นๆ เท่ากับ 15% ของรายได้ห้องพัก

6.3 สมมติฐานด้านรายจ่ายโครงการ**ค่าใช้จ่ายประจำแผนก (Department Expense)**

- ค่าใช้จ่ายห้องพัก (Room Expense) เท่ากับ 15% ของรายได้ห้องพัก
- ค่าใช้จ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (F&B Expense) เท่ากับ 40% ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Operating Expense)

- ค่าบริหารโรงแรม (Management fee) เท่ากับ 10%
- ค่าการตลาดและการประชาสัมพันธ์ (Marketing) เท่ากับ 1.5% ของรายได้รวม
- ค่าบริหารทรัพย์สินและการบำรุงรักษา (Property Operation & Maintenance) เท่ากับ 2% ของรายได้ห้องพัก
- ค่าสาธารณูปโภค (Energy) เท่ากับ 3% ของรายได้ห้องพัก
- ค่าใช้จ่ายประจำ (Fixed Charges)
- ค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax) เท่ากับ 12.5% ของรายได้ห้องพัก
- ค่าประกัน (Insurance) เท่ากับ 0.1% ของมูลค่าโครงการ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับฟาร์ม

- เงินทุนเบื้องต้นในการที่จะเลี้ยง จะใช้ประมาณ 300,000 บาทต่อไร่ ไม่รวมที่ดิน เป็นต้นทุนซื้อแกะ ค่าการก่อสร้างโรงเรือน และค่าอาหารกับค่ายารักษาโรคต่าง ๆ
 - ค่าใช้จ่ายรายปีของฟาร์มจะถูกนำไปรวมในค่าบำรุงรักษา
- ที่มา: จากข่าวเว็บไซต์ www.thaigoatsheep.com สมาคมผู้เลี้ยงแพะ-แกะไทย

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเสื่อมราคาอาคาร คิกแบบเส้นตรง กำหนดอายุการใช้งาน 20 ปี คิดค่าเสื่อม 5% ต่อปี

6.4 สมมติฐานด้านการคิดลดของโครงการ

คำนวณหา Discount Rate โดยใช้ WACC ซึ่งคำนวณได้ดังนี้
ตารางที่ 6.4 อัตราส่วนในการคำนวณอัตราคิดลด

	เปอร์เซ็นต์	สัดส่วน
อัตราผลตอบแทนที่ต้องการในส่วนของหุ้นและส่วนของเจ้าของ	20%	50%
เงินทุนระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6.85%	50%

จากสูตร $WACC = WdKd(1-t) + WeKe$

โดยที่ Kd = ต้นทุนทางการเงินในส่วนของเงินกู้

T = อัตราภาษีเงินได้ (20%)

Ke = ต้นทุนทางการเงินในส่วนของเงินทุนจากเจ้าของ

Wd = สัดส่วนเงินกู้ต่อเงินลงทุนทั้งหมด

We = สัดส่วนของเจ้าของต่อเงินลงทุนทั้งหมด

WACC = $[(0.5)(0.0685)(1-0.2)] + [(0.5)(0.2)]$

= 12.74%

ดังนั้นอัตราคิดลดสำหรับโครงการ คือ 12.74%

ดังนั้นจากการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินจากอัตราผลตอบแทนของโครงการตามที่ได้ สัมภาษณ์กับผู้ประกอบการใกล้เคียงอยู่ที่ 20% ดังนั้น ต้นทุนการลงทุนของโครงการนี้ อยู่ที่ 12.74% ซึ่งจะถูกนำไปใช้เป็น Discount Rate ในการวิเคราะห์ Cash Flow เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

6.5 การวิเคราะห์ด้านการเงิน

6.5.1 มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)

การพิจารณา NPV เพื่อช่วยให้เราตัดสินใจถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนจากมุมมองทางการเงิน โดยใช้อัตราคิดลดจาก WACC ว่า NPV ของโครงการมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับศูนย์หรือไม่ หากใช้หมายความว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่า NPV ของโครงการนี้แสดงให้เห็นว่าโครงการสามารถลงทุนได้ โดยโครงการมีค่า NPV อยู่ที่ 11,794,688.85 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าหากคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่ามากกว่าเงินลงทุน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุน

6.5.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)

การพิจารณา IRR เพื่อหาอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการว่า เป็นไปตามที่คาดหวังหรือไม่ เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ซึ่งหาก IRR มากกว่าค่า WACC จะแสดงให้เห็นว่า โครงการมีความเป็นไปได้ นำลงทุน

โดยพบว่า IRR ของโครงการนี้ 14.74% ซึ่งมากกว่าค่า WACC 12.74% แสดงให้เห็นว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และน่าสนใจ

6.5.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุนเป็นผลรวมของรายรับในแต่ละปี จนกระทั่งผลรวมมีค่าเท่ากับเงินลงทุน โดยใช้เพื่อพิจารณาถึงเวลาที่ต้องใช้ เพื่อวิเคราะห์ถึงความเสี่ยงในการลงทุน ซึ่งหากระยะเวลาคืนทุนเหมาะสมหรือเป็นไปตามเป้าหมายถือว่าโครงการนำลงทุน โดยโครงการมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 8 ปี 11 เดือน

ตารางที่ 6.5 สรุปผลวิเคราะห์ทางการเงิน

เกณฑ์การประเมิน	ผลลัพธ์	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
NPV	11,794,688.85 บาท	มีค่ามากกว่าศูนย์	มีความเป็นไปได้นำลงทุน
IRR	14.74%	มีค่ามากกว่าต้นทุนเงินทุน	มีความเป็นไปได้นำลงทุน
Payback Period	8 ปี 11 เดือน	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	มีความเป็นไปได้นำลงทุน

6.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis)

เป็นการวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อโครงการ เพื่อช่วยในการวางแผนในการบริหารความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับโครงการในอนาคต และยังช่วยในการพิจารณาการตัดสินใจลงทุนอีกด้วย โดยตั้งสมมติฐานด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้

- การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพัก
- การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าห้องพัก
- การเปลี่ยนแปลงต้นทุนการก่อสร้าง

ตารางที่ 6.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน

ปัจจัย		NPV	IRR	NPV เปลี่ยนแปลง	IRR เปลี่ยนแปลง
ค่าตั้งต้น	-	11,794,688.85	14.74%	-	-
อัตราการเข้าพัก	เพิ่มขึ้น 10%	25,705,335.35	16.78%	117.94%	13.89%
	ลดลง 10%	3,284,986.98	12.13%	-127.85%	-17.67%
ค่าห้องพัก	เพิ่มขึ้น 10%	23,419,626.44	16.55%	98.56%	12.30%
	ลดลง 10%	169,751.26	12.77%	-98.56%	-13.35%
ต้นทุนการก่อสร้าง	เพิ่มขึ้น 10%	1,637,504.75	13.01%	-86.12%	-11.76%
	ลดลง 10%	21,951,872.95	16.65%	86.12%	12.98%

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis) พบว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพัก นั้นส่งผลต่อ NPV และ IRR ของโครงการมากที่สุด ตามด้วยค่าห้องพัก โดยต้นทุนการก่อสร้างส่งผลต่อ NPV และ IRR ของโครงการน้อยที่สุด

6.7 การวิเคราะห์สถานการณ์ (Scenario Analysis)

เป็นการวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยการสมมติสถานการณ์ที่สามารถเกิดขึ้นได้ในอนาคต เนื่องจากมีปัจจัยต่าง ๆ มากมายที่จะส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไป อันส่งผลกระทบต่อโครงการ ดังนั้นจึงต้องมีการวิเคราะห์เพื่อช่วยในการตัดสินใจในการลงทุน

1.กรณีสถานการณ์ปกติ (Normal Case) สมมติฐาน คือ

- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เป็น 65%
- ต้นทุนการก่อสร้างอยู่ที่ 13,000 บาทต่อตารางเมตร

2.กรณีสถานการณ์ดีที่สุด (Best Case) สมมติฐาน คือ

- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เป็น 75%
- ต้นทุนการก่อสร้างอยู่ที่ 12,000 บาทต่อตารางเมตร

3.กรณีสถานการณ์แย่งที่สุด (Worst Case) สมมติฐาน คือ

- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เป็น 55%
- ต้นทุนการก่อสร้างอยู่ที่ 14,000 บาทต่อตารางเมตร

ตารางที่ 6.7 การวิเคราะห์สมมติฐาน

สถานการณ์	Normal Case	Best Case	Worst Case
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	13,000	12,000	14,000
อัตราเข้าพัก	65%	75%	55%
NPV	11,794,688.85	31,239,152.37	- 8,818,804.01
IRR	14.74%	17.79%	11.15%
Payback Period	8 ปี 11 เดือน	7 ปี 11 เดือน	10 ปี 8 เดือน

จากผลการวิเคราะห์จะเห็นว่าใน Normal Case และ Best Case นั้นให้ผลลัพธ์ที่ NPV เป็นบวก และ IRR มากกว่า WACC แสดงให้เห็นว่าโครงการสามารถทำกำไรได้ จึงทำให้โครงการมีความเป็นไปได้ น่าลงทุน แต่ใน Worst Case นั้นจะเห็นได้ว่าผล NPV ออกมาเป็นลบ IRR ต่ำกว่า WACC แสดงให้เห็นว่าโครงการไม่น่าลงทุน เพราะหากพัฒนาโครงการจะขาดทุนจากการลงทุน

บรรณานุกรม

- Parasuraman, A., Zeithaml, V. A., & Berry, L. L. (1988). SERVQUAL: A Multiple-Item Scale for Measuring Consumer Perception of Service Quality. 64(1).
- Schmitt, B. (2010). Experience Marketing: Concepts, Frameworks and Consumer Insights. *Foundations and Trends in Marketing*, 5(2), 55-112.
- Shaw, C., & Ivens, J. (2002). Building Great Customer Experiences. *Palgrave Macmillan*.
- กรมการท่องเที่ยว. (2558). สรุปลักษณะการณั้กท่องเที่ยวเดือนธันวาคม 2558.
- ณัฐิตา กัลศรี และสุชาดา พงศ์กิตติวิบูลย์. (2556). กลยุทธ์ และประสิทธิผลการสื่อสารการตลาดเชิงประสบการณ์ของเขาเขียวเอสตาเต้ แคมป์ปิ้ง รีสอร์ท แอนด์ซาฟารี จ.ชลบุรี. (35).
- ปริญญดา สีเขียว. (2556). ความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่มีต่อปัจจัยส่วนประสมการตลาดกรณีศึกษา ไป่แยง แอ้งดอย รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่.
- พนิดา เทวอักษร, กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ และพรพรรณ วีระปรียากร. (2554). การศึกษาความต้องการของผู้บริโภคต่อโครงการสถานที่พักตากอากาศประเภทพัฒนาตนเองด้วยกิจกรรมสมาธิ. 2(3).
- ภัทรา ภัทรมโน. (2558). การรับรู้คุณภาพในการให้บริการมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักที่รีสอร์ท ระดับ 4 ดาว ในจังหวัดชลบุรี.
- วิทยาลัยนวัตกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และกรมการท่องเที่ยว. (2556). สถานการณ์อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยปี 2555 และทิศทางในอนาคต.
- สมาคมการตลาดท่องเที่ยวไทย. (2555). สถานการณ์และแนวโน้มด้านการท่องเที่ยวแผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ พ.ศ. 2555-2559. Retrieved from <http://www.attm.biz/news/326755/www.mots.go.th>
- สำนักงานสถิติจังหวัดปราจีนบุรี. รายงานวิเคราะห์สถานการณ์จังหวัดปราจีนบุรี.
- สำนักงานสรรพากรภาค ๑๑. (2555). คู่มือแนะนำการชำระภาษีอากรกิจการโรงแรม.

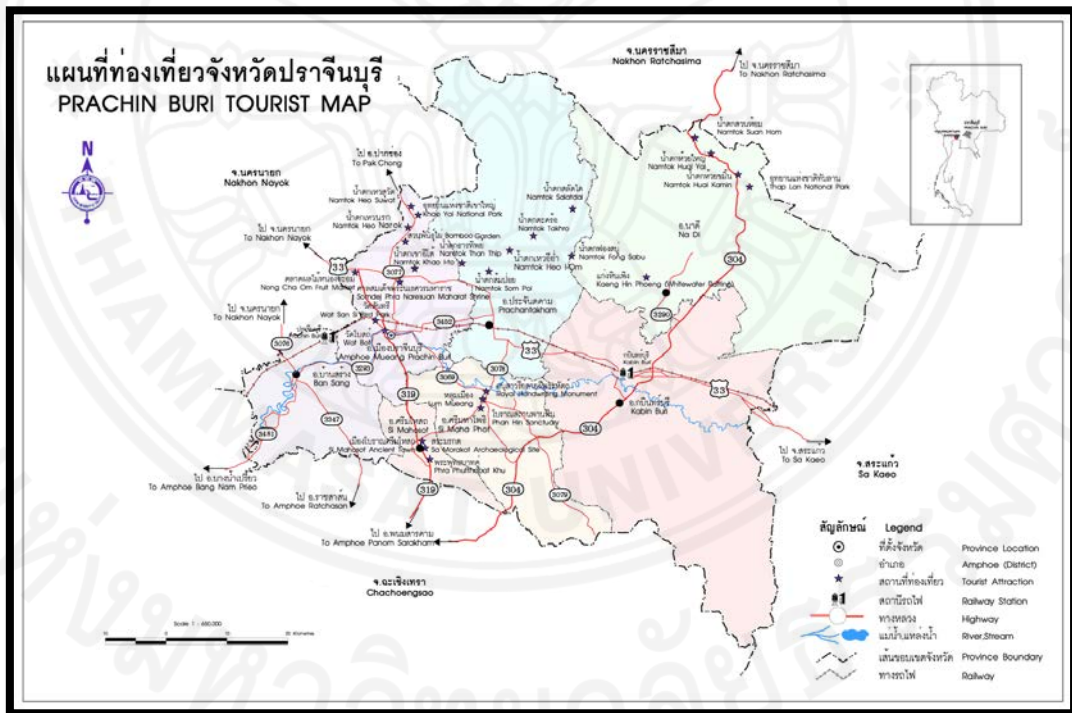


ภาคผนวก ก การวิเคราะห์ระดับมหภาค

ข้อมูลทั่วไปจังหวัดปราจีนบุรี

ขนาดและที่ตั้ง

จังหวัดปราจีนบุรีมีพื้นที่ทั้งหมด 4,762.362 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,976,475 ไร่ จังหวัดปราจีนบุรีตั้งอยู่ทางภาคตะวันออกของประเทศไทย อยู่ระหว่างละติจูดที่ 13 องศา 39 ลิปดา ถึงละติจูดที่ 14 องศา 27 ลิปดาเหนือ และเส้นลองติจูดที่ 101 องศา 90 ลิปดา ถึงลองติจูดที่ 102 องศา 07 ลิปดาตะวันออก ห่างจาก กรุงเทพมหานคร 136 กิโลเมตร ตามทางหลวงหมายเลข 33 , 305 ใช้เวลาเดินทางเพียง 1.30 ชั่วโมง เป็นจุดเชื่อมโยง การคมนาคมจากกรุงเทพมหานคร ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประเทศกัมพูชา ในรัศมี 100 กว่ากิโลเมตร



ที่มา: เว็บไซต์จังหวัดปราจีนบุรี

อาณาเขตติดต่อ

มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ จังหวัดนครราชสีมา
ทิศตะวันออก	ติดกับ จังหวัดสระแก้ว
ทิศตะวันตก	ติดกับ จังหวัดนครนายก
ทิศใต้	ติดกับ จังหวัดฉะเชิงเทรา

ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพภูมิประเทศของจังหวัดปราจีนบุรีตอนบนเป็นที่ราบสูง และป่าทึบสลับซับซ้อนมี ยอดเขาสูง 1,326 เมตร และเป็นแหล่งกำเนิดต้นน้ำหลายสาย มีธรรมชาติที่สวยงาม ทิศเหนือเต็มไปด้วยเทือกเขา และตอนล่างเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำ เหมาะแก่การเพาะปลูก ได้แก่ ที่ราบลุ่มแม่น้ำบางปะกง สูงกว่าระดับน้ำทะเล 5 เมตร แม่น้ำปราจีนบุรี เกิดจากแควหนุมาน และแควพระปรังไหลมาบรรจบกันที่อำเภอกบินทร์บุรี และไหลลงสู่อ่าวไทยที่อำเภอบางปะกง ฉะเชิงเทรา

ลักษณะภูมิอากาศ

ปราจีนบุรีได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ และลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ประกอบกับลมฝ่ายใต้ที่พัดปกคลุมภาคตะวันออก รวมทั้งห่อมความกดอากาศต่ำเนื่องจากความร้อนปกคลุมลักษณะดังกล่าวทำให้บริเวณบริเวณจังหวัดปราจีนบุรีในฤดูร้อนมีอุณหภูมิสูงประมาณ 39 - 41 องศาเซลเซียส และอากาศค่อนข้างหนาวในฤดูหนาว

ขนบทำเนียมประเพณี

จังหวัดปราจีนบุรี มีขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรม และการละเล่นพื้นเมืองที่สำคัญ ที่นิยมปฏิบัติสืบทอดกันมา แต่โบราณจนถึงปัจจุบัน คือ

1. งานเทศกาลมาฆปุริมีศรีปราจีน งานนี้จัดขึ้นที่วัดสระมรกต ในบริเวณโบราณสถาน สระมรกต อำเภอศรีมโหสถ เป็นระยะเวลา 3 วัน ซึ่งตรงกับวันมาฆบูชาของทุกปี ในงานกิจกรรมหลัก คือ การเข้าค่ายพุทธศาสน์และปลูกจิต สำนึกทางศาสนาและวัฒนธรรมของนักเรียน นักศึกษา ระดับมัธยมศึกษาขึ้นไป การประชุมพระภิกษุและพระสังฆาธิการ ในจังหวัด การปฏิบัติธรรมของพระสงฆ์ อุบาสก อุบาสิกา กิจกรรมการเวียนเทียนรอบรอยพระพุทธรูป
2. งานประเพณีการแข่งขันเรือยาว จัดเป็นงานประจำมาตั้งแต่ พ.ศ. 2528 โดยจัดที่แม่น้ำบางปะกง หรือแม่น้ำปราจีนบุรี บริเวณสะพานณรงค์ดำริ ถึงหน้าวัดหลวงปรีชากุล อำเภอเมืองปราจีนบุรี แต่เดิมมีการแข่งขันเรือเพียง 2 ประเภท คือ ประเภทใบพาย 2 ด้าน ซึ่งมี 15-19 ฝีพาย

และแบบ 35 ฝ้าย ต่อมาเมื่อปี 2538 มีการแข่งขัน 4 ประเภท คือ แบบ 15-19 ฝ้าย, แบบ 30 ฝ้าย, แบบ 40 ฝ้าย, และแบบ 55 ฝ้าย ผู้ชนะการแข่งขันจะได้รับถ้วยพระราชทาน จากสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ซึ่งการแข่งขันได้รับความสนใจจากจังหวัดต่าง ๆ ทั้งภาคเหนืออีสาน และกลาง ได้ส่งเรือมาร่วมแข่งขันกับทางจังหวัดปราจีนบุรี ปกติงานนี้จัดในช่วงเดือน กันยายน หรือเดือนตุลาคม ของทุกปี แล้วแต่ความสูงของระดับน้ำ

3. งานวันเกษตร และของดีเมืองปราจีน จัดที่บริเวณหน้าศาลากลางจังหวัด ในช่วงเดือนพฤษภาคม - มิถุนายน ของทุกปี นอกจากเกษตรกรจะนำผลผลิตมาจำหน่ายแล้ว ยังมีกิจกรรมการประกวดต่าง ๆ เช่น การประกวดคุณภาพผลไม้ ผลไม้ที่ใหญ่ที่สุด เช่น ขนุนผลใหญ่ที่สุด ทูเรียนผลใหญ่ที่สุด กระท้อนผลใหญ่ที่สุด ผักยาวที่สุด เช่น บวบ ถั่วผักยาว ในงานนี้ยังมีขบวนแห่รถที่ประดับตกแต่งด้วยผลิตผลทางการเกษตร และในบางปียังมีการประกวดธิดาเกษตรด้วย

4. งานประเพณีการทำบุญบั้งไฟ งานนี้จัดขึ้นที่วัดต้นโพธิ์ อำเภอศรีมโหสถ ในวันขึ้น 15 ค่ำ เดือน 6 ซึ่งจัดมา ได้ประมาณ 50 ปีมาแล้วผู้ที่ริเริ่มในการจัด คือ พระครูวิมลโพธิเขต (จำปา ธรรมกาโม) เจ้าคณะตำบลโคกปีบ กิจกรรมของงาน ได้แก่ การประกวดจุดบั้งไฟที่ขึ้นนานที่สุด มีการรำเซิ้งบั้งไฟเพื่อขอฝน การประกวดขบวนรำเซิ้ง ซึ่งจะมีคณะกรรมการจากหมู่บ้านต่าง ๆ ในจังหวัดและต่างจังหวัด เช่น สระแก้ว ยโสธร เป็นต้น

5. งานประเพณีลอยกระทง จัดกิจกรรมการลอยกระทงในวันขึ้น 15 ค่ำ เดือน 12 ของทุกปี มาตั้งแต่โบราณการ จนถือเป็นประเพณีสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน การจัดงานประเพณีลอยกระทงของจังหวัดปราจีนบุรี จัดที่ทำนน้ำหน้าที่ว่า การอำเภอเมืองปราจีนบุรี กิจกรรมต่าง ๆ ในงาน ได้แก่ การประกวดกระทงประเภทสวยงามและประเภทความคิด และยังมีการแสดงบนเวทีของหน่วยงานและสถานศึกษาต่าง ๆ

สถานที่ท่องเที่ยวจังหวัดปราจีนบุรี

ดึกเจ้าพระยาอภัยภูเบศร

อยู่ภายในโรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร ถนนปราจีนอนุสรณ์ ห่างจากตัวเมืองประมาณ 2.5 กิโลเมตร เป็นดึกที่เจ้าพระยาอภัยภูเบศรสร้างขึ้นโดยทรัพย์ส่วนตัว ในปี พ.ศ. 2452 เพื่อถวายเป็นที่ประทับของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวในคราวเสด็จประพาสสมณพลปราจีน มีลักษณะสถาปัตยกรรมเป็นดึกสองชั้นแบบยุโรป สมัยเรอเนสซองส์ มีมุขด้านหน้า ตรงกลางเป็นโดม ผนังด้านนอกเป็นปูนปั้นลายพฤกษาประดับซุ้มประตูและหน้าต่าง ภายในตกแต่งแบบตะวันตก กรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานแล้ว ภายในดึกจัดทำเป็นพิพิธภัณฑ์การแพทย์แผนไทยอภัยภูเบศร โดยจะเป็นศูนย์การรวบรวมอนุรักษ์ตำราไทย สมุนไพรไทย การแพทย์แผนไทย

การแพทย์พื้นบ้านของจังหวัดปราจีนบุรี อีกทั้งยังเป็นแหล่งการศึกษา ค้นคว้า วิจัย และเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับวิถีชีวิตของคนท้องถิ่น ที่เกี่ยวข้องกับสมุนไพร และการแพทย์ของท้องถิ่น โรงพยาบาลเจ้าพระยาอภัยภูเบศร เป็นโรงพยาบาลนำร่องเรื่องการแพทย์แผนไทย ใช้สมุนไพรบำบัดยารักษาโรค มีการนวด อบ ประคบและฝังเข็ม แปรรูปสมุนไพรไทยเป็นเวชภัณฑ์และเครื่องสำอาง จำหน่ายในราคาเย่อเยา โทร. 0 3721 1088

น้ำตกเขาอีโต้

ตั้งอยู่ที่ตำบลเนินหอม น้ำตกเขาอีโต้เป็นธารน้ำที่ไหลผ่านโขดหินน้อยใหญ่ลดหลั่นเป็นชั้นๆ ความสูงไม่มากนัก สภาพบริเวณโดยรอบเป็นป่าโปร่ง มีน้ำมากเฉพาะในช่วงฤดูฝน การเดินทาง ใช้เส้นทางเดียวกับอ่างเก็บน้ำจักรพงษ์ แต่อยู่เลยไปอีกประมาณ 400 เมตร

น้ำตกธารรัตนา

ตั้งอยู่ที่ตำบลเนินหอม ระยะทางประมาณ 100 เมตร จากถนนสายเนินหอม-เขาใหญ่ ห่างจากที่ว่าการอำเภอเมืองปราจีนบุรีประมาณ 25 กิโลเมตร มีสภาพเป็นแก่งน้ำไหลตามหุบเขาในเทือกเขาใหญ่มีน้ำมากในช่วงฤดูฝน

น้ำตกห้วยเกษียร

บริเวณตัวน้ำตกเป็นป่าเขา ปากทางแยกเข้าน้ำตกแห่งนี้อยู่ที่หมู่บ้านขนขวาง ตำบลลงขันเหล็ก ซึ่งอยู่ตรงหลักกิโลเมตรที่ 166 หรือห่างจากตัวเมืองปราจีนบุรีประมาณ 15 กิโลเมตร แยกซ้ายมือเข้าสู่ตัวน้ำตกอีกประมาณ 4 กิโลเมตร

น้ำตกเหวนรก

อยู่บนเส้นทางสายปราจีนบุรี-เขาใหญ่ เป็นส่วนหนึ่งของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ครอบคลุมพื้นที่ของจังหวัดปราจีนบุรี นครนายก นครราชสีมา และสระบุรี เป็นน้ำตกขนาดใหญ่ที่สวยงาม ความสูงประมาณ 60 เมตร และมีหน้าผาสูงชัน น้ำไหลแรงสู่หุบเหวเบื้องล่างในช่วงฤดูฝน การเดินทาง จากตัวเมืองปราจีนบุรีไปตามถนนสุวรรณศรจนถึงสี่แยกเนินหอม (เวียงศาลสมเด็จพระนเรศวรมหาราช) แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวงหมายเลข 3077 ไปจนถึงกิโลเมตรที่ 24 ซึ่งเป็นทางขึ้นเขาใหญ่ เป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร จะมีทางแยกขวาเข้าไปตัวน้ำตก การเดินทางที่จะเข้าไปชมน้ำตกนั้นต้องเดินเท้าเป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร บริเวณต้นน้ำตกมีทางเดินลงไปยังจุดชมวิวน้ำตกที่สามารถมองเห็นน้ำตกเหวนรกในมุมมองที่สวยงาม

พิพิธภัณฑ์พระครูอุทัยธรรมธาริ

อยู่ถัดจากศาลสมเด็จพระนเรศวรมหาราชไปทางจังหวัดสระแก้ว เป็นสถานที่รวบรวมโบราณวัตถุสมัยก่อนประวัติศาสตร์และศิลปะวัตถุของประเทศเพื่อนบ้าน รวมทั้งของที่จัดทำขึ้นใหม่เลียนแบบศิลปะโบราณ ในพิพิธภัณฑ์แห่งนี้มีโบราณวัตถุประมาณ 900 ชิ้น อาทิ กำไลสำริด ภาชนะดินเผา เครื่องเคลือบ พระพุทธรูปปางต่างๆ เหรียญเงินตราของประเทศเพื่อนบ้านสมัยก่อน

พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ปราจีนบุรี

ตั้งอยู่ทางด้านหลังของศาลากลางจังหวัดปราจีนบุรี ประมาณ 200 เมตร เป็นพิพิธภัณฑสถานประเภทประวัติศาสตร์โบราณคดี ก่อตั้งขึ้นเพื่อเป็นศูนย์รวมของโบราณวัตถุในเขต 7 จังหวัด คือ ปราจีนบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี จันทบุรี ตราด และระยอง ภายในมีการจัดแสดงโบราณวัตถุสำคัญ ซึ่งส่วนใหญ่ได้มาจากเมืองโบราณสมัยทวารวดี อาทิ พระพุทธรูป เทวรูปเคารพในศาสนาฮินดู ศิวลึงค์ ทับหลัง เครื่องใช้สำริด และ จัดแสดงศิลปะในประเทศไทยสมัยต่างๆ ตั้งแต่สมัยก่อนประวัติศาสตร์ ต่อเนื่องจนถึงสมัยรัตนโกสินทร์ช่วงสมัยรัชกาลที่ 5 เพื่อประโยชน์ในการศึกษาเปรียบเทียบ รวมทั้งเครื่องถ้วยสังคโลกที่พบได้ทะเลจากบริเวณเกาะคราม จังหวัดชลบุรี นอกจากนี้ยังจัดสถานที่ส่วนหนึ่งสำหรับนิทรรศการชั่วคราวในโอกาสต่าง ๆ ด้วย

วัดแก้วพิจิตร

ตั้งอยู่ริมฝั่งด้านขวาของแม่น้ำบางปะกง ในเขตเทศบาลเมืองปราจีนบุรี ห่างจากตัวเมืองไปทางทิศตะวันออกประมาณ 2 กิโลเมตร เป็นวัดเก่าแก่สร้างเมื่อปี พ.ศ. 2422 โดยเศรษฐีในใจบุญชาวปราจีนบุรีชื่อนางประมุขโกคา (แก้ว ประสงค์) ภรรยาของขุนประมุขภักดี ต่อมาในปี พ.ศ. 2456 เจ้าพระยาอภัยภูเบศร (ชุ่ม อภัยวงศ์) ได้สร้างพระอุโบสถเพิ่มเติม จึงมีลักษณะทางสถาปัตยกรรมและลวดลายประดับอาคารผสมผสานระหว่างศิลปะไทย จีน ยุโรป และเขมร สิ่งที่น่าสนใจภายในวัด ได้แก่ ฝาผนังด้านนอกพระอุโบสถมีภาพปูนปั้นเรื่องรามเกียรติ์ ภายในพระอุโบสถมีภาพวาดบนแผ่นผ้าเกี่ยวกับเรื่องราวในพระพุทธศาสนา เช่น ทศชาติชาดก มารผจญ วาดโดยช่างหลวงในรัชกาลที่ 6 ด้านหน้าพระอุโบสถมีอาคารเรียนหนังสือไทยนักรบบาลีเป็นอาคารคอนกรีต รูปสถาปัตยกรรม ศิลปกรีกหรือโรมันอยู่หลังหนึ่ง นอกจากนี้ภายในวัดแก้วพิจิตรยังมีหอพระไตรปิฎกและศาลาตรีมุขที่ทำน้าบรรยากาศภายในวัดร่มรื่น

วัดโบสถ์

อยู่ทางทิศตะวันตกของตัวเมืองปราจีนบุรี ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำบางปะกง ภายในวัดมี พระพุทธรูป 3 องค์ ประดิษฐานเรียงรายไปตามริมแม่น้ำ คือ พระพุทธรูปปางลีลา พระนามว่า “พระสิริมงคลนิมิต” พระพุทธรูปปางประทับนั่งห้อยพระบาท พระนามว่า “พระสรรพลัทธินาวา” พระพุทธรูปปางประทับนอน พระนามว่า “พระมหาชินไสยาสน์” ภายในวัดมีบรรยากาศร่มรื่นเงียบสงบ การเดินทาง จากถนนเทศบาลดำรงถึงสี่แยกถนนสุวินทวงศ์ ทางหลวงหมายเลข 319 แล้วตรงไป ตามทางหลวงหมายเลข 3071 ระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร

ศาลสมเด็จพระนเรศวรมหาราช

ประดิษฐานอยู่ ณ สี่แยกเนินหอม อยู่ห่างจากตัวเมืองปราจีนบุรีไปทางทิศเหนือ ตามเส้นทางหลวงหมายเลข 320 ประมาณ 9 กิโลเมตร วงเวียนศาลสมเด็จพระนเรศวรมหาราชจะตั้งอยู่ทางขวามือ ศาลแห่งนี้เป็นที่ประดิษฐานพระบรมรูปสมเด็จพระนเรศวรมหาราช ในท่าประทับยืน เหตุที่สร้างศาลขึ้นเพื่อเป็นที่ระลึกถึงพระองค์ท่านในคราวกรีธาทัพจากกรุงศรีอยุธยา เพื่อไปปราบนักพระสัฏฐาแห่งเมืองละแวก ระหว่างการเดินทางทัพได้หยุดพักทัพในเขตปราจีนบุรี ประชาชนชาวจังหวัดปราจีนบุรีและจังหวัดใกล้เคียงนิยมมาสักการะบูชาเพื่อเป็นสิริมงคล

ศูนย์วัฒนธรรมจังหวัดปราจีนบุรี

ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำบางปะกง ถนนปราจีนอนุสรณ์ ซ้ำหอประชุมอำเภอเมือง เดิมเป็นอาคารในโรงจักรรถลุงทอง จัดสร้างโดยพระปรีชากาลกาล (สำอาง อมาตยกุล) สร้างในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีสถาปัตยกรรมผสมระหว่างศิลปกรรมไทยกับแบบตะวันตก ทางกรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน และได้ทำการบูรณะซ่อมแซม จัดทำเป็นศูนย์วัฒนธรรมเพื่อเป็นที่รวบรวมเอกสาร วัตถุโบราณ สิ่งของ เครื่องมือ เครื่องใช้เกี่ยวกับประวัติศาสตร์ ประเพณี และวัฒนธรรมของชาวบ้านในท้องถิ่น

สวนนกวัดสันทรีย์

ตั้งอยู่ที่ตำบลวัดเป็นที่ชุมนุมของนกนานาชนิด เช่น นกแขวก นกกาน้ำ นกกระยาง จำนวนนับหมื่นจะมาชุมนุมกันทุกปี ในช่วงประมาณเดือนกรกฎาคมถึงเดือนเมษายน เป็นช่วงที่เหมาะสมสำหรับนักดูนก การเดินทาง ใช้เส้นทางเข้าทางเดียวกับวัดโบสถ์แต่มีทางแยกขวามือ ห่างจากตัวเมืองประมาณ 18 กิโลเมตร

สวนพันธุ์ไม้

ตั้งอยู่ที่ตำบลเนินหอม มีเนื้อที่ประมาณ 300 ไร่ เป็นสถานที่รวบรวมพันธุ์ไม้หายากชนิดปลูกไว้เพื่อการศึกษา และขยายพันธุ์ อยู่ในความดูแลของกรมราชทัณฑ์ การเดินทาง จากทางหลวงหมายเลข 33 เลี้ยวซ้ายที่สี่แยกเนินหอม (วงเวียนศาลสมเด็จพระนเรศวรมหาราช) ไปตามทางหลวงหมายเลข 3077 สายแยกเนินหอม-เขาใหญ่ ซึ่งเป็นถนนไปอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ระยะทางประมาณ 11 กิโลเมตร หรือห่างจากตัวเมืองประมาณ 20 กิโลเมตร

อ่างเก็บน้ำจักรพงษ์

ก่อสร้างเป็นเขื่อนดิน สูงประมาณ 16.50 เมตร ยาว 740 เมตร จากปากทางเข้าอ่างเก็บน้ำให้เลี้ยวซ้ายจะมีถนนขึ้นไปจนถึงยอดเขาเพื่อชมทัศนียภาพโดยรอบ ระยะทางประมาณ 11 กิโลเมตร และช่วงกิโลเมตรที่ 6 จะเป็น เนินพิศวง หรือ เนินมหัศจรรย์ ยาวประมาณ 150 เมตร ถ้าจอดรถแล้วปล่อยเกียร์ว่างไว้รถจะไหลขึ้นเนินได้ซึ่งเกิดจากภาพลวงตาจากภูมิประเทศโดยรอบ การเดินทาง จากสี่แยกเนินหอม แล้วเลี้ยวขวาเข้าทางหลวงหมายเลข 33 ไปอีกประมาณ 3 กิโลเมตร จะมีป้ายบอกให้แยกซ้ายมือ ระหว่างกิโลเมตรที่ 160-161 เลี้ยวไปอีกประมาณ 2 กิโลเมตร ก็จะถึงอ่างเก็บน้ำจักรพงษ์

การเดินทาง

รถยนต์

จากกรุงเทพฯ สามารถใช้เส้นทางได้หลายเส้นทาง ได้แก่

1. จากกรุงเทพฯ สามารถใช้เส้นทางสายถนนพหลโยธิน พอถึงรังสิตให้ชิดซ้ายโดยใช้สะพานวงแหวนข้ามมาลงที่เส้นทางหลวงหมายเลข 305 เลี้ยวคลองรังสิตผ่านอำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก แล้วให้เข้าเส้นทางหลวงหมายเลข 33 เส้นนครนายก-ปราจีนบุรี พอถึงแยกขวาที่สามแยกหนองชะอมประมาณกิโลเมตรที่ 155 ให้ใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 319 ก็จะถึงตัวจังหวัดปราจีนบุรี ระยะทางประมาณ 132 กิโลเมตร
2. จากกรุงเทพฯ ใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 1 ผ่านอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พอถึงประมาณกิโลเมตรที่ 90 ให้เลี้ยวขวาโดยใช้เส้นทางหมายเลข 33 ผ่านอำเภอวิหารแดง จังหวัดสระบุรี และจังหวัดนครนายกไปจนถึงประมาณกิโลเมตรที่ 155 ให้แยกขวาที่สามแยกบ้านหนองชะอม เส้นทางหลวงหมายเลข 319 ก็จะถึงตัวเมืองปราจีนบุรี ระยะทางประมาณ 164 กิโลเมตร

3. จากกรุงเทพฯ ใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 304 ผ่านจังหวัดฉะเชิงเทรา อำเภอพนมสารคาม แล้วให้เข้าเส้นทางหลวงหมายเลข 319 ผ่านอำเภอศรีมโหสถ ก็จะถึงตัวเมืองปราจีนบุรี ระยะทาง 158 กิโลเมตร

4. จากกรุงเทพฯ ใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 3481 ที่เขตหนองจอก ผ่านอำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา และอำเภอบ้านสร้าง ระยะทาง 70 กิโลเมตร

รถโดยสารประจำทาง

ทางรถโดยสารประจำทาง มีรถโดยสารออกจากสถานีขนส่งสายตะวันออกเฉิยงเหนือ (ตลาดหมอชิต) ทุกวัน วันละหลายเที่ยวทั้งรถโดยสารธรรมดา และรถโดยสารปรับอากาศ

ทางรถไฟ

ทางรถไฟ มีขบวนรถไฟโดยสารกรุงเทพฯ-ปราจีนบุรี ออกจากสถานีรถไฟหัวลำโพงทุกวัน ติดต่อสอบถามรายละเอียดได้ที่หน่วยบริการเดินทางสถานีรถไฟกรุงเทพฯ โทร. 223-7010, 223-7020

รถส่วนตัว

เส้นทางขับรถไปเที่ยว จ. ปราจีนบุรีและสระแก้ว จากกรุงเทพฯ มีสองเส้นทางดังนี้

1. เส้นทางกรุงเทพฯ - รังสิต-นครนายก-ปราจีนบุรี จากกรุงเทพ ไปตาม ถ. วิทยาดิ รังสิต จนถึงทางแยกต่างระดับย่านรังสิต ไปตามช่องทางไปนครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ถนนเส้นนี้ขนาดไปกับคลองรังสิต ผ่าน จ. นครนายก สังเกตป้ายบอกทางไป จ. ปราจีนบุรี ผ่าน อ. ปากพลี จนถึงแยกตลาดผลไม้หนองชะอม เลี้ยวขวาไปอีกราว 10 กม. ถึง อ. เมืองปราจีนบุรี รวมระยะทางจากแยกต่างระดับรังสิตประมาณ 100 กม.

2. เส้นทางกรุงเทพฯ-มื่นบุรี-บางน้ำเปรี้ยว-ปราจีนบุรี จากมื่นบุรีใช้ทางหลวงหมายเลข 304 ไปทาง จ. ฉะเชิงเทรา ราว 20 กม. จนถึงสามแยกสังเกตป้ายบอกทางไป อ. บางน้ำเปรี้ยว ให้เลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวงหมายเลข 3481 ผ่าน อ. บางน้ำเปรี้ยว จ. ฉะเชิงเทรา ผ่าน อ. บ้านสร้าง กระทั่งถึง อ. เมืองปราจีนบุรี จากมื่นบุรีถึง อ. เมืองปราจีนบุรี สามารถเดินทางต่อไปยัง จ. สระแก้วได้ โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 3452 จนถึงแยก อ. ประจันตคาม เลี้ยวขวาเข้าทางหลวงหมายเลข 33 ไปอีกราว 80 กม. ก็จะถึง อ. เมือง สระแก้ว

การเดินทางภายในตัวเมือง

ตัวเมืองปราจีนบุรี มีรถให้เลือกหลายประเภทบริการทั้งภายในตัวเมืองและนอกเมือง
สนนราคาตามระยะทางใกล้เคียง

1. รถเมล์สีน้ำเงิน รถออกทุก 15 นาที มีจุดจอดรถที่สำคัญ คือ ค่ายจักรพงษ์
โรงพยาบาล เจ้าพระยาอภัยภูเบศร สถานีขนส่ง
2. รถสองแถว รถออกทุก 15 วินาที มีจุดจอดรถที่สำคัญคือ สถานีขนส่ง
3. รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง มีบริการอยู่ทั่วตัวเมืองปราจีนบุรี มีจุดจอดรถใหญ่ ๆ คือ
สถานีขนส่ง ตลาดเก่า สนนราคาขึ้นอยู่กับระยะทาง

การปกครองและประชากร

เขตการปกครองแบ่งออกเป็น 7 อำเภอ 64 ตำบล 708 หมู่บ้าน 1 องค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) 13 เทศบาล 56 องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)
และ 144,564 ครัวเรือน

ตารางแสดงการแบ่งเขตการปกครองของจังหวัดปราจีนบุรี ณ มิถุนายน 2553

อำเภอ	ตำบล	หมู่บ้าน	ครัวเรือน	อบจ.	เทศบาล	อบต.
เมืองปราจีนบุรี	12	144	37,244	1	3	11
กบินทร์บุรี	14	193	46,594	-	3	14
ประจันตคาม	9	106	15,315	-	2	8
ศรีมหาโพธิ์	10	90	2,828	-	2	7
บ้านสร้าง	9	88	39,013	-	1	7
นาดี	6	63	15,665	-	1	6
ศรีมโหสถ	4	24	5,418	-	1	3
รวม	64	708	162,077	1	13	56

ที่มา: สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดปราจีนบุรี

จังหวัดปราจีนบุรี มีประชากร ทั้งสิ้น 458,814 คน เป็นชาย 227,886 คนเป็นหญิง 230,928 คน เมื่อพิจารณาจากการกระจายตัวของกิจกรรม พบว่าการที่จังหวัดมีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากในเขตอำเภอกบินทร์บุรี อำเภอเมือง และอำเภอศรีมหาโพธิทำให้มีประชากรมาอาศัยอยู่รวมกันในพื้นที่ดังกล่าวจำนวนมากกว่าในบริเวณอื่น ๆ ของจังหวัด บริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุด คือ อำเภอกบินทร์บุรี มีจำนวน 138,263 คน คิดเป็นร้อยละ 30 ของประชากรทั้งจังหวัด รองลงมาคือ อำเภอเมือง มีจำนวน 107,424 คน และอำเภอศรีมหาโพธิจำนวน 61,568 คน ส่วนบริเวณที่มีประชากรอยู่อาศัยน้อยที่สุด คือ อำเภอศรีมหาโพธิ มีประชากรอาศัยอยู่เพียง 18,223 คน คิดเป็นร้อยละ 3.98 ของประชากรทั้งจังหวัด พื้นที่อำเภอ นอกเขตเทศบาล มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 96.52 คนต่อตารางกิโลเมตรอำเภอที่มีประชากรรวมกันหนาแน่นมากที่สุด คือ อำเภอเมือง คิดเป็น 196.07 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ อำเภอศรีมหาโพธิ คิดเป็น 139.82 คนต่อตารางกิโลเมตร และอำเภอกบินทร์บุรี คิดเป็น 98.14 คนต่อตารางกิโลเมตร ส่วนอำเภอที่มีความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุด คืออำเภอนาดี คิดเป็น 35.56 คนต่อตารางกิโลเมตร

ตารางแสดงจำนวนพื้นที่และประชากรของจังหวัดปราจีนบุรี รายอำเภอนอกเขตเทศบาล

อำเภอ	จำนวนพื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนประชากร (คน)			ความหนาแน่น ของประชากร (คน/ตร.กม.)
		ชาย	หญิง	รวม	
อ.เมือง	426.76	43,250	40,432	83,682	196.07
อ.กบินทร์บุรี	1290.55	62,792	63,866	126,658	98.14
อ.นาดี	1176.09	20,855	20,968	41,823	35.56
อ.ประจันตคาม	902.05	23,618	24,649	48,267	53.51
อ.ศรีมหาโพธิ	392.99	26,994	27,955	54,949	139.82
อ.ศรีมหาโพธิ	125.48	5,943	6,236	12,179	97.06
อ.บ้านสร้าง	345.22	13,785	14,085	27,870	80.73
รวมทั้งสิ้น	4,753.42	197,237	198,191	395,428	96.52

ที่มา: สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดปราจีนบุรี

ข้อมูลทั่วไปอำเภอประจันตคาม

ขนาดและที่ตั้ง

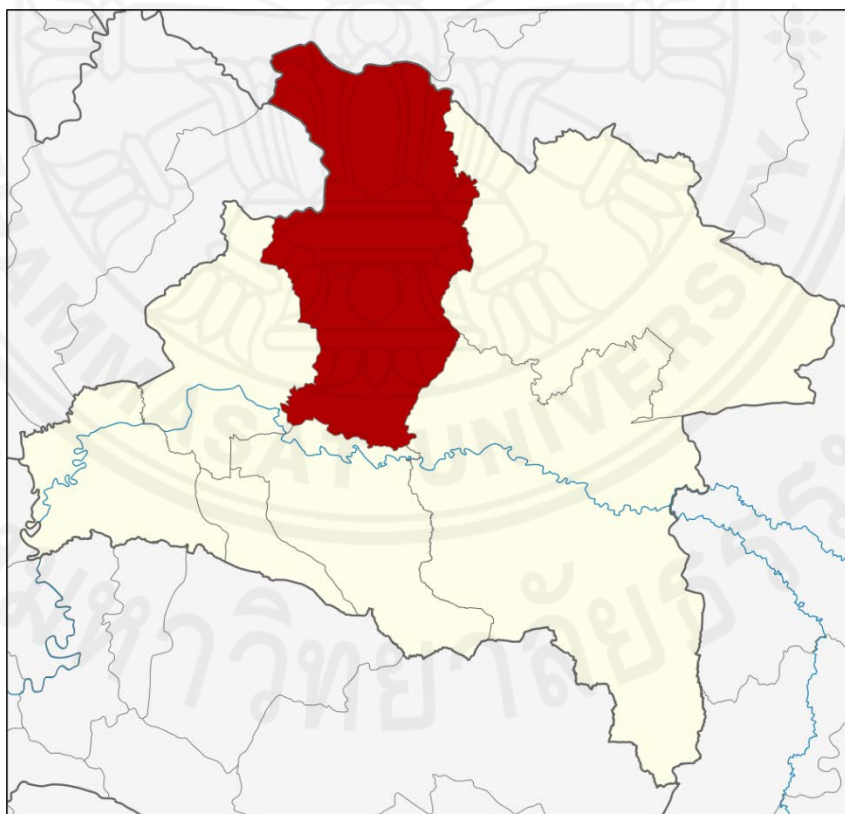
อำเภอประจันตคามตั้งอยู่ตอนเหนือของจังหวัดปราจีนบุรี ห่างจากตัวจังหวัดประมาณ 20 กิโลเมตร โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 904.005 ตร.กม.

อาณาเขตติดต่อ

อำเภอประจันตคาม ปัจจุบันมีอาณาเขตติดต่อกับอำเภอข้างเคียง ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับอำเภอปากช่องและอำเภอรังน้ำเขียว (จังหวัดนครราชสีมา)
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับอำเภอนาดีและอำเภอกบินทร์บุรี
- ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอศรีมหาโพธิ์
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอเมืองปราจีนบุรี และอำเภอปากพลี (จังหวัดนครนายก)

แผนที่ที่ตั้งอำเภอประจันตคาม



ที่มา: th.wikipedia.org/wiki/อำเภอประจันตคาม

สภาพภูมิอากาศ

อากาศของอำเภอประจันตคามจะเป็นภูมิอากาศในลักษณะร้อน แห้งแล้ง เป็นส่วนใหญ่

การปกครองส่วนภูมิภาค

อำเภอประจันตคามแบ่งเขตการปกครองย่อยออกเป็น 9 ตำบล 106 หมู่บ้าน ได้แก่

1.ประจันตคาม	(Prachantakham)	11 หมู่บ้าน
2.เกาะลอย	(Ko Loi)	7 หมู่บ้าน
3.บ้านหอย	(Ban Hoi)	10 หมู่บ้าน
4.หนองแสง	(Nong Saeng)	6 หมู่บ้าน
5.ดงบัง	(Dong Bang)	10 หมู่บ้าน
6.คำโตนด	(Kham Tanot)	18 หมู่บ้าน
7.บุไผ่	(Bu Fai)	13 หมู่บ้าน
8.หนองแก้ว	(Nong Kaeo)	12 หมู่บ้าน
9.โพธิ์งาม	(Pho Ngam)	19 หมู่บ้าน

ด้านประชากร

จำนวนประชากรทั้งสิ้น	รวม 53,292 คน
จำนวนประชากรชาย	รวม 26,105 คน
จำนวนประชากรหญิง	รวม 27,187 คน
ความหนาแน่นของประชากร	59 คน/ตร.กม.

สถานที่ท่องเที่ยวอำเภอประจันตคาม

น้ำตกตะคร้อ	ที่ตั้ง หมู่ 8 ต.บุฝ้าย
น้ำตกธารทิพย์	ที่ตั้ง หมู่ 10 ต.หนองแก้ว
น้ำตกธาราวสันต์	ที่ตั้ง หมู่ 13 ต.โพธิ์งาม
น้ำตกสัมป่อย	ที่ตั้ง หมู่ 9 ต.บุฝ้าย

ภาพแหล่งท่องเที่ยวอำเภอประจันตคาม



ที่มา: ผู้จัดทำ

ภาคผนวก ข

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปราจีนบุรี พ.ศ. 2555

เล่ม ๑๒๙ ตอนที่ ๑๐๔ ก หน้า ๑๔
ราชกิจจานุเบกษา ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๕



กฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปราจีนบุรี
พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี
- ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดปราจีนบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้
- ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับในท้องที่ที่มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
- ข้อ ๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- ข้อ ๕ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ส่งเสริมและพัฒนาเมืองให้เป็นเมืองน่าอยู่และเป็นศูนย์กลางการศึกษา การค้า และการบริการของจังหวัด
- (๒) ส่งเสริมและพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ให้สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจของจังหวัด
- (๓) ส่งเสริมและพัฒนาบริการทางสังคม การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน
- (๔) ส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ
- (๕) ส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี
- (๖) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้
- ข้อ ๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
- (๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๑๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน
- (๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- (๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปราง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า
- (๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๔๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- (๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๓๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีชาวมิกروب และเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- (๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๙ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
- (๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘.๑ และหมายเลข ๘.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูง

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (๗) โรงฆ่าสัตว์
- (๘) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (๙) สนามแข่งรถ
- (๑๐) สนามแข่งม้า
- (๑๑) สนามยิงปืน
- (๑๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (๑๓) ซ้อมชายเสขวัสดุ

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูง

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (๒) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (๓) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (๕) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโกดัง โรงเก็บพัสดุ ยุ้งฉาง และคลังสินค้ายกเว้นคลังน้ำมันเชื้อเพลิง สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูง

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูง

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๘) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และการอนุรักษ์และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูง

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๙) สนามกอล์ฟ

(๑๐) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๑) ซื่อขายเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเท่านั้น

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๓) การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๔) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(๕) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน มีความสูงของอาคารในที่ดินไม่เกิน ๖ เมตร และพื้นที่ทั้งหมดรวมกันของอาคารในที่ดินไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร เท่านั้น ทั้งนี้ การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบเท้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือบันยาศให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดคันทิ้งของชั้นสูงสุด

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น หัตถอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (๗) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (๙) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

- (๑๐) สถานีขนส่งสินค้า
- (๑๑) โรงฆ่าสัตว์
- (๑๒) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (๑๓) โรงซ่อมหรือบริการรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด
- (๑๔) สนามแข่งรถ
- (๑๕) สนามแข่งม้า
- (๑๖) สนามยิงปืน
- (๑๗) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (๑๘) ซ็อยขายเศษวัสดุ

ข้อ ๑๖ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ และยังประกอบกิจการอยู่ ขยายพื้นที่โรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันหรือติดต่อกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม

ข้อ ๑๗ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			ชนบทและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
	<p>(๕) การบรรจุเนื้อสัตว์หรือมันสัตว์หรือผลิตภัณฑ์สัตว์ปรุงจากเนื้อสัตว์หรือมันสัตว์ในภาชนะที่นิกและอากาศเข้าไม่ได้</p> <p>(๖) การล้าง ขันหตตะ แกะ ต้ม นึ่ง ทอด หรืออบสัตว์หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของสัตว์</p> <p>(๗) การที่ผลิตภัณฑ์จากไข่เพื่อใช้ประกอบเป็นอาหาร เช่น ไข่เค็ม ไข่เยี่ยวม้า ไนง ไข่เหลวเยือกแข็ง หรือไข่เหลวแข็ง</p>				ได้				ได้	
๕	<p>โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับนม นม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) การที่นมสดให้เชื้อหรือเข้าเชื้อโดยวิธีการใดวิธีการหนึ่ง เช่น การพาสเจอร์ไรส์หรือสเตอไรล์</p> <p>(๒) การที่นมเปรี้ยวหรือนมเพาะเชื้อ</p>	ได้			ได้		ได้		ได้	
๖	<p>โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับสัตว์น้ำ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) การทำอาหารจากสัตว์น้ำและบรรจุในภาชนะที่นิกและอากาศเข้าไม่ได้</p> <p>(๒) การถนอมสัตว์น้ำโดยวิธีอบ ร่มควัน ใสเกลือ ตอง ตากแห้ง หรือทำให้เยือกแข็งโดยลับพื้นหรือแช่เย็น</p> <p>(๓) การที่ผลิตภัณฑ์อาหารสำเร็จรูปจากสัตว์น้ำ นม ไข่หรือไข่มันสัตว์น้ำ</p> <p>(๕) การล้าง ขันหตตะ แกะ ต้ม นึ่ง ทอด หรืออบสัตว์น้ำ</p>				ได้		ได้		ได้	
๘	<p>โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับผัก พืช หรือผลไม้ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) การทำอาหารหรือเครื่องดื่มจากผัก พืช หรือผลไม้ และบรรจุในภาชนะที่นิกและอากาศเข้าไม่ได้</p> <p>(๒) การถนอมผัก พืช หรือผลไม้โดยวิธีถนอม ตากแห้ง ตอง หรือทำให้เยือกแข็งโดยลับพื้นหรือแช่เย็น</p>	ได้			ได้		ได้		ได้	

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			เขตพื้นที่			บริษัท/หน่วยงาน		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
๔	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเมล็ดพืชหรือหัวพืช อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การสี ฝัด หรือขัดข้าว (๒) การทำแป้ง (๓) การป่นหรือบดเมล็ดพืชหรือหัวพืช (๔) การผลิตอาหารสำเร็จรูปจากเมล็ดพืชหรือหัวพืช (๖) การปลูกหัวพืชหรือหัวพืชให้เป็นเส้น แวน หรือแหง				ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๑๐	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับอาหารจากแป้ง อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำขนมปังหรือขนมเค้ก (๒) การทำขนมปังกรอบหรือขนมอบแห้ง (๓) การทำผลิตภัณฑ์อาหารจากแป้งเป็นเส้น เย็น หรือร้อน	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๑๑	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับน้ำตาลซึ่งทำจากอ้อย มัน หนุ่ยหวาน หรือพืชอื่นที่ได้ความหวาน อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำน้ำเชื่อม (๕) การทำน้ำตาลก้อนหรือน้ำตาลผง (๖) การทำน้ำตาลจากน้ำหวานของต้นมะพร้าว ต้นตาลโตแค หรือพืชอื่น ๆ ซึ่งมีเขี้ยว	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๑๒	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับชา กาแฟ โกโก้ ช็อกโกแลต หรือขนมหวาน อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำใบชาแห้งหรือใบชาผง (๒) การคั่ว บด หรือป่นกาแฟหรือการทำการผสม (๓) การทำโกโก้ผงหรือขนมจากโกโก้	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้

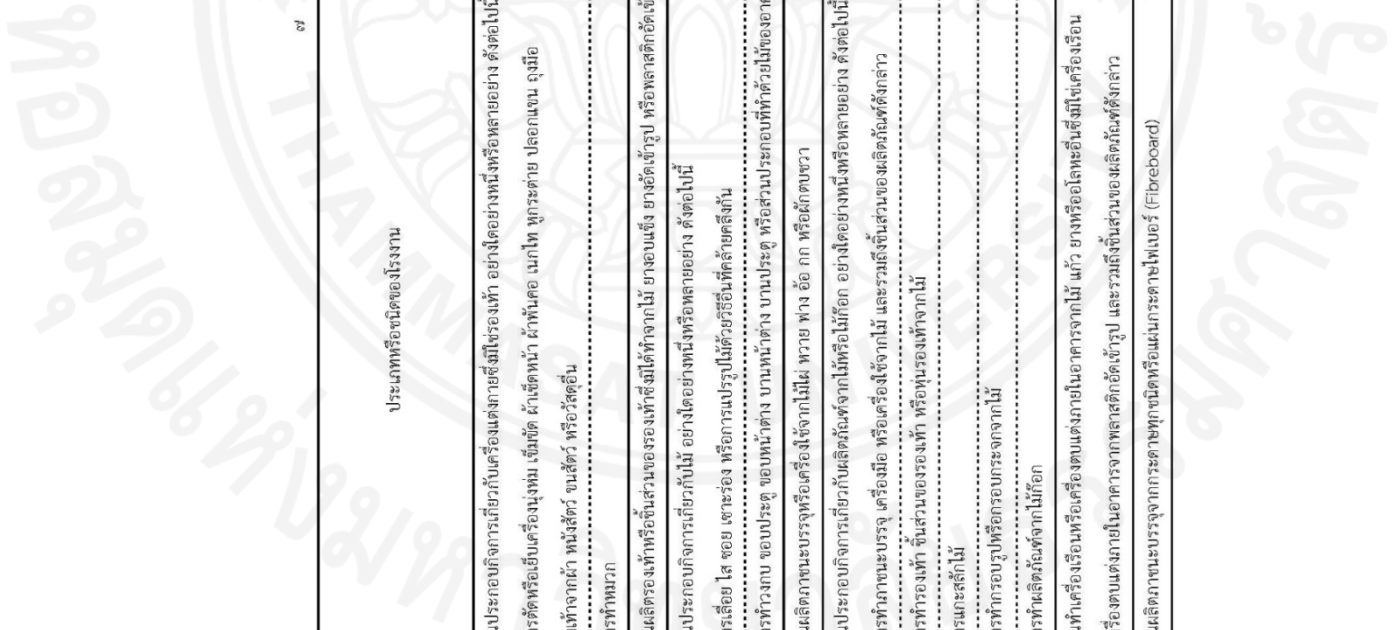
ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			ระบบและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
	(๔) การทำซ็อกโกเลต ช็อกโกเลตผง หรือขนมจากซ็อกโกเลต	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๕) การทำเค้กขวงฝง ชิงฆง หรือเครื่องดื่มขนมจากพืชอื่น ๆ	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๖) การทำขนมขบเคี้ยวอัดเม็ด เมฆาวอัดเม็ด หรือผลไม้อัดเม็ด	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๗) การเชื่อมหรือเชื่อมผลไม้หรือเปลือกผลไม้ หรือการเคลือบผลไม้หรือเปลือกผลไม้ด้วยน้ำตาล	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๘) การอบหรือคั่วถั่วหรือเมล็ดผลไม้ (Nuts) หรือการเคลือบถั่วหรือเมล็ดผลไม้ (Nuts) ด้วยน้ำตาล กานพลู โกลี๊ว หรือซ็อกโกเลต	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๑๐) การทำลูกกวาดหรือทอฟฟี่	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๑๑) การทำไอศกรีม	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๑๓	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเครื่องปรุงหรือเครื่องประกอบอาหาร อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๖) การทำน้ำมันสกัด	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๗) การบดหรือบดเครื่องเทศ	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
	(๘) การทำพริกป่น พริกไทยป่น หรือเครื่องแกง	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๑๔	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการทำน้ำแข็ง หรือตัด ขอบ บด หรือยอนน้ำแข็ง	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๑๕	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับอาหารสัตว์ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้									
	(๑) การทำอาหารผสมหรืออาหารสำเร็จรูปสำหรับเลี้ยงสัตว์									
๑๖	โรงงานคั้น กลั่น หรือผสมสุรา									
๑๗	โรงงานผลิตเอทิลแอลกอฮอล์ซึ่งมีเอทิลแอลกอฮอล์ที่ผลิตจากกากกลั่นได้ในกิจการทำเอทิลแอลกอฮอล์									

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			ชนบทและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
๑๘	โรงงานทำหรือผสมสุรจากผลไม้ หรือสุราชนิดอื่น ๆ แต่ไม่รวมถึงโรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับแอลกอฮอล์หรือเบียร์ ในลำดับที่ ๑๙									
๑๙	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับแอลกอฮอล์หรือเบียร์ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำป่น หรือต้มแอลกอฮอล์ (๒) การทำเบียร์ (เฉพาะในสถานบริการ)						ได้			
๒๐	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับน้ำดื่ม เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ น้ำอัดลม หรือน้ำแร่ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำน้ำดื่ม (๒) การทำเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ (๓) การทำน้ำอัดลม (๔) การทำน้ำแร่	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	
๒๑	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับยาสูบ ยาสูบ ยาเส้น ยาเคี้ยว หรือยาสูบ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การอบใบยาสูบเพื่อเพิ่มหรือการรูด้านใบยาสูบ (๒) การทำหรือรีดกระดาษ บุหรี่ซิการ์ หรือบุหรี่อื่น (๓) การทำยาสูบ ยาเส้น ยาเส้นปรุง หรือยาเคี้ยว (๔) การทำยาสูบ	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท										
		ชุมชน			ขอบเขตและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม				
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่				
๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓	
๒๒	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับสีทอง ด้าย หรือเส้นใยสังเคราะห์ (Asbestos) อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๒) การทอหรือการเตรียมเส้นด้ายเส้นสำหรับการทอ (๔) การพิมพ์สีทอง	ได้			ได้			ได้				
๒๓	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์เครื่องใช้เครื่องนุ่งห่ม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำผลิตภัณฑ์สิ่งทอเป็นเครื่องใช้ในบ้าน (๒) การทำถุงหรือกระสอบซึ่งมีแรงหรือกระสอบพลาสติก (๓) การทำผลิตภัณฑ์สิ่งทอผ้าใบ (๔) การตกแต่งหรือเย็บปักถักร้อยสิ่งทอ	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๒๔	โรงงานถักผ้า ผ้าลูกไม้ หรือเครื่องนุ่งห่มด้วยด้ายหรือเส้นใย หรือพอลิเอสเตอร์หรือเส้นใยสังเคราะห์ ผ้าลูกไม้ หรือเครื่องนุ่งห่มที่ถักด้วยด้ายหรือเส้นใย				ได้			ได้				
๒๕	โรงงานผลิตเส้นหรือพรมด้วยวิธีทอ สาน ถัก หรือเย็บให้เป็นปุยซึ่งมีเส้นหรือพรมที่ทำด้วยฝ้ายหรือ พลาสติกหรือพรมนั้น	ได้	ได้		ได้			ได้			ได้	
๒๖	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเชือก ด้ายขน แห หรืออวน อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การผลิตเชือก (๒) การผลิต ประกอบหรือซ่อมแซมด้ายขน แห หรืออวน และรวมถึงชิ้นส่วนหรืออุปกรณ์ของผลิตภัณฑ์ ดังกล่าว	ได้			ได้			ได้				

b

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท										
		ชุมชน			ชนบทและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม				
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่	
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒
๒๘	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเครื่องสำอางที่มีไซรื่องทำ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การตัดหรือเย็บเครื่องนุ่งห่ม เข็มขัด ผ้าเช็ดหน้า ผ้าพันคอ เนกไท ชุดกระดวย ปอกลแขน ถุงมือ ถุงเท้าจากผ้า หนึ่งสัตรี หนึ่งสัตรี หรือวัสดุอื่น (๒) การทำหมวก	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๓๓	โรงงานผลิตรองเท้าหรือชิ้นส่วนของรองเท้าซึ่งมีได้ทั้งจากไม้ ยางอบแข็ง ยาสอดักรูป หรือพลาสติกอัดเข้ารูป	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๓๔	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การเสียด ไล ซอย เศษหรือ หรือการแปรรูปไม้ด้วยวิธีอื่นที่คล้ายคลึงกัน (๒) การทำวงกบ ขอบประตู ขอบหน้าต่าง บานหน้าต่าง บานประตู หรือส่วนประกอบที่ทำด้วยไม้ของอาคาร	ได้								ได้		
๓๕	โรงงานผลิตภาชนะบรรจุหรือเครื่องใช้จากไม้ ทราย พาย อ้อ กก หรือไม้ตบเขา	ได้	ได้		ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๓๖	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์จากไม้หรือไม้ก๊อก อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำภาชนะบรรจุ เครื่องมือ หรือเครื่องใช้จากไม้ และรวมถึงชิ้นส่วนของผลิตภัณฑ์ดังกล่าว (๒) การทำรองเท้า ชิ้นส่วนของรองเท้า หรือพื้นรองเท้าไม้ (๓) การแกะสลักไม้ (๔) การทำกรอบรูปหรือกรอบกระจกจากไม้ (๕) การทำผลิตภัณฑ์จากไม้ก๊อก	ได้								ได้		
๓๗	โรงงานทำเครื่องเรือนหรือเครื่องแต่งภายในอาคารจากไม้ แก้ว ยางหรือโลหะอื่นซึ่งมีไม้เครื่องเรือนหรือเครื่องแต่งภายในอาคารจากพลาสติกอัดเข้ารูป และรวมถึงชิ้นส่วนของผลิตภัณฑ์ดังกล่าว	ได้								ได้		
๓๘	โรงงานผลิตภาชนะบรรจุจากกระดาษทุกชนิดหรือแผ่นกระดาษใยไฟเบอร์ (Fibreboard)	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้



ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			ชนบทและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
๕๘	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตวัสดุโลหะ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การที่ผลิตวัสดุคอนกรีต ผลิตวัสดุคอนกรีตเสริมเหล็กในท้องถิ่นหรือผลิตปูนปลาสเตอร์ (๒) การที่ผลิตวัสดุจากหิน	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	
๖๑	โรงงานผลิต ตบแต่ง ตัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องมือหรือเครื่องใช้ดังกล่าว	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	
๖๒	ส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องหรือเครื่องมือใช้ดังกล่าว	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	
๖๓	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตวัสดุโลหะสำหรับการก่อสร้างหรือติดตั้ง อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การที่ส่วนประกอบสำหรับใช้ในการก่อสร้างสะพาน ประตุน้ำ ลังน้ำ หรือปล่องไฟ (๒) การที่ส่วนประกอบสำหรับใช้ในการก่อสร้างอาคาร (๓) การที่ส่วนประกอบสำหรับใช้ในการต่อเรือ (๔) การที่ส่วนประกอบสำหรับใช้ในการสร้างหรือซ่อมหม้อน้ำ (๕) การที่ส่วนประกอบสำหรับใช้กับระบบเครื่องปรับอากาศ	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๖๔	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตวัสดุโลหะ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การที่ภาชนะบรรจุ (๒) การที่ตู้หรือห้องมีรั่ว (๓) การที่ผลิตถังถังกลวงหรือสายเคเบิลโดยใช้แรงที่ได้มาจากแหล่งผลิตอื่นซึ่งมีแรงจลน์หรือสายเคเบิลที่หุ้มด้วยฉนวน	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท																	
		ชุมชน			เขตและเขตกรรม			อนุรักษ์เขตและเขตกรรม											
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่											
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓									
	(๖) การทำทาสปริงเหล็ก สลัก แป้นเกลียว วงแหวน หมุดย้ำ หรือหลอดชนิดพับได้ที่ไม่ทำในโรงรีดหรือตีขึ้นต้น (Primary Rolling or Drawing Mills)	ได้			ได้		ได้			ได้									
	(๗) การทำเตาหล่อหรือเครื่องหล่อของเหล็กหรือโลหะชนิดอื่นซึ่งไม่ใช่ไฟฟ้า	ได้			ได้		ได้			ได้									
	(๘) การทำเครื่องสูบลมหรือเครื่องเคลื่อนเครื่องหรือเครื่องประกอบวาล์วหรือท่อ	ได้			ได้		ได้			ได้									
	(๙) การทำเครื่องใช้เล็ก ๆ จากโลหะ	ได้			ได้		ได้			ได้									
	(๑๐) การทำผลิตภัณฑ์โลหะสำหรับวิจัยหรือรีดรัก (Enamelling Japanning or Lacquering) ขบ หรือขัด	ได้			ได้		ได้			ได้									
	(๑๑) การอัดเศษโลหะ																		
	(๑๒) การตัด ฟัน หรือมันโลหะ																		
	(๑๓) การกลึง เจาะ คว้าน กัด ใส เจียน หรือเชื่อมโลหะทั่วไป																		
	(๑๔) การทำชิ้นส่วนหรืออุปกรณ์ของผลิตภัณฑ์โลหะตาม (๑) ถึง (๑๐)	ได้			ได้		ได้			ได้									
๖๕	โรงงานผลิต ประกอบ ดัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องยนต์ เครื่องจักร และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องยนต์หรือเครื่องจักรดังกล่าว	ได้	ได้		ได้	ได้		ได้	ได้		ได้	ได้		ได้	ได้		ได้	ได้	
๖๖	โรงงานผลิต ประกอบ ดัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องจักรสำหรับใช้ในการกลึงหรือการเลื่อยสัคว์ และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องจักรดังกล่าว	ได้			ได้			ได้			ได้			ได้			ได้		

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท										
		ชุมชน			เขตและเกษตรกรรม			อนุรักษ์เขตและเกษตรกรรม				
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่				
๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓	
๖๗	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเครื่องจักร ส่วนประกอบหรืออุปกรณ์เครื่องจักรสำหรับประดิษฐ์โลหะหรือไม่ อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องจักรสำหรับโรงเลื่อย ไซ ทำเครื่องหรือทำไม้เวียนอร์ (๒) การทำ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องกลึง เครื่องคว้าน เครื่องเจาะ เครื่องตัด (Milling Machines) เครื่องเจียน เครื่องตัด (Shearing Machines) หรือเครื่องไส (Shaping Machines) (๓) การทำ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องเลื่อยตัดโลหะด้วยเครื่องยนต์หรือเครื่องขับ (๔) การทำ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องปั๊มโลหะ (Drop Forges or Forging Machines) (๕) การทำ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องรีดโลหะ เครื่องอัดโลหะ หรือเครื่องรีดโลหะ (๖) การทำ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องรีด เครื่องทำใบดอกละเอียดหรือเชื่อมโยงไม่ไฟฟ้า (๗) การทำ คัดแปลง หรือซ่อมแซมแบบ (Dies) หรือเครื่องจับ (Jigs) สำหรับใช้กับเครื่องมือกล (๘) การทำส่วนประกอบหรืออุปกรณ์สำหรับเครื่องจักรตาม (๑) ถึง (๗)	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๖๘	โรงงานผลิต ประกอบ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องจักรสำหรับอุตสาหกรรมกระดาษ เคมี อาหาร การปั่นทอ การพิมพ์ การผลิตชิ้นยนต์หรือผลิตภัณฑ์พลาสติก การก่อสร้าง การทำเหมืองแร่ การเจาะหาปิโตรเลียม หรือการกลั่นน้ำมัน และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องจักรดังกล่าว	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๖๙	โรงงานผลิต ประกอบ คัดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องคำนวณ เครื่องทำบัญชี เครื่องอิเล็กทรอนิกส์สำหรับบัตรเจาะ เครื่องจักรสำหรับใช้ในการคำนวณชนิดดิจิทัลหรือชนิดอนาล็อก หรือเครื่องอิเล็กทรอนิกส์สำหรับปฏิบัติกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกันหรืออุปกรณ์ (Digital or Analog Computers or Associated Electronic Data Processing Equipment or Accessories) เครื่องรวมราคาของขาย (Cash Registers) เครื่องพิมพ์ดีด เครื่องซึ่งยังมีใช้ในท้องตลาดของวิทยาศาสตร์ เครื่องอัดสำเนาซึ่งมีในเครื่องอัดสำเนาด้วยภาพถ่าย และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องผลิตขึ้นดังกล่าว	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			เขตและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
๗๐	โรงงานผลิต ประกอบ สดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องสูบน้ำ เครื่องอัดอากาศหรือก๊าซ เครื่องเป่าลม เครื่องปรับหรือถ่ายเทอากาศ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็นหรือเครื่องประกอบตู้เย็น เครื่องขยายเสียงอัตโนมัติ เครื่องล้าง จัก ชักแห้ง หรือรีดผ้า เครื่องเย็บ เครื่องส่งกำลังกล เครื่องยก ปั่นจั่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน รถบรรทุก รถแทรกเตอร์ รถวางสำหรับใช้ในการอุตสาหกรรม รถยกขออนของ (Stackers) เตาไฟหรือเตาอบสำหรับใช้ใน การอุตสาหกรรมหรือสำหรับใช้ใน บ้านแต่ผลิตภัณฑ์นั้นต้องไม่ใช่พลังงานไฟฟ้า และรวมถึงส่วนประกอบ หรืออุปกรณ์ของผลิตภัณฑ์ดังกล่าว	ได้			ได้			ได้		
๗๑	โรงงานผลิต ประกอบ สดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องจักรหรือผลิตภัณฑ์ที่ระบุไว้ในลำดับที่ ๗๐ เฉพาะที่ใช้ไฟฟ้า เครื่องยนต์ไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้า หรือแปลงแรงไฟฟ้า เครื่องสูบลมหรือปั๊มไฟฟ้า เครื่องใช้สำหรับแรงไฟฟ้า เครื่องเปลี่ยนทางไฟฟ้า เครื่องส่งหรือจำหน่ายไฟฟ้า เครื่องสำหรับใช้กับเตาไฟฟ้า หรือเครื่องเชื่อมไฟฟ้า	ได้			ได้			ได้		
๗๒	โรงงานผลิต ประกอบ สดแปลง หรือซ่อมแซมเครื่องรับวิทยุ เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องกระจายเสียงหรือบันทึกเสียง เครื่องเล่นแผ่นเสียง เครื่องบันทึกคียบอร์ด เครื่องบันทึกเสียงเทป เครื่องเล่นหรือเครื่องบันทึกแถบภาพ (วิดีโอเทป) แผ่นเสียง เทปแผ่นเล็กที่ใช้บันทึกเสียงแล้ว เครื่องโทรศัทพ์หรือโทรเลขชนิดมีสาย หรือไม่มีสาย เครื่องส่งวิทยุ เครื่องส่งโทรทัศน์ เครื่องรับส่งสัญญาณหรือรับส่งสัญญาณ เครื่องเรดาร์ ผลิตภัณฑ์ที่เป็นตัวกำเนิดหรือตัวกำเนิดไมโครเวฟที่เกี่ยวข้อง (Semi - Conductor or Related Sensitive Semi - Conductor Devices) คาปาซิเตอร์หรือคอนเดนเซอร์อิเล็กทรอนิกส์ชนิดที่เปลี่ยนแปลงได้ (Fixed or Variable Electronic Capacitors or Condensers) เครื่องหรือหลอดเรดิโอกราฟ เครื่องหรือหลอดฟลูโรสโคป หรือเครื่องหลอดเอกซเรย์ และรวมถึงการผลิตอุปกรณ์หรือชิ้นส่วนสำหรับใช้กับเครื่องอิเล็กทรอนิกส์กล่าว	ได้	ได้		ได้			ได้		

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			เขตและเขตกรรม			อนุรักษ์เขตและเขตกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
๗๓	โรงงานผลิต ประกอบ หรือดัดแปลงเครื่องมือหรือเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ไม่ได้ระบุไว้ในลำดับที่ ๖๓ และรวมถึง ส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของผลิตภัณฑ์ดังกล่าว	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้		
๗๔	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับอุปกรณ์ไฟฟ้า อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำหลอดไฟหรือดวงโคมไฟฟ้า (๒) การทำอุปกรณ์ติดตั้งหรือเสียบหลอดไฟฟ้า (Fixtures or lamp Sockets or Receptacles) สวิตช์ไฟฟ้า ตัวต่อตัวนำ (Conductor Connectors) อุปกรณ์ที่ใช้กับสายไฟฟ้า หลอด หรือเครื่อง ประกอบสำหรับร้อยสายไฟฟ้า (๔) การทำฉนวนหรือวัสดุที่เป็นฉนวนไฟฟ้าซึ่งมีขั้วกระเบื้องเคลือบหรือแก้ว	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้		
๗๕	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเรือ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การต่อ ซ่อมแซม ทาสี หรือตกแต่งในเรือในอู่ต่อเรือนอกท่าเรือ (๒) การทำชิ้นส่วนพิเศษสำหรับเรือหรือเครื่องยนต์เรือ (๓) การเปลี่ยนแปลงหรือทำลายเรือ	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้		
๗๖	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับรถยนต์หรือรถพ่วง อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การสร้าง ประกอบ ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงสภาพรถยนต์หรือรถพ่วง (๒) การทำชิ้นส่วนพิเศษหรืออุปกรณ์สำหรับรถยนต์หรือรถพ่วง	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้		
๗๗	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับจักรยานยนต์ จักรยานสามล้อ หรือจักรยานสองล้อ อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การสร้าง ประกอบ ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงสภาพจักรยานยนต์ จักรยานสามล้อหรือจักรยานสองล้อ (๒) การทำชิ้นส่วนพิเศษหรืออุปกรณ์สำหรับจักรยานยนต์ จักรยานสามล้อ หรือจักรยานสองล้อ	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้		

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			ชนบทและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
๘๐	โรงงานผลิต ประคบ อบสมุนไพร หรือเชื่อมเมล็ดอ่อนที่ขับเคลื่อนด้วยแรงคนหรือสัตว์ซึ่งมีใช้จักรยาน และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของผลิตภัณฑ์ดังกล่าว	ได้			ได้			ได้		
๘๑	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเครื่องมือ เครื่องใช้ หรืออุปกรณ์วิทยาศาสตร์หรือการแพทย์ อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำ สัตว์แปลง หรือเชื่อมเครื่องมือหรืออุปกรณ์วิทยาศาสตร์ที่ใช้ในห้องทดลองหรืออุปกรณ์ที่ใช้ในการชั่ง ตวง วัด หรือบังคับควบคุม (๒) การทำเครื่องมือ เครื่องใช้ หรืออุปกรณ์การแพทย์	ได้	ได้		ได้	ได้		ได้		
๘๒	โรงงานผลิตเครื่องมือหรือเครื่องมือที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะหรือการวัดสายตา แลนส์ เครื่องมือหรือเครื่องใช้ที่ใช้งานเป็นอุปกรณ์ในการทำงาน หรือเครื่องอัดสำเนาด้วยการถ่ายภาพ	ได้	ได้		ได้	ได้		ได้		
๘๓	โรงงานผลิตหรือประกอบนาฬิกา เครื่องวัดเวลา หรือชิ้นส่วนของนาฬิกาหรือเครื่องวัดเวลา	ได้			ได้			ได้		
๘๔	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเพชร พลอย ทอง เงิน นาก หรืออัญมณี อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำเครื่องประดับโดยใช้เพชร พลอย ไข่มุก ทองคำ ทองขาว เงิน นาก หรืออัญมณี (๒) การทำเครื่องใช้ด้วยทองคำ ทองขาว เงิน นาก หรือโลหะทอง หรือโลหะที่มีค่า (๓) การตัด เจียรไน หรือขัดเพชร พลอย หรืออัญมณี (๔) การเผาหรืออบพลอยหรืออัญมณีอื่น ๆ (๕) การทำดวงตาหรือแว่นหรืออุปกรณ์หรือเครื่องมือหรือเครื่องประดับหรืออัญมณีอื่น	ได้			ได้	ได้		ได้	ได้	
๘๕	โรงงานผลิตหรือประกอบเครื่องดนตรี และรวมถึงชิ้นส่วนหรืออุปกรณ์ของเครื่องดนตรีดังกล่าว	ได้			ได้			ได้		

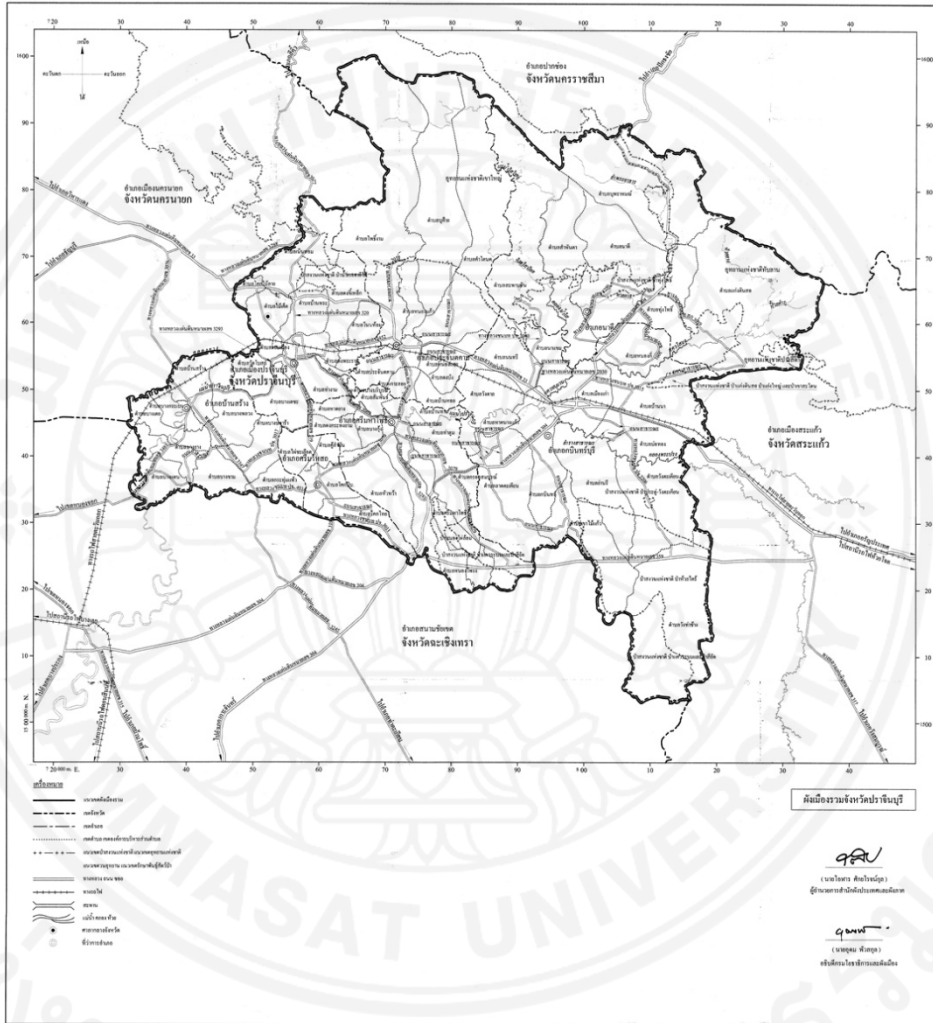
ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			ชนบทและเกษตรกรรม			อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
		๑	๒	๓	๑	๒	๓	๑	๒	๓
๘๖	โรงงานผลิตหรือประกอบเครื่องมือหรือเครื่องใช้ในทางการกีฬา การบริหารร่างกาย การเล่นบิลเลียด โบริลิ่ง หรือตกปลา และรวมถึงชิ้นส่วนหรืออุปกรณ์ของเครื่องมือหรือเครื่องใช้ดังกล่าว	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	
๘๗	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเครื่องเล่น เครื่องมือ หรือเครื่องใช้ที่ได้ระบุไว้ในลำดับอื่น อย่างเป็นอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การทำเครื่องเล่น (๒) การทำเครื่องเขียนหรือเครื่องวาดภาพ (๓) การทำเครื่องเพชรหรือพลอยหรือเครื่องประดับสำหรับเครื่องแสดง (๔) การทำกรม ไม่ถือขนนก ดอกไม้เทียม จีป กระตุ้ม ไม่กวาด แปรง ตะเกียง มีตะเกียงหรือไฟฟ้า กล้องสุภาพหรือกล้องโทรทรรศน์ ก้านกรองบุหรี่ หรือไฟแช็ก (๕) การทำป้าย ตรา เครื่องหมาย ป้ายติดของ หรือเครื่องโฆษณาสินค้า ตราโลหะหรือยาง แม่พิมพ์ลายอลูมิเนียม (Stencils) (๖) การทำแหตุลุมหม่ ข้อมแห หรือหมอบลอม	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๘๘	โรงงานบรรจุสินค้าในภาชนะโดยไม่มีการผลิต อยางใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การบรรจุสินค้าทั่วไป	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๘๙	โรงงานซ่อมแซมหรือเครื่องหนึ่ง	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๙๐	โรงงานซ่อมแซมเครื่องมือไฟฟ้าหรือเครื่องใช้ไฟฟ้าสำหรับใช้ในบ้านหรือใช้ประจำตัว	ได้			ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ต้นประเภท								
		ชุมชน			ระบบและมาตรฐาน			อนุรักษะแบบและมาตรฐาน		
		โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่			โรงงานจำพวกที่		
๔๕	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ รถพ่วง จักรยานสามล้อ จักรยานสองล้อ หรือส่วนประกอบของยานดังกล่าว อย่างไม่ใช่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การซ่อมแซมยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์หรือส่วนประกอบของยานดังกล่าว (๒) การซ่อมแซมรถพ่วง จักรยานสามล้อ จักรยานสองล้อ หรือส่วนประกอบของยานดังกล่าว (๓) การพ่นสีในยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ (๔) การล้างหรืออัดฉีดยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๔๖	โรงงานซ่อมนาฬิกา เครื่องวัดเวลา หรือเครื่องประดับที่ทำด้วยเพชร พลอย ทองคำ ทองขาว เงิน นาก หรืออัญมณี	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๔๗	โรงงานซ่อมเครื่องใช้ที่มีแรงขับเคลื่อนในลำดับใด	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๔๘	โรงงานจักรรีด ชักแห้ง จักฟอก รีด อัด หรือย้อมผ้า เครื่องนุ่งห่ม หรือชิ้นส่วน	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้
๑๐๐	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการขนส่งหรือเปลี่ยนแปลงคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือส่วนประกอบของผลิตภัณฑ์โดยไม่มีการผลิต อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๓) การล้างหรืออัดฉีดยานที่ขับเคลื่อนด้วยแก้ว กระดาษ กระจก มุก ทอง หรืออัญมณี	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้	ได้

หมายเหตุ ลำดับที่ หมายถึง ลำดับที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
 ได้ สามารถประกอบกิจการโรงงานได้ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
 โรงงานจำพวกที่ หมายถึง จำพวกโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

แผนที่แสดงการวาง
ไฟฟ้าจังหวัดเชียงใหม่
พ.ศ. 2555

มาตราส่วน 1 : 250,000



รายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปราจีนบุรี

พ.ศ. ๒๕๕๕

การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
ท้ายกฎกระทรวง ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๗ คือ

๑. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๑๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดิน
ประเภทชุมชน มีรายการดังต่อไปนี้

๑.๑ ด้านเหนือ จุดเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗
พากตะวันตก ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๒๘๘ ไปทางทิศใต้และทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗
เป็นระยะ ๑,๘๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือจนบรรจบกึ่งกลางคลองยาง เส้นตั้งฉากกับ
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ พากตะวันออก ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗
บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๘ ไปทางทิศใต้และทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวทางหลวง
แผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ เป็นระยะ ๑,๘๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับเส้นขนาน
ระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗

ด้านตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวง
แผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ และเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๒๐

ด้านใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวง
แผ่นดินหมายเลข ๓๓ เส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโคกไม้ลายกับตำบลไม้เค็ด และเส้นแบ่งเขต
การปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก

ด้านตะวันตก จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัด
นครนายก

๑.๒ ด้านเหนือ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๑
ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๒

ด้านตะวันออก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๒
ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๓ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๔ และไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาล
ตำบลนาดี หลักเขตที่ ๕

๒

- ด้านใต้ จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๕
ไปทางทิศตะวันตก จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๖ และหลักเขตที่ ๗
- ด้านตะวันตก จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๗
ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๑
- ๑.๓ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๓ และคลองบางจาน ฝั่งใต้
- ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับถนนศูนย์กลางสาธารณะ
ไม่ปรากฏชื่อ
- ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑,๒๐๐ เมตร กับทางรถไฟสายตะวันออก
เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ และคลองชลประทาน
ฝั่งเหนือ
- ด้านตะวันตก จดคลองบางจาน ฝั่งตะวันออก และห้วยซื่อ ฝั่งตะวันออก
- ๑.๔ แนวเขตผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒)
ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘
- ๑.๕ ด้านเหนือ จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๑
ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๒
- ด้านตะวันออก จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๒
ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้และทิศใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๓
- ด้านใต้ จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๓
ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้และทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก
หลักเขตที่ ๔
- ด้านตะวันตก จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๔
ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๑
- ๑.๖ แนวเขตผังเมืองรวมเมืองกันทรบุรี จังหวัดปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐
(พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘
- ๑.๗ ด้านเหนือ จดทางรถไฟสายตะวันออก ฟากใต้
- ด้านตะวันออก จดคลองตาดพ ฝั่งตะวันตก เส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวง
แผ่นดินหมายเลข ๓๔๘๑ ฟากตะวันออก ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๘๑
บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๔๗ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๔๘๑ เป็นระยะ ๑,๕๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับเส้นขนานระยะ

๓

๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๘๑ และเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร
กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๘๑

ด้านใต้ จุดคลองหอยทง ฝั่งเหนือ

ด้านตะวันตก จุดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝากเหนือและฝากตะวันออก

และเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๔๗

๑.๘ ด้านเหนือ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๑

ไปทางทิศตะวันออกและทิศใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๒

ด้านตะวันออก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๒

ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๓

ด้านใต้ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๓

ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๔

ด้านตะวันตก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๔

ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๑

๑.๙ ด้านเหนือ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๓

ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๔

ด้านตะวันออก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๔

ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๕ ไปทาง
ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๖ และไปทาง
ทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๗

ด้านใต้ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๗

ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๑

ด้านตะวันตก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๑

ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกبيب หลักเขตที่ ๒
และหลักเขตที่ ๓

๑.๑๐ ด้านเหนือ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๑

ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๒

ด้านตะวันออก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๒

ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้และทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๓

ด้านใต้ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๓

ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๔

๔

ด้านตะวันตก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๕ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลสระบัว หลักเขตที่ ๑

๑.๑๑ ด้านเหนือ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๑ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๒ หลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๔

ด้านตะวันออก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๕

ด้านใต้ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๕ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๖

ด้านตะวันตก จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๖ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๗ หลักเขตที่ ๘ และไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๑

๒. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีรายการดังต่อไปนี้

๒.๑ ด้านเหนือ จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภออินทร์บุรีกับอำเภอนาดูน

ด้านตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔

ด้านใต้ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๑ ฟากเหนือ

ด้านตะวันตก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากตะวันออก

๒.๒ ด้านเหนือ จุดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้

ด้านตะวันออก จุดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก

ด้านใต้ จุดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ

ด้านตะวันตก จุดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก

๒.๓ ด้านเหนือ จุดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้

ด้านตะวันออก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๓๐ ฟากตะวันตก

๕

ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมเมืองกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี
ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘
ด้านเหนือ

	ด้านตะวันตก	จดทางหลวงชนบท ปจ. ๒๐๔๐ ฟากตะวันออก
๒.๔	ด้านเหนือ	จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้
	ด้านตะวันออก	จดทางหลวงชนบท ปจ. ๒๒๐๖ ฟากตะวันตก
	ด้านใต้	จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ และคลองพระปรัง
ฝั่งเหนือ		
	ด้านตะวันตก	จดลำรางสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝั่งตะวันออก เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ และเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับศูนย์กลาง ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ
	๒.๕	ด้านเหนือ
หมายเลข ๓๐๔		จดเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
	ด้านตะวันออก	จดเส้นขนานระยะ ๓,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๐๗๔		
	ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากเหนือ
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลท่าตูมกับตำบลศรีมหาโพธิ์
๒.๖	ด้านเหนือ	จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้
	ด้านตะวันออก	จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก
	ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากเหนือ
	ด้านตะวันตก	จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก
	๒.๗	ด้านเหนือ
หมายเลข ๓๐๔		จดเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลศรีมหาโพธิ์กับตำบลท่าตูม
	ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากตะวันตก
	ด้านตะวันตก	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๑ ฟากตะวันออก
๒.๘	ด้านเหนือ	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๑ ฟากตะวันตก
	ด้านตะวันออก	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากตะวันตก

๖

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๖,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๒๘๑

ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๐๔

๓. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า
มีรายการดังต่อไปนี้

ด้านเหนือ จดทางหลวงชนบท ปจ. ๓๐๑๕ พากใต้

ด้านตะวันออก จดทางหลวงชนบท ปจ. ๓๐๑๕ พากตะวันตก

ด้านใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ พากเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านากับตำบลเมืองเก่า

๔. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๔๗ ที่กำหนดไว้เป็นสี่เหลี่ยม ให้เป็นที่ดิน
ประเภทชนบทและเกษตรกรรม มีรายการดังต่อไปนี้

๔.๑ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ
เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ พากตะวันตก

ด้านใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ พากตะวันตก

ด้านตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ

เขาใหญ่

๔.๒ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ

เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ

เขาใหญ่

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเนินหอมกับตำบล

ดงซีเหล็ก และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าน้ำตกเขาน้ำร้อน

ด้านตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวง

แผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ เส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ พากตะวันออก

ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๘

ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ เป็นระยะ ๑,๘๐๐ เมตร

เส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ พากตะวันตก ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากแนวทางหลวง

๗

แผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๘ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗ เป็นระยะ ๑,๘๐๐ เมตร และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก

๔.๓ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองแก้วกับตำบลฝ้าย และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองแก้วกับตำบลคำโตนด

ด้านใต้ จดคลองบางจาน ฝั่งเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองแก้วกับตำบลโพธิ์งาม

๔.๔ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโพธิ์งามกับตำบลหนองแก้ว

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน

หมายเลข ๓๓ ห้วยซ้อ ฝั่งตะวันตก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๕๒ ฟากเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับ

อำเภอเมืองปราจีนบุรี

๔.๕ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลฝ้ายกับตำบลคำโตนด

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลฝ้ายกับตำบลคำโตนด

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลฝ้ายกับตำบลหนองแก้ว

๔.๖ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับอำเภอประจันตคาม และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงขี้เหล็กกับตำบลโนนหอม

ด้านใต้ จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๒ ไปทางทิศตะวันตก จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๑ และไปทาง

๘

ทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๔ และทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๓๔๕๒ ฟากเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงขี้เหล็กกับตำบล ดงพระราม เส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงขี้เหล็กกับตำบลบ้านพระ แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าน้ำตกเขาอีโต้ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงขี้เหล็กกับตำบลเนินหอม

๔.๗ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับ อำเภออินทร์บุรี

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลคำโตนดกับตำบลดงบัง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ฟากเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ คลองบางจาน ผังเหนือ เส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลคำโตนดกับตำบลหนองแก้ว และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลคำโตนดกับตำบลบุฝ้าย

๔.๘ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลลำพันตากับตำบลนาดี เส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๑ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับ หลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๗ ไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๖ และหลักเขตที่ ๕ ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๔ และไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๓ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอนาดีกับอำเภออินทร์บุรี

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับฝั่งริมแควโสมง ผังเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองน้ำใส ผังตะวันออก

๔.๙ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขาใหญ่และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าหุ้งโพธิ์

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลนาดีกับตำบลหุ้งโพธิ์ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอนาดีกับอำเภออินทร์บุรี

๙

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลนาดีกับตำบลลำพันดา
เส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือและ
ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๒ และ
ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลนาดี หลักเขตที่ ๑
และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลนาดีกับตำบลลำพันดา

๔.๑๐ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ
เขาใหญ่

ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองน้ำใส ฝั่งตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอชาติกับอำเภออินทร์บุรี

๔.๑๑ ด้านเหนือ จดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าน้ำตกเขาน้ำทิพย์

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านพระกับตำบลดงขี้เหล็ก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านพระกับตำบลดงพระราม

ด้านตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ พากตะวันออก เส้นแบ่งเขต

การปกครองระหว่างตำบลบ้านพระกับตำบลไม้เค็ด เส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวง
แผ่นดินหมายเลข ๓๓ เส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๐
และเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๗

๔.๑๒ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ
เขาใหญ่ และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าทุ่งโพธิ์ และเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขต
อุทยานแห่งชาติทับลาน

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลทุ่งโพธิ์กับตำบลแก่งดินสอ
และเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควโสมง ฝั่งตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอชาติกับอำเภออินทร์บุรี

ด้านตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๘ พากตะวันออก และ
เส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลทุ่งโพธิ์กับตำบลนาดี

๔.๑๓ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๓

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลไม้เค็ดกับตำบลบ้านพระ

ด้านตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ พากตะวันออก

๔.๑๔ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ พากใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับ
อำเภอประจันตคาม

๑๐

	ด้านใต้	จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๒ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๑
	ด้านตะวันตก	จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโนนหอมกับตำบลคงขี้เหล็ก
๔.๑๕	ด้านเหนือ	จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติทับลาน
	ด้านตะวันออก	จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติทับลาน
	ด้านใต้	จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติทับลาน และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอนาดีกับอำเภออินทร์บุรี
	ด้านตะวันตก	จุดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควโสมง ฝั่งตะวันออก และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลแก่งดินสอกับตำบลทุ่งโพธิ์
๔.๑๖	ด้านเหนือ	จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภออินทร์บุรีกับอำเภอนาดี
	ด้านตะวันออก	จุดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองน้ำใส ฝั่งตะวันตก
	ด้านใต้	จุดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควหนุมาน ฝั่งเหนือ และแนวเขตผังเมืองรวมเมืองอินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านเหนือ
	ด้านตะวันตก	จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลนาแรมกับตำบลนทรี
๔.๑๗	ด้านเหนือ	จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภออินทร์บุรีกับอำเภอนาดี
	ด้านตะวันออก	จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภออินทร์บุรีกับอำเภอนาดี และเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควโสมง ฝั่งตะวันตก
	ด้านใต้	จุดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควโสมง ฝั่งเหนือ
	ด้านตะวันตก	จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภออินทร์บุรีกับอำเภอนาดี ทั้งนี้ ยกเว้นบริเวณหมายเลข ๒.๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง
๔.๑๘	ด้านเหนือ	จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่
	ด้านตะวันออก	จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลนทรีกับตำบลนาแรม ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ และทางหลวงชนบท ปจ. ๒๐๔๐ ฟากตะวันตก
	ด้านใต้	จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ฟากเหนือ
	ด้านตะวันตก	จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภออินทร์บุรีกับอำเภอประจันตคาม

๑๑

๔.๑๙	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงบังกับตำบลคำโดนด
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับ
		อำเภออินทร์บุรี
	ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ พากเหนือ
๔.๒๐	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงพระรามกับตำบลบ้านพระ
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงพระรามกับตำบล
		ดงซีเหล็ก
	ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๕๒ พากเหนือและปากตะวันตก
		และแนวเขตผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความใน
		พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านเหนือ
	ด้านตะวันตก	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๐ พากตะวันออก
๔.๒๑	ด้านเหนือ	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควโสมง ฝั่งใต้ และ
		เส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภออินทร์บุรีกับอำเภอนาดี
	ด้านตะวันออก	จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ
		ป่าแก่งดินสอ ป่าแก่งใหญ่ และป่าเขาสะโตน และแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขต
		การปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว
	ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ พากเหนือ
	ด้านตะวันตก	จดทางหลวงชนบท ปจ. ๓๐๑๕ พากตะวันออกและปากเหนือ
		และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านากับตำบลเมืองเก่า
๔.๒๒	ด้านเหนือ	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควหนุมาน ฝั่งใต้
		และเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแควโสมง ฝั่งใต้
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเมืองเก่ากับตำบลบ้านนา
		และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเมืองเก่ากับตำบลปอทอง
	ด้านใต้	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองพระปรัง ฝั่งเหนือ
	ด้านตะวันตก	จดแนวเขตผังเมืองรวมเมืองกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี
		ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘
	ด้านใต้ ด้านตะวันออก และด้านเหนือ	
๔.๒๓	ด้านเหนือ	จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
		ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านสร้างกับตำบลบางพลวง
	ด้านใต้	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งเหนือ

๑๒

ด้านตะวันตก จดคลองตาดพ ฝั่งตะวันตก ทางรถไฟสายตะวันออก ฟากเหนือ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านสร้างกับตำบลบางกระบือ

๔.๒๔ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางพลวงกับตำบลบ้านสร้าง
ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอบ้านสร้างกับอำเภอ

เมืองปราจีนบุรี

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางพลวงกับตำบลบ้านสร้าง

๔.๒๕ ด้านเหนือ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกระบือกับตำบล
บ้านสร้าง เส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๔๗ และ
ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกระบือกับตำบลบางเตย

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกระบือกับตำบลบางเตย

๔.๒๖ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ฟากใต้

ด้านตะวันออก จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขต
การปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองพระปรัง ฝั่งเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ่อทองกับตำบลเมืองเก่า
และแนวเขตผังเมืองรวมเมืองกันทรบุรี จังหวัดปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐ (พ.ศ. ๒๕๓๘)
ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านใต้และด้านตะวันออก

ทั้งนี้ ยกเว้นบริเวณหมายเลข ๒.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง

๔.๒๗ ด้านเหนือ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขต
การปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางเตยกับตำบล
บางกระบือ และเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางเตยกับตำบลบางยาง

ด้านตะวันตก จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขต
การปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัด
ปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก

๑๓

๔.๒๘ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งใต้ และแนวเขตผังเมืองรวมเมืองกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านตะวันตกและด้านใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกบินทร์กับตำบลยานรี

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกบินทร์กับตำบลเขาไม้แก้ว

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกบินทร์กับตำบลลาดตะเคียน และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกบินทร์กับตำบลหาดนางแก้ว

๔.๒๙ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอสรีมหาโพธิ์กับอำเภอกบินทร์บุรี

ด้านใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ พากเหนือ เส้นขนานระยะ ๓,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๙ และเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลท่าตูมกับตำบลศรีมหาโพธิ์

๔.๓๐ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหาดนางแก้วกับตำบลกบินทร์

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหาดนางแก้วกับตำบลลาดตะเคียน

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอกบินทร์บุรีกับอำเภอสรีมหาโพธิ์

๔.๓๑ ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๙ ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ พากตะวันออก และเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลศรีมหาโพธิ์กับตำบลท่าตูม

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลศรีมหาโพธิ์กับตำบลหนองโพรง

๑๔

๔.๓๒ ด้านเหนือ จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมเมืองกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองพระปรัง ฝั่งตะวันตก และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลยานรีกับตำบลวังตะเคียน

ด้านใต้ จดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าห้วยไคร้

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลยานรีกับตำบลเขาไม้แก้ว และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลยานรีกับตำบลกบินทร์

๔.๓๓ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางยางกับตำบลบางเตย

ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางยางกับตำบลบางแดน

ด้านตะวันตก จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา

๔.๓๔ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลลาดตะเคียนกับตำบลหาดนางแก้ว

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลลาดตะเคียนกับตำบลกบินทร์ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลลาดตะเคียนกับตำบลเขาไม้แก้ว

ด้านใต้ จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอกบินทร์บุรีกับอำเภอศรีมหาโพธิ์

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอกบินทร์บุรีกับอำเภอศรีมหาโพธิ์

ทั้งนี้ ยกเว้นบริเวณหมายเลข ๑.๑๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู และบริเวณหมายเลข ๒.๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง

๔.๓๕ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ ฟากใต้ เส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ ฟากใต้ ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๔ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร เส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ และเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๔

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองโพรงกับตำบลศรีมหาโพธิ์

๑๕

	ด้านใต้	จดเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔
ปากเหนือ		
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองโพรงกับตำบลหัวหว้า
๔.๓๖	ด้านเหนือ	จดเส้นขนานระยะ ๒,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ เส้นขนานระยะ ๕,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ ปากใต้
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหัวหว้ากับตำบลหนองโพรง
	ด้านใต้	จดเส้นขนานระยะ ๔,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ และเส้นขนานระยะ ๖,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๑
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอศรีมโหสถ
๔.๓๗	ด้านเหนือ	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองพระปรัง ฝั่งใต้
	ด้านตะวันออก	จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลวังตะเคียนกับตำบลวังท่าช้าง
	ด้านใต้	จดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าห้วยไคร้
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลวังตะเคียนกับตำบลยานี ทั้งนี้ ยกเว้นบริเวณหมายเลข ๗.๔ ที่กำหนดให้เป็นสีเขียวอันมีเส้นทแยงสีขาว
๔.๓๘	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางแตนกับตำบลบางยาง
	ด้านตะวันออก	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
ฝั่งตะวันตก		
	ด้านใต้	จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
	ด้านตะวันตก	จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
๔.๓๙	ด้านเหนือ	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ปากใต้
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอ
กบินทร์บุรี		
	ด้านใต้	จดแนวเขตป่าหนองไผ่ล้อม
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกรอกสมบูรณ์กับตำบล
ศรีมหาโพธิ์		

๑๖

๔.๔๐	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเขาไม้แก้วกับตำบลบึงนทร์
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเขาไม้แก้วกับตำบลยานี
		แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าห้วยไคร้ และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก
	ด้านใต้	จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
		ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเขาไม้แก้วกับตำบล
		ลาดตะเคียน
๔.๔๑	ด้านเหนือ	จดเส้นขนานระยะ ๒,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๐๗๐		
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอ
		ศรีมหาโพธิ์
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโคกปึกกับตำบลโคกไทย
	ด้านตะวันตก	จดเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๑๔		
๔.๔๒	ด้านเหนือ	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากตะวันออก
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลศรีมหาโพธิ์กับตำบล
		กรอกสมบูรณ์
	ด้านใต้	จดแนวเขตป่าหนองไผ่ล้อม และเส้นแบ่งเขตการปกครอง
		ระหว่างตำบลศรีมหาโพธิ์กับตำบลหนองโพรง
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลศรีมหาโพธิ์กับตำบล
		หนองโพรง
๔.๔๓	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโคกไทยกับตำบลโคกปึก
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอ
		ศรีมหาโพธิ์ เส้นขนานระยะ ๖,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๑ และ
		ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากตะวันตก
	ด้านใต้	จดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
		ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
	ด้านตะวันตก	จดทางหลวงชนบท บจ. ๓๐๑๑ ฟากใต้ และเส้นขนานระยะ
		๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔
๔.๔๔	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองโพรงกับตำบล
		ศรีมหาโพธิ์ และแนวเขตป่าหนองไผ่ล้อม

ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองโพรงกับตำบลศรีมหาโพธิ
ด้านใต้	จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิกับอำเภอศรีมโหสถ เส้นขนานระยะ ๒,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๘๑ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ พากตะวันออก
๔.๔๕ ด้านเหนือ	จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว
ด้านตะวันออก	จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว
ด้านใต้	จดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าห้วยไคร้
ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลวังท่าช้างกับตำบลวังตะเคียน
๔.๔๖ ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิกับอำเภอกบินทร์บุรี
ด้านตะวันออก	จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว
ด้านใต้	จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว
ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกรอกสมบูรณ์กับตำบลศรีมหาโพธิ เส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๘ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๗ หลักเขตที่ ๖ และหลักเขตที่ ๕ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๓ หลักเขตที่ ๒ และหลักเขตที่ ๑ และแนวเขตป่าหนองไผ่ล้อม
๔.๔๗ ด้านเหนือ	จดแนวเขตป่าหนองไผ่ล้อม และเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๘ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์ หลักเขตที่ ๗
ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลศรีมหาโพธิกับตำบลกรอกสมบูรณ์

๑๘

ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลศรีมหาโพธิ์กับตำบล
หนองโพรง

๕. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๓๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและ
เส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม มีรายการดังต่อไปนี้

๕.๑ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลไม้เค็ดกับตำบลโคกไม้ลาย
และเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓

ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ พากตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลไม้เค็ดกับตำบลบ้านพระ
และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลไม้เค็ดกับตำบลรอบเมือง

ด้านตะวันตก จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก

๕.๒ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ พากตะวันตก

ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ พากตะวันตก และแนวเขต
ผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านพระกับตำบลรอบเมือง

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านพระกับตำบลรอบเมือง
และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านพระกับตำบลไม้เค็ด

๕.๓ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลรอบเมืองกับตำบลไม้เค็ด

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลรอบเมืองกับตำบลบ้านพระ
และแนวเขตผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งเหนือ
และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลรอบเมืองกับตำบลวัดโบสถ์

ด้านตะวันตก จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก

๕.๔ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๕๒ พากใต้ ห้วยชื้อ
ฝั่งตะวันตก คลองบางจาน ฝั่งตะวันตก ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ พากเหนือ พากตะวันตก พากใต้

๑๙

และฟากตะวันออก คลองชลประทาน ฝั่งใต้ และเส้นขนานระยะ ๑,๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางรถไฟ สายตะวันออก

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลประจันตคามกับตำบลหนองแสง และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลประจันตคามกับตำบลเกาะลอย

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับอำเภอศรีมหาโพธิ์

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับอำเภอเมืองปราจีนบุรี

ทั้งนี้ ยกเว้นบริเวณหมายเลข ๒.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง

๕.๕ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ฟากใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองแสงกับตำบลดงบัง

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองแสงกับตำบลบ้านหอย

และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองแสงกับตำบลเกาะลอย

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองแสงกับตำบลประจันตคาม เส้นขนานระยะ ๑,๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางรถไฟสายตะวันออก และเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ

๕.๖ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕๕๒ ฟากใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๑ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๔

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงพระรามกับตำบลบางบริบูรณ์

ด้านตะวันตก จดแนวเขตผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านตะวันออก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕๕๒ ฟากตะวันออก

๕.๗ ด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ฟากใต้

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับอำเภออินทร์บุรี

ด้านใต้ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงบังกับตำบลบ้านหอย

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงบังกับตำบลหนองแสง

๒๐

๕.๘ ด้านเหนือ จุดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดนครนายก และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลวัดโบสถ์กับตำบลรอบเมือง

ด้านตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี

ฝั่งตะวันตก ด้านใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งเหนือ

ด้านตะวันตก จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับ

อำเภอบ้านสร้าง

๕.๙ ด้านเหนือ จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางบริบูรณ์กับตำบลดงพระราม เส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโนนหอมกับตำบลดงพระราม และเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกมะกอก หลักเขตที่ ๓

ด้านตะวันออก จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับอำเภอประจันตคาม

ด้านใต้ จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับอำเภอศรีมหาโพธิ์

ด้านตะวันตก จุดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งตะวันออก และแนวเขตผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านตะวันออก

๕.๑๐ ด้านเหนือ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ฟากใต้ และแนวเขตผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านตะวันตก

ด้านตะวันออก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ ฟากตะวันตก

ด้านใต้ จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับ

อำเภอศรีมหาโพธิ์

ด้านตะวันตก จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับ

อำเภอบ้านสร้าง

๕.๑๑ ด้านเหนือ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ฟากใต้

ด้านใต้ จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลนทรีกับตำบลวังดาล

ด้านตะวันตก จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอกบินทร์บุรีกับอำเภอ

ประจันตคาม

๒๑

๕.๑๒	ด้านเหนือ	จดแนวเขตผังเมืองรวมเมืองปราจีนบุรี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ด้านตะวันตก
	ด้านตะวันออก	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
	ฝั่งตะวันตก	
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองปราจีนบุรีกับ
	อำเภอศรีมหาโพธิ์	
	ด้านตะวันตก	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ พากตะวันออก
๕.๑๓	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเกาะลอยกับตำบล
	ประจันตคาม	และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเกาะลอยกับตำบลหนองแสง
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเกาะลอยกับตำบลบ้านหอย
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับ
	อำเภอศรีมหาโพธิ์	
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลเกาะลอยกับตำบล
	ประจันตคาม	
๕.๑๔	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลวังดาลกับตำบลนนทรี
	และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ พากใต้	
	ด้านตะวันออก	จดแนวเขตผังเมืองรวมเมืองกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี
	ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒๐ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘	
	ด้านตะวันตก	และเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งตะวันตก
	ด้านใต้	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งเหนือ
	และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอกบินทร์บุรีกับอำเภอศรีมหาโพธิ์	
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอกบินทร์บุรีกับอำเภอ
	ประจันตคาม	
๕.๑๕	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านหอยกับตำบล
	หนองแสง	และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านหอยกับตำบลลงบัง
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับอำเภอ
	กบินทร์บุรี	
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอประจันตคามกับอำเภอ
	ศรีมหาโพธิ์	
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านหอยกับตำบลเกาะลอย

๒๒

๕.๑๖	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอประจันตคาม
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลสัมพันธ์กับตำบลบ้านทาม
	ด้านใต้	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งเหนือ
	ด้านตะวันตก	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
	ฝั่งตะวันออก	และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอเมืองปราจีนบุรี
๕.๑๗	ด้านเหนือ	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ฟากใต้
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านสร้างกับตำบลบางพลวง
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านสร้างกับตำบลบางกระเบา
	ด้านตะวันตก	จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ และเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ฟากตะวันออก ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ฟากตะวันออก บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๔๗ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ เป็นระยะ ๑,๕๐๐ เมตร
๕.๑๘	ด้านเหนือ	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ฟากใต้
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางพลวงกับตำบลบางปลาแร่
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางพลวงกับตำบลบางปลาแร่ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางพลวงกับตำบลบางขาม
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางพลวงกับตำบลบางเตย และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางพลวงกับตำบลบ้านสร้าง
๕.๑๙	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอเมืองปราจีนบุรี
	ด้านตะวันออก	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
	ฝั่งตะวันตก	และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหาดยางกับตำบลบางกุ้ง
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหาดยางกับตำบลดงกระทงยาม
	ด้านตะวันตก	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ ฟากตะวันออก
๕.๒๐	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอประจันตคาม

กบินทร์บุรี	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอ
	ด้านใต้	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งเหนือ
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านทามกับตำบลสัมพันธ์
๕.๒๑	ด้านเหนือ	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งใต้
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกุ่มกับตำบลหนองโพรง
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกุ่มกับตำบลหนองโพรง
		และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกุ่มกับตำบลหัวหว้า
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกุ่มกับตำบล
		ดงกระทงยาม และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกุ่มกับตำบลหาดยาง
๕.๒๒	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอบ้านสร้างกับอำเภอ
		เมืองปราจีนบุรี
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอบ้านสร้างกับอำเภอ
ศรีมหาโพธิ์		
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางปลาร้ากับตำบล
กระทุ่มแพ้ว		
	ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางปลาร้ากับตำบล
		บางขาม และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางปลาร้ากับตำบลบางพลวง
๕.๒๓	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกระเบากับตำบล
บ้านสร้าง		
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางกระเบากับตำบล
บางเตย		
	ด้านตะวันตก	จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๔๘๑		
๕.๒๔	ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงกระทงยามกับตำบล
หาดยาง		
	ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงกระทงยามกับตำบล
บางกุ่ม		
	ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลดงกระทงยามกับตำบล
		หัวหว้า และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอศรีมหาโพธิ์

๒๔

ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอศรีมโหสถ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมหาโพธิ์กับอำเภอเมืองปราจีนบุรี
๕.๒๕ ด้านเหนือ	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งใต้
ด้านตะวันออก	จดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๑ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๔
ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ ฟากเหนือ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองโพรงกับตำบลหัวหว้า
ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหนองโพรงกับตำบลบางกุ้ง
๕.๒๖ ด้านเหนือ	จดคลองหอยทง ฝั่งใต้ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางเตยกับตำบลบางกระเบา
ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางเตยกับตำบลบางพลวง และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางเตยกับตำบลบางขาม
ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางเตยกับตำบลบางยาง
ด้านตะวันตก	จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งตะวันออก
๕.๒๗ ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอเมืองปราจีนบุรี และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอศรีมหาโพธิ์
ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลไผ่ชะเลือดกับตำบลคู่อำพัน และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลไผ่ชะเลือดกับตำบลโคกบึง
ด้านใต้	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอบ้านสร้าง
ด้านตะวันตก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอบ้านสร้าง
๕.๒๘ ด้านเหนือ	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอศรีมหาโพธิ์
ด้านตะวันออก	จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอศรีมหาโพธิ์
ด้านใต้	จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ ฟากเหนือ เส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกบึง หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขต

๒๕

เทศบาลตำบลโคกปีบ หลักเขตที่ ๕ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ ฟากตะวันออก และเส้นแบ่งเขต
การปกครองระหว่างตำบลคู์ลำพันกับตำบลโคกปีบ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลคู์ลำพันกับตำบลไผ่ชะเลือด
๕.๒๙ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหัวหว้ากับตำบล
ดงกระทงยาม และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหัวหว้ากับตำบลบางกุ้ง

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหัวหว้ากับตำบลหนองโพรง
ด้านใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ ฟากเหนือ

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอสริมหาโพธิ์กับอำเภอ
ศรีมโหสถ

๕.๓๐ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางยางกับตำบลบางเตย
ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางยางกับตำบลบางขาม
ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางยางกับ
ตำบลบางแตน

ด้านตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
ฝั่งตะวันออก

๕.๓๑ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางขามกับตำบล
บางพลวง และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางขามกับตำบลบางปลาร้า

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางขามกับตำบล
บางปลาร้า และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางขามกับตำบลกระทุ่มแพ้ว

ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา

ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางขามกับตำบลบางยาง
และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางขามกับตำบลบางเตย

๕.๓๒ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางแตนกับตำบลบางยาง

ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบางแตนกับตำบลบางยาง

ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา

ด้านตะวันตก จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันตก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๘๑ ฟากตะวันออก
และเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี ฝั่งตะวันออก

๒๖

- ๕.๓๓ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอบ้านสร้างกับอำเภอศรีมโหสถ
- ด้านตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอบ้านสร้างกับอำเภอศรีมโหสถ
- ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
- ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกระทุ่มแพ้วกับตำบลบางขาม และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลกระทุ่มแพ้วกับตำบลบางปลาร้า
- ๕.๓๔ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโคกปึกกับตำบลไม้ชะเลียด
- ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ ปากเหนือ เส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกปึก หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกปึก หลักเขตที่ ๓ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกปึก หลักเขตที่ ๒ และไปทางทิศใต้และทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกปึก หลักเขตที่ ๑ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโคกปึกกับตำบลโคกไทย
- ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
- ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอศรีมโหสถกับอำเภอบ้านสร้าง
- ๕.๓๕ ด้านเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโคกไทยกับตำบลโคกปึก
- ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔
- ด้านใต้ จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
- ด้านตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลโคกไทยกับตำบลโคกปึก
๖. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีรายการดังต่อไปนี้
- ๖.๑ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าทุ่งโพธิ์

๒๗

- ๖.๒ ด้านเหนือ จดแนวเขตอุทยานแห่งชาติทับลาน และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแก่งดินสอ ป่าแก่งใหญ่ และป่าเขาสะโตน
- ด้านตะวันออก จดแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครอง ระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดสระแก้ว
- ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ทับลาน และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแก่งดินสอ ป่าแก่งใหญ่ และป่าเขาสะโตน
- ด้านตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ฟากตะวันออก
- ๖.๓ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองน้ำใส ริมฝั่งแควโสมง ริมฝั่ง แควหนุมาน และริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
- ๖.๔ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
- ๖.๕ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
- ๖.๖ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
- ๖.๗ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
- ๖.๘ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งคลองพระปรัง
- ๖.๙ ที่ดินในบริเวณเส้นขนานระยะ ๑๕ เมตร กับริมฝั่งแม่น้ำปราจีนบุรี
๗. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ มีรายการดังต่อไปนี้
- ๗.๑ แนวเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าทุ่งโพธิ์
- ๗.๒ แนวเขตอุทยานแห่งชาติทับลาน แนวเขตอุทยานแห่งชาติปางสีดา และแนวเขตป่าสงวน แห่งชาติ ป่าแก่งดินสอ ป่าแก่งใหญ่ และป่าเขาสะโตน
- ๗.๓ แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าน้ำตกเขาอีโต้
- ๗.๔ แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าประดู่ - วังตะเคียน
- ๗.๕ แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าห้วยไคร้
- ๗.๖ แนวเขตป่าหนองไผ่ล้อม
๘. ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘.๑ และหมายเลข ๘.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็น ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย มีรายการดังต่อไปนี้
- ๘.๑ ด้านเหนือ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้
- ด้านตะวันออก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก
- ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๓๐๗๙ เส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐

๒๘

และเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ พากตะวันออก ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๙ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

ด้านตะวันตก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ พากตะวันออก และเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลศรีมหาโพธิ์ หลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๒

๘.๒ ด้านเหนือ จุดเส้นตรงที่เริ่มจากหลักเขตเทศบาลตำบลโคกบึง หลักเขตที่ ๑ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกบึง หลักเขตที่ ๗ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกบึง หลักเขตที่ ๖ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกบึง หลักเขตที่ ๕ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับหลักเขตเทศบาลตำบลโคกบึง หลักเขตที่ ๔ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ พากใต้

ด้านตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๕,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ เส้นขนานระยะ ๒,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ และเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙

ด้านใต้ จุดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ พากเหนือ และแนวเขตผังเมืองรวมด้านใต้ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดปราจีนบุรีกับจังหวัดฉะเชิงเทรา

ด้านตะวันตก จุดเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙

เล่ม ๑๒๙ ตอนที่ ๑๐๔ ก หน้า ๒๑
ราชกิจจานุเบกษา ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่สมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
ในท้องที่จังหวัดปราจีนบุรี เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง
หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ
และสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง และโดยที่มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง
แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



ภาคผนวก ค

ข้อมูล Cash Flow

รายได้		0	1	2	3	4	5
Growth	4% ทุกปี โดยเริ่มที่ปีที่ 4						
รายได้ห้องพัก		21,663,600.00	21,663,600.00	21,663,600.00	22,530,144.00	23,431,349.76	23,431,349.76
Occ rate		100%	100%	100%	100%	104%	104%
EGI		6,499,080.00	9,748,620.00	11,914,980.00	14,644,593.60	15,230,377.34	15,230,377.34
F&B	30% ของรายได้ห้องพัก	1,949,724.00	2,924,506.00	3,574,494.00	4,393,378.08	4,569,113.20	4,569,113.20
รายได้อื่นๆ	15% ของรายได้ห้องพัก	974,862.00	1,462,293.00	1,787,247.00	2,196,689.04	2,284,556.60	2,284,556.60
รายได้รวม		9,423,666.00	14,135,499.00	17,276,721.00	21,234,660.72	22,084,047.15	22,084,047.15
ค่าใช้จ่าย							
ค่าที่ดิน		6,000,000.00					
ค่าปรับปรุงที่ดิน		4,000,000.00					
ค่าก่อสร้าง		48,555,000.00					
ค่า Landscape		20,000,000.00					
ค่าใช้จ่ายพาราม		600,000.00					
ค่าออกแบบ	1.75% ของค่าก่อสร้าง	849,712.50					
ค่าควบคุมงาน	1.75% ของค่าก่อสร้าง	849,712.50					
ค่า IEE		500,000.00					
ค่าใช้จ่ายห้องพัก (Room expense)	15% ของรายได้ห้องพัก	974,862.00	1,462,293.00	1,787,247.00	2,196,689.04	2,284,556.60	2,284,556.60
ค่าใช้จ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (F&B)	40% ของรายได้ห้องพักและเครื่องดื่ม	779,889.60	1,169,834.40	1,429,797.60	1,757,351.23	1,827,645.28	1,827,645.28
ค่าบริการ	10% ของรายได้รวม	942,366.60	1,413,549.90	1,727,672.10	2,123,466.07	2,208,404.71	2,208,404.71
ค่าบริการตลาด	1.5% ของรายได้รวม	141,354.99	212,032.49	259,150.82	318,519.91	331,260.71	331,260.71
ค่าบริการรักษา	2% ของรายได้ห้องพัก	129,981.60	194,972.40	238,299.60	292,891.87	304,607.55	304,607.55
ค่าสาธารณูปโภค	3% ของรายได้ห้องพัก	194,972.40	292,458.60	357,449.40	439,337.81	456,911.32	456,911.32
ค่าเสื่อมราคา		2,427,750.00	2,427,750.00	2,427,750.00	2,427,750.00	2,427,750.00	2,427,750.00
ค่าเช่าโรงรถ	12.5% ของรายได้ห้องพัก	812,385.00	1,218,577.50	1,489,372.50	1,830,574.20	1,903,797.17	1,903,797.17
ค่าประกัน	0.1% ของมูลค่าโครงการ	158,422.63	158,422.63	158,422.63	158,422.63	158,422.63	158,422.63
รวมค่าใช้จ่าย		81,354,425.00	6,561,984.82	8,549,890.92	9,875,161.65	11,545,002.76	11,903,355.97
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ		- 81,354,425.00	2,861,681.18	5,585,608.09	7,401,559.36	9,689,657.96	10,180,691.18
Terminal Value		-	2,861,681.18	5,585,608.09	7,401,559.36	9,689,657.96	10,180,691.18
FCFF		- 81,354,425.00	2,861,681.18	5,585,608.09	7,401,559.36	9,689,657.96	10,180,691.18
Payback Period		-	- 78,492,743.82	- 72,907,135.74	- 65,505,576.38	- 55,815,918.42	- 45,635,227.25
NPV		฿11,794,688.85					
IRR		14.74%					

	6	7	8	9	10	11	12
รายได้							
Growth	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%
รายได้ห้องพัก	24,368,603.75	25,343,347.90	26,357,081.92	27,411,365.09	28,507,819.69	29,648,132.48	30,834,057.78
Occ rate	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
EGI	15,839,592.44	16,473,176.14	17,132,103.18	17,817,387.31	18,530,082.80	19,271,286.11	20,042,137.56
F&B	4,751,877.73	4,941,952.84	5,139,630.95	5,345,216.19	5,559,024.84	5,781,385.53	6,012,641.27
รายได้อื่นๆ	2,375,938.87	2,470,976.42	2,569,815.48	2,672,608.10	2,779,512.42	2,890,692.92	3,006,320.53
รายได้รวม	22,967,409.03	23,886,105.40	24,841,549.61	25,835,211.60	26,868,620.06	27,943,364.86	29,061,099.46
ค่าใช้จ่าย							
ค่าที่ดิน							
ค่าปรับปรุงที่ดิน							
ค่าก่อสร้าง							
ค่า Landscape							
ค่าใช้จ่ายพัสดุ	1.75%	ของค่าก่อสร้าง					
ค่าออกแบบงาน	1.75%	ของค่าก่อสร้าง					
ค่า IEE							
ค่าใช้จ่ายห้องพัก (Room expense)	15%	ของรายได้ห้องพัก					
ค่าใช้จ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (F&B)	40%	ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม					
ค่าบริหาร	10%	ของรายได้รวม					
ค่าการตลาด	1.5%	ของรายได้รวม					
ค่าบำรุงรักษา	2%	ของรายได้ห้องพัก					
ค่าสาธารณูปโภค	3%	ของรายได้ห้องพัก					
ค่าเสื่อมราคา	12.5%	รายได้ห้องพัก					
ค่าภาษีโรงเรือน	0.1%	ของมูลค่าโครงการ					
ค่าประกัน							
รวมค่าใช้จ่าย	12,276,043.30	12,663,638.13	13,066,736.75	13,485,959.32	13,921,950.78	14,375,381.91	14,846,950.28
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	10,691,365.73	11,222,467.27	11,774,812.86	12,349,252.28	12,946,669.28	13,567,982.95	14,214,149.18
Terminal Value							
FCFF	10,691,365.73	11,222,467.27	11,774,812.86	12,349,252.28	12,946,669.28	13,567,982.95	14,214,149.18
Payback Period							
NPV	- 34,943,861.52	- 23,721,394.25	- 11,946,581.39	402,670.89	13,349,340.17	26,917,323.12	41,131,472.30
IRR							

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นายศรัณย์ ชัชวานิชย์
วัน/เดือน/ปี เกิด 31 ตุลาคม 2534
วุฒิการศึกษา บัณฑิต
คณะบริหารธุรกิจ วิทยาเขตหนองคาย
มหาวิทยาลัยขอนแก่น

