

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

โรงแรมพักตากอากาศ ระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่

The Luxury Resort Hotel ; Chiangmai



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2550-2551

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญา
สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นพปฎล สุวักานนท์
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์
คณบดี

ผศ. นพปฎล สุวักานนท์
หัวหน้าภาควิชา อ. พิเชฐ ไสววิทยสฤต

ผศ. วีระศักดิ์ อินทรประสงค์

ผศ.ดร. รพีชศย์ สุวรรณะชญ

ผศ. วรารณ โรจนไพบูลย์

ผศ. สุพัฒน์ บุญฤทธิกิจ

ผศ. วิวัฒน์ อุคมปิติทรัพย์

ที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา

ประธานคณะกรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการและเลขานุการ

วชิ วัชรสินธุ์

รศ.วชิ วัชรสินธุ์

อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	โรงแรมพักตากอากาศ ระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ (The Luxury Resort Hotel ; Chiangmai)
นักศึกษา	นาย พงศ์ศักดิ์ กันคำ
รหัสประจำตัว	46020031
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา	2550-2551

บทคัดย่อ

การท่องเที่ยวเป็นกิจกรรมที่สามารถทำรายได้เข้าประเทศได้เป็นจำนวนมากในแต่ละปี ดังนั้น รัฐบาลจึง ได้เล็งเห็นความสำคัญและ ได้ให้การสนับสนุนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการส่งเสริมให้คนไทยเที่ยวภายในประเทศ หรือส่งเสริมชาวต่างชาติให้มาเยี่ยมชมเยือนประเทศไทย ประกอบกับประเทศไทยมีทรัพยากรที่จะเกื้อหนุนให้เกิดการท่องเที่ยวได้ อย่างมากมาย ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเจริญก้าวหน้าเติบโตไปอย่างรวดเร็ว จนทำ รายได้เข้าประเทศได้อย่างมากมายและยังเป็นแหล่งเงินต่างประเทศที่สำคัญอีกด้วย เชียงใหม่ถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทธรรมชาติและวัฒนธรรมที่มีศักยภาพสูง ทำให้มี นักท่องเที่ยวมาเยี่ยมชมเยือนในอัตราที่ค่อนข้างสูง แต่เนื่องจากที่พัก โดยส่วนใหญ่ยังไม่เพียงพอ และไม่ได้มาตรฐานเท่าที่ควร ดังนั้น โครงการนี้จึงมีจุดมุ่งหมายเพื่อตอบสนองความต้องการ ห้องพักรวมในจังหวัดเชียงใหม่ และมีความสะดวกสบาย และยังคงรักษารวมชาติและ สิ่งแวดล้อมเหมาะแก่การพักผ่อนอย่างแท้จริง เพื่อให้โรงแรมมีมาตรฐานและเพิ่มมาตรฐาน โรงแรมพักตากอากาศในจังหวัดเชียงใหม่

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความเมตตาและด้วยความอนุเคราะห์จาก บรรดาคณาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านของภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ที่ได้มอบวิชาความรู้ และ โอกาสซึ่งนำมาใช้มาประกอบเป็นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

- รศ.วัชร วัชรสินธุ์ อาจารย์ที่ปรึกษา และคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและคำปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์
- เจ้าหน้าที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย องค์การบริหารส่วนตำบลโป่งแยง และเจ้าหน้าที่กรมแผนที่ทหารที่ให้ความอนุเคราะห์เรื่องข้อมูลเชิงวิชาการและแผนที่ต่างๆ
- ขอขอบคุณคุณพ่อ คุณแม่ ที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือทุกๆด้านและกำลังใจที่ดีเสมอมา
- เพื่อน สน.5 ที่และน้องรหัสทุกคนให้การช่วยเหลือในการจัดทำแบบแสดงและหุ่นจำลอง
- เพื่อน สต. 5 ทุกคนสำหรับกำลังใจและมิตรภาพที่ดีตลอดมา

นาย พงศ์ศักดิ์ กันคำ
22 กุมภาพันธ์ 2551

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	I
กิตติกรรมประกาศ	II
สารบัญ	III
สารบัญตาราง	VI
สารบัญรูปภาพ	VIII

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	8
1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ.....	9
1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ.....	9

บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวกับโครงการ

2.1 สถานการณ์การท่องเที่ยวไทย.....	11
2.2 สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่.....	16
2.3 การศึกษาความต้องการนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่.....	21

บทที่ 3 การศึกษาอาคารประเภทเดียวกัน

3.1 การศึกษาอาคารในต่างประเทศ.....	26
3.2 การศึกษาอาคารภายในประเทศ.....	43

บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

4.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะและชนิดของโรงแรม.....	56
4.2 การกำหนดขนาดและประเภทของโครงการ.....	59
4.3 การศึกษาการดำเนินการและหน้าที่ความรับผิดชอบของบุคคล.....	61
4.4 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้โครงการ.....	72
4.5 การศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ.....	76
4.6 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ.....	109

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานและการเลือกที่ตั้งโครงการ	
5.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการระดับจังหวัด.....	121
5.2 การศึกษาวิเคราะห์เลือกที่ตั้งโครงการ.....	137
5.3 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ.....	151
บทที่ 6 การศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการและการลงทุน	
6.1 การศึกษาด้านเงินลงทุน.....	154
6.2 การศึกษาด้านรายได้และรายจ่ายของโครงการ.....	156
บทที่ 7 การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในโครงการ	
7.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ.....	161
7.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง.....	162
7.3 ระบบสุขาภิบาล.....	164
7.4 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ.....	170
7.5 ระบบติดต่อสื่อสารและการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต.....	171
7.6 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ.....	175
7.7 ระบบลิฟท์.....	176
7.8 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย.....	178
7.9 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า.....	179
7.10 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ.....	180
7.11 ระบบรักษาความปลอดภัย.....	181
7.12 ระบบระบายน้ำ.....	181
7.13 ระบบห้องขาวน้ำ.....	182
7.14 ระบบทางลาด.....	186
7.15 ระบบบริหารจัดการพลังงาน.....	187

บทที่ 8 แนวความคิดและผลงานในการออกแบบ

8.1 แนวความคิดในการวางผัง.....	193
8.2 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม.....	194
8.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ.....	196
8.4 ผลงานการออกแบบ.....	196

บรรณานุกรม

ภาคผนวก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 รายได้จากการท่องเที่ยวปีพ.ศ.2545- 2549 (ล้านบาท).....	1
ตารางที่ 1.2 แสดงแหล่งท่องเที่ยวหลักที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติ.....	4
ตารางที่ 1.3 แสดงข้อมูลสรุปผู้เยี่ยมชมเยือน จ. เชียงใหม่	5
ตารางที่ 1.4 แสดงข้อมูลที่พักใน จ. เชียงใหม่.....	7
ตารางที่ 2.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เดินทาง เข้าประเทศไทย และวันพัก ปี 2547-2548.....	13
ตารางที่ 2.2 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรายหมวดตามหมวดค่าใช้จ่าย ของนักท่องเที่ยว ปี 2547-2548.....	15
ตารางที่ 2.3 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย ในจังหวัดเชียงใหม่ จำแนกตามถิ่นที่อยู่ ปี 2549.....	17
ตารางที่ 2.4 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศ ในจังหวัดเชียงใหม่ จำแนกตามถิ่นที่อยู่ ปี 2549.....	18
ตารางที่ 2.5 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดเชียงใหม่แยกตามอาชีพ ปี พ.ศ. 2549.....	19
ตารางที่ 2.6 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดเชียงใหม่แยกตามอายุ ปี พ.ศ. 2549.....	20
ตารางที่ 2.7 แสดงข้อมูลที่พักจังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2548 – 2549.....	24
ตารางที่ 4.1 รายชื่อโครงการและจำนวนห้องพักของโครงการตัวอย่าง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน.....	59
ตารางที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก...74	74
ตารางที่ 4.3 อัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม.....	75
ตารางที่ 4.4 การแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่างๆของ โรงแรม.....	75
ตารางที่ 4.5 แสดงวิธีการหาพื้นที่ Lobby จากจำนวนห้องพัก.....	77
ตารางที่ 4.6 แสดงขนาดความยาวและพื้นที่ของเคาน์เตอร์.....	78
ตารางที่ 4.7 แสดงขนาดความยาวและพื้นที่ของเคาน์เตอร์.....	79
ตารางที่ 4.8 แสดงลักษณะของเตียงที่สัมพันธ์กับห้องพัก.....	81
ตารางที่ 3.9 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร.....	90
ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ.....	109
ตารางที่ 4.11 แสดงพื้นที่ทำรายได้ต่อพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโครงการ.....	119

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.1 แสดง จำนวนประชากรรายอำเภอ ณ เดือนธันวาคม 2548	126
ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนประชากรชุมชนบนพื้นที่สูงจังหวัดเชียงใหม่ ปี 254...127	
ตารางที่ 5.3 แสดงการให้คะแนนพิจารณาการเลือกตั้งโครงการ.....	150
ตารางที่ 7.1แสดงปริมาณความสว่างที่ต้องการในส่วนต่างๆ ของโรงแรม.....	163
ตารางที่ 7.2 แสดงปริมาณการใช้น้ำ	134
ตารางที่ 7.3 แสดงประสิทธิภาพกรรมวิธีของระบบบำบัดน้ำเสีย	166
ตารางที่ 7.4 ข้อมูลการใช้น้ำร้อนในอาคารแต่ละชนิด	169
ตารางที่ 7.5 ขนาดความจุถังเก็บน้ำร้อนสำหรับจำนวนผู้ใช้น้ำร้อน.....	169
ตารางที่ 7.6 แสดงระบบโทรศัพท์ภายใน	172
ตารางที่ 7.7 แสดงการใช้งานของโทรศัพท์ภายในโครงการ	173
ตารางที่ 7.8 แสดงพื้นที่ที่ต้องการของโทรศัพท์สาธารณะ	174
ตารางที่ 7.9 แสดงปริมาณความจุของแผงควบคุมโทรศัพท์	174
ตารางที่ 7.10 แสดงตำแหน่งที่ติดตั้งลำโพงกระจายเสียง	174
ตารางที่ 7.11 ความเร็วที่ควรใช้ของลิฟต์.....	178
ตารางที่ 7.12 แสดงลักษณะความชันของพื้นที่	186
ตารางที่ 7.13 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง	186



สารบัญรูปภาพ

หน้า

รูปที่ 1.1 แสดงแผนภูมิรายได้จากการทำงานที่ขั้วปีพ.ศ.2545- 2549.....	1
รูปที่ 1.2 แสดงแผนภูมิจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ปีพ.ศ.2545- 2549....	2
รูปที่ 2.1 แผนภูมิแสดงวัตถุประสงค์ของการเดินทางเข้ามาในประเทศไทย.....	14
รูปที่ 2.2 แสดงสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดเชียงใหม่.....	17
รูปที่ 2.3 สัดส่วนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยและชาวต่างประเทศ จังหวัดเชียงใหม่ ปี 2549.....	18
รูปที่ 2.4 แผนภูมิแสดงวัตถุประสงค์หลักของการเยี่ยมชมเยือนจังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2549.....	20
รูปที่ 2.5 แสดงสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางมายัง จ.เชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2545 -2549...21	21
รูปที่ 2.6 แนวโน้มนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ในอีก 3 ข้างหน้า (พ.ศ. 2550 – 2552).....	22
รูปที่ 3.1 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ The Lahu.....	26
รูปที่ 3.2 ทัศนียภาพจากทะเลสาบ sun moon lake.....	27
รูปที่ 3.3 การเลือกใช้วัสดุประกอบอาคารที่เป็นไม้และเหล็ก.....	28
รูปที่ 3.4 การวางผังของ โครงการ.....	29
รูปที่ 3.5 การให้แสงสว่างที่เน้นตัววัตถุ.....	30
รูปที่ 3.5 การให้วัสดุที่เป็นธรรมชาติ เช่น ไม้และหิน แบบเรียบง่ายและทันสมัย...31	31
รูปที่ 3.6 การตกแต่งภายในห้องพักแบบ Presidential Suite.....	32
รูปที่ 3.7 ห้องพักแบบ The Courtyard Swimming Pool Villa.....	33
รูปที่ 3.8 ห้องพักแบบ Lakeside Suite.....	33
รูปที่ 3.9 waiting area บริเวณ spa.....	34
รูปที่ 3.10 jogging track และทางสำหรับปั่นจักรยาน.....	34
รูปที่ 3.11 สระว่ายน้ำแบบ infinity pool.....	35
รูปที่ 3.12 ทัศนียภาพภายในห้องสมุด.....	36
รูปที่ 3.13 การวางผังของ โครงการ The Datoi.....	39
รูปที่ 3.14 รูปตัดตามยาว แสดงการแก้ปัญหาของความชันของพื้นที่.....	39
รูปที่ 3.15 ทัศนียภาพของโครงการมุมมองจากป่า	40
รูปที่ 3.16 บรรยากาศของสระว่ายน้ำท่ามกลางป่าทึบ.....	40
รูปที่ 3.17 การเลือกใช้โครงสร้างไม้และใช้เป็นส่วนตกแต่งอาคาร.....	41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 3.18 การออกแบบที่เน้นพื้นที่เปิด โล่งแต่มีหลังคาที่มีชายคายื่นยาวคลุม.....	41
รูปที่ 3.19 ทศนียภาพภายใน Villa	42
รูปที่ 3.20 ผังห้องพักแบบ Villa.....	42
รูปที่ 3.21 ทางเข้าส่วนต้อนรับ.....	43
รูปที่ 3.22 รูปแบบการผังของโครงการ AKA Resort.....	44
รูปที่ 3.23 ทางเข้าส่วนห้องพัก.....	45
รูปที่ 3.23 บ้านพักแบบ One bedroom pool villa.....	45
รูปที่ 3.24 บ้านพักแบบ one bedroom deluxe pool villa.....	46
รูปที่ 3.25 two bedrooms deluxe pool villa.....	46
รูปที่ 3.26 การจัดวางส่วน Recreation เช่น สระว่ายน้ำไว้ภายในบ้านพัก.....	47
รูปที่ 3.27 บรรยากาศภายในห้องพัก.....	47
รูปที่ 3.28 ส่วนบริการสปา.....	48
รูปที่ 3.29 ส่วนบริการห้องอาหารและ Bar Lounge.....	49
รูปที่ 3.30 ศิริมาชา กอล์ฟ รีสอร์ทแอนด์สปา.....	50
รูปที่ 3.31 ทางเข้าส่วนต้อนรับ (Lobby).....	51
รูปที่ 3.32 ส่วนห้องอาหารจำลองรูปแบบหอสองสัคว์.....	51
รูปที่ 3.33 อาคารส่วนห้องพักขนาดสูง 2 ชั้น.....	52
รูปที่ 3.34 ห้องพักแบบ Tented Villa.....	52
รูปที่ 3.35 ส่วนบริการสปา.....	53
รูปที่ 3.36 ส่วนบริการ Clubhouse และสนามกอล์ฟ.....	54
รูปที่ 3.37 การเลือกใช้วัสดุที่กลมกลืนทั้งภายนอกและภายในอาคาร.....	54
รูปที่ 4.1 ผังโครงสร้างองค์กรของโรงแรม.....	62
รูปที่ 5.1 แสดงที่ตั้งจังหวัดเชียงใหม่	122
รูปที่ 5.2 ที่ตั้งและขนาด จ.เชียงใหม่	123
รูปที่ 5.3 แสดงระดับความสูง จ. เชียงใหม่	125
รูปที่ 5.4 แสดงแผนที่แม่น้ำ,ทางน้ำ จ.เชียงใหม่.....	132
รูปที่ 5.5 แสดงแผนที่ท่องเที่ยว จ. เชียงใหม่	136
รูปที่ 5.6 แสดงบริเวณที่ตั้งโครงการที่ทำกรวิเคราะห์.....	138
รูปที่ 5.7 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ สถานที่ตั้งโครงการ A	139
รูปที่ 5.7 แสดงมุมมองพื้นที่ภายใน โครงการ A	139
รูปที่ 5.9 แสดงมุมมองพื้นที่ภายในที่ตั้งโครงการ A	140
รูปที่ 5.10 แสดงที่ตั้งโครงการ A ส่วนที่ติดอ่างเก็บน้ำเอราวัณ.....	140

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.11 แสดงถนนด้านหน้าที่ตั้งโครงการ A	141
รูปที่ 5.12 แสดงทัศนียภาพภายในที่ตั้งโครงการ	141
รูปที่ 5.13 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ สถานที่ตั้งโครงการ B.....	143
รูปที่ 5.14 แสดงมุมมองพื้นที่ภายในโครงการ B	143
รูปที่ 5.15 แสดงมุมมองทัศนียภาพจากที่ตั้งโครงการ B	144
รูปที่ 5.16 แสดงถนนด้านหน้าที่ตั้งโครงการ B	144
รูปที่ 5.17 แสดงปากทางเข้าที่ตั้งโครงการ B จากถนนหลักสายแบริม-สะเมิง....	145
รูปที่ 5.18 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ สถานที่ตั้งโครงการ C	146
รูปที่ 5.19 แสดงที่ตั้งโครงการ C	146
รูปที่ 5.20 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ	147
รูปที่ 5.21 แสดงทัศนียภาพภายในที่ตั้งโครงการ.....	147
รูปที่ 5.22 แสดงสภาพการใช้ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ.....	148
รูปที่ 5.23 แสดงทางแยกเข้าที่ตั้งโครงการ C จากถนนสายสะเมิง-หางดง.....	148
รูปที่ 5.24 แสดงทิศทางแคคและทิศทางลม.....	151
รูปที่ 5.25 แสดงทิศทางร่อนน้ำ.....	151
รูปที่ 5.26 แสดงทัศนียภาพด้านทิศตะวันออก.....	152
รูปที่ 5.27 แสดงทัศนียภาพด้านทิศเหนือ.....	152
รูปที่ 5.28 แสดงทัศนียภาพด้านทิศใต้.....	152
รูปที่ 5.28 แสดงทัศนียภาพด้านทิศตะวันตก.....	152
รูปที่ 8.1 แสดงการจัดวางส่วนต่างๆของโครงการ.....	194
รูปที่ 8.2 แสดงสถาปัตยกรรมกลิ่นนาและสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น.....	195
รูปที่ 8.3 แสดงการทำไร่เกษตรกรรมบนภูเขา.....	195
รูปที่ 8.4 แสดง Process design 1.....	196
รูปที่ 8.5 แสดง Process design 2.....	197
รูปที่ 8.6 แสดงผังของโครงการ (Lay out Plan)	198
รูปที่ 8.7 แสดงผังพื้นที่ชั้นหนึ่ง (1st Floor Plan)	199
รูปที่ 8.8 แสดงผังพื้นที่ชั้นสอง (2nd Floor Plan)	200
รูปที่ 8.9 แสดงผังพื้นที่ชั้นส่วนบริการสปาและภัตตาคาร.....	200
รูปที่ 8.10 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ Deluxe	201
รูปที่ 8.11 แสดงแบบขยายบ้านพักแบบ Lake Villa.....	201
รูปที่ 8.12 แสดงแบบขยายบ้านพักแบบ Pool Villa.....	202
รูปที่ 8.13 แสดงแบบขยายบ้านพักแบบ President Pool Villa.....	202

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 X
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 8.14 แสดงรูปตัดของโครงการ.....	203
รูปที่ 8.15 แสดงทัศนียภาพของโครงการ.....	203
รูปที่ 8.16 แสดงรูปด้าน 1.....	204
รูปที่ 8.17 แสดงรูปด้าน 2.....	205
รูปที่ 8.18 แสดงทัศนียภาพภายในห้องพักแบบ Lake Villa.....	206
รูปที่ 8.19 แสดงทัศนียภาพส่วนสระว่ายน้ำ (Swimming Pool).....	206
รูปที่ 8.20 แสดงทัศนียภาพส่วนภัตตาคาร (Restaurant).....	207
รูปที่ 8.21 แสดงหุ่นจำลอง1 (Model).....	207
รูปที่ 8.22 แสดงหุ่นจำลอง2 (Model).....	208
รูปที่ 8.23 แสดงหุ่นจำลอง3 (Model).....	208



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

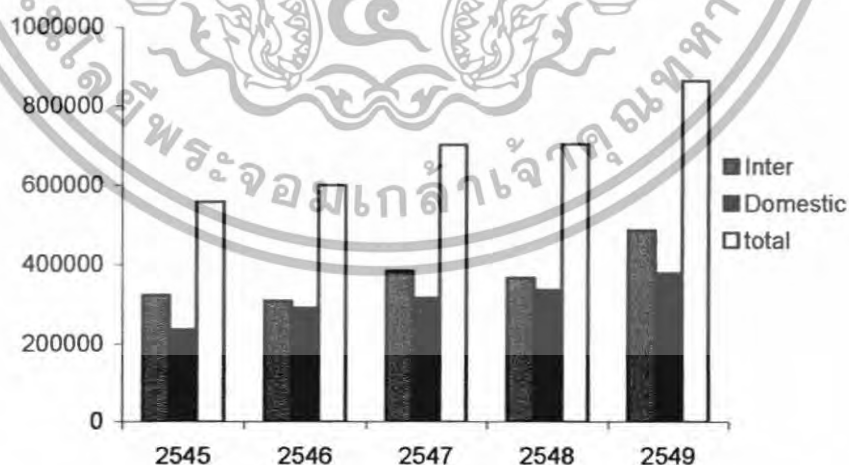
บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศที่มีสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆมากมาย ตลอดจนมีวัฒนธรรมที่มีมาช้านานและเป็นเอกลักษณ์ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้มีการพัฒนาและเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ในระยะเวลาอันสั้น พิจารณาได้จากจำนวนรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวนมากที่มาจาก การท่องเที่ยวในแต่ละปี เกิดการสร้างงานทั้งทางตรงและทางอ้อม ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้ ประชาชาติอันสืบเนื่องมาจากการลงทุนในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวประเภทต่างๆที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 1.1 รายได้จากกรท่องเที่ยวปีพ.ศ.2545- 2549 (ล้านบาท)¹

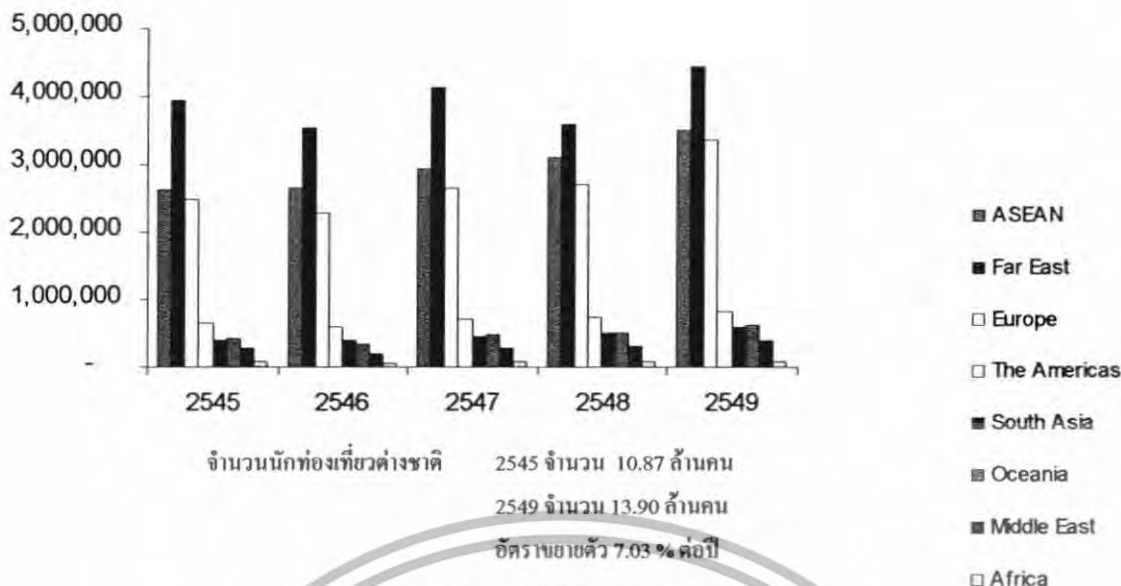
ปีพ.ศ.	2545	2546	2547	2548	2549
ต่างชาติ	323,484	309,269	384,360	367,380	486,000
ชาวไทย	235,337	289,987	317,224	334,717	378,000
รวม	558,821	599,256	701,584	702,097	864,000



รูปที่ 1.1 แผนภูมิแสดงรายได้จากการท่องเที่ยวปีพ.ศ.2545- 2549

¹ ข้อมูลจากกองสถิติ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 1.2 แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ปีพ.ศ.2545- 2549

จากแผนภูมิแสดงให้เห็นว่าประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก โดยมีอัตราการขยายตัว 7.03 % ต่อปี โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวกลุ่มอาเซียน ตะวันออกไกล และยุโรป

นอกจากนี้ หากจะพิจารณาถึงการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลก (World Tourism Organization : WTO) ที่ได้ระบุไว้ว่า ในปี พ.ศ. 2553 จำนวนนักท่องเที่ยวในโลก จะเพิ่มสูงถึง 1 พันล้านคน และเพิ่มเป็น 1.56 พันล้านคน ในปี พ.ศ. 2563 และการคาดการณ์ขององค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (International Civil Aviation Organization : ICAO) ระบุว่าในช่วงปี พ.ศ. 2538 — 2548 ภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิก จะมีแนวโน้มการขยายตัวด้านการบินสูงสุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น ซึ่งการคาดการณ์ดังกล่าวนี้สมาคมการขนส่งทางอากาศระหว่างประเทศ (International Air Transport Association : IATA) ก็ได้ยืนยันความเห็นเช่นเดียวกัน ดังนั้นจึงมีโอกาสสูงที่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามายังประเทศไทยจะเพิ่มขึ้นอีก

ดังนั้นในปัจจุบันจึงได้มีการส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวางจากทางภาครัฐและเอกชน โดยจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 10 (พ.ศ.2550-2554) มีเป้าหมายที่จะมุ่งพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้เป็นแหล่งสร้างรายได้หลักของประเทศ โดยพัฒนาการท่องเที่ยวไทย ให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางธรรมชาติและวัฒนธรรมของภูมิภาค บนฐานความโดดเด่นและหลากหลายของทรัพยากรธรรมชาติ วัฒนธรรม และความเป็นไทย และพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจบริการที่มีศักยภาพ เพื่อขยายฐานการผลิตและการตลาดธุรกิจบริการครอบคลุมระดับภูมิภาค บนฐานการสร้าง ความแตกต่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และความชำนาญเฉพาะด้าน อาทิเช่น ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท เพื่อก้าวสู่มาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลและเป็นการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนที่สามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก²

สำหรับนโยบายการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย³ ในทศวรรษหน้า ในแผนแม่บทอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งชาติของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้กำหนดนโยบายเชิงรุกไว้ ดังนี้

1. พัฒนาให้ประเทศไทยลงความเป็นผู้นำทางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียอย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวสู่ความเป็น World Class Tourist Destination
2. พัฒนาการท่องเที่ยวของไทยให้เป็นสาขาหลักทางเศรษฐกิจที่มีความสำคัญควบคู่ไปกับสาขาเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม
3. เร่งรัดให้เกิดการกระจายตัวของนักท่องเที่ยวและรายได้จากการท่องเที่ยวออกสู่ภูมิภาคอื่นๆ นอกเหนือจากเมืองท่องเที่ยวหลักในปัจจุบัน
4. ปรับปรุงโครงสร้างอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้ทันสมัยเพื่อให้ผู้ประกอบการไทยมีความพร้อมในการแข่งขันที่จะตามมาจากการเปิดเสรีทางการค้า
5. สนับสนุนให้องค์กรปกครองท้องถิ่นมีความพร้อมและเข้มแข็งในการบริหารจัดการ ในการธุรกิจท่องเที่ยวในพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อผลประโยชน์ของท้องถิ่นโดยตรง
6. อนุรักษ์ทรัพยากรการท่องเที่ยวของไทย ให้คงความเป็นธรรมชาติที่สมบูรณ์และสะท้อนถึงความเป็นเอกลักษณ์ วัฒนธรรมไทยที่ชัดเจน

² ข้อมูลจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (2550-2554)

³ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2543). แผนแม่บทอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งชาติ. หน้า 11-12.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อพิจารณาถึงแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติแล้ว สามารถจัดแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะโดยจำแนกตามจำนวนการเดินทางท่องเที่ยวและรายได้จากการท่องเที่ยวตามแหล่งต่างๆ 10 อันดับแรกดังนี้

ตารางที่ 1.2 แสดงแหล่งท่องเที่ยวหลักที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติ

จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติ	สัดส่วน (ร้อยละ)	รายได้จากการท่องเที่ยวชาวต่างชาติ	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. กรุงเทพมหานคร	43.33	1. กรุงเทพมหานคร	57.79
2. พัทยา จ.ชลบุรี	12.48	2. พัทยา จ.ชลบุรี	13.96
3. เชียงใหม่	6.49	3.ภูเก็ต	6.64
4. ภูเก็ต	4.67	4. เชียงใหม่	6.59
5. อุรุษยา	3.89	5.เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	4.09
6.เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	3.01	6.หาดใหญ่	1.66
7.หาดใหญ่	2.55	7.กระบี่	1.34
8.หัวหิน	1.35	8.หัวหิน	1.17
9.หนองคาย	1.35	9.เข็ขราช	0.86
10.กระบี่	1.32	10. อุรุษยา	0.71

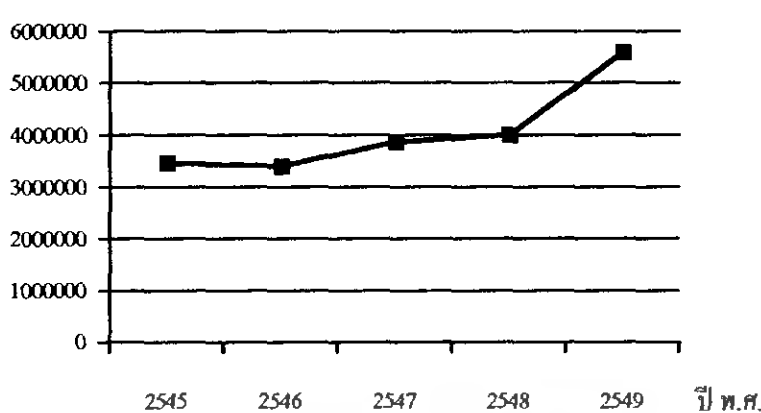
ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตารางที่ 1.2 แสดงเห็นว่าจังหวัดเชียงใหม่ เป็นเมืองท่องเที่ยวอันดับต้นๆของประเทศ และเป็นศูนย์กลางทางการท่องเที่ยวของภาคเหนืออันเนื่องมาจากความเหมาะสมในด้านต่างๆหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นสภาพทางภูมิศาสตร์ที่อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลส่งผลให้มีอากาศที่ค่อนข้างเย็นตลอดปี ความสวยงามของธรรมชาติและพิชพรรณค่างๆ ความสะดวกสบายในการเดินทางทั้งทางบกและทางอากาศ อีกทั้งยังมีจุดแข็งทางด้านศิลปวัฒนธรรมและประเพณีที่เก่าแก่เป็นเอกลักษณ์ ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่มีส่วนแบ่งกว่า 7% ของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา อันเนื่องมาได้รับผลประโยชน์จากเหตุการณ์สึนามิ ใน 6 จังหวัดอันดามันที่เกิดขึ้นเมื่อปลายเดือนธันวาคม 2547 และเหตุการณ์ความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวเปลี่ยนเส้นทางในการเดินทางท่องเที่ยวจากภาคใต้มายังแหล่งท่องเที่ยวภาคเหนือแทน ซึ่งถือเป็นพื้นที่ปลอดภัยในความรู้สึกของนักท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)



ค่าเฉลี่ยอัตราการการเติบโตของนักท่องเที่ยว ปีพ.ศ. 2545 -2549 + 12.74 %

รูปที่ 1.3 กราฟแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดเชียงใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2545 -2549

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากกราฟแสดงให้เห็นถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงปี พ.ศ. 2546 -2549 โดยเฉพาะ ในปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นถึง 39.84 % เนื่องจากการจัดงานพืชสวนโลก หรือ ราชพฤกษ์ ' 49 ในช่วงเดือนธันวาคม 2549 ถึง มกราคม 2550 โดยอัตราค่าเฉลี่ยการเติบโตของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นถึง + 12.74% ในแต่ละปีและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกต่อไปเรื่อยๆในอนาคต

ตารางที่ 1.3 แสดงข้อมูลสรุปผู้เยี่ยมชม จ. เชียงใหม่

	2004	Δ (%)	2005	Δ (%)
Visitor	3,898,543	+ 14.67	3,997,776	+ 2.55
Thai	2,101,099	+ 9.32	2,160,142	+ 2.81
Foreigners	1,797,444	+ 21.63	1,837,634	+ 2.24
Tourist	3,623,395	+ 15.17	3,708,795	+ 2.36
Thai	1,877,194	+ 9.47	1,922,042	+ 2.39
Foreigners	1,746,201	+ 22.00	1,786,753	+ 2.32
Excursionist	275,148	+ 8.45	288,981	+ 5.03
Thai	223,905	+ 8.05	238,100	+ 6.34
Foreigners	51,243	+ 10.21	50,881	- 0.71
Average Length of Stay (Day)	3.91	-	2.90	-
Thai	3.96	-	2.51	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.3 แสดงข้อมูลสรุปผู้เยี่ยมชมเชียงใหม่ (ต่อ)

	2004	Δ (%)	2005	Δ (%)
Foreigners	3.86	-	3.32	-
Average Expenditure (Baht/Person/Day)				
Visitor	3,119.00	+ 9.10	2,820.82	- 9.56
Thai	2,720.42	+ 6.50	2,410.63	- 11.39
Foreigners	3,568.40	+ 9.64	3,167.78	- 11.23
Tourist	3,145.36	+ 6.87	2,853.00	- 9.29
Thai	2,750.27	+ 3.45	2,451.18	- 10.87
Foreigners	3,570.09	+ 8.69	3,179.69	- 10.94
Excursionist	1,921.38	- 3.21	1,624.02	- 15.48
Thai	1,729.48	+ 2.15	1,590.13	- 8.06
Foreigners	2,127.71	- 8.87	1,782.58	- 16.22
Revenue (Million Baht)				
Visitor	45,066.89	+ 17.70	31,120.43	- 30.95
Thai	20,831.85	+ 10.46	12,187.18	- 41.50
Foreigners	24,235.04	+ 24.72	18,933.25	- 21.88
ACCOMMODATION ESTABLISHMENTS				
Establishments	214	+ 9.74	271	+ 26.64
Rooms	14,103	+ 3.51	16,673	+ 18.22
Occupancy Rate (%)	50.50	+ 4.37	46.83	- 3.67
Average Length of Stay (Day)	1.68	-	1.75	-

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตาราง 1.3 สามารถสรุปได้ว่า ในปี 2548 จำนวนนักท่องเที่ยวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.55 หากแยกเป็นคนไทยและต่างประเทศพบว่านักท่องเที่ยวคนไทยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 2.81 สำหรับการเดินทางแต่ละครั้ง นักท่องเที่ยวมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ย 2.90 วัน และจากจำนวนนักท่องเที่ยว คีนพัก และการใช้จ่ายแต่ละวันประมาณ 2,853 บาท และเมื่อนำมาคำนวณหารายได้ที่เกิดจากนักท่องเที่ยว คิดเป็นเม็ดเงิน 30,651.12 ล้านบาท ส่วนนักท่องเที่ยวมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวันประมาณ 1,624.02 บาท ก่อให้เกิดรายได้หมุนเวียนรวมเป็นเงิน 469.31 ล้านบาท เมื่อรวมรายได้ทั้งหมดที่เกิดจากการท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงใหม่จะเท่ากับ 31,120.43 ล้านบาท โดยผู้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เยี่ยมชมมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณ 2,820.82 บาท ซึ่งถือว่าสามารถทำรายได้ให้ชุมชนและประเทศได้เป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 1.4 แสดงข้อมูลที่หักใน จ. เชียงใหม่ ตามมาตรฐานการแบ่งกลุ่มโรงแรมของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

	2549	2548	อัตราการเปลี่ยนแปลง
จำนวนโรงแรม(แห่ง)	341	271	+ 25.83
กลุ่ม 1	28	10	+ 180.00
กลุ่ม 2	18	9	+ 100.00
กลุ่ม 3	17	12	+ 41.67
กลุ่ม 4	33	27	+ 22.22
กลุ่ม 5	40	41	- 2.44
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย(%)	47.91	46.83	+ 1.08
กลุ่ม 1	58.29	58.32	- 0.03
กลุ่ม 2	69.00	67.32	+ 1.68
กลุ่ม 3	51.16	56.31	- 5.15
กลุ่ม 4	62.43	67.70	- 5.27
กลุ่ม 5	30.85	26.67	+ 4.18

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ

กลุ่มที่ 1 : ระดับราคาตั้งแต่ 2,500 บาทขึ้นไป

กลุ่มที่ 2 : ระดับราคาตั้งแต่ 1,500 - 2,499 บาท

กลุ่มที่ 3 : ระดับราคาตั้งแต่ 1,000 - 1,499 บาท

กลุ่มที่ 4 : ระดับราคาตั้งแต่ 500 - 999 บาท

กลุ่มที่ 5 : ระดับราคาต่ำกว่า 500

จากตารางที่ 1.4 แสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรม โดยเฉพาะ โรงแรมในกลุ่ม 1 ที่มีราคาตั้งแต่ 2,500 บาทขึ้นไปที่เพิ่มขึ้นถึงเกือบสามเท่าตัว และอัตราการเข้าพักยังอยู่ในอัตราที่สูงถึงแม้ว่าจะลดลงจากปีที่ผ่านมาเล็กน้อยก็ตาม ถือได้ว่าที่หักกลุ่มที่มีราคาสูงนี้มีทิศทางการเจริญเติบโตไปในทางที่ดีและยังเป็นที่ต้องการของตลาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากอัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ ถึงแม้ว่างานทิวสวนโลกราชพฤกษ์'49 จะเสร็จสิ้นไปแล้ว แต่สถานการณ์การท่องเที่ยวยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องเพราะยังมีโครงการที่สำคัญของรัฐบาลที่จะส่งเสริมให้การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่มีความต่อเนื่อง เช่น สวนสัตว์ในทิวซาฟารี ศูนย์การแสดงสินค้านานาชาติ ศูนย์กลางการบินในภูมิภาค และนโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่จะผลักดันให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชีย อีกทั้งอัตราการเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 ซึ่งถือว่ามีราคาสูงยังมีอัตราการเข้าพักที่สูง และยังมีทิศทางการเจริญเติบโตไปในทางที่ดีและยังเป็นที่ต้องการของตลาด เนื่องจากที่พักกลุ่มนี้มีห้องพัก ส่วนบริการ และการให้บริการต่างๆที่มีมาตรฐาน สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังจ่าย ทำให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะชาวต่างชาติได้เป็นจำนวนมาก ดังนั้น โครงการพักตากอากาศระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ (The Luxury Resort Hotel ; Chiangmai) นี้ จึงเกิดขึ้นเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในอนาคต และเป็นโรงแรมพักตากอากาศทางเลือกให้กับนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนตากอากาศในจังหวัดเชียงใหม่ได้อย่างครบถ้วน สมบูรณ์ และเหมาะสม อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มตลาดท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวระดับบน และส่งเสริมศักยภาพเมืองเชียงใหม่ให้เป็นเมืองท่องเที่ยวที่มีระดับมากขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

- 1.2.1 เพื่อใช้เป็นสถานที่พักแรมและสร้างโรงแรมพักตากอากาศที่เป็นทางเลือกที่ตอบสนองความต้องการต่างๆทางด้านการพักผ่อนได้อย่างสมบูรณ์แบบครบถ้วนแก่นักท่องเที่ยว
- 1.2.2 เพื่อสนับสนุนนโยบายและความต้องการส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในด้านความต้องการที่พักที่เพียงพอได้มาตรฐานเท่าเทียมกับระดับสากล
- 1.2.3 เพื่อเป็นการสร้างอาชีพและรายได้สู่ประชากรในท้องถิ่น
- 1.2.4 เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดท่องเที่ยวให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีศักยภาพสูง
- 1.2.5 เพื่อส่งเสริมให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่สำคัญในระดับภูมิภาค

1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ

- 1.3.1 เพื่อศึกษาพฤติกรรม พื้นที่ใช้สอย การจัดระบบทางสัญจรทั้งภายในและภายนอกอาคาร การจัดวางองค์ประกอบโครงการ ของอาคารประเภทโรงแรมพักตากอากาศ (Resort Hotel)
- 1.3.2 เพื่อศึกษาและออกแบบอาคารที่ต้องการการวางผังที่มีความเหมาะสม
- 1.3.3 เพื่อศึกษาเกี่ยวกับการจัดการงานระบบของอาคารที่เป็นองค์ประกอบสำคัญของงานสถาปัตยกรรม
- 1.3.4 เพื่อศึกษาการออกแบบสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั้งทางด้านกายภาพและภูมิทัศน์
- 1.3.5 เพื่อศึกษากฎหมายและข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องโดยอาศัยเกณฑ์ของหน่วยงานต่างๆ ที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง เช่น พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง กฎหมายท้องถิ่น
- 1.3.6 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ

- 1.4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 1.4.1.1 ศึกษาถึงแผนพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่
 - 1.4.1.2 ศึกษาถึงศักยภาพและทิศทางการพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่
 - 1.4.1.3 ศึกษาถึงปัญหาและข้อจำกัดด้านการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่
 - 1.4.1.4 ศึกษาถึงสภาพทางภูมิศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคมจังหวัดเชียงใหม่
 - 1.4.1.5 ศึกษาถึงแนวโน้มและสถิติสถานการณ์การท่องเที่ยวไทยในอนาคต
 - 1.4.1.6 ศึกษาถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่10 (2550-2554)
 - 1.4.1.7 ศึกษาถึงนโยบายด้านการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- 1.4.2 การศึกษาลักษณะของโครงการ
 - 1.4.2.1 ศึกษาถึงความหมายและชนิดของโรงแรมพักตากอากาศ ตามมาตรฐานระดับสากล
 - 1.4.2.2 ศึกษาถึงชนิดและลักษณะของโรงแรมพักตากอากาศที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
 - 1.4.2.3 ศึกษาถึงการกำหนดขนาด จำนวนห้องพัก และองค์ประกอบที่จำเป็นสำหรับโครงการ
 - 1.4.2.4 ศึกษาและวิเคราะห์แนวทางในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1.4.2.5 ศึกษารายละเอียดระบบสาธารณูปโภคที่มีผลต่อโครงการ
- 1.4.3 การศึกษารายละเอียดของโครงการ
 - 1.4.3.1 ศึกษาตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน
 - 1.4.3.2 ศึกษาถึงพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการโครงการ
 - 1.4.3.3 ศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมของบุคลากรของโครงการและผู้ให้บริการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- 1.4.4 การศึกษาถึงการกำหนดที่ตั้งและรายละเอียดทางกายภาพของที่ตั้ง
 - 1.4.4.1 การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ
 - 1.4.4.2 ศึกษาและวิเคราะห์ด้านกายภาพของที่ตั้งโครงการ
 - 1.4.4.3 ศึกษาวิเคราะห์และสรุปผลการเลือกที่ตั้งของโครงการ
- 1.4.5 ศึกษาถึงอิทธิพลที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
 - 1.4.5.1 ระบบโครงสร้างที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
 - 1.4.5.2 ระบบวิศวกรรมที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น
 - 1.4.5.3 ระบบสุขาภิบาลและระบบกำจัดน้ำเสีย
 - 1.4.5.4 กฎหมาย เทศบัญญัติ และข้อกำหนดที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
 - 1.4.5.5 ศึกษาถึงสถาปัตยกรรมท้องถิ่นภาคเหนือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการ

2.1 สถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย

ประเทศไทยให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยวมานานโดยมีวิสัยทัศน์ว่าการท่องเที่ยวจะเป็นสาขาเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ จึงมีการกำหนดนโยบายเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 – 2547 ทั่วโลกต้องประสบปัญหาวิกฤตการณ์ต่างๆ เรื่อยมา อาทิ เกิดเหตุการณ์ก่อวินาศกรรมที่ประเทศสหรัฐอเมริกา ปี พ.ศ. 2546 เกิดโรคซาร์ระบาดในหลายประเทศ และในช่วงต้นปี พ.ศ. 2547 เกิดโรคไข้หวัดนกในหลายประเทศในแถบเอเชีย รวมทั้งประเทศไทย หลังจากนั้นปลายปี พ.ศ. 2547 เกิดเหตุการณ์คลื่นสึนามิ จนสร้างความเสียหายอย่างใหญ่หลวงกับประเทศตามชายฝั่งอันดามัน เหตุการณ์ทั้งหลายล้วนมีผลทำให้เกิดการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาเข้ามาในประเทศไทย

2.1.1 การเติบโตของตลาดท่องเที่ยว

ปีพ.ศ.2548 นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลงร้อยละ 1.15 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ทางภาครัฐได้ตระหนักและพยายามส่งเสริมการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างประเทศให้ขับเคลื่อนผ่านวิกฤติที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะการดำเนินงานส่งเสริมตลาดต่างประเทศเพื่อรักษาระดับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและเพิ่มตลาดที่เป็นกลุ่มเป้าหมายใหม่

สำหรับสถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2549 มีจำนวนประมาณ 1.24 ล้านคนโดยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.39 นับเป็นอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างสดใสภายหลังจากหตุพันช่วงภาวะวิกฤตจากเหตุการณ์ก่อรัฐประหารภายในประเทศอย่างสิ้นเชิง นับตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมเป็นต้นมา แม้ว่าประเทศไทยจะกำลังประสบกับปัญหาจลาจลจากอัตราการแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเงินดอลลาร์สหรัฐ แต่ก็มิได้กระทบกับสถานการณ์ท่องเที่ยวชาวต่างชาติแต่อย่างใด โดยสามารถสรุปสถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในช่วง 11 เดือนแรกของปี พ.ศ.2549 ได้ดังนี้

- สถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติครึ่งปีแรก ของปี พ.ศ.2549 มีอัตราการเติบโตเพิ่มสูงมาก โดยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 30 ทั้งนี้เนื่องมาจากการฟื้นตัวอย่างชัดเจนจากผลกระทบเหตุการณ์วิกฤตีสึนามิเมื่อปลายปี พ.ศ. 2547 ที่ผ่านมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สถานการณ์นักท่องเที่ยวในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ.2549 ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.79 ถึงแม้จะมีเหตุการณ์วิกฤตการณ์ก่อรัฐประหารภายในประเทศมาเป็นอุปสรรคขัดขวางการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย ในช่วงปลายเดือนกันยายนก็ตาม
 - สถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 2 เดือนแรก ของไตรมาสที่ 4 คงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์วิกฤตต่อเนื่อง จนไปถึงสิ้นสุดในช่วงประมาณกลางเดือนตุลาคม และต่อจากนั้นเป็นต้นมา สถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติได้ฟื้นกลับมา มีการขยายตัวเป็นบวก และเติบโตสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.45 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา
 - กลุ่มตลาดที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง ยังคงเป็นกลุ่มตลาดระยะกลาง คือ ตลาดตะวันออกกลาง ตลาดแอฟริกา และตลาดโอเชียเนีย ซึ่งจะมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงและต่อเนื่องนับตั้งแต่ต้นปีเป็นต้นมา สำหรับกลุ่มตลาดระยะไกล คือ ยุโรป ยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปลายปี ส่วนกลุ่มตลาดระยะใกล้ คือ ตลาดเอเชีย ได้เริ่มฟื้นกลับมาขยายเพิ่มขึ้นในอัตราการเติบโตที่ต่ำกว่าหลังจากที่ได้ทรุดลงจากเหตุการณ์วิกฤตรัฐประหาร
- เมื่อพิจารณาความเคลื่อนไหวของนักท่องเที่ยวในรายตลาดที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้
- ภูมิภาคยุโรปมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นทุกตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ตลาดดาวรุ่ง อาทิ ตลาดรัสเซีย และยุโรปตะวันออก ซึ่งยังคงเป็นตลาดที่มีอัตราการขยายตัวที่ร้อนแรงและต่อเนื่อง อีกทั้งในหลายประเทศที่เป็นกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวหลักของไทย อาทิ เยอรมัน สหราชอาณาจักร และฝรั่งเศส ยังสามารถขยายเพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา
 - ภูมิภาคเอเชียสามารถปรับตัวขึ้นมา มีอัตราการเติบโตเป็นบวกได้ โดยเป็นผลมาจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวในตลาดหลักของภูมิภาค คือ มาเลเซีย สิงคโปร์ เวียดนาม จีน ฮองกง เกาหลี และไต้หวัน ซึ่งสาเหตุเกิดจากการคลายความวิตกกังวลในสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมือง รวมทั้งยังมีปัจจัยเสริมอื่น คือ การเป็นช่วงปิดภาคเรียนของสิงคโปร์ ระหว่างเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม และการส่งเสริมการขายเส้นทางท่องเที่ยวใหม่ของภาคอีสานในตลาดสิงคโปร์ ซึ่งจะมีการตอบรับการจองเส้นทางท่องเที่ยวที่ดีมาก ถึงแม้ว่า ในตลาดนักท่องเที่ยวญี่ปุ่น จะยังคงซบเซาต่อเนื่อง นับตั้งแต่การเกิดเหตุการณ์วิกฤตรัฐประหาร แต่การท่องเที่ยวของภูมิภาคเอเชียยังเติบโตเพิ่มขึ้นได้ค่อนข้างดี
 - ภูมิภาคโอเชียเนีย มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 18.02 สืบเนื่องจากในช่วงเดือนพฤศจิกายน มีการเปิดเที่ยวบินทั้งประจำและเช่าเหมาลำมาสนับสนุนการเดินทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางเข้ากรุงเทพจำนวนมาก คือ สายการบินราคาประหยัด (Jet Star) ในเส้นทางเมล์เบิร์น – กรุงเทพฯ และเส้นทางซิดนีย์ – ภูเก็ต จำนวน 3 เที่ยวบิน/สัปดาห์และสายการบินไทย มีการปรับเพิ่มจำนวนเที่ยวบินในหลายเส้นทาง เช่น เส้นทางซิดนีย์ – กรุงเทพฯ เพื่อเป็น 5 เที่ยวบิน/สัปดาห์ และเส้นทางเฟิร์ธ – ภูเก็ต – กรุงเทพฯ เพิ่มเป็น 3 เที่ยวบิน / สัปดาห์

จากข้อมูลในเบื้องต้นทำให้เห็นว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย ในสภาวะปัจจุบันนับได้ว่าก้าวเข้าสู่แนวทางปกติ เนื่องจากมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง การกำหนดนโยบายและยุทธศาสตร์เพื่อพัฒนาการท่องเที่ยว อีกทั้งถูกบรรจุไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติอีกด้วย

2.1.2 โครงสร้างของนักท่องเที่ยว

1) ประเทศที่มา จากสถิติที่เก็บรวบรวมโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ปรากฏว่านักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทย ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวแถบเอเชียตะวันออก เอเชีย ยุโรปและอเมริกา ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เดินทางเข้าประเทศไทยและวันหยุดปี 2547-2548

ถิ่นที่อยู่	จำนวน			วันหยุด		
	2548	2547	% (+/-)	2548	2547	%(+/-)
เอเชียตะวันออก	6,692,982	7,034,024	- 4.85	5.81	5.88	- 0.07
- เอเชีย	3,099,569	2,926,259	+ 5.92	4.01	5.41	- 1.40
ยุโรป	2,686,567	2,616,347	+ 2.68	13.45	12.99	+ 0.46
อเมริกา	739,707	692,827	+ 6.77	11.40	11.98	- 0.58
เอเชียใต้	518,878	468,316	+ 10.80	5.82	6.81	- 0.99
โอเชียเนีย	501,882	466,907	+ 7.49	9.23	9.47	- 0.24
ตะวันออกกลาง	304,047	289,571	+ 5.00	9.28	9.07	+ 0.21
แอฟริกา	72,873	82,711	- 11.89	6.74	9.78	- 3.04
รวม	11,516,936	11,650,703	- 1.15	8.20	8.13	+ 0.07

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ในปี พ.ศ.2548 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้าประเทศไทยทั้งสิ้นจำนวน 11,516,936 คน ลดลงจากปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 1.15 เป็นผลมาจากนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชีย-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตะวันออกซึ่งเป็นตลาดนักท่องเที่ยวที่สำคัญของไทยเดินทางลดลงจากปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 4.85 เนื่องจากการเกิดเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัยสึนามิในพื้นที่ภาคใต้ฝั่งอันดามันปลายเดือนธันวาคม พ.ศ. 2547 และปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความมั่นใจในการเดินทางท่องเที่ยวต่อนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียตะวันออกมากกว่าภูมิภาคอื่นๆ

นักท่องเที่ยวมีวันพักเฉลี่ย 8.20 วันเพิ่มขึ้น 0.07 วัน เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ.2547 โดยภูมิภาคที่นักท่องเที่ยวมีวันพักสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ยุโรป อเมริกา และตะวันออกกลาง โดยมีวันพักเฉลี่ย 13.45 วัน, 11.40 วัน และ 9.28 วัน ตามลำดับ

2) วัตถุประสงค์ของการเดินทาง จะสังเกตได้ว่าผู้ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะเดินทางเข้ามาเพื่อ การท่องเที่ยวและพักผ่อนมีประมาณ 82 %และมาด้วยวัตถุประสงค์อื่นๆ ดังนี้ ธุรกิจ 8% ประชุม/สัมมนา 5% ปฏิบัติราชการ 1% อื่นๆ 4%



3) ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่าในปี พ.ศ. 2548 นักท่องเที่ยวมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวัน 3,890.13 บาท ลดลงจากปี 2547 ร้อยละ 4.13 หมวดค่าใช้จ่ายที่นักท่องเที่ยวใช้จ่ายเงินมากที่สุดในแต่ละวันคือ ค่าซื้อสินค้า/ของที่ระลึก ร้อยละ 28.02 รองลงมาได้แก่ค่าที่พักและค่าอาหาร/เครื่องดื่ม ร้อยละ 26.18 และ 18.58 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 2.2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.2 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรายหมวดตามหมวดค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว ปี 2547-2548

รายการ	2548			2547		
	จำนวน	สัดส่วน	% (+/-)	จำนวน	สัดส่วน	% (+/-)
ค่าซื้อสินค้าของที่ระลึก	1,089.86	28.20	- 5.16	1,149.20	28.32	+ 6.99
ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิง	494.03	12.70	- 1.84	503.31	12.40	+ 7.89
ค่าบริการท่องเที่ยว	165.68	4.26	- 24.90	220.60	5.44	+ 10.65
ค่าที่พัก	1,018.34	26.18	- 4.61	1,067.59	26.31	+ 8.77
ค่าอาหาร/เครื่องดื่ม	722.97	18.58	+ 5.82	683.21	16.84	+ 8.06
ค่าพาหนะเดินทางในประเทศ	311.96	8.02	- 1.04	315.25	7.77	+ 2.23
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	87.29	2.24	- 26.46	118.69	2.92	+ 5.60
รวม	3,890.13	100.00	- 4.13	4,057.85	100.00	+ 7.51

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากข้อมูลสถิติที่เกี่ยวข้องกับนักท่องเที่ยว หรือผู้มาเยือน และจำนวนของนักท่องเที่ยว ตลอดจนรายได้จากการท่องเที่ยวซึ่งที่กล่าวไปแล้ว จะเห็นว่าธุรกิจท่องเที่ยวนี้ มีการเจริญเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในภาวะที่เศรษฐกิจของประเทศตกต่ำหรือสภาวะวิกฤตของประเทศแม้ว่าจะมีภาวะถดถอยในช่วงแรกของเกิดวิกฤต แต่ในช่วงระยะเวลาไม่นาน เศรษฐกิจการท่องเที่ยวของประเทศก็จะกลับมาอยู่ในสภาวะปรกติตามเดิม เนื่องจากนักท่องเที่ยวตามโรงแรมส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศ ซึ่งไม่ได้รับผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจมากนัก และแม้ว่าในภาวะที่ไม่มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ธุรกิจโรงแรมก็ยังคงอยู่ได้ด้วยรายได้จากนักท่องเที่ยวภายในประเทศ

2.1.3 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน และโอกาสของการท่องเที่ยวไทย

จุดแข็ง ประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีแหล่งท่องเที่ยวสวยงามหลายประเภท และในช่วงแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ก็ได้มีการพัฒนาสินค้าและบริการท่องเที่ยวที่หลากหลายและสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น แต่จุดเด่น ของประเทศไทยที่ทำให้เราเหนือกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกัน ได้แก่ ประชาชนมีอัธยาศัยใจคอดี มีการลงทุนของภาคเอกชนในระดับสูง และมีการให้บริการที่คุ้มค่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จุดอ่อน จุดอ่อนของการท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้แก่ การให้บริการที่ไม่สม่ำเสมอ และการจราจรที่แออัดในเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานคร สภามณฑลพิษ และสิ่งแวดล้อมที่เสื่อมโทรม สาธารณูปโภคไม่เพียงพอโดยเฉพาะการกำจัดขยะในเมืองต่างๆ เพราะความต้องการท่องเที่ยวหนาแน่น ไปก่อนความสามารถในการจัดการสาธารณูปโภคเพื่อรองรับปัญหาความห่อหุ้มยานในการบังคับใช้กฎหมาย เช่น การลงโทษผู้ที่หลอกลวงนักท่องเที่ยว ปัญหาการฉ้อราษฎร์บังหลวง รวมทั้งการขาดความร่วมมือ และขาดการประสานงานภายในรัฐ

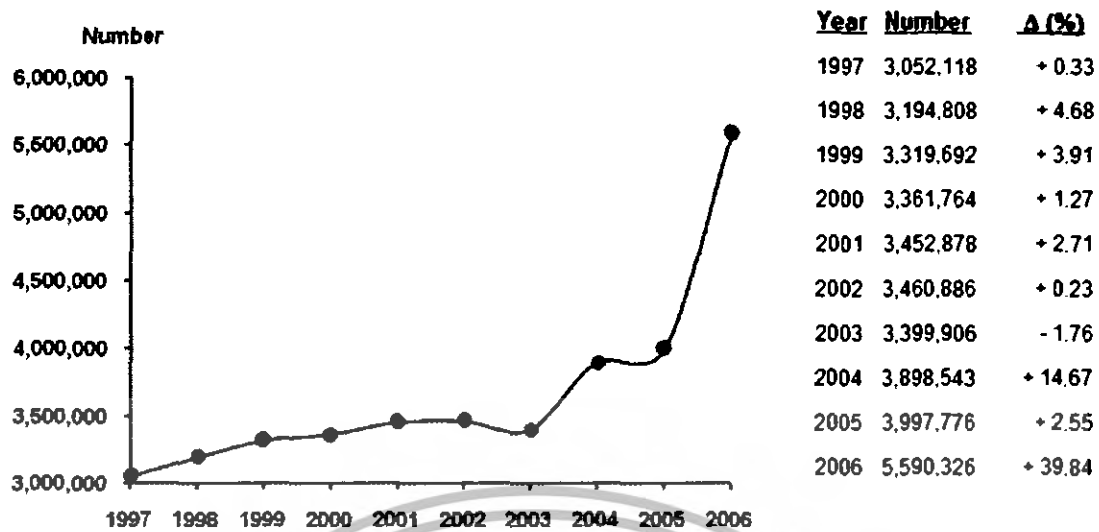
โอกาส การพัฒนาตลาดท่องเที่ยวประเภทการประชุม นิทรรศการ การท่องเที่ยวที่เป็นรางวัลและการพัฒนาตลาดนักท่องเที่ยวอิสระ การสร้างพันธมิตรกับกลุ่มประเทศในภูมิภาค และการส่งเสริมการท่องเที่ยวออกนอกฤดูการท่องเที่ยว เช่น ในฤดูฝน โดยอาศัยการจัดการที่ยืดหยุ่นให้นักท่องเที่ยวมีกิจกรรมในร่ม เช่น นวดแผนโบราณหรือตรวจสุขภาพ

2.2 สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภาคเหนือ เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่มีความพร้อมในด้านการท่องเที่ยว เช่น ความพร้อมในด้านโครงสร้างพื้นฐาน บริการด้านต่างๆ ทรัพยากรการท่องเที่ยว และการคมนาคมติดต่อ

2.2.1 การเติบโตของตลาดท่องเที่ยว

สถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2549 พบว่า มีอัตราการเติบโตแบบก้าวกระโดด โดยผู้เยี่ยมชมมีอัตราการเติบโตสูงมากถึงร้อยละ 39.84 ปัจจัยสำคัญมาจาก การจัดงานมหกรรมพืชสวนโลก ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางสู่จังหวัดเชียงใหม่อย่างล้นหลาม นอกจากนี้ การเพิ่มเที่ยวบินตรงสู่เชียงใหม่ของสายการบินทั้งในและต่างประเทศ การเพิ่มสมาชิกใหม่ของสวนสัตว์เชียงใหม่ คือ หมีโคอาล่าจากออสเตรเลีย การจัดงานเอ็นทัวส์มหาสงกรานต์ และเทศกาลฮีเป็ง จากปัจจัยดังกล่าว ทำให้นักท่องเที่ยวคนไทยมีอัตราการเติบโตสูงเป็นอย่างมากถึงร้อยละ 63



รูปที่ 2.2 แสดงสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดเชียงใหม่

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

2.2.2 โครงสร้างของนักท่องเที่ยว

นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่ มีหลากหลายประเภท มีความแตกต่างกันในด้าน เชื้อชาติ อายุ เพศ อาชีพ และวัตถุประสงค์ซึ่งสามารถแยก และวิเคราะห์ในด้านต่างๆ ได้ดังนี้

ตารางที่ 2.3 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมชาวไทย ในจังหวัดเชียงใหม่ จำแนกตามถิ่นที่อยู่ปี 2549

ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชมชาวไทย	ผู้เยี่ยมชมชาวไทย	
	จำนวน	ร้อยละ
1. กรุงเทพมหานคร	716,825	20.25
2. ภาคกลาง	464,110	13.11
3. ภาคตะวันตก	193,042	5.45
4. ภาคตะวันออก	182,683	5.16
5. ภาคเหนือ	1,406,703	39.74
6. ภาคใต้	362,233	10.23
7. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	214,176	6.06
รวม	3,539,772	100.00

ที่มา : รายงานโครงการสำรวจสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ ปี 2549 ภาคเหนือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการ 82095 ศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นักท่องเที่ยวชาวไทยส่วนใหญ่มาจากภาคเหนือ ร้อยละ 39.74 กรุงเทพมหานคร ร้อยละ 20.25 และภาคกลางร้อยละ 13.11ตามลำดับ โดยการเดินทางมีการใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะหลัก ในการเดินทางท่องเที่ยว

ตารางที่ 2.4 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศ ในจังหวัดเชียงใหม่ จำแนกตามถิ่นที่อยู่ ปี 2549

ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชม	ผู้เยี่ยมชม	
	จำนวน	ร้อยละ
1. อเมริกา	336,877	16.43
2. ยุโรป	826,361	40.30
3. โอเชียเนีย	102,915	5.02
4. เอเชีย	702,138	34.24
5. ตะวันออกกลาง	75,321	3.67
6. แอฟริกา	6,942	0.34
รวม	2,050,554	100.00

ที่มา : รายงานโครงการสำรวจสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ ปี 2549 ภาคเหนือ

สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติมีการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.59 โดยนักท่องเที่ยวมีอัตราการเติบโตสูงมากถึงร้อยละ 242.47 ส่วนนักท่องเที่ยวพักค้างมีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.01 ปัจจัยสนับสนุนการเติบโต มาจาก การมีเที่ยวบินตรงจากประเทศสิงคโปร์ และมาเลเซียเข้าสู่พื้นที่ ทำให้อัตราการขยายตัวของนักท่องเที่ยวในกลุ่มนี้เพิ่มขึ้นมาก และจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่นักท่องเที่ยวต่างชาติรู้จัก และให้ความสำคัญ จึงทำให้เดินทางมาท่องเที่ยวกัน โดยลักษณะการเดินทางนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเดินทางมากันเอง โดยนิยมเดินทางด้วยเครื่องบิน และรถไฟ

ผู้เยี่ยมชมชาว

ต่างประเทศ

2,050,554

37%

ผู้เยี่ยมชมชาวไทย

3,539,772

63%

รูปที่ 2.2 สัดส่วนผู้เยี่ยมชมชาวไทยและชาวต่างประเทศ จังหวัดเชียงใหม่ ปี 2549

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตาราง 2.3 - 2.4 และแผนภูมิข้างต้นแสดงให้เห็นว่ามีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาเยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงใหม่ น้อยกว่านักท่องเที่ยวชาวไทยทำให้เห็นภาพรวมของอุปสงค์ของตลาดการท่องเที่ยวภายในจังหวัดเชียงใหม่ว่าอุปสงค์หลักมาจากนักท่องเที่ยวชาวไทย ซึ่งอัตราส่วนระหว่างนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศเป็น 60 : 30

ตารางที่ 2.3 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเชียงใหม่แยกตามอาชีพ ปี พ.ศ. 2549

อาชีพ	ผู้เยี่ยมชมเชียงใหม่					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
1.ประกอบธุรกิจส่วนตัว	788,047	22.26	341,457	16.65	1,129,504	20.20
2.ข้าราชการ-วิสาหกิจ	531,192	15.01	209,610	10.22	740,802	13.25
3.พนักงานบริษัท	784,038	22.15	657,327	32.06	1,441,365	25.78
4.แม่บ้าน-ว่างงาน	262,762	7.42	111,653	5.45	374,415	6.70
5.นักเรียน-นักศึกษา	785,219	22.18	504,625	24.61	1,289,844	23.07
6.เกษียณ	191,390	5.41	48,173	2.35	239,563	4.29
7.เกษตรกร	53,691	1.52	37,642	1.84	91,333	1.63
8.ลูกจ้าง-คนงาน-พนักงาน	133,859	3.78	88,181	4.30	222,040	3.97
9.อื่นๆ	9,574	0.27	51,886	2.52	61,460	1.11
รวมทั้งหมด	3,539,772	100.00	2,050,554	100.00	5,590,326	100.00

ที่มา : รายงานโครงการสำรวจสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ ปี 2549 ภาคเหนือ

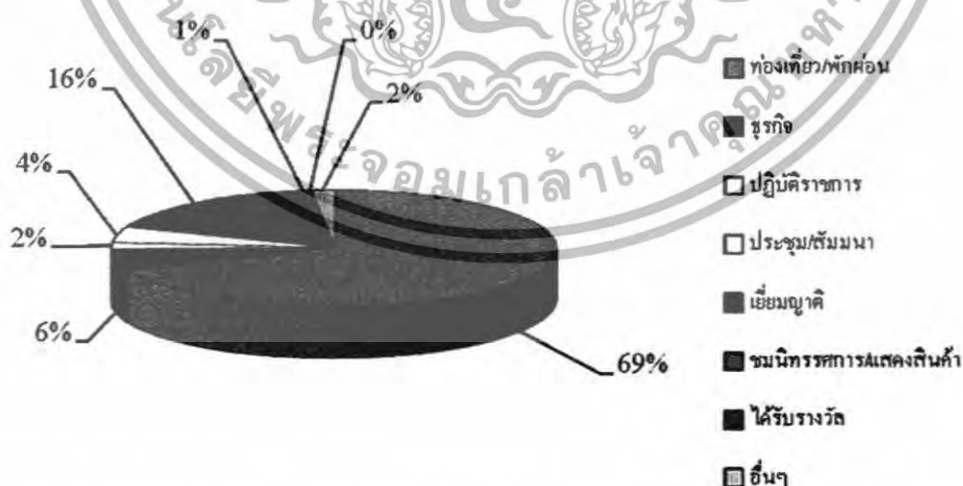
จากตารางที่ 2.3 แสดงให้เห็นว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะเป็นพนักงานมีเงินเดือนประจำ (ข้าราชการ , รัฐวิสาหกิจ, พนักงาน, ลูกจ้าง) เป็นส่วนมากซึ่งลักษณะการมาพักผ่อนจะตามวันหยุดเทศกาล หรือตามวันหยุดต่างๆ มีระยะเวลาและกำหนดการณ์ที่แน่นอนขึ้นอยู่กับประเภทของอาชีพ และประเทศนั้นๆลักษณะนักท่องเที่ยวแบบนี้ลักษณะของนักท่องเที่ยวแบบนี้ อาจจะมาในรูปแบบทัวร์จากต่างประเทศเนื่องจากมีเวลาจำกัด อีกกลุ่มหนึ่งคือ กลุ่มผู้ประกอบการส่วนตัว ซึ่งกลุ่มนี้ จะมีระยะเวลาพักนานกว่า โดยมากจะมาในลักษณะเดี่ยวๆ เป็นคู่ หรือเป็นครอบครัว

ตารางที่ 2.4 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเชิงใหม่แยกตามอายุ ปี พ.ศ. 2549

อายุ (ปี)	ผู้เยี่ยมชม					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
1. 15 - 24 ปี	586,717	16.57	166,857	8.14	753,574	13.48
2. 25 - 34 ปี	1,245,914	35.20	614,096	29.95	1,860,010	33.27
3. 35 - 44 ปี	909,860	25.70	621,010	30.28	1,530,870	27.38
4. 45 - 54 ปี	480,211	13.57	404,775	19.74	884,986	15.83
5. 55 - 64 ปี	230,077	6.50	195,295	9.52	425,372	7.61
65 ปีขึ้นไป	86,993	2.46	48,521	2.37	135,514	2.43
รวม	3,539,772	100.00	2,050,554	100.00	5,590,326	100.00
อายุเฉลี่ย	36.44		39.85		37.69	

ที่มา : รายงานโครงการสำรวจสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ ปี 2549 ภาคเหนือ

จากตารางที่ 2.4 จะเห็นได้ว่าช่วงอายุของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศจะคล้ายกันคือส่วนมากจะเป็นนักท่องเที่ยวในวัยทำงานคือ 25 - 54 ปี รองลงมาเป็นนักท่องเที่ยวในช่วงวัยรุ่น ซึ่งลักษณะการท่องเที่ยวเป็นแบบตามมากับครอบครัวหรือออกท่องเที่ยวกับเพื่อนเป็นกลุ่มเล็กๆ ส่วนนักท่องเที่ยวที่สูงอายุเป็นชาวไทยเป็นส่วนใหญ่



รูปที่ 2.2 แผนภูมิแสดงวัตถุประสงค์หลักของการเยี่ยมชมจังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2549

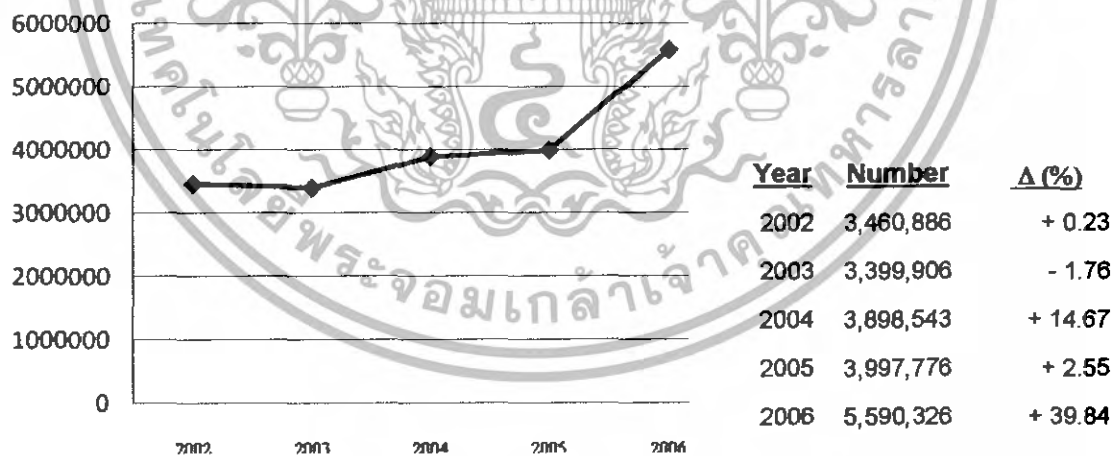
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากแผนภูมิสามารถสรุปได้ว่าวัตถุประสงค์หลักในการเดินทางมายังจังหวัดเชียงใหม่ คือ การท่องเที่ยวและพักผ่อน ร้อยละ 69 รองลงมาคือเยี่ยมญาติ ร้อยละ 16 ธุรกิจ ร้อยละ 6 ประชุมสัมมนา ร้อยละ 4 และอื่นๆอีกร้อยละ 5 ตามลำดับ

จากการศึกษาสถานการณ์ท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ทำให้ทราบถึงจำนวนนักท่องเที่ยวในปัจจุบันที่สามารถแยกเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยร้อยละ 60 และนักท่องเที่ยวต่างชาติร้อยละ 40 ส่วนใหญ่ก็มีวัตถุประสงค์หลักคือการท่องเที่ยวและพักผ่อน ซึ่งสามารถนำสถิตินี้ไปวิเคราะห์หาแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวในอนาคตและความต้องการห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่ได้

2.3 การศึกษาความต้องการห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่

จากสถิติแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีอัตราเพิ่มขึ้นสูงเรื่อยๆในแต่ละปี โดยตั้งแต่ในช่วงปี พ.ศ.2545-2549 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในช่วงนี้ถึง 12.74 % คิดเป็นเฉลี่ยปีละ 3.18 % ซึ่งจะนำค่าเฉลี่ยนี้มาเป็นค่ากลางในการหาแนวโน้มของจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นในอีก 3 ปีข้างหน้า เนื่องจากได้กำหนดให้โครงการนี้มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด และเปิดทำการในระยะปีที่ 3 คือในปี พ.ศ.2552

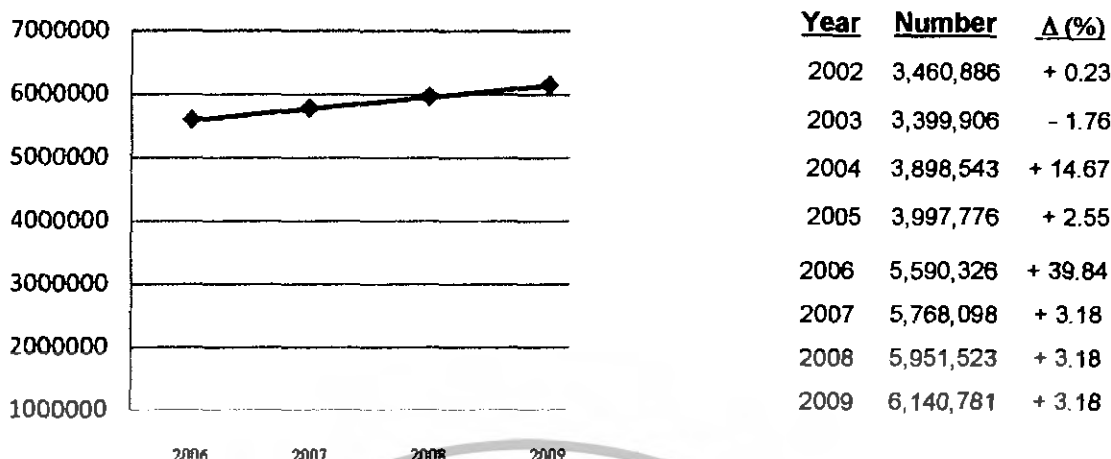


Average Growth rate 2002 - 2006 + 12.74 %

รูปที่ 2.3 แสดงสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางมายัง จ.เชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2545 -2549

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.4 แนวโน้มนักเรียนที่ขอเข้าศึกษาในจังหวัดเชียงใหม่ในอีก 3 ปีข้างหน้า (พ.ศ. 2550 – 2552)

จากแนวโน้มของนักเรียนที่ขอเข้าศึกษาที่เพิ่มมากขึ้นมาตลอดในช่วงปี พ.ศ. 2545 – 2549 และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆในปีต่อไป โดยการประมาณความต้องการห้องพักในอนาคตสามารถทำได้โดยอาศัยวิธีการคำนวณของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\text{จำนวนห้องพัก} = \text{จำนวนนักท่องเที่ยว} \times \text{วันพักเฉลี่ย} \times 100$$

$$\text{อัตราการเข้าพัก} \times \text{จำนวนวันใน 1 ปี} \times \text{อัตราผู้เข้าพัก}$$

โดย วันพักเฉลี่ย คือ ระยะเวลาการพัก/คน

อัตราการเข้าพัก คือ จำนวนห้องที่ถูกใช้เป็นร้อยละ (%) ของทั้งหมด

อัตราผู้เข้าพัก คือ จำนวนคนพักโดยเฉลี่ย/ห้อง

และนำผลที่ได้จากการคำนวณความต้องการที่พักที่หาได้มาเปรียบเทียบกับที่กำหนดจำนวนห้องพักของโครงการมีความเหมาะสมกับความต้องการหรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.5 แสดงข้อมูลที่หักจังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2548 - 2549

	2549	2548	อัตราการเปลี่ยนแปลง
จำนวนโรงแรม(แห่ง)	341	271	+ 25.83
กลุ่ม 1	28	10	+ 180.00
กลุ่ม 2	18	9	+ 100.00
กลุ่ม 3	17	12	+ 41.67
กลุ่ม 4	33	27	+ 22.22
กลุ่ม 5	40	41	- 2.44
จำนวนห้องพัก(ห้อง)	18,820	16,673	+ 12.88
กลุ่ม 1	2,783	2,182	+ 27.54
กลุ่ม 2	3,565	2,144	+ 66.28
กลุ่ม 3	1,591	1,572	+ 1.21
กลุ่ม 4	3,046	3,623	- 15.93
กลุ่ม 5	3,168	2,884	+ 9.85
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย(%)	47.91	46.83	+ 1.08
กลุ่ม 1	58.29	58.32	- 0.03
กลุ่ม 2	69.00	67.32	+ 1.68
กลุ่ม 3	51.16	56.31	- 5.15
กลุ่ม 4	62.43	67.70	- 5.27
กลุ่ม 5	30.85	26.67	+ 4.18
จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวม(คน)	3,407,866	2,984,173	+ 14.20
กลุ่ม 1	515,271	496,734	+ 3.73
กลุ่ม 2	678,646	394,411	+ 72.07
กลุ่ม 3	303,568	421,207	- 27.93
กลุ่ม 4	684,369	768,127	- 10.90
กลุ่ม 5	577,919	398,436	+ 45.05
ระยะพักเฉลี่ย(วัน)	1.80	1.75	+ 0.05
กลุ่ม 1	2.09	1.95	+ 0.14
กลุ่ม 2	2.04	2.00	+ 0.04
กลุ่ม 3	1.99	1.93	+ 0.06
กลุ่ม 4	1.99	1.70	+ 0.29
กลุ่ม 5	1.41	1.36	+ 0.05

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายละเอียดการคำนวณ จำนวนห้องพักรวม 1 ที่ต้องการในปี พ.ศ. 2552 (กลุ่มเป้าหมาย)

- 1) จำนวนนักท่องเที่ยว ที่ต้องการเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 975,770 คน
- 2) วันพักเฉลี่ย 2.02 วัน
- 3) อัตราการเข้าพักคิดเฉลี่ยทั้งปี กำหนดอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 (ซึ่งเป็นเกณฑ์ต่ำสุดที่ควรลงทุน)
- 4) อัตราผู้เข้าพักเฉลี่ยต่อห้อง 1.875 คน

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น จำนวนห้องพักรวมที่ความต้องการในปี พ.ศ. 2552} &= \frac{975,770 \times 2.02 \times 100}{1.875 \times 365 \times 60} \\ &= 4,800.13 \\ &= 4,801 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

ซึ่งในปี พ.ศ. 2549 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนห้องพักในกลุ่ม 1 ทั้งหมด 2,783 ห้อง เพราะฉะนั้นในปี พ.ศ. 2552 สามารถเปิดเพิ่มได้อีก 2,018 ห้อง

จากการคำนวณหาความต้องการที่พักในอนาคตนั้นจะเห็นได้ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ มีการเจริญเติบโต และต้องการการลงทุนทางด้านที่พักอีกมาก ซึ่งจะเห็นได้จากการคำนวณหาความต้องการที่พักรวมทุกกลุ่มและ โดยเฉพาะที่พักในกลุ่ม 1 ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการ ทำให้สามารถทำการลงทุนสร้างเพิ่มได้อีกเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับความต้องการในอนาคต

สรุปการศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวกับโครงการ

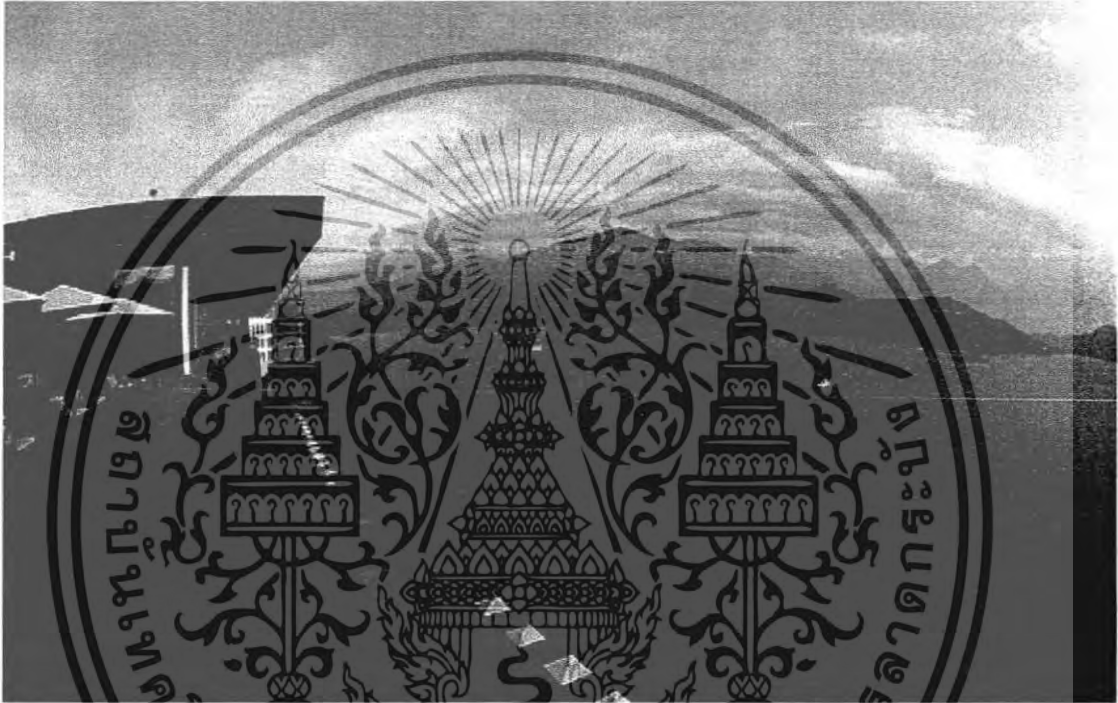
- 1) ทราบถึงสถานการณ์ของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทยและของจังหวัดเชียงใหม่เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ส่วนความเป็นไปได้ของโครงการต่อไปได้
- 2) ทราบถึงข้อมูลของนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เพื่อเป็นข้อมูลในการกำหนด ผู้ใช้งานหลักของโครงการ
- 3) ทราบถึงแนวโน้มของนักท่องเที่ยวและความต้องการที่พักในอนาคต เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการกำหนดขนาดของโครงการ และความเป็นไปได้ในการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาอาคารประเภทเดียวกัน

3.1 การศึกษาอาคารในต่างประเทศ



รูปที่ 3.1 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ The Lulu

3.1.1 เดอะ ลาลู (THE LALU)

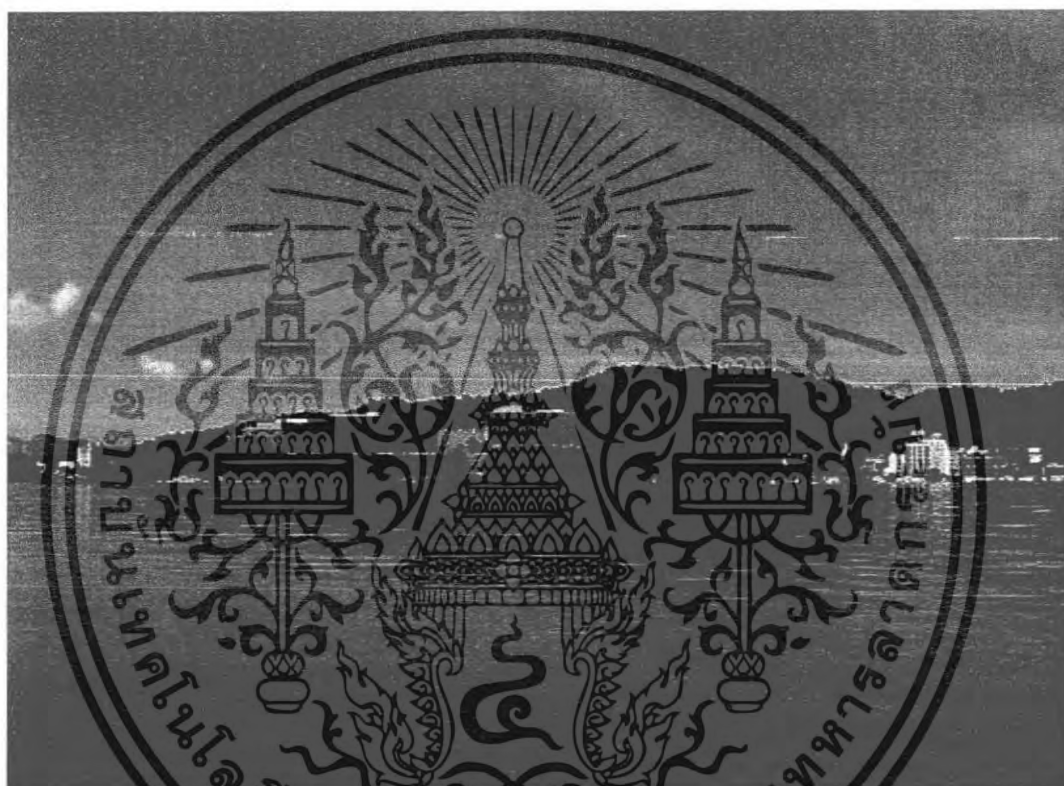
ชื่อโครงการ	เดอะ ลาลู (THE LALU)
ที่ตั้งโครงการ	ประเทศไต้หวันตั้งอยู่ใกล้เมืองซูริ ทางตอนใต้ของไต้หวัน อยู่ริมทะเลสาบจันมุน ซึ่งเป็นทะเลสาบที่ใหญ่ที่สุดของไต้หวัน อยู่กึ่งกลางระหว่างที่สูงทางฝั่งตะวันออกและที่ราบทางตะวันตกของเกาะ
สถาปนิก	เคอร์รี่ ฮิลล์ อาคิเทค (Kerry Hills Architects)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภูมิประเทศและขนาดของโครงการ

โครงการนี้ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 26,690 ตารางเมตร ด้วยการลงทุนถึง 1,860 ล้านบาท ใช้เวลาในการก่อสร้างทั้งสิ้น 5 ปี ตั้งแต่ปี 1997 และพร้อมเปิดบริการในปี 2002

โครงการตั้งอยู่ริมทะเลสาบชั้นมูน ซึ่งเป็นทะเลสาบที่ใหญ่ที่สุดของไต้หวัน อยู่กึ่งกลางระหว่างที่สูงทางฝั่งตะวันออกและที่ราบทางฝั่งตะวันตกของเกาะ สภาพภูมิประเทศนั้นส่วนใหญ่เป็นที่ราบสูงสลับกับที่ราบ และเป็นที่ราบที่ลดหลั่นกันมาจนถึงแนวชายฝั่งทะเลซึ่งมีทัศนียภาพที่งดงาม



รูปที่ 3.2 ทัศนียภาพจากทะเลสาบชั้นมูน

แนวความคิดของโครงการ

โครงการนี้ ได้วางแนวความคิดหลักในการออกแบบสถาปัตยกรรมของโครงการให้เป็นความเรียบง่ายในรูปแบบของเซนที่มีความยิ่งใหญ่ที่สุด ความยั่งยืน ไม่ตกยุคตกสมัยเป็นสิ่งสำคัญ และก่อสร้างด้วยวัสดุหลัก 4 อย่าง คือ ไม้ หิน กระจก และเหล็ก มีความเป็นตัวของตัวเอง “ความไม่หยุดยั้งอยู่คงกระพัน” ของสถาปัตยกรรมที่จะสร้างความประทับใจให้กับผู้คนได้อย่างดียิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวความคิดในการวางผัง



รูปที่ 3.3 การเลือกใช้วัสดุประกอบอาคารที่เป็นไม้และเหล็ก

โครงการนี้ ตั้งอยู่ในบริเวณทะเลสาบชั้นมูน ในอดีตโครงการนี้สร้างขึ้นเพื่อเป็นที่เลี้ยงต้อนรับประธานาธิบดี เจียงไค เชค ด้วยพื้นที่ประมาณ 10 เฮกเตอร์ โรงแรมแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลักๆ คือ

- อาคาร A เป็นส่วนของห้องพักแขก
- อาคาร B เป็นส่วนของนันทนาการ ซึ่งรวมถึง สปา อิม ซาวน่า และคลับของสมาชิก
- อาคาร C เป็นส่วนของห้องพักแบบวิลล่า ห้องประชุม ห้องสมุด และที่จอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Guest Welcoming Plaza



รูปที่ 3.4 การวางผังของ โครงการ

แนวความคิดในการออกแบบ

สถาปนิก ให้ชื่อการออกแบบสถาปัตยกรรมของโครงการนี้ว่า “On going Style” เป็นสไตล์ที่มีความเป็นตัวของตัวเองสูง เน้นความก้าวหน้า ไม่คลุกคลยไม่ว่าเวลาจะผ่านไปสิบหรือยี่สิบปีก็ตาม

สถาปนิก สังเกตและเลือกอันหนึ่งอันใดระหว่างการออกแบบทางสถาปัตยกรรมกับการบริหารจัดการ โรงแรมในได้หวั่นมีมากมายเพื่อการปรับปรุงแก้ไข โรงแรมที่ดีจะต้องพิจารณาเกี่ยวกับ ผู้คน สถาปัตยกรรม กับบริบท เข้าด้วยกัน ความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมพื้นที่นั้นเป็นจุดที่สำคัญอย่างยิ่งในการออกแบบ โรงแรมให้ประสบความสำเร็จ วัสดุการก่อสร้างนั้นก็เป็นสิ่งสำคัญมากที่ควรจะหาวัสดุที่ดีที่สุดได้ในท้องถิ่น ไม่ควรหามาจากที่ห่างไกล ไม่ใช่เพื่อเพียงแต่การสังเคราะห์จากธรรมชาติเท่านั้น แต่จะเป็นเรื่องง่ายที่จะทำการดูแลรักษาซ่อมแซมในอนาคตข้างหน้าอีกด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวความคิดในการออกแบบแสงสว่าง

ในส่วนเพิ่มเติมที่ทำให้โครงการนี้นั้นมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวก็คือการออกแบบแสงสว่างซึ่งได้คิดและออกแบบตั้งแต่ช่วงแรกของการออกแบบตัวอาคารเลย นักออกแบบแสงสว่าง นารานทอมสัน ได้ใช้เทคนิคความคอนทราสต์ของแสงและเงา ความสว่างและความมืด และการใช้แสงสว่างเน้นไปที่วัตถุ เพื่อสร้างความรู้สึกละเอียดต่างๆ ได้เป็นอย่างดี

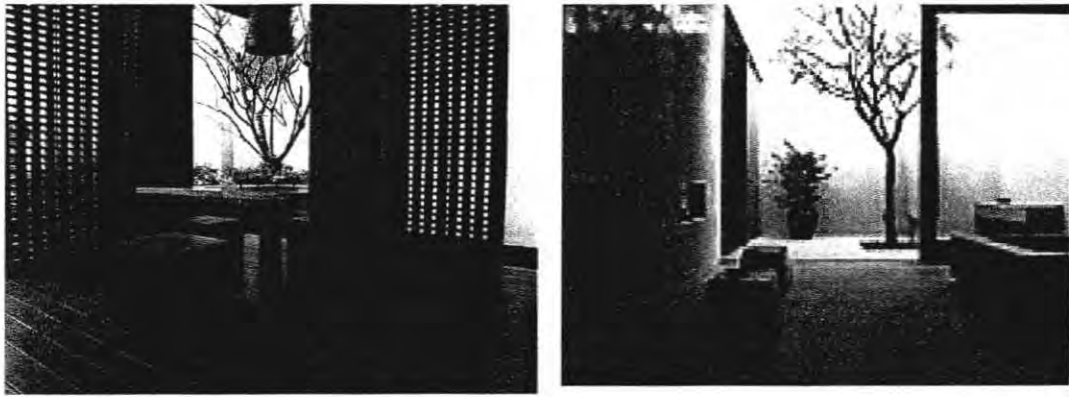


รูปที่ 3.5 การให้แสงสว่างที่เน้นตัววัตถุ

การให้แสงสว่างโครงการนี้ นั้นเป็นเหมือนการให้ความกลมกลืนกันด้วยการเปลี่ยนและผสมผสานความเข้มแสงระหว่างแสงธรรมชาติกับแสงประดิษฐ์ แสงเปลี่ยนตามกาลเวลาของธรรมชาติและเปลี่ยนตามการจัดวางดวงโคมไฟ ตอนกลางคืนการเคลื่อนไหวที่สวยงามของกิ่งก้านและใบไม้ ซึ่งทำให้มองเห็นด้วยการให้แสงสว่างจากยอดต้นไม้ลงมายังพื้น เป็นต้น แนวความคิดในการเลือกใช้วัสดุและการตกแต่งภายใน

เนื่องจากความเรียบง่ายในรูปแบบของ “เซน” ไม่ตกยุคสมัย เป็นแนวความคิดหลักของโครงการ ทำให้การตกแต่งภายในนั้นจะต้องเน้นไปที่ความเรียบง่ายและความรู้สึกอย่างเซน สังกะสีได้จากองค์ประกอบต่างๆที่ใช้ในการออกแบบภายในไม่ว่าจะเป็นเฟอร์นิเจอร์บิลท์อินต่างๆ การลดทอนรายละเอียดต่างๆ การใช้องค์ประกอบเท่าที่จำเป็นอย่างเซน และก่อสร้างตกแต่งด้วยวัสดุหลัก 4 อย่าง คือ ไม้ หิน กระจก และเหล็ก ซึ่งไม้และหินช่วยให้การตกแต่งดูเป็นธรรมชาติไม่แข็งแบบโมเดิร์นจนเกินไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.5 การให้วัสดุที่เป็นธรรมชาติ เช่น ไม้และหิน แบบเรียบง่ายและทันสมัย

แนวความคิดในการออกแบบประโยชน์ใช้สอย

Presidential Suite

ห้องแบบ Presidential Suite นั้นจะมีทางเข้าส่วนตัวเพื่อแสดงความหรูหราของรูปแบบห้องชุดนี้ ภายในห้องประกอบด้วย ห้องอ่านหนังสือ ห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องนอนใหญ่ ส่วนเตรียมอาหาร และห้องบอติการด์ส่วนตัว การตกแต่งอย่างหรูหรา เช่น บุผนังด้วยผ้าไหม โซฟาใกล้เตาผิง ห้องอ่านหนังสือที่มีวิวเป็นทะเลสาบที่สวยงาม ตกแต่งด้วยโบราณวัตถุเงินสร้างบรรยากาศยิ่งใหญ่เหมือนอยู่อย่างพระราชาราช



รูปที่ 3.6 การตกแต่งภายในห้องพักแบบ Presidential Suite

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Courtyard Swimming Pool Villa (ห้องคู่และห้องเดี่ยว)

เป็นบ้านพักแบบวิลล่า ที่มีความเป็นส่วนตัวด้วยรั้วสูง 3 เมตร สวนหลังวิลล่ามีบรรยากาศแบบพิเศษที่แขกจะสามารถเพลิดเพลินกับสระว่ายน้ำกลางแจ้งขนาดยาว 12 เมตร มีการควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะสม บวกกับที่ว่างด้านหลังวิลล่าที่เชื่อมต่อระหว่างห้องน้ำที่เป็นแบบกึ่งภายนอกกับสวนส่วนด้านหลังที่เชื่อมกันด้วยสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ทำให้เกิดที่ว่างที่เชื่อมต่อกับภายนอกและภายในอาคาร ส่วนห้องพักแบบห้องคู่ นั้นจะเพิ่มพื้นที่ใช้สอยจากห้องพักแบบห้องเดี่ยว คือ มีห้องนอนใหญ่สองห้อง ส่วนเตรียมอาหาร ส่วนนั่งเล่นแบบกึ่งภายนอก ส่วนที่เหมือนกันคือสระน้ำกับที่ว่างที่เชื่อมระหว่างภายในกับภายนอก ห้องรับประทานอาหาร และรายละเอียดการตกแต่งที่เหมือนกัน เป็นต้น ห้องพักแบบห้องคู่ นั้นเหมาะที่จะมาสังสรรค์แบบครอบครัวมากกว่าห้องพักแบบห้องเดี่ยวที่ทางโครงการเน้นแขกที่เข้ามาพักแบบคู่รักมาดื่มด่ำกับพระจันทร์กันมากกว่า



รูปที่ 3.7 ห้องพักแบบ The Courtyard Swimming Pool Villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Lakeside Suite (ห้องคู่และห้องเดี่ยว)

ออกแบบโดยเน้นการเปิดมุมมองเป็นสำคัญ แยกจะเห็นมุมมองของทะเลสาบตลอดเวลา ทั้งในห้องพักนอน ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำ ก็สามารถมองเห็นวิวทะเลสาบทัศนียภาพเวลาพระอาทิตย์ขึ้นและตกได้ตลอดเวลา ถ้าเป็นห้องพักแบบห้องคู่ ก็จะมีห้องนั่งเล่นที่มีขนาดใหญ่ขึ้นละห้องนอนเพิ่มขึ้นมาอีกหนึ่งห้อง

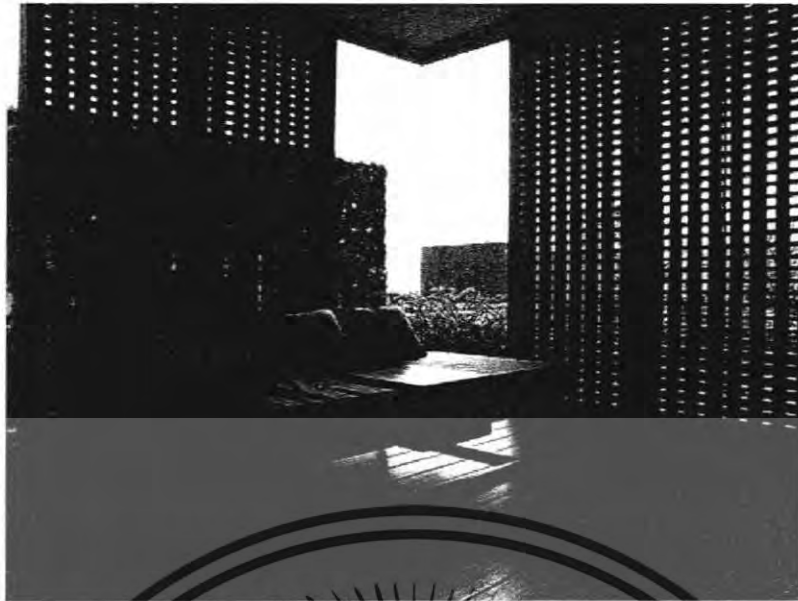


รูปที่ 3.8 ห้องพักแบบ Lakeside Suite

รายละเอียดส่วนประกอบของโครงการที่น่าสนใจ (Accommodation & Detail)

- สถาปัตยกรรมเน้นที่การให้ความโรแมนติก โดยสถาปนิกสามารถเปิดรับมุมมองของทะเลสาบได้อย่างเต็มที่ อ่างจากุระซึ่งขนาดใหญ่ การให้ความสบายและความทรงจำที่ดีที่แขกจะลืมเลือนเมื่อมาถึงที่นี่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.9 พื้นที่พักคอย ส่วนสถาปัตยกรรม

- ห้องชานน้ำและอบไอน้ำ ที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพของทะเลสาบได้ด้วย
- ห้องออกกำลังกายและบริการเช่ารถจักรยาน สามารถใช้ห้องออกกำลังกายเพื่อความแข็งแรงของร่างกายหรือเช่ารถจักรยานเพื่อขี่รอบทะเลสาบซึ่งมีความยาวถึง 37 กิโลเมตร

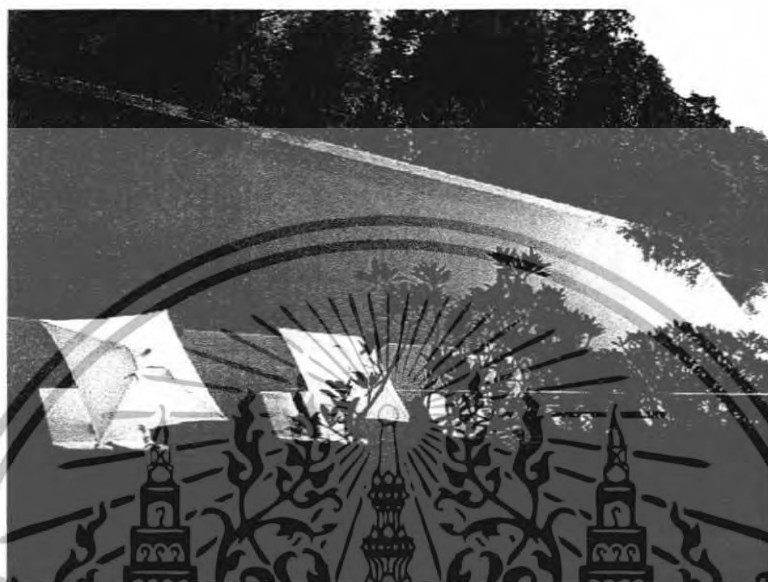


รูปที่ 3.10 ทางวิ่ง และทางสำหรับปั่นจักรยาน

- ร้านเสริมสวย
- สนามเทนนิส
- ร้านขายของ
- ห้องประชุม สำหรับกรณีที่ต้องการห้องจัดเลี้ยงพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สระว่ายน้ำอุ่นขนาดกว้าง 8 เมตร ยาว 60 เมตร เป็นอีกส่วนประกอบหนึ่งของโครงการที่มีชื่อเสียงเพราะว่าเป็นสระว่ายน้ำอุ่นที่มีขนาดยาวที่สุดของไต้หวัน ให้ความรู้สึกเหมือนกำลังว่ายน้ำในทะเลสาบ



รูปที่ 3.11 สระว่ายน้ำแบบ infinity pool ยาว 60 เมตร

- กิจกรรมตกปลา
- ห้องอ่านหนังสือ



รูปที่ 3.12 ทรรศนียภาพภายในห้องอ่านหนังสือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดี

1. แทบทุกส่วนของโครงการได้รับวิญขของทะเลสาบที่สวยงามซึ่งเป็นจุดขายที่ดีมาก
2. การออกแบบสถาปัตยกรรมทำได้เรียบง่ายและสวยงามตามแบบเซน การใช้วัสดุเนื้อ และ การใช้ความเป็นสังจะวัสดุทำให้อาคารมีความกลมกลืนไปด้วยกันทั้งหมด
3. การออกแบบแสงสว่างทำตั้งแต่เริ่มต้น ทำให้ได้มิติของสถาปัตยกรรมในเวลากลางคืนได้เป็นอย่างดี และยังใช้การออกแบบผสมผสานระหว่างแสงธรรมชาติและแสงประดิษฐ์ได้อย่างลงตัวสวยงาม
4. ความต่อเนื่องของที่ว่างทางสถาปัตยกรรมระหว่างภายในและภายนอกทำได้สัมพันธ์กันดีมาก (ห้องพักแบบวิลล่า) มีความลื่นไหลต่อเนื่องกัน
5. การออกแบบสไตล์ที่เรียบง่ายใช้สังจะวัสดุ แลดูแล้วไม่เก่าแม้เวลาจะเปลี่ยนไปตามยุคสมัยก็ตาม

ข้อเสีย

1. วัสดุที่ใช้มีราคาแพงมากและหาได้ไม่ง่ายในท้องถิ่น
2. ความแข็งแรงต่อบริบทที่ตั้ง ดูขัดตาเมื่ออยู่บนที่ตั้ง แต่ก็สร้างความโดดเด่นได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2 เดอะ ดาไท (The Datoi)

ชื่อโครงการ	เดอะ ดาไท (The Datoi)
ที่ตั้งโครงการ	ลังกาวิ ประเทศมาเลเซีย

โครงการนี้เป็นรีสอร์ทพักผ่อน ท่ามกลางธรรมชาติของป่าที่มีต้นไม้ใหญ่ สูง ลำต้นใหญ่ และสามารถมองเห็นทะเลได้ในระยะไกล โดยโครงการนี้มีลักษณะเด่นที่การใช้ไม้มาทำให้อาคารสวยงามและมีเอกลักษณ์ การนำวัสดุพื้นถิ่น เช่น เสาไม้ซุงมาทำเป็นเสาของอาคาร หรือถ้าไม้ไผ่ ใช้ทำโครงสร้างหลังคา ซึ่งด้วยเหตุนี้ทำให้อาคารมีความกลมกลืนกับสภาพภูมิประเทศเดิม การวางผัง

การวางอาคารของโครงการ นี้ อยู่บนพื้นที่ราบด้านบนของเขา แล้วรายล้อมด้วย บ้านพัก ลดหลั่นตามระดับของภูเขา โดยบ้านพักแต่ละหลัง จะสอดแทรกอยู่ตามป่าไม้ โดยอาศัยภูมิทัศน์ของพืชพันธุ์ที่มีอยู่เดิมตามธรรมชาติของพื้นที่บนเกาะลังกาวิ

การมาถึงสามารถเข้าบ้านพัก ได้เลยหรือผ่านส่วน โถงต้อนรับ ก่อนก็ได้ทั้ง 2 ทาง และจะมี สวน ระหว่างทางเดินตลอดทาง

โดยภาพรวมแล้วการวางผังของอาคารนี้จะแบ่งเป็น 2 ปีก ด้านตะวันตกและด้านตะวันออกและสระว่านน้ำอยู่ตรงกลางและที่พักรวม โดยมีสวนบ้านพัก อยู่รายรอบตามแนวเส้นระดับ ซึ่งบ้านพักแต่ละหลัง สามารถเข้าได้ทั้งทางด้านตะวันออก ตะวันตก และสระว่านน้ำได้ทุกทางแล้วแต่ความสะดวกและความใกล้ – ไกล เพราะการวางผังที่กระจุกกระจาย

เอกลักษณ์ของอาคาร

1. เพื่อให้เข้ากับป่าโปร่งที่มีลำต้นสูงใหญ่ เสาของอาคารจึงทำมาจากต้นไม้เพื่อความสูงชะลูดและความกลมกลืนเสมือนอยู่ในป่า ตัวอาคารใช้วัสดุปิดผิวที่ทำจาก ไม้เป็นหลัก

2. ใช้บริเวณฐานและพื้นเป็นหินเพื่อความกลมกลืนและเสมือนว่า อาคารงอกออกมาจากพื้นดิน (organics)

3. อาคาร โปร่งให้ความรู้สึกเบาสบายเหมาะแก่การพักผ่อน

4. ความแตกต่างของระดับบริเวณสระว่านน้ำกับสวนบ้านพัก ทำให้มีการใช้บันไดในการกำหนดพื้นที่ว่าง รวมไปถึงการเชื่อมโยงทั้ง อาคารส่วนกลางและสวนบ้านพัก ระบบโครงสร้างของอาคาร

โครงสร้างหลักของอาคารเป็นเสาแกลคาน คอนกรีต แต่โครงสร้างหลังคาทำด้วยวัสดุปิดผิวเป็น ไม้เพื่อความกลมกลืนกับป่า ไม้ใหญ่และ โครงการนี้ ได้ใช้โครงสร้างถ้าไม้ไผ่ภายในบริเวณ โครงสร้างหลังคาส่วน โถงต้อนรับ และนำธรรมชาติของป่าไม้มาเป็นส่วนประกอบของโครงสร้าง ด้วย อาทิเช่น การนำลำต้นของต้นไม้ทั้งต้นมาทำเป็นเสาสูงชะลูด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดี

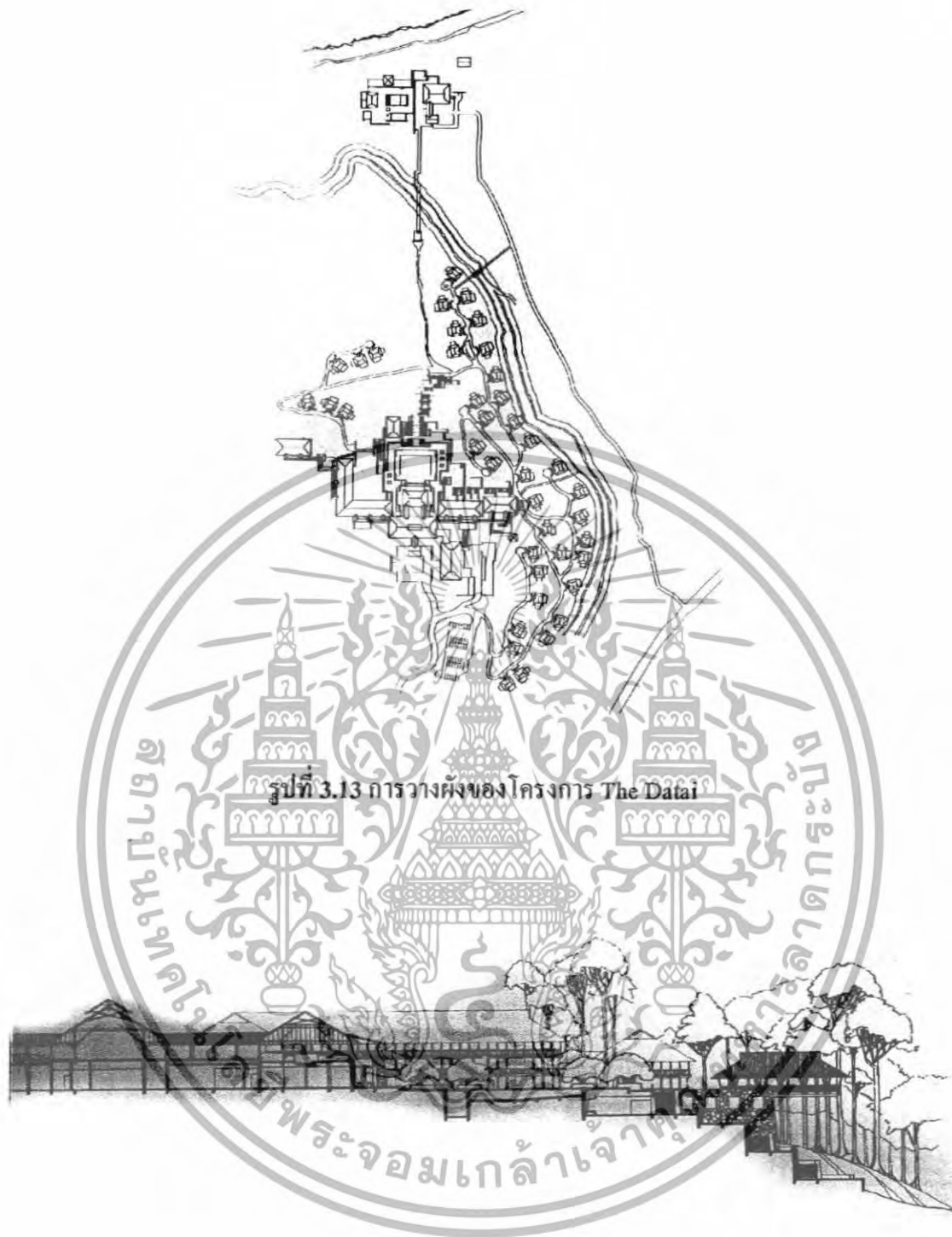
1. ลดปัญหาเกี่ยวกับการบดบังทัศนียภาพของอาคารภายในโครงการเนื่องจากระดับอาคารส่วนกลางสูงกว่าส่วนบ้านพักมาก
2. เกิดความกลมกลืนระหว่างอาคาร และบริบทรอบข้างเนื่องจากการเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสม
3. ไม่ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการจัดภูมิทัศน์ เพราะมีป่าและพืชพันธุ์ตามธรรมชาติที่สมบูรณ์

ข้อเสีย

1. การจัดวางผังที่ออกแบบให้มีทางเข้าได้หลายทาง อาจทำให้เกิดปัญหาในการป้องกันภัยเกี่ยวกับความปลอดภัยของโครงการ
2. ระดับที่ต่างกันมากของอาคารส่วนกลางและส่วนบ้านพักทำให้อาคารดูแล้วแบ่งแยกและกิจกรรมถูกตัดขาด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.13 การวางผังของโครงการ The Datai

รูปที่ 3.14 รูปตัดตามยาว แสดงการแก้ปัญหาของความชันของพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

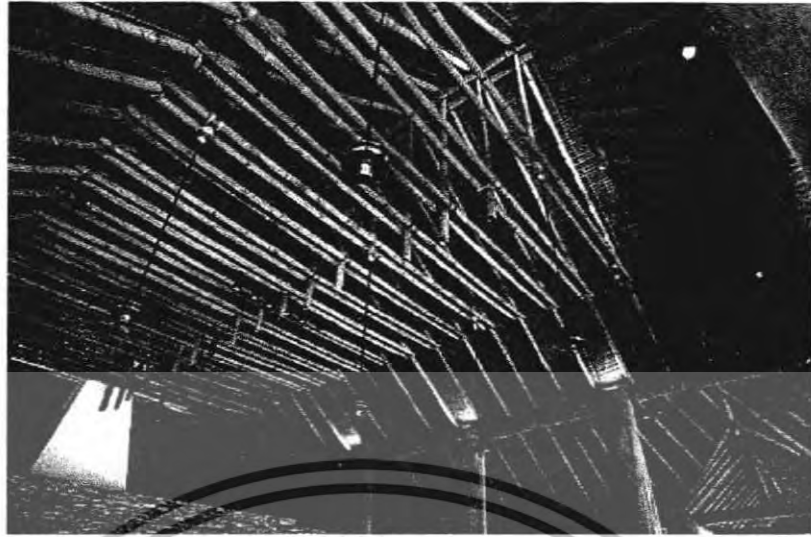


รูปที่ 3.15 ทักษะถ่ายภาพของ โครงการมุมมองจากป่า



รูปที่ 3.16 บรรยากาศของสระว่านน้ำท่ามกลางป่าทึบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.17 การเลือกใช้โครงสร้างไม้และใช้เป็นส่วนตกแต่งอาคาร



รูปที่ 3.18 การออกแบบที่เน้นพื้นที่เปิดโล่งแต่มีหลังคาที่มีชายคายื่นยาวคลุม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.19 ทรรศนียภาพภายใน Villa



รูปที่ 3.20 ผังห้องพักแบบ Villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2 การศึกษาอาคารในประเทศ

- 3.2.1 ชื่อโครงการ : อาคารรีสอร์ท โฮเต็ล แอนด์ สปา (AKA Resort Hotel and Spa)
 ที่ตั้งโครงการ : บ้านหนองเหียง ต.หินเหล็กไฟ อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์
 สถาปนิก : เทรนด์ ดีไซน์ (Trend Designs)



รูปที่ 3.21 ทางเข้าส่วนต้อนรับ

แนวความคิดในการออกแบบ

โครงการนี้ได้รับแรงบันดาลใจมาจากชนเผ่าโบราณที่รู้จักกันในนาม “อคา” ชาวอคา
 กำเนิดในที่ราบสูงทิเบตและมณฑลยูนนานของประเทศจีน โดยการอพยพย้ายถิ่นฐานมาจากหลาย
 แห่ง รวมไปถึงทางภาคเหนือของประเทศไทยด้วย การอยู่อาศัยแบบชาวเผ่าอคาเป็นการดำรงลงไป
 ถึงจิตวิญญาณของผู้คนในความปรารถนาอันดี เรียบง่าย ไม่โอ้อวด เชื่อมโยงการใช้ชีวิตในแต่ละ
 วันที่ผันผ่านอย่างเป็นธรรมชาติ รวมไปถึงการแต่งกายที่เรียบง่ายแต่เป็นเอกลักษณ์ อันแสดงถึง
 ความเป็นชาวตะวันออกได้อย่างชัดเจน โดยโครงการนี้ตั้งอยู่บนเชิงเขา แวดล้อมด้วยธรรมชาติอัน
 เงียบสงบ งานสถาปัตยกรรมแสดงออกถึงความทันสมัยผสมผสานระหว่างวัฒนธรรมไทยและงาน
 สถาปัตยกรรมร่วมยุคสมัยได้เป็นอย่างดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวความคิดในการวางผังโครงการ

การวางผังของโครงการจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนต้อนรับและส่วนบ้านพัก โดยในส่วนต้อนรับจะประกอบไปด้วย ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ ร้านจำหน่ายเสื้อผ้า และส่วนต้อนรับ และส่วนบ้านพักหรือวิลล่าจะเกาะกลุ่มกันอยู่เหมือนหมู่บ้านของชาวอคา ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 4 ไร่ ประกอบไปด้วยสวนอันเขียวชอุ่มเขียวและมียิ่งธรรมชาติในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีความเป็นส่วนตัวสูง สร้างให้เกิดบรรยากาศแห่งการพักผ่อนได้เป็นอย่างดี พร้อมกับสระว่ายน้ำในวิลล่าแต่ละหลัง สวน ระเบียง ลานที่เป็นส่วนตัว และศาลาพักผ่อนทำให้อาคารแห่งนี้ดูเหมือนจะกลายเป็นโอเอซิสหลบภัยจากชีวิตอันวุ่นวายในเมืองได้เป็นอย่างดี



รูปที่ 3.22 รูปแบบการผังของโครงการ AKA Resort

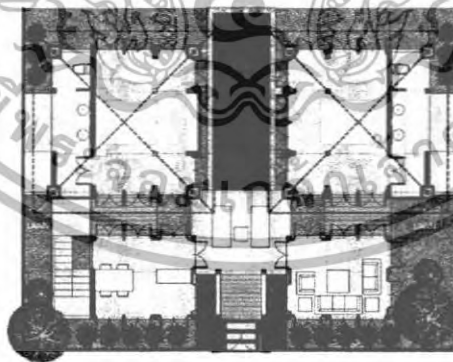
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.23 ทางเข้าส่วนห้องพัก

ภายในโครงการนี้มีห้องพักทั้งหมด 55 ห้องซึ่งเป็นแบบ Pool Villa ทั้งหมด แบ่งเป็น 3 แบบ คือ one bedroom pool villa , one bedroom deluxe pool villa และ two bedrooms deluxe pool villa

- One bedroom pool villa (160 m²)

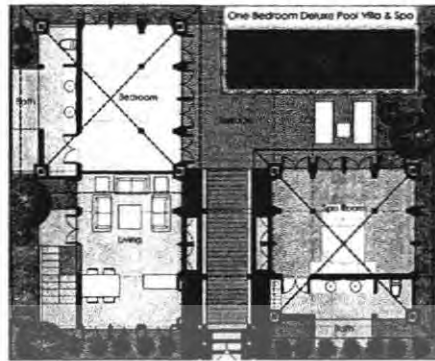


VILLA TYPE A. FLOOR PLAN

รูปที่ 3.23 บ้านพักแบบ One bedroom pool villa

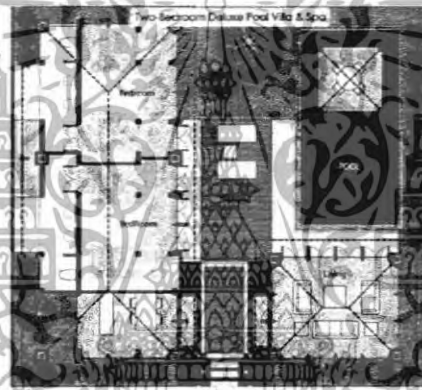
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- one bedroom deluxe pool villa (350 m²)



รูปที่ 3.24 บ้านพักแบบ one bedroom deluxe pool villa

- two bedrooms deluxe pool villa (350m²)

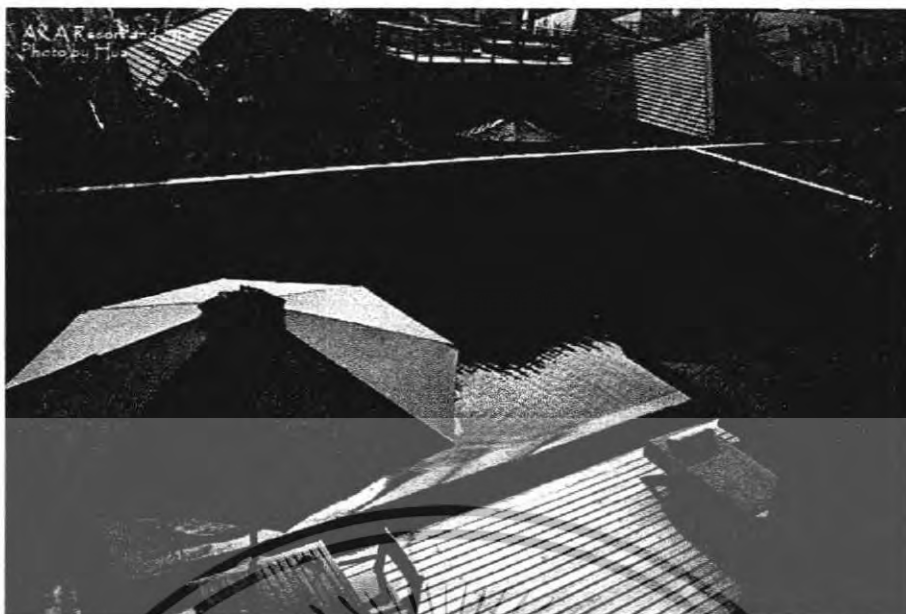


รูปที่ 3.25 two bedrooms deluxe pool villa

ลักษณะของวิลล่าแต่ละหลังจะมีลักษณะที่คล้ายๆกันคือเป็นกลุ่มอาคารสองหลังที่เชื่อมโยงด้วยสระว่ายน้ำ สร้างความเป็นส่วนตัวด้วยการจัดสวนขนาดย่อมก่อให้เกิดเสมือนฉากกั้นระหว่างวิลล่าแต่ละหลัง สร้างความเป็นส่วนตัวโดยไม่ทำให้เกิดความรู้สึกเหมือนถูกปิดกั้น

ซึ่งภายในบริเวณบ้านพักทั้งหมดนั้นจะมีการวางผังคล้ายๆกับหมู่บ้านจัดสรร คือ แบ่งเป็นชอย แต่ละหลังก็จะมีรั้วรอบขอบชิดเพื่อความความเป็นส่วนตัว การสัญจรจากส่วนต้อนรับมายังส่วนบ้านพักนั้นจะอาศัย รถกอล์ฟ เนื่องจากมีระยะทางที่ไกลกันพอสมควร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



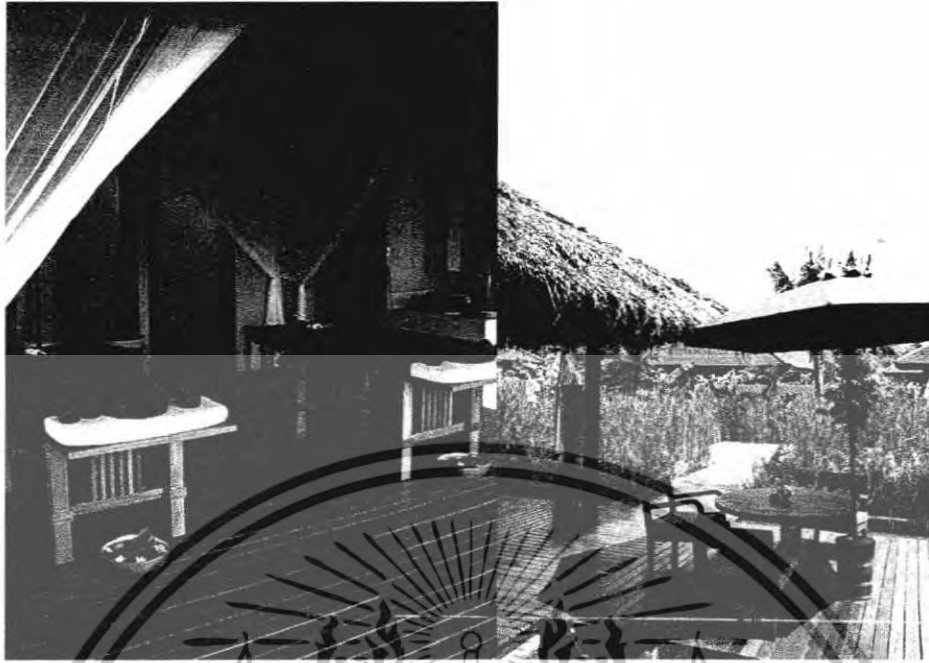
รูปที่ 3.26 การจัดวางส่วนนันทนาการ เช่น สระว่ายน้ำไว้ภายในบ้านพัก



รูปที่ 3.27 บรรยากาศภายในห้องพัก

ภายในบ้านพักแต่ละหลังนั้นจะมีการจัดวางพื้นที่เป็นส่วนที่แยกเป็น ส่วนพักผ่อน ส่วนนั่งเล่น ส่วนบริการสปา ภายในบ้านพัก สระว่ายน้ำและศาลาพักผ่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.28 ส่วนบริการสปา

การจัดวางพื้นที่ส่วนบริการสปาของโครงการ ถูกจัดวางไว้ใกล้ส่วนบ้านพักเพื่อการอำนวยความสะดวกแต่แยกที่มาพัก โดยการสร้างบรรยากาศให้เป็นธรรมชาติมากขึ้นเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาเป็นหญ้าคาโครงสร้างไม้ นอกจากนี้ยังมีบึงธรรมชาติ และปากกเพื่อสร้างความรู้สึกผ่อนคลายแก่ผู้มาใช้บริการ



รูปที่ 3.29 ส่วนบริการห้องอาหารและบาร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดี

1. การกำหนดห้องพักของโครงการให้เป็นแบบบ้านพักหรือวิลล่าทั้งหมด ทำให้สามารถวางอาคารในแนวราบได้ คุณกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม
2. การวางผังโครงการที่แยกส่วนห้องพักและบริการสาธารณะต่างๆทำให้ส่วนบ้านพักมีความเป็นส่วนตัว ลดเสียงรบกวน
3. การออกแบบส่วนต้อนรับ ห้องอาหาร และ บาร์ ที่เปิดโล่งทำให้มีการระบายอากาศที่ดี ลดการใช้เครื่องปรับอากาศ
4. การจัดส่วนนันทนาการ เช่น สระว่ายน้ำ และสปาภายในบ้านพัก เพื่ออำนวยความสะดวกแก่แขกที่มาพัก

ข้อเสีย

1. พื้นที่ส่วนต้อนรับบ้านพักห่างไกลกับทอสมควรทำให้ต้องใช้รถกอล์ฟในการรับ-ส่งผู้โดยสารจากบ้านพัก
2. การวางผังภายในส่วนบ้านพักที่มีลักษณะคล้ายหมู่บ้านจัดสรรถึงแม้จะมีรั้วกันเพื่อความเป็นส่วนตัวแต่ก็บดบังทัศนียภาพภายในโครงการ
2. เนื่องจากภายในบ้านพักแต่ละหลังมีลักษณะเป็น Pool Villa ทำให้สระว่ายน้ำหลักของโครงการมีแขกมาใช้บริการน้อยมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.2 ชื่อโครงการ : คีรีมาชา กอล์ฟ รีสอร์ทแอนด์สปา

(Kirimaya golf resort and spa)

ที่ตั้งโครงการ: 1/3 หมู่ 6 ถนน ธารรัตน์ อ. ปากช่อง จ.นครราชสีมา 30130

สถาปนิก : ISM INTERIOR ARCHITECTURE WORKSHOP



รูปที่ 3.30 คีรีมาชา กอล์ฟ รีสอร์ทแอนด์สปา

แนวความคิดในการวางผังอาคาร

โครงการคีรีมาชา กอล์ฟ รีสอร์ทแอนด์สปา มีลักษณะการวางผัง แบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน โดยสามารถแบ่งเป็นส่วนด้านหน้าโครงการและส่วนด้านหลังโครงการ ซึ่งส่วนด้านหน้านี้จะแบ่งย่อยออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนต้อนรับคือศาลากลาง ส่วนร้านอาหาร และส่วนของห้องพักทั้งหมด และส่วนด้านหลังเป็นส่วนของ สปอร์ตคลับ และสนามกอล์ฟ รวมไปถึงส่วนของสปาด้วย โดยในส่วนของสปอร์ตคลับมีโครงการขึ้นมาก่อน ส่วนของที่พักในส่วนด้านหน้าทำขึ้นมาภายหลังเปิดตัวเมื่อประมาณ ธันวาคม 2547

ส่วนด้านหน้าโครงการมีรายละเอียดดังนี้

- อาคารส่วนต้อนรับ

ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายจากทางเข้ากลางสระน้ำ ที่ทางโครงการขุดขึ้นตัวอาคารออกแบบโดย

ใช้เอกลักษณ์ของฟ้าม่านลายปะกนแบบสมัยก่อนซึ่งให้ความรู้สึกถึงความ เป็นไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.31 ทางเข้าส่วนต้อนรับ (Lobby)

- ส่วนร้านอาหารและห้องอเนกประสงค์

ตั้งอยู่ตรงกลางระหว่างศาลาดับรับกับส่วนของห้องพัก เมื่อมองจากด้านหน้าโครงการถือเป็นจุดเด่นหลักของโครงการ เนื่องจากมองเห็นวิวได้ทุกทิศทาง และออกแบบโดยใช้การเปิดโล่ง ยกได้สูงมาก โดยชั้นสองเป็นส่วนของห้องทานอาหารแบบเปิดโล่งและปิดได้ และเป็นจุดที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพรอบๆ โครงการ ได้แทบจะทั้งหมด



รูปที่ 3.32 ส่วนห้องอาหารจัดทรงรูปแบบหอสองสั้ว

- ส่วนของห้องพัก

โดยจะแบ่งเป็นอาคารส่วนห้องพักแบบ 2 ชั้น 5 อาคาร มี

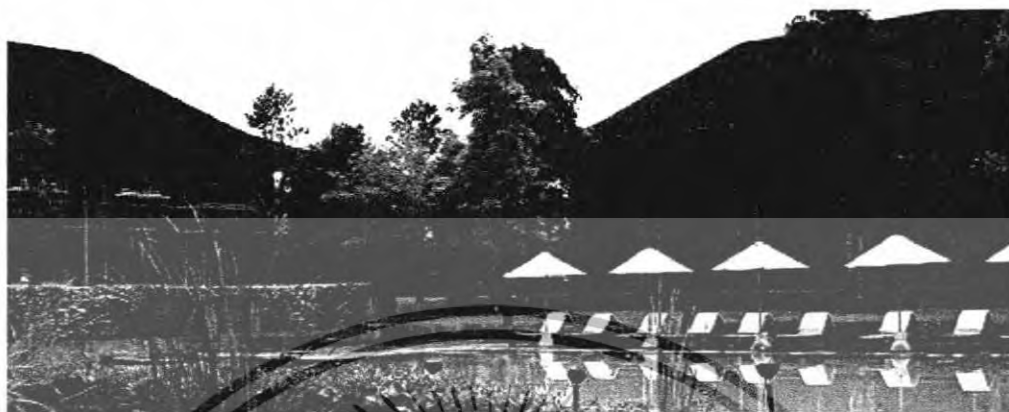
30 ห้องพัก วิวสวนและฟาร์ม (Plantation View) ระดับชั้นล่าง แต่ละห้องมีระเบียงส่วนตัว พื้นที่ 42 ตร.ม.

22 ห้องพัก วิวขอบฟ้า (Horizontal View) ระดับชั้นบน แต่ละห้องมีระเบียงส่วนตัว พื้นที่ 42 ตร.ม.

4 ห้องสตูดิโอ (Terrace Suites) แต่ละห้องมีระเบียงส่วนตัว พื้นที่ 84 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4 เต็นท์วิลล่า (Tented Villas) แต่ละเต็นท์มีสระว่ายน้ำ สปาส่วนตัว และพื้นที่ชมวิว พื้นที่ 180 ตร.ม.



รูปที่ 3.33 อาคารส่วนห้องพักขนาดสูง 2 ชั้น



รูปที่ 3.34 ห้องพักแบบ Tented Villa

แนวความคิดในการออกแบบ

ชื่อ ศิริมาชา แปลว่า ภูเขาลงตา ซึ่งตรงกับคาแรคเตอร์และบรรยากาศอันสดชื่นของรีสอร์ท และปฏิกิริยาของผู้มาเยือนและพักอาศัย การพักอาศัยที่ศิริมาชาคือการเข้าถึงการเดินทางที่น่าจดจำ ของวัฒนธรรมพื้นเมืองและประสบการณ์ของการไปเยือนจุดหมายต่างๆ เดิมเต็มความเป็นเอกลักษณ์ การเข้าไปสัมผัสกับชีวิตธรรมชาติ การดูดาว การได้เห็นชีวิตสัตว์ป่าอย่างใกล้ชิด การเข้าเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไปสัมผัสสนามกอล์ฟที่ออกแบบโดย แจ็ค นิกคัส นักออกแบบสนามกอล์ฟระดับโลก การหลีกเลี่ยงชีวิตที่วุ่นวายด้วยสปาแบบเอเชีย ซึ่งตีริมายาเป็นหนึ่งใน Design hotels ซึ่งเลือกแบบ Creative Style และ Outstanding Design Naturally contemporary การเชื่อมต่องถึงธรรมชาติที่มีเสน่ห์ของเขาใหญ่ ด้วยวิถีชีวิตแบบร่วมสมัย ห้องพัก เครื่องเรือน หรือไม่ว่าจะเป็นเดินที่วิลล่า ก็หรูหราโอ้อวดด้วยบรรยากาศของป่าไม้และหุบเขา การผสมผสานเอกลักษณ์แบบเอเชีย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายไปที่ชาวต่างชาติเป็นหลัก โดยเฉพาะกลุ่มชาวยุโรปที่มีกำลังจ่ายค่อนข้างมากในช่วงฤดูการท่องเที่ยว ส่วนนอกฤดูการท่องเที่ยวจะมีกลุ่มลูกค้าชาวเอเชีย โดยเฉพาะชาวเกาหลีและชาวญี่ปุ่นปะปนกับกลุ่มลูกค้าชาวยุโรป รวมถึงลูกค้าชาวไทยที่มีกำลังจ่ายดีถึงดีมาก รายละเอียดส่วนประกอบของโครงการที่น่าสนใจ

- สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ (Facilities and Services)
- การบริการห้องประชุม ห้องประชุมผู้บริหาร และสำนักเลขานุการ สำหรับ 14 ท่าน มีบริการเลขานุการ ห้องจัดประชุมและห้องประชุมอเนกประสงค์ สำหรับ 120 ท่าน พร้อมด้วยระบบ wifi

- มาซาสปา ซึ่งประกอบด้วย

ห้องสูทเพื่อการนวดส่วนตัว 3 ห้อง พร้อมด้วยจางูชี่ และห้องอบไอน้ำ

ห้องนวดแบบโบราณและกลางแจ้ง

ห้องออกกำลังกาย, ร้านเสริมสวย, แกลลอรี่

- การบริการ

การบริการอาหารเย็นภายในห้องพัก

เสมียน - บริการซักผ้า - หนังสือพิมพ์ - รถกอล์ฟ - บริการรับฝากของ

บริการรถรับส่งสนามบินและรถเวียนไปอัมบุบ้านในพื้นที่



รูปที่ 3.35 ส่วนบริการสปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.36 ส่วนบริการคลับเฮ้าส์ และสนามกอล์ฟ

แนวความคิดในการออกแบบรูปทรงสถาปัตยกรรม การเลือกใช้วัสดุและการตกแต่งภายใน การออกแบบโดยใช้รูปทรงทางสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น ทรงแปดเหลี่ยม นำเอกลักษณ์ ลักษณะของเรือนพื้นบ้านผสมผสานกับค ความทันสมัยแบบ โมเดิร์น เลือกใช้วัสดุที่เป็นไม้เนื้อแข็ง และไม้ไผ่ที่หาได้ง่ายในท้องถิ่น ผสมกับเหล็กสีดำได้อย่างกลมกลืน



รูปที่ 3.37 การเลือกใช้วัสดุที่กลมกลืนทั้งภายนอกและภายในอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดี

1. การผสมผสานของวัสดุที่ใช้ในโครงการมีความลงตัว กลมกลืน ถึงแม้ว่าจะมีการใช้วัสดุที่แตกต่างกัน
2. รูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมของโครงการ มีความกลมกลืนกับธรรมชาติ ด้วยสีและวัสดุ
3. มีการบริการที่ดีเนื่องจากมีบุคลากรค่อนข้างมาก ถึงแม้จะมีพื้นที่โครงการขนาดใหญ่ แต่จะมีการให้บริการรถกอล์ฟในการเดินทางเชื่อมต่อส่วนต่างๆภายในโครงการเพื่อความสะดวกสบายแก่แขกที่มาพัก

ข้อเสีย

1. ห้องพักแบบเดย์ที่มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีฝุ่นและเขม่าควันจากการเผาหญ้ามาเกาะที่เตียง ทำให้เกิดความสกปรกและมีราขึ้นเป็นจุดดำๆ แต่เนื่องจากเป็นจุดขายของโครงการเจ้าของจึงยอมที่จะจ่ายค่าบำรุงรักษา

2. ในฤดูหนาว ในเตียงที่หนาวมาก จึงทำให้ต้องมีเครื่องทำความร้อนทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นตามลำดับ

ในฤดูร้อน เนื่องจากตัวผ้าใบกันแสงแดดและไอร้อนจากดวงอาทิตย์ได้น้อยทำให้อุณหภูมิภายในเตียงสูง ถึงแม้ว่าภายในจะมีเครื่องปรับอากาศก็ตาม จึงทำให้ต้องมีสปริงเกิด ดิคอยู่บนหลังคาเตียง เพื่อช่วยให้อุณหภูมิภายในเตียงเย็นขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น

ในฤดูฝน ก็จะมีเสียงดังของผ้าใบที่กันเสียงได้น้อย ทำให้มีเสียงดังเวลาฝนตก

จากข้อมูลของอาคารตัวอย่างสามารถนำไปสู่การจัดรูปแบบรายละเอียดในส่วนต่างๆ ของโครงการ การคิดคำนวณถึงอัตราส่วนห้องพักต่างๆ รูปแบบของการออกแบบ รวมทั้งในส่วนของบริษัทที่จัดโครงการ

การศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

4.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะ และชนิดของโรงแรม

4.1.1 ความหมายของโรงแรม

โรงแรม คือ สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้นเพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องของที่พักรักษาตัว อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง

โรงแรม หมายถึง อาคารที่ห้องนอนหลายห้องติดต่อกันเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่างๆเพื่อความสะดวกของผู้ที่เข้ามาพักซึ่งเรียกว่า แขก (Guest)

4.1.2 ลักษณะของโรงแรม

- โรงแรมเป็นสถานที่ซึ่งเคลื่อนที่จากแหล่งที่ตั้งไม่ได้
- ทุกคนมีสิทธิ์เข้าพักได้ เว้นแต่ผู้เยาว์ หรือเด็กไม่มีผู้ดูแลมาด้วย
- โรงแรมเป็นวิสาหกิจ ที่ขายสินค้าและบริการ ซึ่งได้คำนวณให้มีผลกำไรพอควร ทั้งนี้ขึ้นกับข้อปฏิบัติสากล การเงินการ โรงแรมมีภาวะเป็น "อัตรายาล" คือ ไม่มีผู้ใดสั่งการในเรื่องการเงิน นอกเหนือจากเจ้าของ ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย
- โรงแรมคิดจัดให้บริการแก่เอกชนแต่ละคน ครอบคลุม
- โรงแรมคิดจัดให้บริการเอกรูปครบถ้วนสำหรับสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว

4.1.3 ชนิดของโรงแรม

การแบ่งประเภทของ โรงแรมสามารถแบ่งได้ตามหลักวิชาการ โรงแรมดังนี้

4.1.3.1 การแบ่งประเภทตามลักษณะที่ตั้ง

แบ่งได้ 3 ประเภท คือ

โรงแรมในเมือง (City Hotel) คือ โรงแรมในเมืองใหญ่ๆที่มีความสำคัญทางธุรกิจการค้า การทูต หรือการท่องเที่ยวหรืออื่นๆ

โรงแรมในเมืองเล็ก (Smaller City Hotel) คือ โรงแรมที่อยู่ในเมืองที่ห่างไกลจากเมืองหลวง หรือเมืองใหญ่ หรืออยู่ในชนบทหรือแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์

โรงแรมในสถานที่พักผ่อนตากอากาศ (Resort Hotel) คือโรงแรมที่ตั้งขึ้นเพื่อการพักผ่อนตากอากาศโดยเฉพาะ ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ชายหาด ริมทะเล บนภูเขา ป่า เป็นต้น

4.1.3.2 การแบ่งประเภทตามมาตรฐานของโรงแรม

โดยทั่วไปจะแบ่งโรงแรมตามมาตรฐานการบริการและราคาไว้เป็นประเภทต่างๆดังนี้

โรงแรมชั้นพิเศษ (Luxury Hotel) มีส่วนให้บริการและการบริการอย่างดี พิเศษครบครัน
ห้องพักหรูหรา

โรงแรมชั้นหนึ่ง (First Class Hotel) มีห้องพักและการบริการอย่างดี

โรงแรมชั้นสอง (Second Class Hotel) มีห้องพักค่อนข้างดี แต่ส่วนบริการต่างๆอาจไม่ครบครันเท่ากับโรงแรมชั้นหนึ่ง

โรงแรมชั้นสาม (Third Class Hotel) มีห้องพักธรรมดา แต่ด้านการบริการอาจมีส่วนประกอบอื่น ๆ น้อยมากหรือไม่มีเลย

โรงแรมชั้นสี่หรือโรงแรมราคาถูก (Cheap Hotel) มีเพียงห้องพักให้บริการเท่านั้น

สำหรับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยโดยกองวิชาการ ได้แบ่งชนิดของโรงแรมตามมาตรฐานขององค์การ แบ่งออกเป็น 5 ระดับเช่นกัน โดยให้เป็นจำนวนดาวเช่นเดียวกับที่นิยมใช้เป็นมาตรฐานในประเทศแถบตะวันตก สำหรับโรงแรมระดับต่างๆมีเกณฑ์ในการกำหนดระดับมาตรฐานที่แตกต่างกัน เพื่อเป็นแนวทางให้หน่วยงานต่างๆ โดยเฉพาะคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณา ดังนี้

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - โรงแรมระดับพิเศษ (Deluxe Hotel) | ระดับ 5 ดาว |
| - โรงแรมชั้นหนึ่ง (First Class Hotel) | ระดับ 4 ดาว |
| - โรงแรมนักท่องเที่ยว (Tourist Class) | ระดับ 3 ดาว |
| - โรงแรมระดับประหยัด (Economy Class) | ระดับ 2 ดาว |

4.1.3.3 การแบ่งประเภทตามขนาดของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามขนาดของโรงแรมโดยหลักเกณฑ์นี้จะแบ่งโดยยึดจำนวนห้องเป็นหลักในการพิจารณาดังนี้

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| <u>โรงแรมขนาดใหญ่</u> | มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 300 ห้องขึ้นไป |
| <u>โรงแรมขนาดกลาง</u> | มีจำนวนห้องพัก 25-299 ห้อง |
| <u>โรงแรมขนาดเล็ก</u> | มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 25 ห้อง |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.3.4 การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของโรงแรม หรืออาจเรียกได้ว่าการแบ่งตามลักษณะการให้บริการสามารถแยกประเภทของโรงแรมได้ดังนี้

ลักษณะแบบอเมริกัน (American Plan Hotel) คืออัตราค่าห้องพักรวมค่าอาหารด้วย ซึ่งอาจจะเป็น 2-3 มื้อ ไม่มีการลดหย่อนค่าที่ห้องพักในกรณีที่แขกไม่รับบริการอาหารเช้า

ลักษณะแบบยุโรป (Europe Plan Hotel) คืออัตราค่าห้องพักจะมีเพียงค่าห้องพักเท่านั้น ส่วนค่าอาหารจะต้องจ่ายเงินเพิ่มภายหลังในกรณีที่แขกผู้มาพักต้องการ

ลักษณะผสม (Dual Plan Hotel) เป็นการบริการทั้งสองแบบข้างต้นรวมกันอยู่ ให้แขกเลือกรับบริการได้ตามความต้องการอย่างใดอย่างหนึ่ง

4.1.3.5 การแบ่งประเภทตามระยะเวลาการเข้าพัก

โรงแรมสำหรับการพักชั่วคราว (Transit Hotel) เป็นโรงแรมที่ให้บริการแก่แขกที่มาพักชั่วคราว ในช่วงระยะเวลาเป็นวัน เป็นสัปดาห์ หรือเป็นเดือน เพื่อการพักผ่อนท่องเที่ยวหรือประกอบธุรกิจ

โรงแรมสำหรับพักประจำ (Residential Hotel) เป็นโรงแรมที่มีห้องพักแบบอพาร์ทเมนต์ และมีการบริการเหมือนโรงแรม มีระยะเวลาการพักเป็นเดือนหรือเป็นปี

4.1.3.6 การแบ่งประเภทตามลักษณะของผู้พัก

การแบ่งประเภทตามลักษณะของผู้พักใช้จุดมุ่งหมายของผู้มาพักเป็นเกณฑ์ในการจัดประเภทของโรงแรม เพื่อความสะดวกในการให้บริการได้ตรงตามความต้องการของแขกผู้มาพักแบ่งออกได้ดังนี้

Business Hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ อาจมีบริการต่างๆเพื่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจ มักเป็นโรงแรมใจกลางเมือง

Convention Hotel เป็นโรงแรมที่เป็นศูนย์ในการจัดประชุมหรือสัมมนา ซึ่งจะต้องมีห้องประชุมขนาดต่างๆกันไว้ให้บริการ

Leisure Hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว สำหรับผู้ที่ต้องการมาพักผ่อน อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนภายในบริการโรงแรม

Sport and Resort Hotel เป็นโรงแรมสำหรับมาพักผ่อน เพื่อเล่นกีฬา อาจต้องมีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาเล่นกีฬาเป็นต้น

4.2 การกำหนดขนาดและประเภทของโครงการ

4.2.1 การกำหนดขนาดของโครงการ

ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดขนาดและจำนวนห้องพักของโครงการในเบื้องต้นนั้นจะทำการศึกษาจากโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกันทั้งในจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดท่องเที่ยวต่างๆ ดังแสดงในตารางที่ 3.1 ดังนี้

ตารางที่ 4.1 รายชื่อโครงการและจำนวนห้องพักของโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก	ประเภทห้องพัก	สัดส่วน	ราคาเฉลี่ยต่อคืน (บาท)
Four seasons resort ; Chiangmai	80 ห้อง	Pavillion 64 ห้อง	80%	21,200
		Residence 10 ห้อง	12.5%	100,000
		Penthouse 6 หลัง	7.5%	160,000
Veranda The High Resort ; Chiangmai	69 ห้อง	Deluxe 54 ห้อง	78%	5,900
		Pavillion 10 ห้อง	15%	8,500
		Pool Villa 5 หลัง	7%	28,000
Kirimaya ; Khaoyai	60 ห้อง	Deluxe 52 ห้อง	86%	8,600
		Suite 4 ห้อง	7%	15,750
		Tent Villa 4 หลัง	7%	30,000
Aka Resort ; Hauhin	55 ห้อง	Pool Villa 55 หลัง	100%	12,400-26,000

ที่มา : การศึกษาอาคารประเภทเดียวกันและการสำรวจ

จะเห็นได้ว่าจากโครงการที่นำมาศึกษาส่วนใหญ่จะมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง และมีค่าเฉลี่ยของจำนวนห้องพักอยู่ที่ 66 ห้องนั้น ทั้งนี้เนื่องจาก

- โครงการ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ต้องการความเป็นส่วนตัวและความสงบ จึงกำหนดให้มีห้องพักจำนวนไม่มากหรือน้อยเกินไป เพื่อให้การจัดบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่แขกที่เข้ามาพัก เป็นไปตามมาตรฐานและอย่างทั่วถึง
- รูปแบบของการลงทุนประเภทโรงแรมจะมีลักษณะการกระจายตัวไปยังแหล่งท่องเที่ยวต่างๆมากกว่าการตั้งโครงการขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียว ซึ่งจะเป็นการกระจายความเจริญไปสู่ท้องถิ่นและเป็นการพัฒนาการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นจึงกำหนดขนาดจำนวนห้องพักของโครงการอยู่ที่ 70 ห้อง เพื่อความเป็นส่วนตัว สบาย เน้นการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก ให้เป็นไปตามมาตรฐานระดับ 5 ดาว

ส่วนในการกำหนดประเภทของห้องพักในโครงการนั้นก็จะใช้วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบ สัดส่วนจากโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกันเช่นกันและจากมาตรฐานที่พักเพื่อการ ท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort) ที่กำหนดไว้ว่า

โรงแรมพักตากอากาศที่มีระดับการบริการ 5 ดาว จะต้องมีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า 3 แบบ และห้องพักแบบ Suite จะต้องมีไม่น้อยกว่า 5% ของห้องพักทั้งหมด กรณีห้องพักทั้งหมดไม่ เกิน 100 ห้อง หรือมีไม่น้อยกว่า 5 ห้อง กรณีห้องพักทั้งหมดเกิน 100 ห้อง (ห้องที่มีประตูเชื่อม ติดกันเป็นห้องเดียว)

จากตารางที่ 4.1 จะได้ว่าประเภทของห้องพักส่วนใหญ่ในโครงการตัวอย่างแต่ละโครงการ นั้นจะแบ่งเป็น 3 ประเภทคือ

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1) ห้องพักแบบ Deluxe | สัดส่วน 80% |
| 2) ห้องพักแบบ Suite | สัดส่วน 12% |
| 3) ห้องพักแบบ Villa และ Pool Villa | สัดส่วน 8% |

และบางโครงการ เช่น Aka resort ; Huahin จะมีแต่ห้องพักแบบ Pool Villa ทั้งหมด เนื่องจากทางโครงการเน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัวเป็นหลัก

ดังนั้นจึงกำหนดให้ห้องพักใน โครงการ โรงแรมพักตากอากาศวิทยานิพนธ์นี้ทั้งหมด 70 ห้อง โดยแบ่งเป็น

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| 1) ห้องพักแบบ deluxe | จำนวน 50 ห้อง |
| 2) ห้องพักแบบ Suite | จำนวน 10 ห้อง |
| 3) ห้องพักแบบ Villa และ Pool Villa | จำนวน 10 ห้อง |
| | รวม 70 ห้อง |

ทั้งนี้เพื่อครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มที่มาท่องเที่ยวแบบเพื่อน คู่รัก และแบบครอบครัว โดย เน้นในเรื่องการบริการและราคาที่พักที่สูงกว่าปกติ เพื่อความสะดวกในการบริการและการจัดการที่ ทั่วถึง

4.2.2 กลุ่มเป้าหมายของโครงการ

กลุ่มเป้าหมายแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ

- 1) กลุ่มเป้าหมายนักท่องเที่ยวชาวไทย ร้อยละ 60
- 2) กลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ ร้อยละ 40

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.3 ประเภทของโครงการ

จากการศึกษาลักษณะ ชนิด และประเภทของ โรงแรม สามารถกำหนดลักษณะของโครงการได้ดังนี้

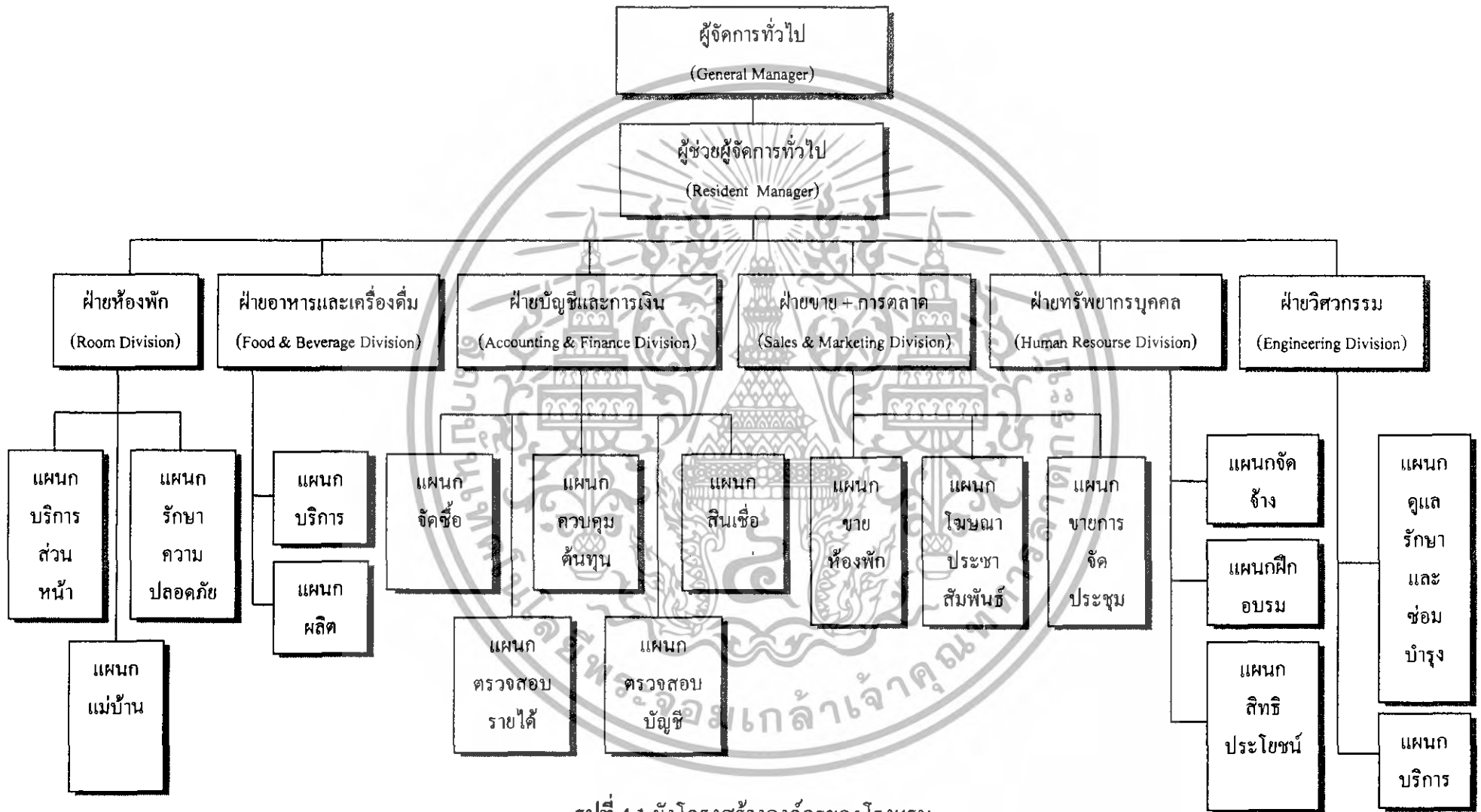
1. การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง จัดอยู่ในประเภทโรงแรมพักตากอากาศ (Resort Hotel) ตั้งอยู่ในแถบบริเวณที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ
2. การแบ่งตามมาตรฐาน โรงแรม เป็นโรงแรมที่มีระดับมาตรฐาน ในระดับ พิเศษ (Luxury Class) ที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้งานอย่างครบถ้วนหรือมีบริการที่พิเศษกว่าปกติ
3. การแบ่งตามขนาดของ โรงแรม เป็นโรงแรมขนาดปานกลาง หรือประมาณ 25-299 ห้อง โดยจากการศึกษาจากอาคารตัวอย่างจึงกำหนดให้มีจำนวนห้องพัก 70 ห้อง เนื่องจากโรงแรมในลักษณะนี้ เน้น ในการตกแต่งตัวอาคารให้ เกิดความประทับใจมากกว่า โรงแรมทั่วไป อีกทั้งยังมีการ บริการ ที่ใช้จำนวนพนักงานต่อห้องมากกว่าปกติ เพื่อการดูแลที่ทั่วถึง
4. การแบ่งตามการดำเนินการของ โรงแรม ลักษณะการดำเนินการจะเป็นลักษณะผสม (Dual Plan Hotel) คือมีทั้ง 2 แบบ ให้แขกเลือกในการรับบริการ ได้ตามความต้องการของลูกค้า
4. การแบ่งตามระยะเวลาห้องพัก ระยะเวลาการเข้าพัก จะมีตั้งแต่ในช่วงระยะสั้น ถึงระยะกลาง ด้วยกัน
5. การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก เนื่องจากเป็น โรงแรมที่เน้นในเรื่องของการท่องเที่ยว พักตากอากาศดังนั้นจึงมีลักษณะเป็น Leisure Hotel เป็น โรงแรมสำหรับพักผ่อนและท่องเที่ยว อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนรอบ ๆ โรงแรม

นอกจากเป็น โรงแรมเพื่อการพักผ่อนแล้วยังสามารถเป็น โรงแรมที่เอื้อต่อการจัดสัมมนาหรือประชุม ในแต่ละวันเมื่อการประชุมเสร็จสิ้นในแต่ละวัน ผู้ร่วมประชุมสามารถพักผ่อนและเพลิดเพลินกับกิจกรรมต่างๆได้

4.3 การศึกษาการดำเนินการและหน้าที่ความรับผิดชอบของบุคคล

การจัดระบบการดำเนินการในโรงแรมเพื่อที่จะให้บรรลุจุดมุ่งหมาย เพื่อให้การบริการโรงแรมมีประสิทธิภาพ ต้องประกอบด้วยวิธีหลายอย่างตามชนิดและขนาดของ โรงแรมซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารเป็นแกนใหญ่ และจะประสบความสำเร็จเมื่อได้รับการประสานงานเป็นอย่างดีกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.1 ผังโครงสร้างองค์กรของโรงแรม
 ที่มา : ชีราพรรณ อัมโอบสู์ ; การโรงแรม ธุรกิจโรงแรม

4.3.1 ลักษณะกิจการโรงแรม

ก. เจ้าของโรงแรมหรือบริษัทเจ้าของโรงแรม (Hotel Owner or Owning Company) อาจเป็นบุคคลธรรมดาหรืออาจจะรวมทุนกันหลายคนในรูปของบริษัท ซึ่งตั้งขึ้นโดยการแบ่งทุนออกเป็นหุ้นมีมูลค่าหุ้นละเท่าๆ กัน ผู้ถือหุ้นต่างรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินที่ยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ แต่ผู้ถือหุ้นบางคนจะแสดงความจำนงขอรับผิดชอบโดยไม่จำกัดก็ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นนั้นจะต้องเป็นกรรมการบริษัท

ผู้ถือหุ้นมีฐานะเป็นเจ้าของโรงแรม โดยหลักเกณฑ์แล้วทุกคนมีอำนาจจัดการหรือใช้ทรัพย์สินต่างๆ ของโรงแรม เพราะถือว่าทุกคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินเหล่านั้น แต่เนื่องจากปกติบริษัทมักมีหุ้นจำนวนมาก คงนั้น ผู้ถือหุ้นทั้งหมดจึงต้องใช้อำนาจของตนผ่านคณะกรรมการบริษัทด้วย วิธีออกเสียงโดยเริ่มด้วยการออกเสียงเลือกกรรมการบริษัทให้เข้ามาจัดการทรัพย์สินต่างๆ แทน นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นอาจออกเสียงแก้ไขระเบียบข้อบังคับกำหนดแผนงานต่างๆ เพื่อให้กรรมการบริษัทดำเนินการตาม

ผู้มีสิทธิในการออกเสียงจัดการต่างๆ จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นชนิด “หุ้นสามัญ” (Common Stock) ส่วน “หุ้นบุริมสิทธิ” (Preference Stock) มีสิทธิบางอย่างมากกว่าหุ้นสามัญ เช่น มีสิทธิได้รับแบ่งผลกำไรก่อนพวกหุ้นสามัญ แต่เนื่องจากสิทธิพิเศษเหล่านี้เองจึงทำให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ ไม่มีสิทธิในการออกเสียงด้านการจัดการ

เมื่อผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์จะเข้าร่วมทุนในโรงแรมต่อไป ก็สามารถจะนำหุ้นที่ถือไปขายให้บุคคลอื่นต่อได้ การเปลี่ยนสิทธิในการถือหุ้นอย่างเสรี ทำให้โรงแรมที่ก่อตั้งในรูปบริษัทมีอายุไม่จำกัด

ข. คณะกรรมการของโรงแรม (Board of Director) เป็นคณะบุคคล อีกกลุ่มหนึ่งที่ผู้ถือหุ้นเลือกเข้ามาจัดการ โรงแรม และเนื่องจากโรงแรมที่ก่อตั้งในรูปบริษัทจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ แต่ก็ไม่สามารถจะดำเนินการใดๆ ได้ จึงต้องอาศัยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการแทนในนามของโรงแรม ซึ่งกรรมการของโรงแรมจะมีกี่คนก็ได้ (กฎหมายไม่ได้ระบุไว้) แต่ควรมีจำนวนพอดี เพื่อที่จะทำงานเป็นทีมได้อย่างมีประสิทธิภาพ การตัดสินใจใดๆ จะต้องทำในที่ประชุมคณะกรรมการ ซึ่งมีประธานกรรมการ (Chairman of the Board) เป็นประธาน

อำนาจของกรรมกรมนั้นอยู่ในขอบเขตของระเบียบข้อบังคับที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้กำหนดให้โดยปกติ การดำเนินงานของกรรมกรมมักจะทำผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญแต่ต้องคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและพนักงานของโรงแรม ซึ่งหน้าที่หลักของคณะกรรมการโรงแรม พอสรุปได้ดังนี้

- จัดวางนโยบายและวัตถุประสงค์ที่สำคัญของโรงแรม ตลอดจนคอยแนะนำและควบคุมพนักงานของบริษัทให้ดำเนินไปตามนโยบาย และวัตถุประสงค์นั้น
- เป็นผู้คัดเลือกผู้บริหาร และพนักงานชั้นสูง ตลอดจนเงินเดือนและสิ่งตอบแทน
- ปฏิบัติหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วงไป โดยการมอบหมายให้แก่ผู้บริหารชั้นสูง และพนักงานอื่นกระทำแทน
- พยายามรักษาระดับผลกำไรจากการดำเนินงาน และทรัพย์สินต่างๆเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น พนักงาน และสังคมส่วนรวม

ค. ผู้จัดการโรงแรม (General Manager) มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบการดำเนินงานทั้งหมดของโรงแรม โดยได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของโรงแรมมีหน้าที่หลัก ดังนี้

- ควบคุมดูแลแนะนำการปฏิบัติงานทุกหน่วยงาน ยกเว้นแผนกการเงิน
- ดูแลควบคุมเจ้าหน้าที่ และพนักงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ
- กำหนดแนวทางและวางแผนการดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ
- รายงานเกี่ยวกับการดำเนินกิจการต่าง ๆ ให้คณะกรรมการทราบ

4.3.2 การจัดหน่วยงานภายในโรงแรม (Hotel Organization)

สามารถแบ่งหน่วยงานของ โรงแรมตามลักษณะการดำเนินงานได้เป็น 8 ฝ่าย ดังนี้

1. ฝ่ายห้องพัก
2. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
3. ฝ่ายบัญชีและการเงิน
4. ฝ่ายขายและการตลาด
5. ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
6. ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพและสปา
7. ฝ่ายวิศวกรรม
8. ฝ่ายงานส่วนย่อย

โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ฝ่ายห้องพัก (Room Division)

ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก (Room Division Manager) เป็นผู้ควบคุมและรับผิดชอบของทุกแผนกที่เกี่ยวข้องและทำงานสัมพันธ์กับฝ่ายห้องพักมีผู้ช่วยและผู้ที่อยู่ได้บังคับบัญชาจำนวนมาก ดังนี้

1.1 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายห้องพัก (Assistant Rooms Division Manager)

- ดูแลการปฏิบัติงานของแผนกต่าง ๆ ในฝ่ายห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- จัดทำนโยบายเกี่ยวกับอัตราค่าห้องพัก
- ควบคุมปริมาณและคุณภาพของห้องพัก

1.2 ผู้จัดการแผนกส่วนหน้า (Front Office Manager)

- ดูแลการปฏิบัติงานของแผนกส่วนหน้าทั้งหมด
- ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

ลักษณะของการทำงานของแผนกนี้แบ่งออกเป็น

1) แผนกต้อนรับ (Reception Department) มีหน้าที่ในการต้อนรับแขกที่มาลงทะเบียน ควรจะอยู่ในตำแหน่งที่เห็นชัดเจน และสามารถมองเห็นแขกที่ผ่านไปมา บริเวณโถงลิฟต์และบันได และจะแยกจากส่วนประชาสัมพันธ์และส่วนตรวจสอบแขกที่เข้าและออก แผนกนี้จะทำงานร่วมกับแผนกเก็บกระเป๋าเดินทาง (Package Department) ต้องมีโทรศัพท์ติดต่อกับไปยังส่วนจอดรถ ห้องเก็บของและแคชเชียร์ ควรอยู่ใกล้กับแผงสัญญาณเตือนไฟ กระจกบริการ และสามารถควบคุมการเข้าออกของแขกได้

2) แผนกส่งของห้องพัก มีหน้าที่ในการต้อนรับแขก ทำทะเบียนผู้เข้าพัก จัดทำ Registration Form และ Arrival Notification เพื่อจะส่งไปยังแผนกต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีหน้าที่สำรวจห้องล่วงหน้า ลงชื่อผู้ที่มาพัก และมีหน้าที่ทำสถิติ ในการจำหน่ายห้อง เพื่อให้ทราบว่ามียอดได้เฉลี่ยห้องละเท่าไร

3) แผนกกระเป๋าเดินทาง (Package Department) โดยมากจะมี Porter's Station คุมทางเข้าลิฟต์และทางเข้าออกของแขกที่จะ Check In - Out ในแผนกประกอบด้วย

- หัวหน้าพนักงานรับใช้ (Head Porter or Bell Captain) มีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานรับใช้ (Bell Boy) ในกิจการโรงแรมขนาดใหญ่จะแยกแผนกนี้ไว้ต่างหาก บางโรงแรมใช้เป็นที่พักผ่อนด้วย
- พนักงานรับใช้ (Bell Boy or Porter) มีหน้าที่ยกหีบห่อและสัมภาระของแขก

- พนักงานแจ้งข่าว (Page Boy) สำหรับโรงแรมที่ไม่มีกรแจ้งข่าวทางเสียงให้แขกทราบว่ามิใคร่คิดต่อมา

4) แผนกของหาย (Lost and Found) มีหน้าที่รับแจ้งและตรวจค้นหาของที่หายไปถึงของที่ค้นพบหรือแขกที่มาพักลืมไว้ต้องลงบันทึกไว้เป็นหลักฐานเซ็นรับไว้เป็นหลักฐาน

5) แผนกโทรศัพท์ (Operator Department) มีหน้าที่ในการต่อสายโทรศัพท์ทั้งภายในและภายนอกโรงแรม ซึ่งอาจจะเป็นส่วนทำงานแยกจากแผนกต้อนรับ

6) แผนกไปรษณีย์และวัสดุภัณฑ์ (Mail and Postage Department) มีหน้าที่จัดการเกี่ยวกับไปรษณีย์ภัณฑ์ที่เข้ามา ได้แก่ โทรศัพท์และจดหมายต่าง ๆ และต้องตรวจสอบว่าสิ่งต่าง ๆ ที่ว่านั้นได้ส่งไปถึงแขกที่มาพักแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7) แผนกเก็บบิล (Billing Department) มีหน้าที่รวบรวมบิลทั้งหมดที่แขกใช้จ่ายจาก ส่วนบริการต่างๆของโรงแรม

8) แผนกเก็บเงินล่วงหน้า (Front Office Cashier Department)

9) แผนกแลกเปลี่ยนเงินตรา (Currency Exchange)

1.3 หัวหน้าแผนกแม่บ้าน (Executive Housekeeper) มีหน้าที่ดูแลจัดการผู้จัดการ เกี่ยวกับความสะดวกเรียบร้อยทั้งหมดของ โรงแรม รวมทั้งอำนวยความสะดวกในด้านเครื่องใช้ไม้ สอยและสิ่งต่างๆที่แขกต้องการประกอบด้วยแผนกต่างๆดังนี้

- 1) Linen Department เป็นคลังเก็บรักษาผ้าทุกชนิดที่ใช้อยู่ในโรงแรมรวมทั้ง เครื่องแบบของพนักงานด้วยเป็นแผนกเก็บและเบิกจ่ายผ้าต่าง ๆ
- 2) Launder Department เป็นส่วนซักรีดผ้าและเครื่องแบบพนักงานของ โรงแรม รวมทั้งเสื้อผ้าของแขกที่ต้องการให้ซักแล้วจัดส่งเสื้อผ้าของแขก ไปยังห้องพัก
- 3) House Physician Department เป็นแผนกให้บริการตรวจรักษาแก่พนักงาน และ แขกผู้มาพักด้วย
- 4) Seamstresses Department เป็นแผนกซ่อมเสื้อผ้าต่างๆ เครื่องใช้
- 5) Repairing Department เป็นแผนกซ่อมแซมอุปกรณ์ เครื่องใช้ไม้สอย
- 6) Gardening เป็นแผนกจัดสวนดูแลไม้ประดับและจัดดอกไม้ต้นไม้ประดับส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

แผนกแม่บ้านประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ดังนี้

- แม่บ้าน (Executive Housekeeper) ดูแลรับผิดชอบความสะดวกสบายเรียบร้อยของ โรงแรมให้อยู่ในสภาพที่แขกจะเข้าพักได้ และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก
- ผู้ช่วยแม่บ้าน (Assistant Housekeeper) ทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก แม่บ้าน
- หัวหน้าประจำแต่ละชั้น (Floor Supervisor) ตรวจสอบความเรียบร้อยของห้องพักทุกวัน
- พนักงานประจำห้อง (Room Maid / Chamber Maid) มีหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย ของห้องพักทั้งก่อนที่แขกเข้าพักและในขณะที่พักอยู่
- พนักงานประจำห้องช่วงกลางคืน (Night Maid) ทำงานตั้งแต่ 23.00-7.00 น.
- หัวหน้าพนักงานห้องเสื้อผ้า (Linen Room Supervisor) โรงแรมส่วนใหญ่จะใช้ Linen Room เป็นศูนย์กลางของแผนกแม่บ้านเป็นจุดรับและจ่ายงานปลีกย่อยของแม่บ้าน
- พนักงานทำความสะอาด (Home Maid) ทำความสะอาดทั่วไปยกเว้นห้องพักแขก
- พนักงานเย็บปักถักร้อย (Seamstress / Saving Girl)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 หัวหน้ารักษาความปลอดภัย รับผิดชอบงานด้านรักษาความปลอดภัย แก่แขกผู้มาพัก และพนักงาน รวมทั้งทรัพย์สินของทางโรงแรม

เจ้าหน้าที่ในแผนกนี้ประกอบด้วย

- ผู้ช่วยหัวหน้ารักษาความปลอดภัย (Assistant Chief Security Office)
- ผู้ควบคุม (Security Guard Supervisor)
- ยามรักษาเวลา (Security Guard “Time Keeper”)
- ยามที่จอดรถ (Security Guard “Parking Lot”)
- ยามตรวจ (Security Guard “Patrol”)

2. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Department)

มีผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Manager) เป็นผู้รับผิดชอบ หน่วยงานของฝ่ายนี้ แบ่งออกเป็น

2.1 ส่วนบริการอาหาร (Food and Beverage Service) แบ่งได้ตามลักษณะการบริการ

- 1) Restaurant บริการอาหารแก่แขกและผู้ใช้บริการจากภายนอกในลักษณะอาหาร เป็นมือ
- 2) Coffee shop บริการอาหารแก่แขกและผู้ใช้บริการจากภายนอก โดยบริการอาหาร แบบที่เตรียมได้ง่ายและรวดเร็ว มักเปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง
- 3) Banquet เป็นส่วนบริการสถานที่ ,อาหารและเครื่องดื่มที่ใช้สำหรับจัดเลี้ยง

พนักงานในส่วนบริการอาหารนี้ประกอบด้วย

- หัวหน้าพนักงานบริการ (Head Waiter)
- กัปตัน (Captain)
- พนักงานต้อนรับ (Hostesses)
- พนักงานบริการ (Waiter, Waitress)

2.2 ส่วนบริการเครื่องดื่ม (Bar and Cocktail Lounge) บริการเครื่องดื่มต่าง ๆ อาจมี คนตรีแสดงด้วย

พนักงานในส่วนนี้ประกอบด้วย

- หัวหน้าบาร์เทนเดอร์
- บาร์เทนเดอร์
- พนักงานบริการ

2.3 Room Service Department เป็นส่วนที่คอยรับคำสั่งจากห้องพัก เพื่อนำอาหารและ เครื่องดื่มไปบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 Kitchen Department (แผนกครัว)อาหารและของว่างจะถูกผลิตขึ้นที่นี่โดยทั่วไปครัวของโรงแรมจะอยู่รวมกัน ยกเว้น Coffee shop ซึ่งอาจมีครัวสำรองแยกต่างหาก แผนกครัวจะแยกเป็นฝ่ายเตรียมอาหาร ฝ่ายผลิตอาหาร ฝ่ายทำขนมปัง ฝ่ายซ่อมบำรุง แผนกเก็บของและอาหารพนักงานในส่วนนี้ประกอบด้วย

- Head Chef of Chef De Cuisine (หัวหน้าพ่อครัว) รับผิดชอบในการจัดเตรียมและผลิตอาหารทุกชนิด คำนวณต้นทุนและแรงงานที่จะใช้ในการผลิตอาหาร
- Sous Chef (ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว)
- Cooks (พ่อครัว) เป็นหัวหน้าคนงานผลิตอาหาร โดยรับคำสั่งจาก SOUS CHEF รับผิดชอบการผลิตอาหารคาวหวานต่าง ๆ
- Night Chef รับผิดชอบการจัดเตรียมและผลิตอาหารสำหรับงานจัดเลี้ยง
- Pastry Chef รับผิดชอบการเตรียมและผลิตอาหารประเภทแป้ง เช่น ขนมปัง คุกกี้ โดยขึ้นตรงต่อ Head Chef
- Swing Cook จะทำงานแทนเมื่อมีคนหยุดงาน - ลางาน จะต้องทำหน้าที่ได้ทุกอย่าง และไม่มีตารางเวลาที่แน่นอน
- Fry Cook รับผิดชอบการเตรียมอาหารที่ใช้เตาหุงต้มและทอด
- Broiler Cook รับผิดชอบการเตรียมอาหารที่ใช้ความร้อนสูง เช่น สเต็ก
- Soup Cook ทำหน้าที่เตรียมซุปต่าง ๆ ทั้งร้อน - เย็น
- Cold Meat Man ทำหน้าที่เตรียมอาหารที่ไม่ต้องใช้ความร้อนสูง เช่น แซนวิช, สลัดอาหารทะเล
- Breakfast Cook ทำหน้าที่เตรียมอาหารเช้า เช่น ไข่ดาว เบคอน อาจทำหน้าที่เป็น Fry Cook หลังจากอาหารเช้าแล้ว
- Butcher ทำหน้าที่ตัด, แล่เนื้อชนิดต่าง ๆ เพื่อนำไปใช้ปรุงอาหาร
- Night Second Cook ช่วยบริการอาหารกลางวัน จัดเตรียมเครื่องปรุงเพื่อใช้ในวันต่อไป และจัดเตรียมสถานที่สำหรับอาหารค่ำด้วย
- Vegetable หน้าที่ทำความสะอาดผักสดทุกชนิดที่ใช้เตรียมอาหาร

3. ฝ่ายบัญชีและการเงิน (Controller and Accounting Department)

มีหัวหน้าฝ่ายการเงินและการบัญชีเป็นผู้รับผิดชอบมีหน้าที่ดังนี้

- ควบคุมการบันทึกรายงานบัญชีรวมทั้งทรัพย์สินต่าง ๆ ทุกประเภท
- บริหารงานทั้งหมดที่เกี่ยวกับการเงินและการบัญชีของฝ่ายต่าง ๆ
- ควบคุมดูแลเงินสดและทรัพย์สินอื่น ๆ ของ โรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทำงานสัมพันธ์กับทุกฝ่ายในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดระบบ การควบคุมภายใน การตรวจสอบรายรับ-รายจ่าย และทรัพย์สินของทางโรงแรม การปฏิบัติในด้านกฎหมาย เช่น การเสียภาษี เป็นต้น สามารถแบ่งตามหน้าที่ใหญ่ๆ ได้ 4 แผนก คือ

3.1 แผนกบัญชี มีหน้าที่

- ตรวจสอบ ควบคุมรายได้และรายจ่ายทั้งหมด
- ควบคุมด้านสวัสดิการของพนักงาน
- ควบคุมชั่วโมงการทำงาน การจ่ายค่าแรง การจ่ายค่าทำงานล่วงเวลา

3.2 แผนกบิล มีหน้าที่รวบรวมบิลจากทุกแผนกทำหลักฐานเป็น Arrival และ Departure ลงแยกรายละเอียดของแขกที่จะมาพัก ซึ่งได้จากฝ่ายต้อนรับและยังต้องบันทึกรายการที่ได้จากส่วนต่างๆ ของโรงแรม ก่อนที่จะลงบัญชีอื่นๆ ซึ่งทั้งนี้สามารถเปรียบเทียบกันได้ ที่ส่วนตรวจบัญชี

3.3 แผนกการเงิน มีหน้าที่รวบรวมเงินทั้งหมดของ โรงแรมมายังแคชเชียร์ส่วนกลางควร จะแยกพนักงานแผนกการเงินนี้ออกจากแผนกอื่น โดยเด็ดขาด

3.4 แผนกสถิติบัญชี มีหน้าที่รวบรวมสถิติการเงินทั้งหมดเก็บเป็นหลักฐานเพื่อพิจารณา ความก้าวหน้าได้ทุกเดือนและเทียบเป็นรายปีได้ช่วยในฝ่ายบัญชีมีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานและ รับผิดชอบตามลำดับ ดังนี้

- 1) หัวหน้าฝ่ายการเงินและบัญชี (Controller) ควบคุมดูแลเกี่ยวกับการเงินบัญชีและ ทรัพย์สินต่าง ๆ ของโรงแรม
- 2) ผู้ช่วยฝ่ายการเงินและบัญชี (Assistant Controller) ทำหน้าที่แทนหัวหน้าฝ่าย การเงินและการบัญชี รับผิดชอบงานบัญชีโดยควบคุมดูแลให้พนักงานในฝ่ายปฏิบัติงาน อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) สมุหบัญชี (Chief Accountant) รับผิดชอบต่อรายงานการเงินตลอดจนการ วิเคราะห์ด้านการเงิน มีพนักงานใต้บังคับบัญชา ดังนี้
 - ผู้จ่ายเงินเดือน (Paymaster)
 - แคชเชียร์ใหญ่ (General Cashier)
 - ผู้ควบคุมบัญชีลูกหนี้ (Account Ceivable Supervisor)
 - ผู้ควบคุมบัญชีเจ้าหนี้ (Store Keeper)

พนักงานเหล่านี้ ต้องทำงานสัมพันธ์กับผู้ควบคุมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มและผู้จัดการ ฝ่ายสินเชื่อด้วย

3.5 ผู้ควบคุมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Controller) คือ ทำ การรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนของอาหารและเครื่องดื่มของ โรงแรม การตรวจและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทดสอบการรับของประจำวัน ควบคุมและดูแลสภาพของการเสิร์ฟอาหารและเครื่องดื่ม ในด้านปริมาณและคุณภาพ

3.6 ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ (Credit Manager) ทำการควบคุมดูแลและรวบรวมข้อมูล เกี่ยวกับสินเชื่อและการเก็บเงิน

3.7 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบบัญชีรายได้ (Income Auditor) รับผิดชอบเกี่ยวกับการ ตรวจสอบรายได้ประจำวันของโรงแรม การตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการรับเงิน และตรวจสอบสรุปบัญชีรายวัน มีผู้ช่วยคือ หัวหน้าตรวจสอบ (Head Checker) ซึ่งเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานของแคชเชียร์ห้องอาหาร (F & B Cashiers) และแคชเชียร์ ส่วนหน้า (Front Office Cashiers)

4. ฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Personal Department)

มีหน้าที่ปกครองดูแลพนักงาน จัดหาพนักงานบรรจุใหม่ ควบคุมรายได้ให้เหมาะสมกับค่าครองชีพ กำหนดสภาพความเป็นอยู่ สวัสดิการ รวมไปถึงการศึกษาอบรมพนักงานให้มีความรู้ทันเหตุการณ์ โดยมีหน้าที่ดังนี้

- ทำทะเบียนและประวัติของพนักงาน
- จัดครัวและห้องอาหารพนักงาน
- จัดยานพาหนะให้พนักงาน
- จัดที่พัก ที่เก็บของให้พนักงาน

5. ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (Public Relation Department)

มีผู้จัดการฝ่ายประชาสัมพันธ์ (Public Relation Manager) เป็นผู้รับผิดชอบงานในฝ่าย มีหน้าที่ดังนี้

- เชื่อมโยงข่าวสารระหว่างโรงแรมกับสื่อมวลชนและพนักงานโรงแรม
- ทำให้โรงแรมของคนเป็นที่รู้จักแพร่หลายในแง่ดีแก่คนทั่วไป

เจ้าหน้าที่ส่วนนี้ ประกอบด้วย

- พนักงานประชาสัมพันธ์ (Public Relation Officers)
- ช่างภาพ, ช่างภาพสำรอง

6. ฝ่ายวิศวกรรม (Engineering Department)

ทำหน้าที่ควบคุมบำรุงรักษาและซ่อมแซมรับผิดชอบงานช่างทั้งหมด แบ่งเป็นแผนกใหญ่ ดังนี้

6.1 แผนกควบคุมและปฏิบัติการ ประกอบด้วย

- หัวหน้าวิศวกร (Chief Engineer)
- ผู้ช่วยหัวหน้าวิศวกร (Assistant Chief Engineer)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- พนักงานดูแลสำนักงานและห้องเก็บของ (Office & Store Room Employees)
- พนักงานควบคุมเครื่องปรับอากาศ
- พนักงานเติมน้ำมันให้กับเครื่องกลต่าง ๆ
- พนักงานควบคุมโสตทัศนอุปกรณ์ (Incinerator Men)
- พนักงานดับเพลิง (Fireman)
- พนักงานควบคุมเครื่องทำน้ำร้อน (Boiler Operator)
- พนักงานควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าพนักงานควบคุมระบบน้ำใช้
- พนักงานควบคุมระบบกำจัดน้ำเสีย

6.2 แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- ช่างไม้และช่างซ่อมเฟอร์นิเจอร์ (Carpenter & Furniture)
- ช่างซ่อมเบาะ (Uphosterer)
- พนักงานซ่อมบำรุงรักษาพรม (Carpet Layer& Sequers)
- พนักงานซ่อมแซมม่าน (Curtain Repaired)
- ช่างสีและกระต่ายปิดฝาผนัง (Painter & Paper Hangers)
- เครื่องช่างทั่วไป (General Machines)
- ช่างประปา และช่างซ่อมแซมระบบไอน้ำ (Pumper & Steam Fitters)
- ช่างไฟฟ้า
- พนักงานตักแต่งสวนและสนาม
- ช่างเครื่องปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

7. แผนกส่งเสริมสุขภาพและสปา ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลและให้บริการด้านส่งเสริมสุขภาพและสปา

7.1 แผนกกีฬาและนันทนาการ

- 1) ผู้เชี่ยวชาญด้านกายบริหาร
- 2) ผู้ดูแลห้องออกกำลังกาย
- 3) ผู้จัดการสระว่ายน้ำ
- 4) ผู้ดูแลความปลอดภัย

7.2 แผนกบริการสปา

- 1) ผู้จัดการสปา
- 2) ผู้ช่วยผู้จัดการส่วนสปา
- 3) ผู้เชี่ยวชาญการบำบัด
- 4) พนักงานนวด
- 5) พนักงานเสริมสวย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8. แผนกงานส่วนย่อย (Minors Department)

8.1 แผนกธุรกิจค้า (Business Department) ดำเนินนโยบายการค้าตามนโยบายการบริหารโรงแรม ซึ่งอาจดำเนินการเองหรือเปิดให้ผู้อื่นเช่า เช่น ร้านขายของที่ระลึก

8.2 แผนกบริการด้านซักกรีด (Valet Shop) ทำหน้าที่เกี่ยวกับการทำความสะอาดและซ่อมแซมเสื้อผ้า รองเท้าของแขกที่มาพัก ประกอบด้วย

- 1) ผู้ควบคุมและผู้ช่วย (Super Intendent & Assistant)
- 2) พนักงานรับใบสั่ง (Order Clerks)
- 3) พนักงานทำเครื่องหมาย
- 4) พนักงานคัดเลือกแยกผ้าตามใบคำสั่ง (Stores)
- 5) พนักงานจัดส่งของ

8.3 แผนกอาคารและลานจอดรถ (Garage and Parking Lot) ประกอบด้วย

- 1) พนักงานดูแลโรงรถ (Garage Keeper)
- 2) พนักงานดูแลรถ (Guards)
- 3) พนักงานซ่อมแซมรถยนต์
- 4) พนักงานขับรถ

4.4 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้โครงการ

4.4.1 ประเภทของผู้ใช้โครงการ

4.4.1.1 บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่ไม่ได้เข้าพักโครงการเลยเป็นผู้ที่เข้ามาใช้บริการพักผ่อน มาใช้บริการห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป หรือสปาของโครงการ

4.4.1.2 ผู้เข้าพัก

ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวทั้งจากภายในและภายนอกประเทศซึ่งมีความต้องการเข้าใช้บริการ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ซึ่งมีรายได้เพื่อการจับจ่ายโดยเฉลี่ยสูง ระยะเวลาเข้าพักตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความต้องการของผู้เข้าพักโครงการ

4.4.1.3 บุคลากรของโครงการ

เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในส่วนต่างๆ ตามหน้าที่ภายในโครงการ เช่น ด้านการดูแลสมาชิกให้ทำกิจกรรมตามที่กำหนด อำนวยความสะดวกสบายให้สมาชิกปฏิบัติตามหน้าที่ในแต่ละฝ่าย แบ่งเป็นฝ่ายต่างๆ ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ก) ฝ่ายต้อนรับส่วนหน้าโครงการ
- ข) ฝ่ายดูแลอาหารและเครื่องดื่ม
- ค) ฝ่ายดูแลสุขภาพและนันทนาการ
- ง) ฝ่ายบริหาร
- จ) ฝ่ายบัญชี
- ฉ) ฝ่ายทำความสะอาด
- ช) ฝ่ายซ่อมบำรุง

4.4.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ

โดยได้แบ่งกลุ่มของผู้ใช้โครงการดังนี้

4.4.2.1 บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่ไม่ได้เข้าพักโครงการเลยเป็นผู้ที่เข้ามาใช้บริการพักผ่อนหรือมาใช้บริการห้องอาหาร หรือคอฟฟี่ชอปของโครงการ

4.4.2.2 ผู้เข้าพัก

แขกผู้เข้าพักสามารถพักผ่อนตามอัธยาศัยได้ หรืออาจต้องการเลือกที่จะทำกิจกรรมต่างๆที่โครงการจัดเตรียมไว้เช่นสปา โดยค่าบริการคิดเป็นแพคเกจ หรือ แยกตามกิจกรรมที่เลือก สามารถใช้กิจกรรมเสริมและกิจกรรมนันทนาการได้

โดยสปาเปิดให้บริการตั้งแต่ 9.00-21.00 น. โดยมีบริการให้บริการนวดที่วิลล่าตั้งแต่ 9.00-11.30 น.

4.4.2.3 บุคลากรของโครงการ

ในการดำเนินงานต่าง ๆ ภายในโครงการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายนั้น จำเป็นต้องมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในหลายด้าน ซึ่งในโครงการนี้จะแบ่งงานและความรับผิดชอบออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ก. ส่วนบริหารโครงการ

เป็นฝ่ายที่บริหารและควบคุมโครงการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนที่ตั้งไว้ ประกอบด้วย ฝ่ายจัดการและบริหาร ฝ่ายธุรการและต้อนรับ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบุคคล โดยเวลาทำการโดยทั่วไปของกลุ่มนี้จะเป็นเวลาปกติ 8.00 –16.00 น. และพนักงานส่วนนี้จะมีรถรับส่งหรือนำรถมาเอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข. ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพ

เป็นฝ่ายให้บริการและคำแนะนำปรึกษาเกี่ยวกับสุขภาพ รวมทั้งเป็นผู้ให้บริการ Spa Treatments แก่แขกผู้เข้ารับบริการ โดยเวลาทำการโดยทั่วไปของกลุ่มนี้จะเป็นเวลาตามปกติ 8.00 – 16.00 น. และพนักงานส่วนนี้

ค. ฝ่ายบริการและซ่อมบำรุง

เป็นฝ่ายที่บริการด้านต่าง ๆ ของโครงการ เช่น การทำความสะอาด ซ่อมบำรุง การประกอบอาหาร ซักรีด

4.4.3 การวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้โครงการ

โดยวิเคราะห์จากจำนวนผู้เข้าพักและจำนวนบุคลากร ดังนี้

4.4.3.1 จำนวนผู้เข้าพัก

จำนวนห้องทั้งหมด 70 ห้อง

จากสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คิดเฉพาะห้องละ 2 คน

ดังนั้นมีผู้เข้าพักมากที่สุด = 70×2

= 140 คน

4.4.3.2 จำนวนบุคลากร

การวิเคราะห์และกำหนดอัตรากำลังบุคลากรทำได้ โดยพิจารณาจากมาตรฐานของโรงแรม ตามตาราง ดังนี้

ตาราง 4.2 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

Typical Ratio	Staffs:Room
Modern Luxury Resort Hotel	2.0 : 1
Convention Hotels (Superior Grade)	1.0 : 1
Large City Center Hotel	0.8 : 1
Resort Hotel (Medium Grade)	0.6 : 1
Minimum service Hotels And Motels	0.25 – 0.10 : 1

ที่มา : Hotel Planning And Development

เนื่องจากโครงการนี้ได้มีการกำหนดจำนวนห้องพักไว้ 70 ห้อง และจัดอยู่ในประเภท

Luxury Resort Hotel ดังนั้น จำนวนบุคลากรของโรงแรมจึงเท่ากับ $2 \times 70 = 140$ คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยประเภทของพนักงานอาจแบ่งตามลักษณะของงานได้เป็น 4 ระดับดังนี้

- พนักงานระดับที่ 1 ทำงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค เช่น Porters, Waiters, Room Cleaners, Kitchen Helpers, Front Desk Clerks, Operators, etc.
- พนักงานระดับที่ 2 ทำงานที่ต้องใช้เทคนิคระดับกลาง เช่น Bartenders, Head Waiters, Kitchen Supervisors, Cashier, House Keeper Supervisors, Secretaries, Accounting Staff, etc.
- พนักงานระดับที่ 3 ทำงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค เช่น Room Division Manager, Food and Beverage Manager, Chief Engineer, Chief Accountant, Intern Auditor, Personnel Manager, etc.
- พนักงานระดับที่ 4 ทำงานระดับบริหาร ได้แก่ Manager Director, Deputy Managing Director, Vice President for Controller, Marketing Director, etc.

ตาราง 4.3 อัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม

ระดับพนักงาน	อัตราส่วน (%)
พนักงานระดับที่ 1	75
พนักงานระดับที่ 2	16
พนักงานระดับที่ 3	6
พนักงานระดับที่ 4	3
รวม	100

ตาราง 4.4 การแบ่งอัตราค่าจ้างคนตามหน่วยงานต่างๆของโรงแรม

หน่วยงาน	อัตราส่วน (%)	จำนวนพนักงาน (คน)
1. Administration	3	5
2. Front Office & Administrative Staff	11	15
3. Service	19	26
4. Housekeeping	27	38
5. Food Service	34	48
- Dining Room	(18)	(25)
- Kitchen	(16)	(23)
6. Maintenance & Equipment Operation	6	8
Total	100	140

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5 การศึกษาและวิเคราะห์ห้องประกอบของโครงการ

การศึกษารูปแบบและรายละเอียดโดยทั่วไปของโรงแรมเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบองค์ประกอบต่างๆของโครงการให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้สอยของแต่ละหน่วยงาน โดยสามารถแบ่งส่วนประกอบของโรงแรมได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม (Front of the House) และส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House)

1. **ส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม (Front of the House)** จะมีการออกแบบและตกแต่งให้สวยงาม มีบรรยากาศที่สุด เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจและเกิดความประทับใจแก่นักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการ ซึ่งหมายถึงการทำรายได้มาสู่โรงแรมด้วย ในส่วนนี้เป็นส่วนที่ตัดขาดจากส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House) โดยเด็ดขาดในด้านเส้นทางสัญจร (Circulation) แต่สามารถให้พนักงานในส่วนหน้านี้ใช้ได้โดยสะดวก การออกแบบจะเป็นการตอบสนองประโยชน์การใช้สอยมากที่สุดและเพื่อให้การบริการมีประสิทธิภาพมากที่สุด

ประกอบด้วย

- 1.1 Public Space
- 1.2 Guest Room Space
- 1.3 Function Area
- 1.4 Food and Beverage Service Space
- 1.5 Special Accommodation
- 1.6 Concession and Sub rental Space

1.1 Public Space ประกอบด้วย

1) Main Entrance

ทางเข้าหลักของโรงแรมเป็นส่วนแรกที่แขกได้พบเห็น จึงควรมีลักษณะเชื้อเชิญ แสดงให้เห็นถึงความหรูหราประทับใจและระดับของโรงแรม ทางเข้าหลักควรมองเห็นได้ชัด มีการตกแต่งภายในที่ดีและสามารถเข้าถึงโดยตางยังส่วนต้อนรับ (Reception) ในบริเวณนี้จะต้องจัดเตรียมบริเวณสำหรับการเดินทางของแขก โดยทางเท้าเพื่อให้เข้ามาสู่ตัวอาคาร ได้โดยสะดวก จัดเตรียมทางลาดสำหรับรถเข็นพนักงานขนสัมภาระ และทางลาดที่เหมาะสมสำหรับรถเข็นคนพิการประมาณ 1:12 นอกจากนี้อาจจัดให้มีทางเข้ารอง (Sub Entrance) สำหรับบริการ ในส่วนร้านค้าของโรงแรม

2) Lobby (Reception hall)

เป็นส่วนที่อยู่ติดประตูทางเข้าด้านหน้าของโรงแรม จัดไว้สำหรับต้อนรับแขกที่มาพัก รวมไปถึงเป็นที่พักคอย ส่วนต้อนรับ แพนกเก็บเงิน (Cashier) ประชาสัมพันธ์ (information) และส่วนบริการต่างๆของฝ่าย front office การตกแต่งควรให้ดูโอ้อ่าหรูหราน่าใช้สอย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การออกแบบโถงต้อนรับต้องคำนึงถึงการเชื่อมโยงส่วนต่างๆของ โรงแรม ได้แก่ Lounge , Restaurant , Coffee shop ใช้เป็นส่วนนำไปสู่ส่วนบริการ ส่วนที่จะไปยังห้องพัก

ตารางที่ 4.5 แสดงวิธีการหาพื้นที่ Lobby จากจำนวนห้องพัก

Typical Space Requirement	Per room in hotel (m ²)
- Main Lobby including Front Desk	0.8 to 1.0 - 1.2
- Combined Lobby Lounge Area	0.9 to 1.2

ที่มา : Architect Data

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
LOBBY	0.8 - 1.0 / GUEST RM.	70

3) Lounge

เป็นส่วนติดต่อกับ Lobby แต่จะเป็นส่วนที่ส่วนตัวกว่า Lobby ใช้เป็นบริเวณพักผ่อน นั่งเล่น อ่านหนังสือ ดูโทรทัศน์ เขียนจดหมาย นั่งสนทนา คืมเครื่องดื่มเบาๆ ซึ่งถ้ามีการจัดบริการทางด้านเครื่องดื่มส่วนนี้จะเรียกว่า Cocktail Lounge ควรตกแต่งให้ดูหรูหรา ประทับใจ ควบคุมแสงสว่างให้มีบรรยากาศ อาจจัดให้อยู่ในบริเวณที่สามารถชมวิวได้

ในส่วนของ Lobby ใกล้กับ Front Desk จะมีส่วนของ Bell Captain ซึ่งทำหน้าที่เกี่ยวกับการขนสัมภาระและตรวจเช็คสัมภาระให้กับแขกที่มาพัก ตำแหน่งที่ทำการจะใกล้อยู่กับโต๊ะพนักงานต้อนรับและสามารถที่จะมองเห็นประตูทางเข้า ซึ่งในส่วนนี้จะมีทางติดต่อไปยัง Baggage Storage เพื่อการขนสัมภาระแขกเข้าไปเก็บไว้ในกรณีที่แขกมาในลักษณะของ Baggage Tour คือส่งสัมภาระบางส่วนไว้ไม่นำไปห้องพัก

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
LOUNGE	0.54 / GUEST RM.	37.8

4) Front Office

ประกอบด้วย

- ส่วนต้อนรับและลงทะเบียน (Guest Reception and Registration) ทำหน้าที่ต้อนรับแขก และส่วนติดต่อสอบถาม ควรจะอยู่ในส่วนที่มองเห็นได้ง่าย และอยู่ใกล้กับแผนกสำรองห้องพักและแผนกการเงินเพื่อความสะดวกในการดำเนินงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แผนกเก็บเงิน บัญชี และแลกเปลี่ยนเงินตรา (Cashier and Accounting Money Changing) ทำหน้าที่ Clear รายจ่ายทั้งหมดของแขกที่มาพักทั้งค่าห้องพัก ค่าอาหารและค่าบริการอื่นๆ ในเวลาที่แขกจะคืนห้องพัก (Check out) และทำหน้าที่ในการแลกเปลี่ยนเงินตรา ก่อนที่จะนำรายได้ในส่วนนี้ไปยังส่วนการเงินของแผนกบัญชีต่อไป

- แผนกกุญแจและไปรษณีย์และติดต่อสอบถาม (Key & Mail Reception) เป็นส่วนที่เก็บกุญแจห้องพักในเวลาที่แขกออกไปข้างนอกโรงแรม ละเมื่อแขกกลับมาจะมารับคืน ในกรณีที่มีจดหมายหรือบันทึกตลอดจนไปรษณีย์ถึงแขกพนักงานจะติดต่อกับแขกได้รวดเร็ว ซึ่งอาจมีบริการด้านไปรษณีย์ด้วย นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ และตอบข้อซักถามของแขกที่มาพัก รวมทั้งให้คำแนะนำต่างๆด้วย

- แผนกโทรศัพท์ (Telephone Operation , Sound and Massage Relays) ทำหน้าที่รับส่งข่าวสารระหว่างบุคคลภายนอกกับบุคคลภายใน โรงแรม หรือระหว่างแขกที่มาพักซึ่งอยู่คนละห้อง หรือแผนกต่างๆ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่กระจายเสียงหรือประกาศข้อความต่างๆ และควรมีบริการโทรศัพท์สาธารณะไว้บริการแขกที่มาพักด้วย

การคิดพื้นที่ Front Desk ประมาณ 0.09 ตารางเมตร/ห้องพัก

ตารางที่ 4.6 แสดงขนาดความยาวและพื้นที่ของเคาน์เตอร์

จำนวนห้องพัก	ความยาวของเคาน์เตอร์ (ม.)	พื้นที่ (ตร.ม.)
50	3.0	5.5
100	4.5	9.5
200	7.5	18.5
400	10.5	30.5

ที่มา : Feed Lawson, "HOTELS, MOTELS AND CONDUSTIUMS". P. 116

5) Baggage Handling

เป็นส่วนบริการด้านการขนย้ายสัมภาระของแขกโดยเฉพาะแขกที่มาเป็นกลุ่มใหญ่ๆ กระเป๋าเดินทางมักขนมารวมกันด้านหน้า Reception Area ดังนั้นส่วน Baggage Handling จะเป็นส่วนคอยรับกระเป๋าส่วนยกมาอีกทางนำไปเก็บไว้ในห้องเก็บกระเป๋าเดินทาง ซึ่งสามารถขนย้ายได้สะดวกจากบริเวณจอดรถโดยทั่วไปกระเป๋าเดินทางอาจจะนำขึ้นไปพร้อมกับแขกหรือแขกไปยังลิฟต์บริการก็ได้ขึ้นกับนโยบายของโรงแรม ส่วนเคาน์เตอร์ของ Porter หรือ Bellman จะตั้งอยู่ใกล้กับโต๊ะพนักงานต้อนรับและอยู่ในที่ๆมองเห็นจากประตูทางเข้าและส่วนทำงานของ Head

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค. ห้องชุดมาตรฐาน (Standard Suite) ห้องชุดมาตรฐาน เป็นห้องพักที่มีขนาดใหญ่ เหมาะสำหรับแขกที่มาเป็นครอบครัว มีการจัดส่วนนั่งเล่น Living Area พร้อมชุดรับแขก ส่วนเตรียมอาหารขนาดเล็ก (Pantry) และบริเวณรับประทานอาหารด้วย อัตราค่าห้องพักประเภทนี้ค่อนข้างสูง จัดไว้สำหรับแขกที่ต้องการห้องพักที่พิเศษกว่า 2 ชุดแรก

ง. ห้องชุด (Suite) ห้องชุดซึ่งภายในประกอบด้วยห้องตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป มีห้องนั่งเล่น/รับแขกขนาดใหญ่ ห้องรับประทานอาหาร หรือห้องประชุมขนาดเล็ก ห้องชุดส่วนมากจะตกแต่งสวยงามเป็นพิเศษ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าห้องพักรวมมาตรฐาน

ค. ห้องชุดพิเศษ (Penthouse Suite) เป็นห้องที่จัดขึ้นเป็นพิเศษ เหมาะกับแขกที่มาเป็นครอบครัวใหญ่หรือแขกผู้มีเกียรติ นักธุรกิจใหญ่ๆ เศรษฐี หรือแขกเมือง เป็นต้น ในด้านการออกแบบพร้อมพรั่งด้านอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสบายครบถ้วน

1.2.2 ขนาดห้องพัก (Dimensions of Hotel Room)

การออกแบบห้องพักแขกขึ้นกับตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดของเตียง และความสัมพันธ์กับการจัดห้องน้ำ-ส้วม ลักษณะห้องที่นิยมจัดโดยทั่วไป คือ จัดแบบเตียงคู่ทำให้เตียงชิดด้านหนึ่งของผนังห้อง เตียงยาวประมาณ 2.10 เมตร รวมความกว้างหัวเตียงทางเดินระหว่างผนังกับปลายเตียงอย่างน้อย 800 มม. ดังนั้น ขนาดห้องกว้างอย่างน้อยที่สุด 2.90 เมตร ซึ่งถ้าจัดตู้เสื้อผ้า (ขนาดกว้าง 0.60 เมตร) สำหรับการเปิดลิ้นชักนั่งแต่งตัว ดังนั้น ระยะห่างระหว่างผนังห้องนี้ควรจะกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ซึ่งเป็นขนาดห้องมาตรฐานอาจเพิ่มขึ้นเป็น 3.65 - 4.00 เมตรได้

ในการออกแบบส่วนห้องพักจะกำหนดจากการจัดช่วงเวลาและการกำหนดประเภทของห้องโดยพิจารณาถึง

- ชนิดของแขกผู้มาพัก
- ประเภทของเตียงในห้องพัก
- ระยะกว้างยาวของห้องพัก
- จำนวนและประเภทของห้องชุด
- งบประมาณสำหรับการตกแต่งภายใน

ตารางที่ 4.8 แสดงลักษณะของเตียงที่สัมพันธ์กับห้องพัก

Room Type	Bed Types and sizes
Twin	Two twin beds (1 x 2 m)
Double-double	Two double beds (1.35 x 2 m)
Queen	One queen beds (1.5 x 2 m)
King	One king beds (2 x 2 m)
California King	One king beds (1.8 x 2 m)
Oversized twin	Two twin beds (1.15 x 2 m)
Queen-queen	Two queen beds
Double-studio	One double bed and convertible sofa
Queen-studio	One queen bed and convertible sofa
King-studio	One king bed and convertible sofa
Parlor	One convertible sofa
Wall bed	One wall bed (Sico room)

ที่มา : Hotel Planning and Development

จากตารางแสดงลักษณะของเตียงเพื่อแสดงความสัมพันธ์กับส่วนห้องพัก เพื่อเป็นขั้นตอนพื้นฐานสำหรับการจัดรูปแบบห้องพัก โดยดูความสัมพันธ์กับการจัดวางเตียงในห้องพัก

สำหรับความยาวของห้องนั้นกำหนดโดยพื้นที่สำหรับนั่ง และระยะที่เหมาะสมสำหรับคูโทรทัศน์ ดังนั้น ความยาวของห้องที่เหมาะสมประมาณ 6.50 เมตร และกว้างประมาณ 3.50 เมตร ดังนั้น พื้นที่ห้องประมาณ 22.75 ตารางเมตร

ความสูงของเพดาน (Ceiling Height)

ความสูงของบริเวณส่วนนอนและนั่งเล่น (มาตรฐานต่ำสุด) 2.60 m.

ข้อกำหนดทั่วไป 2.60 m.

เครื่องใช้ภายในห้องพัก (Furniture)

a. เตียงนอน (Bed) มี 2 มาตรฐาน คือ มาตรฐานอเมริกันและยุโรปซึ่งใกล้เคียงกันแต่ต่างกันในระบบการวัดจึงยึดมาตรฐานยุโรปเพราะใช้มาตราเมตริก

- เตียงเดี่ยว (Twin Bed) กว้าง 1.00 ม. ยาว 2.00 ม.

- เตียงคู่ (Double Bed) กว้าง 1.50 ม. ยาว 2.00 ม.

- เตียงคู่ขนาดใหญ่ (King Size) กว้าง 2.00 ม. ยาว 2.00 ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสูงของเตียงโดยทั่วไป 0.40–0.45 ม. ถ้าพิจารณาตามความสะดวกในการจัดเตียง ใช้ความสูง 0.55 - 0.65 ม.

b. หัวเตียง (Head Boards) เป็นส่วนตกแต่งให้เตียงนอนมีบรรยากาศที่ดีอาจมีไฟอ่านหนังสือ ความสูงหัวเตียงประมาณ 0.90 ม.

c. ที่แขวนผ้า, ชั้นและลิ้นชัก (Hanging Shelf & Drawer Space)

- ที่แขวนผ้ายาว 0.90 ม.สำหรับเตียงเดี่ยว และ 1.20 สำหรับเตียงคู่
- ชั้นเก็บของมีพื้นที่รวม 1.10 ม สำหรับเตียงเดี่ยว และ 1.50 ม สำหรับเตียงคู่

d. โต๊ะข้างเตียง (Bedside Table or Night Table) สำหรับวางของ เช่น โทรทัศน์ ที่เขียนบุหรี หนังสือ ฯลฯ ขนาดกว้าง 0.38 - 0.45 ม. สำหรับเตียงเดี่ยวและกว้าง 0.60 ม.สำหรับใช้ร่วม 2 เตียง สูงประมาณ 0.60 - 0.75 ม.

e. ชั้นวางกระเป๋าเดินทาง (Luggage Rack) ยาว 0.75 - 0.90 ม. สูง 0.45 ม. อาจเป็นส่วนหนึ่งของโต๊ะเขียนหนังสือหรือโต๊ะเครื่องแป้ง

f. โต๊ะเขียนหนังสือและโต๊ะเครื่องแป้ง (Writing Desk & Dressing Table) มักออกแบบเป็นชั้นเดี่ยว กว้าง 0.40 - 0.45 ม. สูง 0.70 - 0.75 ม. เก้าอี้สูง 0.40 - 0.45 ม.

g. กระจกเงา (Mirrors) ติดตั้งบริเวณโต๊ะเครื่องแป้ง ในห้องน้ำและที่อื่น ๆ ที่เหมาะสม

h. เครื่องเรือนที่เคลื่อนย้ายได้ ได้แก่ เก้าอี้แต่งตัว เก้าอี้นั่งพักผ่อน โต๊ะวางของชุดรับแขก ตะกร้าทิ้งของ ที่เขียนบุหรี

i. อุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น วิทยุ โทรทัศน์ โทรศัพท์ นอกจากนี้บริเวณประตูก็มีกริ่งกดเรียกบริการแผ่นประกาศอัตราค่าของกฎข้อบังคับของโรงแรม ตำแหน่งการติดตั้งดวงไฟ ได้แก่ บริเวณหัวเตียง กลางห้อง โต๊ะเครื่องแป้ง บริเวณทางเข้า ห้องน้ำ ระดับการติดตั้งสวิตช์ (วัดจากศูนย์กลางสวิตช์)

- เต้าเสียบไฟฟ้า สูงจากพื้น 0.30 ม.
- บริเวณขอบโต๊ะ สูงจากพื้น 1.20 ม.
- สวิตช์ปิดเปิดดวงไฟ สูงจากพื้น 1.20 ม.
- ดวงไฟในห้องน้ำ สูงจากพื้น 1.35 ม.

j. ประตูทางเข้า สามารถนำรถเข็นกระเป๋าเข้า - ออกได้โดยสะดวก ควรกว้างประมาณ 0.90 ม.

k. เครื่องใช้ภายในห้องน้ำ

- อ่างอาบน้ำ ขนาดทั่วไป 0.70* 1.50 - 1.70 ม.พร้อมพรมยาวปูภายในอ่างกันลื่น
- โถส้วม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ฝักบัวอาบน้ำ
- ชั้นกระจกเหนืออ่างอาบน้ำ
- กระจกเงาสำหรับส่องหน้า
- ราวสำหรับแขวนเสื้อผ้า ผ้าเช็ดตัว
- ที่ใส่สบู่ กระจกชำระ ที่เช็ดหูหรือ
- เค้าเทียบเทียบเครื่อง โคนหมวดและอื่น ๆ

จากการศึกษาโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกันจะได้ว่าประเภทของห้องพักส่วนใหญ่ในโครงการตัวอย่างแต่ละโครงการนั้นจะแบ่งเป็น 3 ประเภทคือ

ห้องพักแบบ Deluxe	สัดส่วน 80%
ห้องพักแบบ Suite	สัดส่วน 12%
ห้องพักแบบ Villa และ Pool Villa	สัดส่วน 8%

ดังนั้นจึงกำหนดให้ห้องพักในโครงการ โรงแรมพักตากอากาศวิทยานิพนธ์นี้ทั้งหมด 70 ห้อง โดยแบ่งเป็น

1) ห้องพักแบบ deluxe	จำนวน 50 ห้อง
2) ห้องพักแบบ Suite	จำนวน 10 ห้อง
3) ห้องพักแบบ Pool Villa	จำนวน 9 ห้อง
4) ห้องพักแบบ President Pool Villa	จำนวน 1 ห้อง

และจากมาตรฐานที่พักประเภทโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ของการท่องเที่ยวประเทศไทย ที่กำหนดไว้ว่า

- จะต้องมีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า 3 แบบ และห้องพักแบบ Suite จะต้องมีไม่น้อยกว่า 5% ของห้องพักทั้งหมด กรณีห้องพักทั้งหมดไม่เกิน 100 ห้อง หรือมีไม่น้อยกว่า 5 ห้อง กรณีห้องพักทั้งหมดเกิน 100 ห้อง
- พื้นที่ใช้สอยของห้องพักแบบ Standard ไม่น้อยกว่า 36 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยของห้องพักแบบ Suite มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำและระเบียง) ห้องน้ำพื้นที่ไม่น้อยกว่า 50% ของห้องพัก

จะได้ขนาดพื้นที่ห้องพักดังนี้

1) ห้องพักแบบ Deluxe	50 ตารางเมตร/ ห้อง
2) ห้องพักแบบ Suite	80 ตารางเมตร/ ห้อง
3) ห้องพักแบบ Pool Villa	170 ตารางเมตร/ หลัง
4) ห้องพักแบบ President Pool Villa	350 ตารางเมตร/ หลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นจึงสามารถสรุปลักษณะของห้องพักของโครงการ จำนวน 70 ห้องได้จาก ดังนี้

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Deluxe	50/GR x 50	2,500
Suite	80/GR x 10	800
Pool Villa	170/GR x 9	1,530
President Pool Villa	350/GR x 1	350

1.3 Function Area

Banquet Hall เป็นห้อง โถงกว้าง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยง สัมมนา แสดง นิทรรศการต่างๆ หรือทำกิจกรรมต่างๆ ได้เอนกประสงค์ตามความต้องการของผู้เข้าพัก หรือผู้มาติดต่อขอใช้ ซึ่งลักษณะของห้องนี้จะมีลักษณะพิเศษที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน ได้หลากหลายรูปแบบ อันเนื่องมาจากการใช้ผนังที่สามารถปรับได้ นอกจากนี้ห้อง Banquet ยังจัดเตรียมทางเข้าออก และ โถงพักคอยแยกต่างหากจากส่วนผู้มาพักทั่วไปเพื่อความสะดวกในการใช้บริการและเพื่อการระบายคนอย่างรวดเร็วไม่ไปรบกวนการพักผ่อนของแขกผู้มาพักของโรงแรม

คิดพื้นที่ใช้สอยจากจำนวนผู้ใช้ ซึ่งคิดจากจำนวนแขกผู้มาพักที่จำนวนสูงสุด คือ 70 x 2 คน เท่ากับ 140 คน แบ่งเป็น 2 ห้องที่สามารถแบ่งเป็นห้องเล็กๆ ได้ 4 ห้อง ประมาณห้องละ 35 คน โดยใช้ Partition หรืออาจจัดเป็นห้องขนาด 20 – 80 ที่นั่งได้โดย Partition จะเลื่อนเข้าไปเก็บทั้งหมด ได้ในกรณีต้องการห้อง โถงโถงเพื่อจัดกิจกรรมต่างๆ

- ขนาดพื้นที่ส่วนโถงด้านเข้า (Foyer) 1/3 - 1/6 ของพื้นที่ห้องประชุม
- ขนาด Pantry คิด 23% ของ Banquet Hall โดยการนำอาหารที่ปรุงล่วงหน้ามาจาก Main Kitchen ใส่รถเข็นโดยทุกอย่างอยู่ในสถานะเรียบร้อยพร้อมสำหรับการเสิร์ฟส่วนของ Pantry จะมีหน้าที่เตรียมการเสิร์ฟและการชำระล้างภาชนะส่วนของ Banquet นี้ อาจมี Plate Warmer, Hot Top Service โต๊ะ, ตู้เย็น เคาน์เตอร์สำหรับเสิร์ฟ หม้อต้มกาแฟ และส่วนทำความสะอาดด้วยแชม

- พื้นที่ของ Banquet Pantry ประมาณ 1/5 - 1/4 ของ Banquet Hall

ลักษณะของเฟอร์นิเจอร์ของ Banquet Hall

- น้ำหนักเบาแต่แข็งแรง
- สามารถเคลื่อนย้ายได้
- สามารถสับเปลี่ยนตำแหน่งได้
- สามารถจัดซ่อมได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<u>SPACE</u>	<u>SPACE ALLOTMENT (M²)</u>	<u>AREA REQUIRED (M²)</u>
Banquet Hall (140 persons)	140 x 1.8	252
Banquet Foyer	1/3 of Banquet	84
Banquet Pantry	23 % of Banquet	58
Banquet Storage	10 % of Banquet	25.2

1.4 Food and Beverage Service Space

เป็นแผนกที่ช่วยการบริการอาหารและเครื่องดื่มให้แก่แขกที่มาพักและผู้ที่มาใช้บริการ โดยทั่วไป รวมถึงพนักงานของโรงแรมเป็นส่วนที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม นอกจากนี้ยังรวมไปถึง ส่วนเก็บอาหารบริเวณรับส่งอาหารการบริการงานของแผนกนี้แบ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบออกเป็น 2 หน่วยงาน คือ

1.4.1 Food Service หมายถึง ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่มแก่แขก ได้แก่ ภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ ห้องประชุมจัดเลี้ยง และห้องอาหาร

1.4.2. Beverage Service เป็นส่วนที่เกี่ยวกับการขายเครื่องดื่ม การผสมเหล้าและเครื่องดื่มอื่น ๆ เช่น Bar Manager, Bartender, Bar Boy คามห้องอาหารหรือไนต์คลับ

1.4.1 Food Service หมายถึง ส่วนบริหารงานในแผนกครัวแบ่งได้เป็น 3 ส่วน คือ Hot Kitchen, Cold Kitchen, Pastries Kitchen

1) Main Kitchen (ครัวหลัก) เป็นส่วนสำคัญที่สุดส่วนหนึ่งของโรงแรมเพราะเป็นส่วนที่สำหรับทำอาหารบริการแขก การจัดตำแหน่งห้องครัวต้องคำนึงถึงสามารถในการบริการให้กับส่วนต่างๆของโรงแรม ได้แก่ ร้านอาหาร, ห้องจัดเลี้ยง, ภัตตาคาร และ Room Service หรืออาจจะรวมไปถึงห้องอาหารสำหรับพนักงานด้วยก็ได้ สำหรับ Main Kitchen ที่บริการเฉพาะส่วน Main Dining Room ปกติคิดเฉลี่ยพื้นที่ประมาณ 40 - 45 % ของ Main Dining Room ส่วนครัวประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือ

- ส่วนเก็บอาหาร (Storage Area) ส่วนเก็บอาหารควรอยู่ในระหว่างที่รับวัตถุดิบกับส่วนครัวเพราะจะช่วยให้ขั้นตอนของการทำงานไปทางเดียวกันส่วนเก็บอาหารประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

- Steward's Store Room เป็นส่วนเก็บอาหารแห้ง อาหารสด อาหารกระป๋อง ผัก ฯลฯ ควรอยู่ในตำแหน่งใกล้กับครัว เพราะจะช่วยให้ขั้นตอนการทำงานไปทางเดียวกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Dry Food Storage เป็นส่วนเก็บอาหารแห้งซึ่งอาจจัดเป็นห้องเฉพาะภายในมีชั้น ตู้ ถังไม้ หรือโลหะ สำหรับเก็บอาหาร พื้นที่ประมาณ 3/5 ของ Steward's Store Room ทั้งหมด
- Refrigerator Food Store เป็นห้องเย็นสำหรับเก็บอาหารสดโดยเฉพาะ พื้นที่ประมาณ 2/5 ของ Steward's Store Room แยกประเภทได้ดังนี้
 - Fish Refrigerator เก็บพวก ปลา ปู กุ้ง หอย ฯลฯ
 - Meat Refrigerator เก็บพวก เนื้อ เป็ด ไก่ ฯลฯ
 - Vegetable Refrigerator เก็บพวกผักต่างๆ

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Steward's Store Room	0.5 / GR.	35

- Beverage Store Rooms เป็นส่วนเก็บเครื่องดื่มซึ่งควรจัดแยกออกจากส่วนเก็บอาหารทั่วไปและสามารถควบคุมได้ทั่วถึง ส่วนเก็บเครื่องดื่มนี้อาจจะจัดเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนเก็บเครื่องดื่มต่างๆและส่วนเก็บเหล้าไวน์และสุราหรือ อาจจะจัดแยกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วยส่วนเก็บไวน์ สุรา เบียร์ และ Soft Drinks เนื่องจากต้องการอุณหภูมิในที่เก็บไม่เท่ากัน

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Beverage Storage	0.13 / GR.	10

- China Wear, Silver, Glass Storage เป็นส่วนเก็บเครื่องถ้วย, ชามของใช้ภาชนะต่างๆ ซึ่งมีสำรองไว้ ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ตัว และส่วนเสิร์ฟอาหาร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
China Wear, Silver, Glass Storage	0.1 / GR.	7

2) บริเวณเตรียมอาหาร (Preparation Area) เป็นบริเวณเตรียมเครื่องปรุง ทำความสะอาด ถังผัก และเนื้อต่างๆ ก่อนปรุงเป็นอาหาร

3) ส่วนปรุงอาหาร (Cooking Area) เป็นบริเวณปรุงอาหารควรอยู่ใกล้บริเวณที่อาหารจะถูกนำไปบริการ เช่น Pantry แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

- Hot Kitchen คือ แพนคัก, ทอด, นึ่ง, อบ เป็นอาหารหลักที่ทำทันที และเสิร์ฟทันที อุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบอาหาร เช่น เตาแก๊ส, เตาอบ, เตาอุ่นอาหาร อ่างล้างมือ ถังล้างภาชนะ โต๊ะจัดวางของและเตรียมอาหาร ส่วนเก็บอุปกรณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Cold Kitchen คือ แผนกที่ทำอาหารประเภทสลัด ออเดิร์ฟ ซอสสำหรับพวกสลัดหรือทำอาหารประเภทที่ต้องใช้ความเย็นอยู่เสมอ พ่อครัวจะต้องมีความชำนาญอยู่หลายอย่าง รวมทั้งการแกะสลักผลไม้ พับเนย และแกะสลักน้ำแข็งอีกด้วย

- Pastries Kitchen คือ แผนกทำของหวาน ขนมปัง ตลอดจนไอศกรีมต่าง ๆ นอกจากนี้ในส่วนของ Main Kitchen ยังประกอบด้วย Washing Area เป็นบริเวณล้างภาชนะ ถ้วย, ชาม, ซ้อนส้อมต่างๆด้วยเครื่องในส่วนนี้ยังรวมแผนก Steward อยู่ด้วย แผนกรักษาความสะอาดในครัวซึ่งขึ้นกับหัวหน้าครัวอีกต่อหนึ่งแบ่งเป็นหัวหน้า Steward, พนักงานล้างเครื่องแก้ว, พนักงานเครื่องเงิน, พนักงานทำความสะอาดครัว

การดำเนินงานของครัวยังเป็นลักษณะเฉพาะของแต่ละบริษัทที่จะดำเนินกิจกรรมทางด้านโรงแรม จัดตามลักษณะของตนเอง

a. Dispenser Bay เป็นส่วนหน้าสุดของครัวใช้ตรวจเช็คอาหารก่อนแยกไปเสิร์ฟ พร้อมทั้งตรวจเช็คของที่ล้างด้วย

b. Chef Office เป็นส่วนทำงานของหัวหน้าครัว มักเป็นชาวต่างประเทศที่มีความชำนาญ ทำหน้าที่ออกรายการอาหารประจำวันในห้องอาหารต่างๆ และจัดการอาหารสำหรับงานเลี้ยงต่างๆด้วย โดยมีหัวหน้าคนครัวคอยรับคำสั่งและคอยดูแลกิจการภายในครัว ขนาดของสำนักงานประมาณ 2.16 ม / 1 คน

c. Bakery Shop ในโรงแรมขนาดเล็กมักจัดให้อยู่ในบริเวณใดส่วนหนึ่งภายในครัว โรงแรมขนาดใหญ่มักแยกส่วนนี้ออกต่างหาก อุปกรณ์ที่ใช้ประกอบด้วยเครื่องอบ, เครื่องบด, เครื่องตีไข่, เครื่องผสม, โตะทำขนม, อ่างล้างมือพร้อมตู้, ห้องเย็นเก็บอาหาร เนื้อที่ส่วนนี้คิด 0.18 ม / ห้องพักแขกหรือ 20% ของพื้นที่ครัว

d. Food Service Room เป็นบริเวณเตรียมอาหารก่อนที่จะนำไปยังส่วนต่างๆเป็นที่เก็บเหล่าและเครื่องคิมซึ่งมักจะตั้งบริการไปยังห้องอาหารและถูกเปิดไปยังบาร์ก่อนที่จะถึงเวลาบริการ ในบริเวณนี้จะต้องมีที่เก็บของ ชั้นวางของ ถังคูเซ็น ที่มีอุณหภูมิต่างๆ แล้วแต่ชนิดของอาหาร

SPACE _____ SPACE ALLOTMENT (M²) AREA REQUIRED (M²)

Main Kitchen

40 % of Dining Area

60

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4.2 Food Service หมายถึง การให้บริการในแผนกต่างๆที่เกี่ยวกับอาหารและเครื่องดื่ม เช่น แผนกจัดเลี้ยง Restaurant , Coffee Shop ,ห้องน้ำชา, Night Club, Bar เป็นต้น เรื่องการบริการนี้พนักงานบริการเรียกว่า Waiter – Waitress

1) **Restaurant** มักจะเป็นบริการแก่บุคคลภายนอก นอกจากบางแห่งที่จัดพิเศษบริการแขกที่พัก เป็นนักท่องเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ เช่น ห้องอาหารไทย เป็นต้น โรงแรมชั้นหนึ่งที่ได้มาตรฐานส่วนมากนี้ห้องอาหารเป็นจำนวนหลายห้อง ซึ่งแยกตามลักษณะและขนาดโรงแรม โดยปกติแบ่งห้องอาหารเป็น 3 แบบ

- ห้องอาหารใหญ่ อาจเป็น Main Dining Room จัดอาหารแบบสากลหรืออาหารพิเศษรวมด้วย

- ห้องอาหารต่างชาติ จัดบริการอาหารต่างประเทศหรือลักษณะพิเศษตามแต่โรงแรมนั้นคัดเลือก เช่น อาหารญี่ปุ่น อาหารจีน อาหารทะเล เป็นต้น

- ห้องอาหารไทย ส่วนใหญ่โดยเฉพาะโรงแรมชั้นหนึ่ง มักจะจัดห้องอาหารให้มีบรรยากาศแบบไทย ทั้งนี้เพื่อแสดงให้เห็นศิลปวัฒนธรรมไทย และจัดอาหารแบบไทยๆ แต่รสชาติไม่จัดเหมือนอาหารไทยที่รับประทานกันตามปกติ

การกำหนดพื้นที่ใช้สอย Main Restaurant

พื้นที่ต่อที่นั่งเฉลี่ย 1.3 - 1.5 ม. Luxury 1.7 - 1.9 ม.

2) **Main Dining Room** ห้องอาหารใหญ่เป็นส่วนบริการอาหารทั้ง 3 มื้อซึ่งอาจจะเป็นลักษณะอาหารแตกต่างกันชนิด หรือมีอาหารหลักเป็นลักษณะเดียวกันก็ได้ เช่น อาหารแบบยุโรป เอเชีย หรืออาหารทะเล เป็นต้น การจัดห้องอาหารมักเป็นลักษณะหรรษา และเป็นเอกลักษณ์ของแต่ละโรงแรม ส่วนประกอบใหญ่ๆ ได้แก่ บริเวณรับประทานอาหาร อาจมีฟลอร์ดนัร่า เวกที่แสดงดนตรีด้วย

สำหรับการบริการ การจัดโต๊ะสำหรับผู้ให้บริการ มักจะจัดแบบ 2 คนต่อโต๊ะ ประมาณ ร้อยละ 60 และ 4 คนต่อโต๊ะร้อยละ 40

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับ Main Dining Room

- โดยทั่วไปมักคิดพื้นที่ 1.46 M²/ที่นั่ง

- สำหรับห้องอาหารแบบหรรษาหรือพิเศษคิดพื้นที่ 1.6 M²/ที่นั่ง

- หรืออาจจะคิดจากจำนวนห้องพักแขก 1.44 M²/GR

นอกจากนี้ควรจะต้องให้มีส้วมแก่เพศหญิงและชายให้เพียงพอ โดยนับจากจำนวนเก้าอี้ให้บริการ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.9 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร

จำนวนเก้าอี้เพื่อให้บริการ (ตัว)	จำนวนสุขภัณฑ์ (น้อยที่สุด)
1 - 9	1
10 - 24	2
25 - 49	3
50 - 74	4
75 - 100	5

*ถ้าเก้าอี้เพื่อให้บริการมีเกิน 100 ตัว จัดให้มีสุขภัณฑ์ 1 ที่/เก้าอี้ 30 ตัว

3) **Private Dining Room** เป็นส่วนที่แยกออกจากห้องอาหารใหญ่ให้บริการสำหรับแขกและบุคคลภายนอก ที่ต้องการด้านความเป็นส่วนตัว ต้องอยู่ใกล้กับส่วนครัวและส่วนเตรียมอาหาร สามารถเข้าถึงได้สะดวกและเป็นทีโล่งปราศจากเสากีดขวางและสามารถปรับเปลี่ยนเนื้อที่ได้ตามความต้องการและมีบรรยากาศที่ดี การคิดพื้นที่ส่วนนี้

- จำนวนห้อง (Private Dining Room) โดยเฉลี่ยคิดห้องคือจำนวนห้องพัก 80 ห้อง การคิดจำนวนห้องส่วนนี้ยึดคิดจากความต้องการของย่านนั้น
- ขนาดเนื้อที่ใช้สอยรวมทั้งหมดโดยทั่วไปคิด 0.63 ม / ที่นั่ง ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างหลวม
- ขนาดเนื้อที่คิดจากพื้นที่ / ที่นั่ง 0.9 หรือ 0.99 ม / ที่นั่งและอาจลดถึง 0.81 ม / ที่นั่ง โดยถือมาตรฐานขนาดเล็กที่สุด

4) **Coffee Shop** เป็นส่วนที่เปิดบริการในลักษณะเป็นกันเอง สดชื่นแจ่มใส ไม่มีพิธีรีตองมากนัก แต่ต้องสะอาด อาหารในรายการอาหารไม่มากใช้วิธีเตรียมการที่ง่ายและสะดวกต่อการบริโภค ที่นั่งของแขกหรือผู้มาใช้บริการอาจจะจัดไว้ที่ Counter หรือ Booth เครื่องตกแต่งภายในเลือกชนิดที่ทำความสะอาดง่าย และเสียเวลาน้อยในการดูแลรักษา การบริการเปิดตลอด 24 ชั่วโมง

- การกำหนดพื้นที่ใช้สอยโครงการ
- คิดจากจำนวนที่นั่ง 0.5 ที่นั่งต่อห้องพักแขก
- คิดจำนวนที่นั่งสำหรับ Counter may be up to 1/3 Total
- คิดพื้นที่สำหรับ Counter 1.7 M² (18 FT²) ต่อที่นั่งรวมพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วน Coffee Shop ถ้าหากอยู่ห่างจากครัวใหญ่มากจำเป็นต้องมีครัวเฉพาะส่วนนี้ เรียกว่า Auxiliary Kitchen โดยอาจจะมีครัวใหญ่ไว้คอยค้ำจุนอยู่ในกรณีที่แขกสั่งอาหารพิเศษ

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยโดยทั่วไปคิด ร้อยละ 20 - 25 ของ Coffee Shop

<u>SPACE</u>	<u>SPACE ALLOTMENT (M²)</u>	<u>AREA REQUIRED (M²)</u>
Main Dining Room (100 Seats)	1.5/P	150
Specially Restaurant (50 Seats)	2.0/P	100
Coffee Shop (35 Seats)	1.5/P	52.5

5) Room Service เป็นแผนกบริการ Food & Servicing Room ซึ่งเป็นส่วนติดต่อกับแขกโดยตรวจในแต่ละชั้น โดยจะมีพนักงานประจำ ซึ่งเรียกว่า Bill Boy ในการออกแบบต้องคำนึงถึงการติดต่อส่วนแม่บ้าน

- ส่วนที่ประจำอยู่ในส่วนห้องพักแขก ซึ่งเรียกว่า Servicing Room ซึ่งเป็นส่วนติดต่อกับแขกโดยตรวจในแต่ละชั้น โดยจะมีพนักงานประจำ ซึ่งเรียกว่า Bill Boy ในการออกแบบต้องคำนึงถึงการติดต่อส่วนแม่บ้าน

- ส่วนที่ประจำอยู่ในแผนกครัวใหญ่ ซึ่งเรียกว่า Room Service ลักษณะเป็นห้องทำงานมีความกว้างประมาณ 3x4 เมตร หรือ 12 ตารางเมตร ส่วนประกอบที่สำคัญที่ใช้ในส่วนนี้ คือ แสงไฟแสดงหมายเลขและห้องพักแต่ละชั้น โทรศัพท์ติดต่อกับห้องพักแขก ส่วนครัว ส่วนเก็บเงิน เครื่องมือสำหรับไว้ส่งบิลโต๊ะทำงาน Counter และจ่าย Bill เป็นต้น

ลักษณะการบริการ แขกจะโทรศัพท์ลงมายังห้อง Room Service พร้อมกับแสงไฟประจำห้องพักแขกจะสว่างขึ้น พนักงานประจำก็จะส่งอาหารไปยังห้องครัวและส่งขึ้นไปยังห้องพัก พนักงานจึงจะปิดสวิทซ์ไฟซึ่งเชื่อมต่อกับแสงไฟ การบริการส่วนนี้ค่อนข้างยุ่งยาก ผู้ให้บริการต้องจ่ายค่าบริการแพงกว่าปกติ

<u>SPACE</u>	<u>SPACE ALLOTMENT (M²)</u>	<u>AREA REQUIRED (M²)</u>
Room Service	0.075/GR	6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4.3 Beverage Service ส่วนบริการด้านเครื่องดื่ม

1) **Bar & Cocktail Lounge** การบริการแบบนี้เป็นที่นิยมกันมากเพราะทำให้กำไรสูง บาร์ที่ให้บริการในปัจจุบันมีขนาดและชนิดที่แตกต่างกันเป็นการให้บริการเฉพาะเครื่องดื่ม เหล้า เบียร์ โดยจัดบรรยากาศภายในให้น่ารื่นรมย์ เช่น คนตรี และแสงสี เป็นต้น โดยปกติ มักจะจัดไว้ในบริเวณสรวายน้ำ

สำหรับ Cocktail Lounge นั้นเป็นการบริการเครื่องดื่มพวกสุราและเบียร์ และอาจมีอาหารว่างที่เตรียมง่าย ๆ เช่น แซนด์วิช โดยปกติมักจะจัดอยู่ในส่วนโถงนั่งเล่น จัดบรรยากาศ เย็น ๆ มีเสียงดนตรี หรืออาจจะจัดนักเปียโนมาเล่นให้ฟัง

ส่วนประกอบทั่วไป

- ขนาดความสูงของเพดานบริเวณนี้ประมาณ 2.75 M (9 FT) หรืออาจจะมากกว่านี้ ถ้าหากมีชั้นลอยหรือฝ้าเพดานต่ำๆ จัดโต๊ะเก้าอี้ไว้ได้ส่วนนี้จะให้ความรู้สึกอบอุ่นและ น่าสนใจดี

- Counter Bar จัดแบ่งเป็น 2 ระดับ คือ ส่วนเตรียมหรือผสมเครื่องดื่มที่ล้างด้วย อีก ส่วนหนึ่งเป็นส่วนบริการจะอยู่กว่า

- ส่วนเก็บเครื่องดื่มและสุราอาจจะไว้ในตู้ได้ Counter หิ้งค้ำหลัง Counter เป็นต้น การคิดพื้นที่ใช้สอยสำหรับส่วนนี้ประมาณ 0.675M^2 /ห้องพัก (7.5 ft^2)

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Bar & Cocktail Lounge	0.675/GR	47.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5 Special Accommodation

ในโรงแรมพักตากอากาศที่มุ่งเน้นให้แขกมาพักผ่อน จะมีส่วนเพิ่มเติมพิเศษ เพื่อให้บริการและความสะดวกสบายแก่แขกที่มาพักได้อย่างเต็มที่ โดยกำหนดส่วนต่อไปนี้เพิ่มเติมเข้ามาในโครงการ

1.5.1 Swimming Pool เป็นส่วนบริการที่มีความจำเป็นมากพอสมควร การวางตำแหน่งควรพิจารณาให้ผู้เช่าพักได้ใช้โดยสะดวก เมื่อลงมาจากห้องพักควบคุมการเข้าออกได้ พื้นที่สระคิดเป็น 0.75 M/GR ประกอบด้วย

- ตัวสระว่ายน้ำของ เด็ก - ผู้ใหญ่
- ที่เปลี่ยนเสื้อผ้า ชาย - หญิง
- ล็อกเกอร์เก็บของ ชาย - หญิง
- ห้องน้ำ- ส้วม ชาย - หญิง
- ห้องอาบน้ำ ชาย - หญิง
- Snack Bar
- Storage สำหรับเก็บอุปกรณ์ต่างๆ เช่น เก้าอี้นอน, รมกันแดด ฯลฯ
- ส่วนนั่งเล่นรอบสระสำหรับพูดคุย, อาบแดด
- ห้องเครื่องกลของสระ

บริเวณสระว่ายน้ำจะเปิดบริการตั้งแต่ 06.00 – 19.00 น. โดยบรรยากาศของสระว่ายน้ำที่ดีเป็นการส่งเสริมความประทับใจให้กับแขก โดยการปลูกต้นไม้ในบริเวณสระว่ายน้ำ ควรเป็นต้นไม้ที่มีใบร่วงน้อย เพื่อการบำรุงรักษาได้ง่ายเป็นจุดสนใจสวยงาม สระว่ายน้ำที่สวยงามจะสามารถจัดให้มีมุมมองได้จากส่วนต่างๆ ของ โรงแรม เช่น Guest Room ภัตตาคาร Lounge เป็นต้น

1.5.2 Pool Bar เป็นส่วนที่แขกสามารถนั่งดื่มเครื่องดื่มได้ อาจจะมีที่นั่งแช่อยู่ในน้ำหรืออยู่บนขอบสระก็ได้ โดยทั่วไปมักมีที่นั่ง 5 -10 ที่นั่ง ในส่วนนี้จะมีเคาน์เตอร์และที่เก็บของ ผู้แช่เครื่องดื่มต่างๆ ส่วนนี้จะบริการไปยังโต๊ะรอบๆ สระได้ด้วย โดยทั่วไปมีขนาดไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับขนาดที่เหมาะสม พื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 12-20 ตารางเมตร โดยจะมีส่วนเก็บของอยู่ด้านหลังเป็นผนังทึบ มีลักษณะเป็นชั้นเก็บเหล้าอยู่ด้านหลังมีการติดต่อกับส่วนของครัวได้สะดวก

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Swimming Pool	0.75/GR	53
Pool Bar	12	12

1.5.3 Healthclub เป็นส่วนบริการแขกผู้มาพัก และบุคคลภายนอกซึ่งอาจมาใช้บริการในรูปของสมาชิก ต้องมีเนื้อที่กว้างพอ สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ในการบริหารร่างกาย ห้องควรสูงอย่างน้อย 3.60 ม. ควรมีกระจกเงาด้านใดด้านหนึ่งสำหรับสังเกตท่าทางในท่ากายบริหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.4 SAUNA เป็นห้องอบไอน้ำ แยกชาย - หญิง

1.5.5 สนามเทนนิส สำหรับแขกผู้เข้าพักได้ออกกำลังกาย ถ้าจัดให้อยู่ใกล้สระว่ายน้ำ อาจใช้ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า, ห้องน้ำ, ลีโอดเกอร์ร่วมกันได้

1.5.6 Spa Service สถานบริการด้านสุขภาพ โดยเน้นการฟื้นฟูร่างกายโดยวิธีบำบัด หลากหลายวิธี เช่น การนวด การบำบัดด้วยน้ำ โดยมีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับสปา ดังต่อไปนี้

1) Lobby เป็นพื้นที่สำหรับรองรับสำหรับลูกค้าที่ติดต่อเข้าใช้บริการ โดยกำหนดให้พื้นที่ในการรับรองแขก มีพื้นที่ 0.54 ตารางเมตร ต่อคน

2) Treatment Room ควรติดอยู่กับบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง หรือ ในส่วนเสริมสวย ในส่วนที่ลูกค้านั่งรอควรอยู่ใกล้กับห้องที่ทำ Treatment จะสามารถช่วยลดการแออัดของผู้คนได้

ในส่วนพื้นที่ของห้อง Treatment จะมีขนาด 3 x 3 เมตร หรือ 9 ตารางเมตรด้วยกัน โดยควรมีพื้นที่ว่างพอสำหรับเปิด-ปิดประตูอย่างสะดวกด้วย

3) Massage Room จะอยู่ในบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง แล้วควรมีที่ว่างสำหรับผ้าที่ใช้แล้ว โดยจะต้องไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกได้ ในห้องนวดควรจะมีอ่างล้างหน้า ถังมือเล็กๆ และตู้เก็บเสื้อผ้าต่างๆ

โดยปกติพื้นที่สำหรับห้องนวด จะมีขนาด ประมาณ 100 ตารางเมตร และต้องการพื้นที่อย่างน้อย 0.90 เมตรสำหรับรอบๆ เตียงนวด

4) Shower Room

5) Lounge for Spa Service เป็นพื้นที่จัดขึ้นเพื่อเป็นส่วนพักผ่อนหรือนั่งรอของผู้เข้าใช้บริการ โดยจะมีการจัดโซฟา ที่นั่งสำหรับการพักผ่อน โดยใช้พื้นที่ในส่วนนี้ 0.80 เมตร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Lobby (10 Persons)	0.54/P	5.4
Treatment Room	9 x 4	36
Massage Room	100 x 1	100
Shower Room	3 x 4	12
Lounge for Spa Service (10 Persons)	0.80/P	8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.7 First Aid Room เป็นส่วนบริการสำหรับแขกและพนักงาน ในลักษณะการปฐมพยาบาลเท่านั้น ในกรณีแขกเกิดอุบัติเหตุ ประกอบด้วย

- เตียงนอน 2-3 เตียง
- โต๊ะทำงานพยาบาลและที่นั่ง
- อ่างล้างมือ
- ตู้ยา
- ที่วัดความสูงและเครื่องชั่งน้ำหนัก

1.5.8 Game Room เป็นห้องเล่นเกมในร่มต่าง ๆ อาจมีอาหารและเครื่องดื่มบริการด้วย

1.5.9 Library เป็นส่วนบริการห้องสมุดอ่านหนังสือและบริการยืมแผ่นดีวีดีกลับไปดูภายในห้องพัก

1.6 Concession and Sub rental Space

คือ ส่วนบริการที่ทางโรงแรมจัดขึ้น เพื่อขายบริการต่างๆ ให้กับแขกผู้มาพักและบุคคลภายนอกที่มาใช้บริการ เป็นส่วนหนึ่งที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม ซึ่งทางโรงแรมดำเนินการเองหรือให้บุคคลภายนอกเข้ามาประกอบการได้ ประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1.6.1 Barber Shop & Beauty Parlor

1) Barber Shop เป็นส่วนบริการตัดผม, โกนหนวดฯ คิดพื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 0.18 ตารางเมตร / ห้องพักแขก หรือประมาณ 8.1 ตารางเมตร / เก้าอี้ 1 ที่นั่ง

2) Beauty Parlor เป็นส่วนบริการด้านเสริมสวยของคุณภาพสตรี เนื้อที่คิดรวมส่วนแต่งเล็บ ที่เล็บของและห้องส้วมพนักงาน รวมพื้นที่ 18 ตารางเมตร ต่อเก้าอี้ 1 ที่นั่ง

1.6.2 Valet Shop บริการซักรีดเสื้อผ้าแขก ควรอยู่ใกล้ตำแหน่งห้องซักรีด มีพนักงานรับส่งไปยังห้องพัก โดยคิดพื้นที่ 0.09 ตารางเมตร / 1 ห้องพัก บางโรงแรมอาจไม่มีก็ได้ ส่วนใหญ่จะรับเฉพาะแขกที่มาพัก และส่วนของโรงแรม

1.6.3 Internet พื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 3.6 - 5.4 ตารางเมตร

1.6.4 Rental Shop เป็นส่วนบริการที่ทางโรงแรมเปิดให้บุคคลภายนอก เข้ามาดำเนินการ โดยเก็บค่าเช่าเป็นรายเดือน ได้แก่ ร้านค้าทั่วไป ตัวแทนสายการบิน สำนักงานต่าง ๆ จำนวนร้านค้าขึ้นกับความเหมาะสมของสถานที่ตั้ง ควรเตรียมที่เก็บของหรือสินค้าไว้ประมาณ 1/5 - 1/3 ของเนื้อที่ร้านค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House)

คือส่วนที่ทำหน้าที่ผลิตและสนับสนุนให้ Front Of The House หรือเป็นส่วน “แม่บ้าน” ของโรงแรมโดยบุคคลภายนอกจะเข้ามาส่วนนี้ไม่ได้เด็ดขาด นอกจากได้รับอนุญาต ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ดังนี้

- 2.1 Front Desk & Administration
- 2.2 General Service
- 2.3 Employee Facility
- 2.4 Laundry & Housekeeping
- 2.5 Engineering & Maintenance Shop
- 2.6 Parking Space

2.1 Front Desk & Administration

เป็นส่วนที่อยู่ติดกับ Lobby และอยู่ใกล้กับ Main Entrance สามารถมองเห็นได้ชัดเจน เมื่อเข้าสู่ Lobby ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของโรงแรม เป็นจุดที่แขกผู้มาพักหรือผู้ที่ต้องการมาติดต่อบริการในโรงแรมจะต้องมาในส่วนนี้ก่อนและยังเป็นส่วนที่ควบคุมการเข้าออกของแขกด้วย ประกอบด้วย

2.1.1 ส่วนต้อนรับและลงทะเบียน (Guest Reception and Registration)

- 1) แผนกต้อนรับ (Guest Reception) ทำหน้าที่ต้อนรับแขกและเป็นส่วนติดต่อสอบถามของผู้นมาใช้บริการ โรงแรม ควรมองเห็นแขกขึ้นลงในบริเวณ โถงลิฟต์หรือบันได
- 2) แผนกลงทะเบียน (Registration) ควรจะอยู่ใกล้ทางเข้าเพื่อสะดวกในกรณีที่แขกเข้าสู่โรงแรม จากทางเข้าหลักและในกรณีออกจากโรงแรมเมื่อเลิกพัก โดยทั่วไปจะอยู่ใกล้แผนกจองห้อง (Advance Reservation) และแผนกการเงิน (Cashiers) เพื่อสะดวกในการดำเนินงาน

2.1.2 แผนกจองห้อง (Advance Reservation Office) จะทำการบันทึกหลักฐานของห้องพักของแขก และตรวจดูแลความเรียบร้อยต่าง ๆ เกี่ยวกับห้องพักแขกที่ว่าง โดยในส่วนนี้จะมีเครื่องมือและโต๊ะค้ำกับบนแผง Reservation Rack โดยทำงานสัมพันธ์กับแผนกแม่บ้าน เช่น ส่วนที่แผนกแม่บ้านจัดเสร็จแล้ว จะติดต่อมายังแผนกนี้ เจ้าหน้าที่ประจำแผนกด้วยใส่โต๊ะลงไป ใน Reservation Rack นอกจากนี้ยังประสานงานกับส่วนต้อนรับ แผนกทะเบียน แผนกการเงิน และแผนกสถิติของโรงแรมด้วย ส่วนนี้ควรอยู่ใกล้กับส่วนลงทะเบียน ส่วนต้อนรับ และการเงิน

2.1.3 แผนกการเงินและบัญชีและแลกเปลี่ยนเงินตรา (Cashier and Accounting Money Changing) โดยทั่วไปมักจัดอยู่ใกล้ส่วนลงทะเบียนการทำงานของส่วนนี้ คือ รวบรวมบิล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าบริการจากส่วนต่าง ๆ ที่แขกใช้ และพร้อมที่จะเก็บเงินจากแขกเมื่อแขกต้องการออกจากโรงแรม แผนกนี้จึงต้องมีโทรศัพท์ติดต่อกภายในและต้องติดต่อได้รวดเร็ว พร้อมการส่งบิลเงินสดอย่างรวดเร็วด้วยสำหรับโรงแรมใหญ่ ๆ แผนกบัญชีจะแยกการทำงานกับส่วนการเงิน แต่สามารถติดต่อกันได้โดยตรง

2.1.4 แผนกประชาสัมพันธ์, กุญแจห้อง, ไปรษณีย์ และข่าวสาร (Information ,Keys, Mail, Message, Brochures)

1) แผนกติดต่อ - สอบถาม (Information) เป็นแผนกที่ให้คำตอบกับสื่อมวลชนในด้านต่าง ๆ เช่น โฆษณา, การขอเข้าชมกิจการ

2) แผนกไปรษณีย์และกุญแจห้อง (Mail and Keys) เป็นแผนกที่คอยเก็บกุญแจห้องพักแขก เมื่อแขกออกไปนอกโรงแรมและกลับเข้ามาขอรับกุญแจ ถ้ามีจดหมายหรือโน้ตที่แขกเข้าพัก พนักงานจะให้แขกได้ทันที และควรได้รับบริการด้านไปรษณีย์ – โทรเลขด้วย

พื้นที่ใช้สอยต่ำสุดบริเวณเคาน์เตอร์

	ความกว้าง (ม.)	ความสูง (ม.)
- เคาน์เตอร์สำหรับเขียนหนังสือ	0.60	0.75
- ที่วางเคาน์เตอร์สำหรับแขกและกระเป๋า	0.90	0.90
- พื้นที่สำหรับการสัญจรของแขกพร้อมกระเป๋า	1.80	-
- ที่ว่างสำหรับการทำงานของพนักงานพร้อม อุปกรณ์, เอกสาร	0.60	1.50
- ที่ว่างด้านหลังสำหรับการทำงานของพนักงาน พร้อมพื้นที่การสัญจร	1.05	-

2.1.5 แผนกโทรศัพท์ (Telephone Operation) และแผนกกระจายเสียง (Sound and Message Relay)

- แผนกโทรศัพท์ ติดต่อกับภายนอก, ระหว่างห้อง, แผนกต่างๆ กับห้องพักตามความจำเป็น และควรมีโทรศัพท์สาธารณะบริการแก่แขกที่ Lobby และที่อื่น ๆ ตามสมควร
- แผนกกระจายเสียง ให้บริการด้านเสียงเพลง , ข่าวสารและประกาศต่างๆ ควรอยู่ด้านหลัง Front Desk

อุปกรณ์ต่าง ๆ ของ Front Desk พอดีจะแยกแต่ละส่วนดังนี้คือ

a. Registration แผนกทะเบียน มีรายละเอียดอุปกรณ์ที่ใช้ในส่วนดังนี้

- Room Rack เป็นอุปกรณ์แสดงว่าห้องพักใดว่างหรือมีผู้พักหรือถูกจองไว้
- Information Rack เป็นทะเบียนประวัติแสดงรายชื่อแขกเข้าพัก เรียงตามลำดับอักษร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Reservation Rack Cabinet เป็นส่วนที่ใช้เก็บบันทึกหลักฐานของห้องพักแขก
- Self Ticket Box กล่องใส่ตั๋วแต่ละห้องคว่าห้องใดมีแขกจองไว้
- Room States Panel แผนที่แสดงว่าห้องพักใดพร้อมที่จะให้แขกเข้าพัก
- Mail and Keys ช่องใส่จดหมายและข่าวสาร และใช้กุญแจใส่เมื่อแขกออกจากห้อง
- Key Depository กล่องสำหรับใส่กุญแจที่แขกนำมาฝาก ออกแบบกันการขโมย นอกจากเจ้าหน้าที่ เป็นกล่องใส่กุญแจโดยเฉพาะ
- Brochures Racks ตั้งไว้ในส่วนที่แขกลงทะเบียน มักเป็นแคตตาล็อกแนะนำเรื่องราวต่างๆ เกี่ยวกับโรงแรม
- Miscellaneous Equipment เครื่องพิมพ์บัตรเครดิต, เครื่องปั๊มเวลาที่เขียนกระดาษและ Punches

b. Cashier แผนกเก็บเงิน มีรายละเอียดอุปกรณ์ที่ใช้ในส่วน ดังนี้

- Cash Registers รวบรวมบันทึกรายจ่าย ซึ่งแขกต้องจ่ายกับทางโรงแรม
- Cashier's Cabinet ตู้สำหรับใส่ใบเสร็จหรือบิลเก็บเงิน
- Racks สำหรับใส่ใบแจ้งราคาอาหารและบันทึกบัญชีต่าง ๆ
- Invoice Tray ที่รับและรวมใบส่งของส่งซื้อสินค้า
- Telephone Meters มิเตอร์บันทึกจำนวนการใช้บริการโทรศัพท์ของแขก
- Safe Deposit Boxes สำหรับเก็บของมีค่าของแขกอาจแยกไว้เป็นห้องเฉพาะ
- Safe เป็นห้องนิรภัยใหญ่ เพื่อเก็บบัญชีประจำวัน ภายในจะมีบริเวณสำหรับใช้ในการตรวจสอบบัญชีแยกต่างหากจากส่วนของสำนักงาน
- Miscellaneous เครื่องปั๊มเวลา, เครื่องพิมพ์บัตรเครดิต

อุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับระบบบัญชีโดยทั่วไปของ โรงแรมประกอบด้วย

- Telewriter ใช้ในการรับและติดต่อด้านประชาสัมพันธ์ใช้บันทึกข้อความ โทรศัพท์ทางไกล ใช้ติดต่อรายงานระหว่างส่วนธุรการด้านหน้ากับฝ่ายแม่บ้าน แผนกบำรุงรักษาและส่วนอื่น ๆ
- Pneumatic Tube System ใช้สำหรับส่งใบเสร็จจากภัตตาคาร บาร์ และที่จอดรถไปยังแผนกเก็บเงิน
- Travelling Band Conveyor ใช้สำหรับส่งเอกสารระยะสั้น ๆ ระหว่างสำนักงาน
- Teleflex โดยมกใช้สำหรับติดต่อกับต่างประเทศเป็นประจำ
- Telephone ใช้ติดต่อโดยตรงกับทุก ๆ ส่วนของโรงแรมและติดต่อกับภายนอก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.6 แผนกบริการธุรกิจ (Front Office Management) เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ควบคุมการทำงานและประสานงานระหว่างส่วน Front Desk กับแผนกต่าง ๆ ประกอบด้วยส่วนทำงานสำหรับผู้จัดการแผนกธุรกิจด้านหน้า หัวหน้าแคชเชียร์และผู้จัดการแผนกต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในส่วนนี้ผู้จัดการแผนกธุรกิจด้านหน้าควรเข้าถึงได้โดยตรง หรือติดต่อกับส่วน Lobby และส่วนทำงานสำหรับสำนักงานส่วนอื่น ๆ หรือทำบัญชีและห้องเก็บเอกสาร อาจจะทำแยกไว้ส่วนอื่นก็ได้แต่ต้องติดต่อกันได้สะดวก พื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 0.09 ตารางเมตร / 1 ห้องพัก

1) Front Office Manager ห้องทำงานของผู้จัดการธุรกิจส่วนหน้า จัดอยู่ด้านหลังของ Front Desk เพื่อสะดวกในการประสานงานและดูแลการปฏิบัติงานของแผนกส่วนหน้าทั้งหมด

2) Credit Manager ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ ทำการควบคุม ดูแล และรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อ และการเก็บเงิน งานหลักคือ การตรวจสอบประเมินสินเชื่อเกี่ยวกับการชำระหนี้ของลูกค้า การพิจารณาขยายสินเชื่อ เป็นต้น

3) Reception / Secretary เป็นส่วนทำงานของเลขานุการ และต้อนรับผู้มาติดต่อ

4) Reservation Area (Reservation Office) เป็นส่วนทำงานเกี่ยวกับการสำรองห้องพักล่วงหน้า อยู่ด้านหลังของ Front Desk และสามารถติดต่อกันได้สะดวก

5) Telephone Operators ทำหน้าที่เกี่ยวกับการติดต่อกับทางโทรศัพท์ระหว่างบุคคลภายนอก กับภายในโรงแรม หรือแขกกับแผนกต่าง ๆ ของโรงแรม

6) Bellman Storage เป็นห้องสำหรับเก็บกระเป๋าเดินทาง สัมภาระของแขก

7) Safe Deposit Boxes เป็นตู้นิรภัยสำหรับเก็บของมีค่าของแขก ในกรณีที่แขกนำมาฝากไว้เพื่อป้องกัน การสูญหาย อาจจัดเป็นห้อง โดยเฉพาะหรือไม่ก็ได้

8) Chief Cashier เป็นห้องทำงานของ Chief Cashier จัดอยู่ด้านหลังของ Front Desk

9) Count Room เป็นห้องสำหรับการตรวจนับเงิน ที่ได้รับจากแขกที่บริเวณ Front Desk ต้องมีการควบคุมที่ดี

10) Work Area / Mail มีหน้าที่จัดการเกี่ยวกับไปรษณีย์ภัณฑ์ที่เข้ามา และต้องตรวจดูสิ่งต่าง ๆ เหล่านั้น ได้ส่งไปถึงแขกแล้ว บางครั้งต้องกักไว้เพื่อรอให้แขกมาถึงก่อนรวมทั้งไปรษณีย์ภัณฑ์ของทางโรงแรมเอง

11) Storage ห้องเก็บของในแผนก Front Office

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.7 Executive Office ประกอบด้วย

- 1) Reception / Waiting
- 2) General Manager
- 3) Executive Assistant Manager
- 4) Food and Beverage Manager
- 5) Secretary
- 6) Conference Room
- 7) Coping and Storage

2.1.8 Sales And Catering ประกอบด้วย

- 1) Reception / Waiting
- 2) Director of Sales or Sales Manager
- 3) Director of Public Relations or Public Relations Manager
- 4) Catering Manager
- 5) Banquet Manager
- 6) Secretary
- 7) Coping and Storage

2.1.9 Accounting ประกอบด้วย

- 1) Controller
- 2) Accounting Work Area
- 3) Assistant Controller / Auditor
- 4) Computer Room
- 5) Payroll Manager
- 6) Secretary
- 7) Coping and Storage

2.1.10 Secretary & Personal

1) ฝ่ายควบคุมและเช็คเวลา (Control and Time Keeper) มักจัดรวมกับแผนกตรวจสอบ ส่วนนี้ทำหน้าที่ตรวจสอบบุคคลเข้า - ออก และเวลาการทำงานของพนักงาน

2) ฝ่ายรักษาความปลอดภัย (Security) มีหน้าที่และรับผิดชอบด้านรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้มาพัก และพนักงาน ตลอดจนทรัพย์สินของโรงแรมประกอบด้วย เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- h- ผู้ช่วยหัวหน้ารักษาความปลอดภัย
- ผู้ควบคุมยาม (Security Guard Supervisor)
 - ยามรักษาเวลา (Security Guard “ Time Keeper ”)
 - ยามที่จอดรถ (Security Guard “ Parking Lot ”)
 - ยามตรวจ (Security Guard “ Patrol ”)

3) **ฝ่ายบุคคล (Personal Department)** เป็นฝ่ายรับและดำเนินการทำงานของพนักงานควบคุมการทำงานและสวัสดิการของพนักงาน จัดการด้านประวัติพนักงานและสถิติต่างๆ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่รับสมัครพนักงานและฝึกพนักงานใหม่ ประกอบด้วย

- Personal / Reception เป็นส่วนต้อนรับของฝ่ายบุคคล
- Personal Manager ห้องทำงานของผู้จัดการฝ่ายบุคคล
- Interview Room ห้องสัมภาษณ์เพื่อรับพนักงานใหม่
- Training Room ห้องฝึกอบรมให้ความรู้แก่พนักงานให้มีความรู้ทันเหตุการณ์
- Files and Storage ห้องเก็บแฟ้มทะเบียนประวัติพนักงานและเก็บของทั่วไปของแผนก

2.2 General Service Space

ส่วนบริการ เป็นส่วนที่ Non Production Space ของโรงแรม ประกอบด้วยส่วนทำงานของส่วนบริการ สำนักงาน ส่วนบำรุงรักษา และส่วนเก็บของนอกจากนี้ยังประกอบด้วยส่วนทำความสะอาดและห้องเก็บผ้า ห้องเครื่องยนต์สำหรับทำความสะอาด เชื้อเพลิง ระบบระบายอากาศ และระบบทำความเย็น ห้องเก็บผ้าผืน สำหรับรายละเอียดของส่วนต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

2.2.1 **Service Entrance** ทางเข้าส่วน ส่วนใหญ่จะไม่ปะปนกับทางเข้าออกของแขกหรือผู้ให้บริการ โรงแรมเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ทางเข้าส่วนบริการ เป็นจุดผ่านของพนักงาน รวมทั้งวัตถุดิบที่ป้อนให้กับส่วนบริการของ โรงแรมต้องมีการควบคุมการเข้าออก

2.2.2 Receiving and Storage

1) **ที่จอดรถสินค้า (Truck Dock)** เป็นที่จอดรถขนของขนาดใหญ่ 4 – 6 หลัง เช่น ขนอาหาร เครื่องดื่ม รถขนขยะ กำหนดให้ออกได้ครั้งละ 3 คันพร้อมกัน ใช้น้ำที่ประมาณ 50 ม./คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ขนรับส่งของ (Loading Platform) เป็นบริเวณขนถ่ายสิ่งของลงจากรถโดยทำเป็นชานชาลาสูง 0.90 - 1.20 ม. เพื่อความสะดวกในการขนถ่ายจะติดต่อกับ Receiving Area ได้โดยตรง ใช้พื้นที่ประมาณ 20-25 ม.

3) บริเวณรับของ (Receiving Area) แผนกรับสินค้าเป็นบริเวณพักสิ่งของเพื่อรอการตรวจเช็คก่อนจะส่งไปยังแผนกต่าง ๆ เนื้อที่ประมาณ 0.144 ม./ ห้องพัก

4) ห้องตรวจรับของ (Receiving Office) เป็นห้องทำงานของเจ้าหน้าที่ที่ทำการตรวจเช็คสินค้า

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Receiving Area & Office	0.148 / GR.	10

2.2.3 แผนกจัดซื้อ (PURCHASING DEPARTMENT) เป็นแผนกสั่งซื้อสิ่งของเข้าสู่โรงแรมตามที่แผนกต่าง ๆ ต้องการนอกจากนี้ยังปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายบริหาร และพนักงานตรวจสอบบัญชี โดยเฉพาะเรื่องการควบคุมการจัดซื้อ บริหารงานร่วมคลังพัสดุในเรื่องการจัดหางบประมาณและต้นทุน งานคำนวณราคา, การประกันภัย, การพิจารณาแหล่งซื้อ, กฎหมายเกี่ยวกับการจัดซื้อ, คุณภาพและปริมาณของสิ่งที่จัดซื้อ ราคาและฤดูกาลของสิ่งที่จัดซื้อ ตลอดจนการรับ การเก็บรักษา และการจ่ายสิ่งที่ซื้อมาแก่ฝ่ายและแผนกต่าง ๆ แผนกนี้บางแห่งจัดไว้ในส่วนบริการ

2.2.4 ห้องเก็บขยะ จะต้องป้องกันกลิ่นและสภาพไม่น่าดูได้ดี ใช้พื้นที่ประมาณ 0.0675 ม/ห้องพัก ประกอบด้วย

- 1) ส่วนแยกชนิดของขยะ (Garbage Storing Area)
- 2) ส่วนขยะแช่แข็ง (เพื่อไม่ให้บูดเน่า) (Refrigerator Storage)
- 3) ส่วนเก็บขยะแห้ง (Trash Holding Area)
- 4) ส่วนเก็บขวดเปล่า (Empty Bottle Storage)

2.2.5 Grounds Equipment Storage ห้องเก็บอุปกรณ์ในการทำสวน คูแลไม้ประดับต่าง ๆ ในโรงแรม

2.2.6 General Storage ควรอยู่ติดกับบริเวณ Loading Dock ภายในห้องจะแยกเก็บของต่าง ๆ ที่ใช้ประจำ เช่น สมุด คินสอ หลอดไฟ สบู่ ฯลฯ จัดวางเป็นระเบียบอยู่ในชั้นหรือ

2.3 Employee Facility

2.3.1 Staff Changing Room or Employee's Toilet & Locker ส่วนเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวนี้จัดแยกออกเป็น 2 ห้อง คือ พนักงานชายและหญิง โดยทั่วไปจะจัดให้อยู่ใกล้กันหรือติดกัน ในส่วนนี้จะแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) ส่วนเก็บของและเสื้อผ้า (Locker) ประกอบด้วยตู้เก็บของพร้อมชั้นวางของและม้านั่งโดย คิดเนื้อที่ 65% ของเนื้อที่ของส่วนนี้
- 2) ส่วนห้องน้ำ - ส้วม เนื้อที่ส่วนนี้คือ 35% ของเนื้อที่ห้องนี้

เนื้อที่ส่วนนี้โดยทั่วไปคือ 0.216 M / ห้องพัก

<u>SPACE SPACE</u>	<u>ALLOTMENT (M²)</u>	<u>AREA REQUIRED (M²)</u>
Men's Lockers/Toilets	0.22/GR	15
Women's Lockers/Toilets	0.22/GR	15

2.3.2 Employee Cafeteria เป็นส่วนรับประทานอาหารและส่วนพักผ่อนของพนักงานสำหรับที่รับประทานอาหารของเจ้าหน้าที่ระดับสูง อาจแยกไว้อีกห้องหนึ่งส่วนนี้ต้องเตรียม Pantry ไว้ด้วย จำนวนที่นั่งคิดจากครึ่งหนึ่งของจำนวนพนักงานทั้งหมดสำหรับอาหารมือเที่ยง การบริการเป็นแบบ Cafeteria

2.4 Laundry & Housekeeping

2.4.1 Soiled Linen Room เป็นห้องเก็บผ้าสกปรกเพื่อรอการส่งไปซักทำความสะอาด

2.4.2 Laundry ห้องซักรีด ภายในมีเครื่องซักผ้า เครื่องบิดผ้า (Extractor) ที่รีดผ้า (Ironer) มีเนื้อที่ใช้สอย 0.63 / ห้องพัก มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน ดังนี้

เริ่มแรกผ้าสกปรกที่เก็บจากห้องพักแขก ภัตตาคาร และส่วนอื่น ๆ โดยใช้รถเข็น (Carr) ไปยังพื้นที่ส่วนบริการหรืออาจมาโดยทางช่องท่อส่งผ้าหรือลิฟต์บริการเพื่อเข้าไปแผนกซักรีด โดยมีขบวนการดังนี้ แยกผ้าออกตามชนิดและทำเครื่องหมาย เข้าเครื่องซักรีดให้แห้งแล้วนำไปอบหรือรีด ซึ่งจะแยกเป็นส่วนสำหรับรีดผ้าและสำหรับผ้าปูที่นอนซึ่งมีขนาดใหญ่มาแล้วนำไปเก็บบรรจุ หรือใส่ถุงให้เรียบร้อยหรือไปแขวนไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะงานที่ใช้และเครื่องมือ โดยทั่วไปคืออัตราส่วนดังนี้

ร้อยละ 70 เป็นงานพวก Flat Work (Sheet Cloths Making)

ร้อยละ 25 เป็นงานอบแห้ง (Tumble Dried) ผ้าขนหนู ผ้าเช็ดตัว

ร้อยละ 5 เป็นพวกเครื่องแบบและอื่น ๆ (รวมส่วนเสื้อผ้าแขก)

การคำนวณปริมาณผ้าที่ต้องการทำความสะอาดต่อวัน / ห้องพักที่มีการเข้าพัก ประมาณ 5.9 กก./วัน / ห้องพัก

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Laundry	0.63/GR	44

1) Laundry Supervisor เป็นผู้ดูแลในแผนกซัก - รีด มีหน้าที่ควบคุมการทำงานในแผนก

2) Supplies Storage เป็นส่วนเก็บของใช้ในแผนกซัก-รีด เช่น ผงซักฟอก เป็นต้น

2.4.3 Housekeeping ส่วนของแม่บ้านและพนักงานดูแลทำความสะอาด

1) Housekeeper Room แม่บ้านมีหน้าที่ดูแลความสะอาดเรียบร้อยของโรงงาน ให้อยู่ในส่วนพร้อมที่แขกจะเข้าพักได้ และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก

2) Assistant Housekeeper ผู้ช่วยแม่บ้าน ทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากแม่บ้าน

3) Linen Storage ห้องเก็บผ้ารวม เก็บผ้าทุกชนิดที่ใช้ภายในโรงแรม ประกอบด้วยผ้าที่ใช้ประจำวัน เช่น ผ้าปูเตียง, ผ้าปูโต๊ะ ที่เก็บรดเป็นผ้า ส่วนเบิกจ่ายผ้าทุกชนิด ยกเว้น เครื่องแบบของพนักงาน ส่วนซ่อมแซมผ้าที่ชำรุด ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ห้องซัก - รีดของแผนกแม่บ้าน

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Linen Storage	0.3/GR	21

4) Uniform Issue / Storage ห้องเก็บและเบิกจ่ายเครื่องแบบของพนักงาน โดยเฉพาะไม่ปะปนกับส่วนของ Linen Storage

5) Supply Storage ห้องเก็บของใช้ในแผนกแม่บ้าน

6) Lost and Found เป็นส่วนเก็บของที่แขกลืมไว้ในห้องพักเพื่อรอการติดต่อขอรับกลับอาจจัดเป็นห้องหรือเป็นตู้ (Cabinet) รวมอยู่ในส่วนของ Linen Storage ก็ได้

7) Sewing Room เป็นห้องซ่อมแซมเสื้อผ้า และผ้าทุกชนิดในโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.5 Engineering & Maintenance Shops

เป็นส่วนหนึ่งของวิศวกร พนักงานเทคนิค และซ่อมบำรุง

2.5.1 ห้องทำงานหัวหน้าวิศวกรประจำโรงแรม (Engineer Room)

2.5.2 แผนกซ่อมแซม แบ่งได้ดังนี้

- 1) แผนกซ่อมแซมเครื่องปั๊มและไฟฟ้า (Pumping and Electrical) มีหน้าที่ตรวจเครื่องยนต์กลไกส่วนต่าง ๆ และเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิด
- 2) แผนกช่างไม้และเครื่องงู มีหน้าที่ซ่อมแซมเครื่องเรือนต่าง ๆ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา เป็นต้น
- 3) แผนกช่างทาสี ควรอยู่ใกล้หรือส่วนเดียวกับแผนกช่างไม้ เพราะการทำงานต่อเนื่องกัน ห้องนี้ควรมีการระบายอากาศที่ดี ใช้วัสดุกันไฟ
- 4) แผนกช่างท่อ รับผิดชอบซ่อมแซม อุดรอยรั่วของระบบสุขาภิบาล
- 5) แผนกช่างกุญแจ เป็นแผนกซ่อมแซมเกี่ยวกับระบบกุญแจ จักทำกุญแจสำรอง เนื้อที่ส่วนนี้ลึกประมาณ 0.30 ม / ห้องพัก

2.5.3 **Furniture Storage** ห้องเก็บเครื่องเรือนที่ไม่ได้ใช้ ชิ้นส่วนชำรุด หรือต้องการตัดแปลงแก้ไขเพื่อรอกำนำไปซ่อมแซม ควรอยู่ใกล้กับ Service Lobby

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Furniture Storage	0.22/GR	15

2.5.4 **Engineering Store Room** ห้องเก็บเครื่องมือเครื่องใช้สำหรับวิศวกรรม

2.5.5 **Mechanical Areas** เป็นส่วนของเครื่องจักรกลและระบบต่างๆ ที่ใช้ภายในโรงแรม

- 1) **Chiller Room** เป็นห้องสำหรับติดตั้งเครื่องระบบปรับอากาศ ตำแหน่งควรอยู่ติดกับ Electrical Room
 - 2) **Transformer Room** ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าสำหรับติดตั้งเครื่องลดกำลังไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ สำหรับใช้อุปกรณ์เครื่องกลต่าง ๆ ในโครงการ
 - 3) **Emergency Generator** เป็นส่วนสำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง รวมทั้งถังเก็บเชื้อเพลิงสำหรับเครื่อง Generator ด้วย
- ตำแหน่งของ Transformer Room กับ Emergency Generator ควรอยู่ติดกับและติดริมนอกอาคาร เพื่อประโยชน์ในการระบายความร้อนจากเครื่องรวมทั้งเรื่องการซ่อมบำรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผนังติดริมนอกอาคาร อาจทำเป็นบานเกล็ดระบายอากาศ และสามารถถอดออกได้ ในกรณีที่ต้องมีการขนเครื่องออกซ่อมแซม

4) Meter Room

5) Electrical Switchboard ควรอยู่ติดกับ Chiller Room โดยมีห้องทำงานของวิศวกรชั้นกลาง เพื่อสะดวกในการควบคุมดูแล

6) Fuel Storage เป็นบริเวณถังเก็บน้ำมัน ซึ่งอาจมีลักษณะเป็นถังเก็บแบบลอยตัวเหนือผิวดิน หรือถังเก็บใต้ดินซึ่งปลอดภัยกว่า ตำแหน่งควรอยู่ใกล้กับห้องเครื่องทำไอน้ำ น้ำร้อนและห้องเครื่องผลิตไฟฟ้าสำรอง และบริเวณที่รดส่งน้ำมันเข้ามาส่งได้สะดวก

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Boiler Room	0.56/GR	40

7) Telephone Equipment Room เป็นศูนย์รวมชุมสายโทรศัพท์ควรอยู่ใกล้กับ Staff สายไฟเมนใหญ่ เนื่องจากสายโทรศัพท์ และ Audio จะเดินสายคู่มากับสายไฟฟ้า ขึ้นทาง Shaft จาก Ground Floor

2.6 Parking Space

การคำนวณได้ยึดถือหลักเกณฑ์ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคารในปัจจุบันเป็นหลัก ซึ่งสามารถแบ่งชั้นตอนการคำนวณหาพื้นที่และจำนวนที่จอดรถประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

วิธีหาจำนวนที่จอดรถ แบ่งเป็น 2 วิธี

2.6.1 หากจากจำนวนห้องพัก ภัตตาคาร ส่วนจัดเลี้ยง และห้องโถงโรงแรม

1) หากจากจำนวนห้องพัก

หากจากจำนวนห้องพักของโรงแรม ห้องพักใน 100 ห้องแรก ให้มีที่จอดรถ 10 คัน สำหรับ 30 ห้องแรกที่เป็นคิด 1 คัน/5 ห้องเศษ 5 คิดเป็น 5 ห้อง ดังนั้น 70 ห้องมีที่จอดรถ 10 คัน

รวมที่จอดรถทั้งหมดในส่วนห้องพัก 10 คัน

2) หากจากพื้นที่ของภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง ซึ่งมีดังนี้

- Coffee Shop	52.5 SQ.M.
- Main Dining	150 SQ.M.
- Specially Restaurant	100 SQ.M.
- Bar & Cocktail Lounge	47.5 SQ.M.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Banquet Hall 252 SQ.M.

Total 602 SQ.M

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 SQ.M. ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตร.ม. เศษของ 15 คิดเป็น 15 ตร.ม. (602/15) = 40 คัน

รวมที่จอดรถของส่วนจัดเลี้ยงและส่วนภัตตาคาร $602 / 15 = 40$ คัน

3) จากพื้นที่ห้องโถงของโรงแรม คิดพื้นที่ 10 ตร.ม./1คัน เศษของ 10 คิดเป็น 10

- Lobby 70 SQ.M.

- Lounge 37.8 SQ.M.

- Banquet Foyer 84 SQ.M.

Total 191.8 SQ.M

รวมที่จอดรถของส่วนห้องโถง $191.8/10 = 20$ คัน

รวมที่จอดรถสาธารณะทั้งหมด $10 + 40 + 20 = 70$ คัน

2.6.2 หากพื้นที่สาธารณะทั้งหมดของอาคาร

1. PUBLIC AREA	205.40	SQ.M.
2. GUEST ROOM SPACE	7,407.40	SQ.M.
3. FUNCTION AREA	557.96	SQ.M.
4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE	743.74	SQ.M.
5. SPECIAL ACCOMODATION	998.44	SQ.M.
6. CONCESSION AND SUB RETAIL SPACE	105.69	SQ.M.
TOTAL AREA	= 10,018.63	SQ.M.

คิดจำนวนที่จอดรถ 240 ตร.ม./คัน เศษของ 240 คิด 1

รวมที่จอดรถสาธารณะทั้งหมด $10,018.63/240 = 42$ คัน

สรุป จะเห็นได้ว่า ผลรวมของวิธีที่ 1 (70 คัน) มากกว่าผลรวมของวิธีที่ 2 (42 คัน)

ดังนั้น ที่จอดรถสาธารณะของโครงการ = 70 คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่จอดรถบริการแก่แขกทั้งหมด 70 คันแยกได้ดังนี้คือ รถบัส รถรับจ้างบริการ และรถทั่วไป
รถบัส

กำหนดอัตราเข้าพัก 70 % และอัตราผู้เข้าพักต่อห้อง 1.6 คน

จะมีผู้เข้าพัก เท่ากับ $(70 \times 70)/100 = 49$ ห้อง

แบ่งกลุ่มนักท่องเที่ยว 60 % นักท่องเที่ยวอิสระ 40%

ดังนั้น มีนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาโดยรถบัส $(49 \times 60)/100 = 30$ ห้อง

จำนวน 30 ห้อง มีแขกมาพัก $1.6 \times 30 = 48$ คน

โดยรถบัส 1 คันจุประมาณ 40 คน

ดังนั้นต้องใช้รถบัส $48/40 = 2$ คัน

คิดเป็นพื้นที่ $12 \times 4 = 48$ SQ.M. /คัน คือ $48 \times 2 = 96$ SQ.M.

รถบริการของโรงแรม

40 % ที่เหลือของจำนวนห้องพักทั้งหมด เท่ากับ 19 ห้อง

คิดในอัตรา 10% ของจำนวนห้องพัก

ดังนั้น จึงควรมีที่จอดรถส่วนบริการรับส่ง ของ โรงแรม เท่ากับ 2 คัน

คิดเป็นพื้นที่ $2.5 \times 5 = 12.5$ SQ.M. /คัน คือ $12.5 \times 2 = 25$ SQ.M.

รถพนักงาน

ในส่วนของที่จอดรถพนักงาน ซึ่งคิดจากพนักงานในส่วนบริหารเป็นหลัก ตาม

พระราชบัญญัติ กำหนดไว้ให้พื้นที่สำนักงาน 60 SQ.M. /คัน

ดังนั้นพื้นที่ส่วนสำนักงาน 1,361 SQ.M. จึงมีจำนวนที่จอดรถ 23 คัน

คิดเป็นพื้นที่ $2.5 \times 5 = 12.5$ SQ.M. /คัน คือ $12.5 \times 23 = 288$ SQ.M.

รถบริการ

รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ 1 คัน

รถบรรทุกเครื่องเค็ม 1 คัน

รถขยะ 1 คัน

คิดเป็นพื้นที่ 18 SQ.M. /คัน คือ $18 \times 3 = 54$ SQ.M.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.6 รูปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

ตารางที่ 4.10 รูปพื้นที่ใช้สอยโครงการ

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
FRONT OF THE HOUSE					
1. PUBLIC AREA					
- Lobby		1	1.0/GR	70	24 HRS
- Lounge		1	0.54/GR	37.8	24 HRS
- Luggage Handling		1	0.4/GR	24	24 HRS
- Luggage Cart/Store		1	0.014/GR	1	24 HRS
- Front Desk		1	0.09/GR	6.3	24 HRS
- Male Public Toilet		1	0.14/GR	10	24 HRS
- Female Public Toilet		1	0.09/GR	6.9	24 HRS
- Telephone Booth		2	1	2	24 HRS
SUB TOTAL AREA				158	
+30 % for circulation				47.4	
TOTAL AREA				205.4	
2. GUEST ROOM SPACE					
- Deluxe		50	50/GR	2,500	24 HRS
- Suite		10	80/GR	800	24 HRS
- Pool Villa		9	170/GR	1,530	24 HRS
- President Pool Villa		1	350/GR	350	24 HRS
- Floor Servicing			10% of guest room space	518	24 HRS
SUB TOTAL AREA				5,698	
+30 % for circulation				1,709.4	
TOTAL AREA				7,407.4	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
3. FUNCTION AREA					
- Banquet Hall	140	1	1.8/P	252	8.00-17.00
- Banquet Foyer		1	25 % of B.	84	10.00-24.00
- Banquet Storage		1	10 % of B.	25.2	10.00-24.00
- Audio/Visual		1	-	10	10.00-24.00
- Banquet Pantry		1	23 % of B.	58	10.00-24.00
SUB TOTAL AREA				429.2	
+30 % for circulation				128.76	
TOTAL AREA				557.96	
4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE					
- Main Dining Room	100	1	1.5/P	150	10.00-20.00
- Special Restaurant	50	1	2.0/P	100	10.00-20.00
- Coffee Shop	35	1	1.5/P	52.5	24 HRS
- Room Service		1	0.075/GR	6	24 HRS
- Bar & Cocktail Lounge		1	0.675/GR	47.25	19.00-1.00
- Main Kitchen		1	40 % OF MAIN DINING	60	10.00-22.00
- Special Kitchen		1	30 % OF SPECIAL RESTAURANT	30	10.00-22.00
- Auxiliary Kitchen		1	25 % OF COFFEE SHOP	13.12	24 HRS
- Chef's Office				16	8.00-24.00
- Toilet			8/Unit	16	
- Steward's Store		1	0.5/GR	35	
- Beverage's Store		1	0.13/GR	10	
- China, Silver ,Glass ,Storage		1	0.1/GR	7	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
SUB TOTAL AREA				542.87	
+37 % for circulation				200.87	
TOTAL AREA				743.74	
5. SPECIAL					
ACCOMODATION					
<u>Swimming Pool</u>					6.00-19.00
- Swimming Pool		1	0.75/GR	75	
- Pool Bar		1		12	
<u>Health Club</u>					7.00-20.00
- Sauna for men & women		2	16/UNIT	32	
- Fitness		1	Min 50	50	
- Dressing Room Toilet & Locker	4	2		30	
- Tennis Court		1	195.63	195.63	
<u>First Aid Room</u>				20	24 HRS
<u>Game Room</u>				80	7.00-20.00
<u>Library</u>				80	7.00-20.00
<u>Spa Service</u>					7.00-20.00
- Lobby	10		0.54/P	5.4	
- Treatment Room		4	9/UNIT	36	
- Massage Room				100	
- Stream room		4	9/UNIT	36	
- Locker Room & Toilet	10	2	0.80/P	16	
SUB TOTAL AREA				768.03	
+30 % for circulation				230.41	
TOTAL AREA				998.44	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 รูปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
6. CONCESSION AND SUB RETAIL SPACE					
- Barber Shop & Beauty Parlor		1	0.18 / GR	15	7.00-20.00
- Valet Shop		1	0.09 / GR	6.3	7.00-20.00
- Internet cafe		1		30	7.00-20.00
- Rental shop		2	30/UNIT	30	7.00-20.00
SUB TOTAL AREA				81.3	
+30 % for circulation				24.39	
TOTAL AREA				105.69	
BACK OF THE HOUSE					
7. FRONT DESK (Front Office)					
- Reception & Secretary				12	08.30-17.00
- Front Office Manager				20	08.30-17.00
- Reservation Office			0.065/GR	5	08.30-17.00
- Telephone Operator			0.074/GR	6	12 HRS
- Sound Message Relays			0.074/GR	6	08.30-17.00
- General Cashier				12	12 HRS
- Switch Board Room				10	08.30-17.00
- Copy /Mail				10	08.30-17.00
- Account Room				15	08.30-17.00
- Safe Deposit Room				5	08.30-17.00
TOTAL AREA				101	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
(Exccutive Office)					
- Reception & Waiting				20	08.30-17.00
- General Manager				30	08.30-17.00
-Executive Assistant manager				25	08.30-17.00
- F & B Manager				16	08.30-17.00
-Conference Room				25	08.30-17.00
TOTAL AREA				116	
(Sale& Catering)					
- Reception & Waiting				20	08.30-17.00
- Sale Manager				16	08.30-17.00
- Catering Manager				16	08.30-17.00
- Banquet Manager				16	08.30-17.00
- Sale Work Area				16	08.30-17.00
-Public Relationship Manager				16	08.30-17.00
- Secretary				6	08.30-17.00
- Copying Storage				6	
- Conference Room				20	
TOTAL AREA				132	
(Accounting)					
- Reception & Waiting				10	08.30-17.00
- Controller				15	08.30-17.00
- Assistant Controller & Auditor				25	08.30-17.00
-Accounting Work Area				20	08.30-17.00
- Payroll Manager				16	08.30-17.00
- Security				16	08.30-17.00
- Coping Storage				10	08.30-17.00
- Computer Room				16	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
Hotel				128	
TOTAL AREA				128	
(Security & Personal)					
- Chief Security				15	08.30-17.00
- Chief Patril Room				16	08.30-17.00
- Assistant Security				12	08.30-17.00
- Assistant Security Personal				15	08.30-17.00
Manager					
- Training Department				9	08.30-17.00
- Training Room				25	08.30-17.00
- Interview Room				9	08.30-17.00
TOTAL AREA				101	
SUB TOTAL AREA				578	
+30 % for circulation				173.4	
TOTAL AREA				751.4	
8. GENRAL SERVICE SPACE					
- Loading Dock		1	22 / TRUCK	22	
- Receiving Area		1	0.2 / GR	14	
- Receiving Office		1	-	12	
- Trash Holding Store.		1	0.0675 / GR	5	
- Package & Storing		1	0.08 / GR	5.6	
- Empty Bottle Storage		1	0.05 / GR	3.5	
- General Storage		1	0.2 / GR	14	
- Refrigerator Garbage		1	0.03 / GR	3	
- Ground Equipment Storage		1		20	
- Purchasing Department		1		25	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
SUB TOTAL AREA				124.1	
+30 % for circulation				37.23	
TOTAL AREA				161.33	
9. EMPLOYEE FACILITY					
- Control Time Keeper		1	0.05/GR	3.5	
- Men's Locker		1	0.14/GR	9.8	
- Men's Toilets		1	0.076/GR	5.32	
- Women's Locker		1	0.13/GR	9.1	
- Women's Toilets		1	0.07/GR	4.9	
- Staff Dining		1	0.5/GR	35	
- Staff Kitchen		1	1/3 OF STAFF DIN	16	
- Staff Lounge		1		15	
SUB TOTAL AREA				98.62	
+30 % for circulation				29.59	
TOTAL AREA				128.21	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
10. HOUSE KEEPING AND LAUNDRY					
- Housekeeping Office		1	0.06/GR	4.2	8.30-17.00
- Service & Uniform Adding		1	0.09/GR	6.3	
- Uniform Issue & Store		1	0.1/GR	7	
- Lenin Room		1	0.1/GR	7	
- Laundry		1	0.6/GR	42	
- Flower Room		1	0.04/GR	2.8	
- Soil Line Room		1		9	
- Supply Storage		1		9	
SUB TOTAL AREA				87.3	
+30 % for circulation				26.19	
TOTAL AREA				113.49	
11. ENGINEER AND MAINTENANCE WORKSHOP					
- Engineer Office	1			20	
- Technician Locker	1		0.07/GR	4.9	
- Mechanical Shop	1			20	
- Electrical Shop	1			20	
- Carpenter Shop	1		0.11/GR	7.7	
- Paint & Vanish Shop	1		0.07/GR	4.9	
- Furniture Storage	1		0.07/GR	4.9	
SUB TOTAL AREA				82.4	
+30 % for circulation				24.72	
TOTAL AREA				178.4	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
12. MECHANICAL AREA					
- Transformer Room	1		0.25/GR	17.5	
- Emergency Generator	1		0.08/GR	5.6	
- Pump Room	1		0.06/GR	4.2	
- Electrical Switchboard	1		0.12/GR	8.4	
- Chiller Room	1		1.00/GR	70	
- Fuel Storage	1		0.20/GR	14	
- Plumbing& Boiler Room	1		0.54/GR	37.8	
- Telephone Equipment	1		0.10/GR	7	
- PABX , Audio Room	1			12	
- Mcchanical Treatment	1		0.75/GR	5.25	
- A.H.U.				30	
- Elevator Machine Room				18	
SUB TOTAL AREA				219.75	
+30 % for circulation				65.96	
TOTAL AREA				285.68	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
13. CAR PARKING					
- Public Car Parking		70	12.5/CAR	875	
- Coach Parking		2	48/CAR	96	
- Hotel Limousine Parking		2	12.5/CAR	25	
- Staff Parking		23	12.5/CAR	287.5	
- Service Parking		3	18 /CAR	54	
SUB TOTAL AREA				1,337.5	
+50 % for circulation				668.75	
TOTAL AREA				2,006.25	

GRAND TOTAL AREA = 13,643.39

รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ไม่รวมที่จอดรถ = 11,637.14 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ = 2,006.25 ตร.ม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ = 13,643.39 ตร.ม.

หมายเหตุ :

- การคิดพื้นที่สัญญา ร้อยละ 30 ในส่วนพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ โดยคำนึงถึงเส้นทางเดิน ระยะห่างของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์
- การคิดพื้นที่สัญญา ร้อยละ 37 ในส่วน Food and Beverage Service Space เนื่องจากในบริเวณนี้จะมีการสัญจรของรถเข็น หรือรถขนส่งอาหารเพิ่มขึ้นด้วย
- การคิดพื้นที่สัญญา ร้อยละ 50 ในส่วนที่จอดรถ โดยคำนึงถึงบริเวณสำหรับรถสวนทาง บริเวณกลับรถ บริเวณสำหรับทำการสัญจรเวลาจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์หาพื้นที่ใช้สอยข้างต้น สามารถจำแนกพื้นที่ใช้สอยของตัวอาคารออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ เพื่อการนำไปศึกษาคำนวณผลกำไรและระยะคืนทุนของโครงการได้ต่อไป ดังนี้ คือ

1. พื้นที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม (Profitable Area) หมายถึงพื้นที่ที่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดรายได้กับโรงแรมโดยตรง การเพิ่มหรือลดพื้นที่ ตลอดจนการเข้าใช้งานของผู้มาเข้าใช้บริการ มีผลโดยตรงต่อรายได้ของโรงแรม

2. พื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโรงแรม (Non-Profitable Area) หมายถึงพื้นที่ที่มีกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้กับโรงแรมโดยตรง การเพิ่มหรือลดของพื้นที่ ตลอดจนการเข้าใช้งานของผู้ใช้บริการ ไม่มีผลโดยตรงต่อรายได้ของโรงแรม แต่อาจมีผลทางอ้อม เช่น ทำให้บริการลูกค้ามีประสิทธิภาพ หรือคู่มือหรือหรรษา หรือโอโง่ง เป็นต้น

โดยสามารถจำแนกพื้นที่และคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.11 แสดงพื้นที่ทำรายได้ต่อพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโครงการ

Profitable Area		Non-Profitable Area	
Space Classification	Area	Space Classification	Area
-Guest Room	7,407.4	-Public Area	205.4
-Food and Beverage Area	743.74	-Front Desk	751.4
-Function Area	557.96	-General service Area	161.33
-Special Accommodation	998.44	-Employee Facility	128.21
-Concession and Sub retail Space	105.69	-Housekeeping and Laundry	113.49
		-Engineer and Maintenance	178.4
		-Mechanical Area	285.68
TOTAL AREA	9,813.23		1,823.91
Percentage	84.33%		15.67%

จะเห็นได้ว่าเปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ที่สามารถทำรายได้ให้กับโรงแรมโดยตรงมีปริมาณสูงกว่าพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโรงแรมถึง 5 เท่า ทั้งนี้ไม่รวมที่จอดรถ เนื่องจากไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างอาคารและไม่ต้องลงทุนมาก ซึ่งจากพื้นที่นี้จะสามารถนำไปประกอบการพิจารณาถึงการจัดสรรงบประมาณ หากจุกุ้มนต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

1. ทราบถึงความหมายและลักษณะสำคัญของโรงแรมซึ่งนำไปสู่ความเข้าใจเบื้องต้นในโครงการ
2. ทราบถึงประเภทของโรงแรม ว่ามีลักษณะของโรงแรมพักตากอากาศ ที่มีระดับมาตรฐาน ในระดับพิเศษ (Luxury Class) มีขนาดปานกลาง 70 ห้อง โดยมีการดำเนินในลักษณะผสม (Dual Plan Hotel) มีระยะเวลาการเข้าพักคือ ระยะสั้นและระยะกลาง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติ 60 % ชาวต่างชาติ 40 % ซึ่งข้อมูลเหล่านี้นำไปสู่ การกำหนดที่ตั้ง โครงการ และ การออกแบบเบื้องต้นของโครงการ
3. ทราบถึงรายละเอียดต่างๆ ของผู้ใช้โครงการ ซึ่งนำไปสู่พื้นฐานของความเข้าใจของการทำงานต่างๆ ของผู้ใช้โครงการ เพื่อนำไปประกอบกับการคิดคำนวณพื้นที่ของโครงการ
4. ทราบถึงองค์ประกอบต่างๆ ของโครงการนำไปสู่ ความเข้าใจพื้นฐานของการจัดพื้นที่ของโครงการ
5. ทราบถึงพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของโครงการ คือ 13,643.39 ตารางเมตร นำไปสู่ การกำหนดขนาดของที่ตั้งโครงการ และการพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน และกฎหมายเฉพาะถิ่น
6. ทราบถึงพื้นที่ที่ทำรายได้และไม่ทำรายได้ของโครงการ โดยมีพื้นที่ที่ทำรายได้มากกว่าพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ถึง 5 เท่าด้วยกัน นำไปสู่ข้อมูลพื้นฐานของเงินทุนและคำนวณหาจุดคุ้มทุนโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานและการเลือกที่ตั้งโครงการ

5.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการระดับจังหวัด

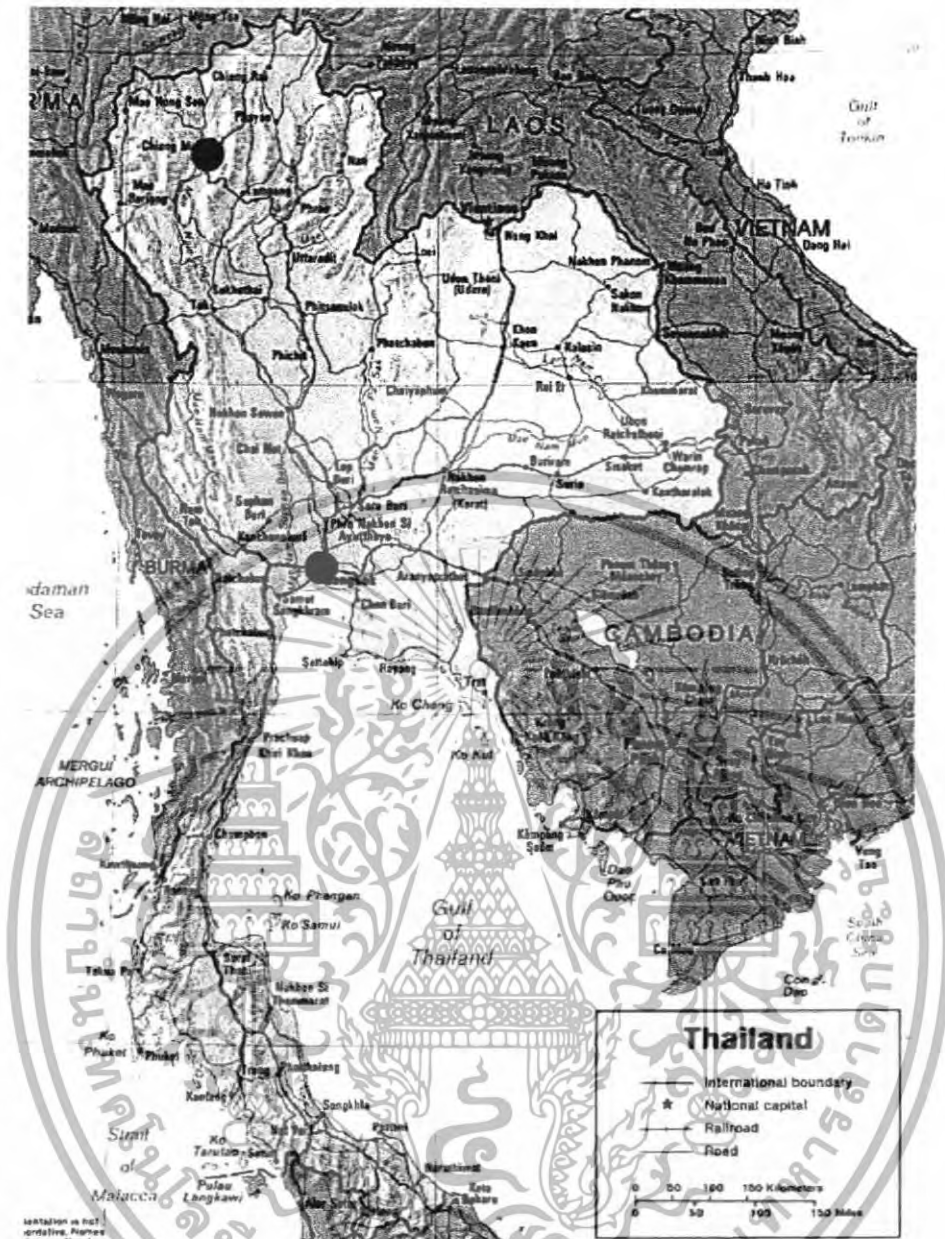
ความเป็นมาของจังหวัดเชียงใหม่

เชียงใหม่เป็นเมืองเก่าแก่และมีประวัติสร้างอันน่าภาคภูมิใจ กษัตริย์ผู้ทรงสร้างนครเชียงใหม่คือ “พญาเม็งรายมหาราช” ทรงรวบรวมบ้านเมืองบนแผ่นดินล้านนาไทย ทรงเห็นที่ราบอันอุดมสมบูรณ์ริมฝั่งแม่น้ำปิงบริเวณป่าเชิงคอกสุเทพเป็นที่ราบกว้างใหญ่ จึงดำริที่จะสร้างเมืองใหม่ ณ ที่ราบเชิงคอกสุเทพ จึงร่วมกับพญาจ่าเมืองแห่งเมืองพะเยา พญาจ่าเมืองแห่งเมืองสุโขทัย และพญาเม็งราย สร้างเมืองเชียงใหม่ ณ วันที่ 12 เมษายน พ.ศ.1839 ลักษณะการวางผังเมืองสอดคล้องกับชัยภูมิและความเชื่อทางโหราศาสตร์ คือคัมภีร์มหาทักษา โดยสร้างกำแพงเมืองด้านกว้าง 800วา ด้านยาว 1,000 วา มาบรรจบเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ใช้เวลาการสร้าง 4 เดือนจึงแล้วเสร็จสมบูรณ์ กษัตริย์ทั้งสามพระองค์จึงทรงขนานนามเมืองนี้ว่า “นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่” ในปีพ.ศ. 2101 ยุคปลายราชวงศ์เม็งรายพระเจ้าบุเรงนองกษัตริย์ของพม่าได้ยกกองทัพมาโจมตีและยึดเชียงใหม่ไปเป็นเมืองขึ้นนานร่วม 216 ปี จนถึงสมัยสมเด็จพระเจ้าตากสินและพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ได้ทรงช่วยเหลืออาณาจักรล้านนาไทยโดยให้พระยาภาววิละและพญาจ่านาน ทำการขับไล่พม่าออกไปจากเมืองเชียงใหม่และเชียงใหม่ได้สำเร็จ ทรงสถาปนาพระยาภาววิละเป็นเจ้าเมืองเชียงใหม่ ต่อมาในปี พ.ศ. 2476 พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวได้ทรงโปรดให้มีการปฏิรูปการปกครองหัวเมืองประเทศราช ได้ยกเลิกการมีเมืองประเทศราชในภาคเหนือ และจัดตั้งการปกครองแบบมณฑลเทศาภิบาลเรียกว่า “มณฑลพายัพ” เป็นจังหวัดเชียงใหม่ เชียงใหม่จึงมีฐานะเป็นจังหวัดจนถึงทุกวันนี้

5.1.1 ขนาดที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดเชียงใหม่ตั้งอยู่สูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 1,024 ฟุต (310 เมตร) ตั้งอยู่ระหว่างเส้นรุ้งที่ 17-24 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 98-99 องศาตะวันออก โดยมีพื้นที่กว้างที่สุดจากทิศตะวันออกถึงทิศตะวันตกกว้างประมาณ 138 กิโลเมตร และส่วนยาวที่สุดจากทิศเหนือถึงทิศใต้ ยาวประมาณ 320 กิโลเมตร(ยาวมากที่สุดของประเทศ) และเป็นจังหวัดที่อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ไปทางทิศเหนือประมาณ 750 กิโลเมตรโดยทางรถไฟ และ 720 กิโลเมตรโดยทางรถยนต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

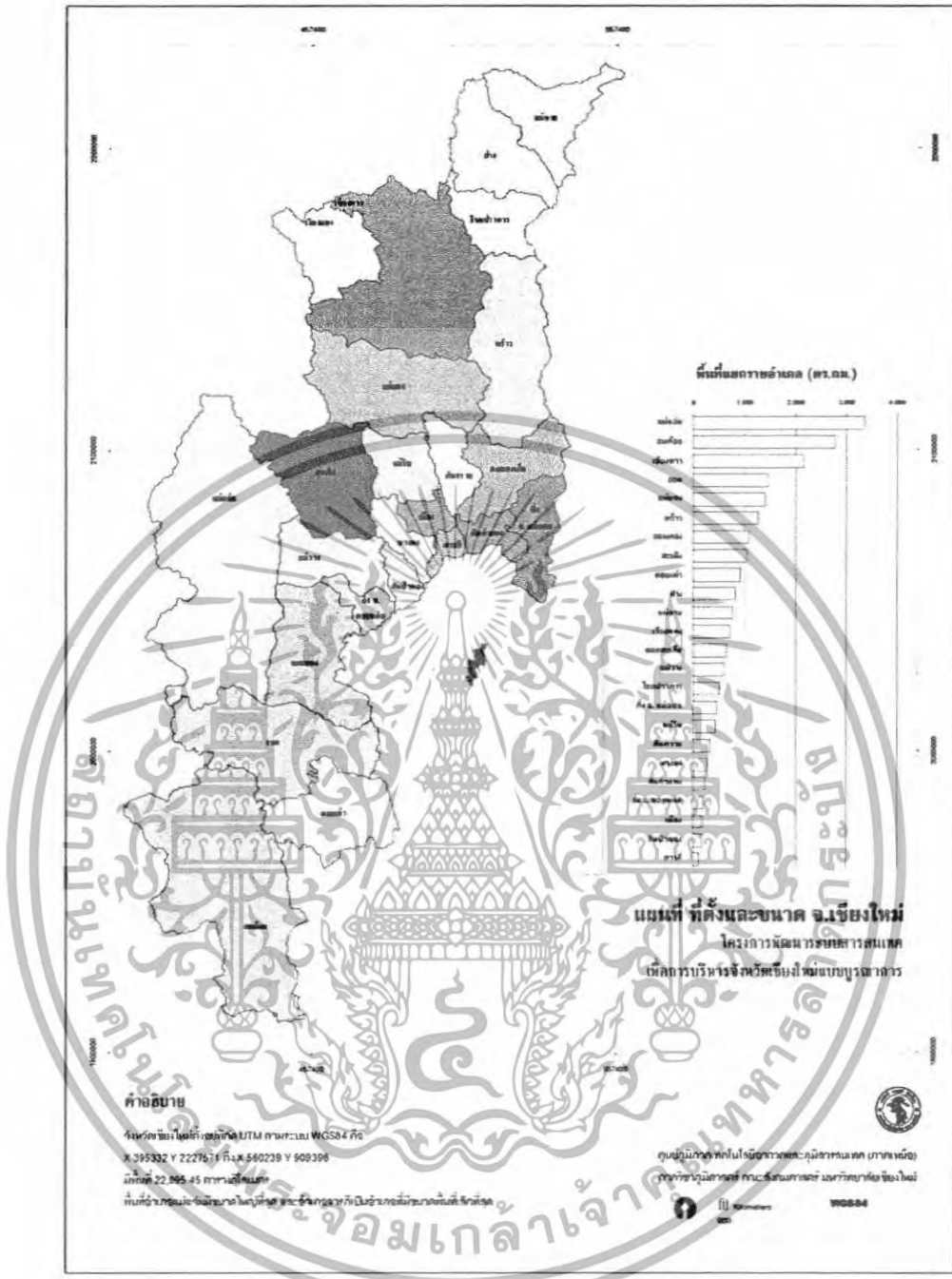


รูปที่ 5.1 แสดงที่ตั้งจังหวัดเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ ติดกับประเทศสาธารณรัฐสังคมนิยมแห่งประเทศไทย ซึ่งมีพรมแดนยาวประมาณ 227 กิโลเมตร
- ทิศใต้ ติดจังหวัดลำพูนและจังหวัดตาก
- ทิศตะวันออก ติดกับจังหวัดเชียงราย จังหวัดลำปาง และจังหวัดลำพูน
- ทิศตะวันตก ติดกับจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.2 ที่ตั้งและขนาด จ.เชียงใหม่

5.1.2 ลักษณะทางการปกครอง

จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น ณ เดือนธันวาคม 2545 จำนวน 1,596,078 คน แบ่งเขตการปกครองแบ่งออกเป็น 22 อำเภอ 2 กิ่งอำเภอ 204 ตำบล และ 2,001 หมู่บ้าน มีหน่วยงานต่างๆ ได้แก่

- หน่วยงานบริหารราชการส่วนกลาง 99 หน่วยงาน
- หน่วยงานบริหารราชการส่วนภูมิภาค 24 หน่วยงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารบริหารราชการส่วนท้องถิ่น แยกเป็นทำเนียบ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง
- เทศบาลนคร 1 แห่ง
- เทศบาลตำบล 28 แห่ง
- องค์การบริหารส่วนตำบล 183 แห่ง
- สภาตำบล 5 แห่ง

5.1.3 ลักษณะภูมิประเทศ

จังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่ประมาณ 20,107.057 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ

12,566,911 ไร่ ซึ่งมีพื้นที่กว้างใหญ่เป็นอันดับ 1 ของภาคเหนือ และอันดับ 2 ของประเทศ (อันดับ 1 จังหวัดนครราชสีมา) โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นภูเขาและที่ราบเชิงเขามีเนื้อที่ประมาณ 16,636 ตารางกิโลเมตร หรือ 10,397,500 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 82.74 พื้นที่ทางเกษตรอยู่ตอนกลางมีเนื้อที่ประมาณ 2,578 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,611,250 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 12.8 นอกจากนี้ยังมีพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยและอื่นๆอีกประมาณ 893.057 ตารางกิโลเมตร หรือ 558,160 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.44 ของพื้นที่ทั้งจังหวัด นอกจากนี้พื้นที่ของจังหวัดเชียงใหม่ ยังเป็นแหล่งต้นน้ำลำธารหลายสาย เช่น แม่น้ำปิง น้ำแม่แจ่ม น้ำแม่แตง น้ำแม่ฝาง น้ำแม่กลาง น้ำแม่จัน และน้ำแม่ขาน

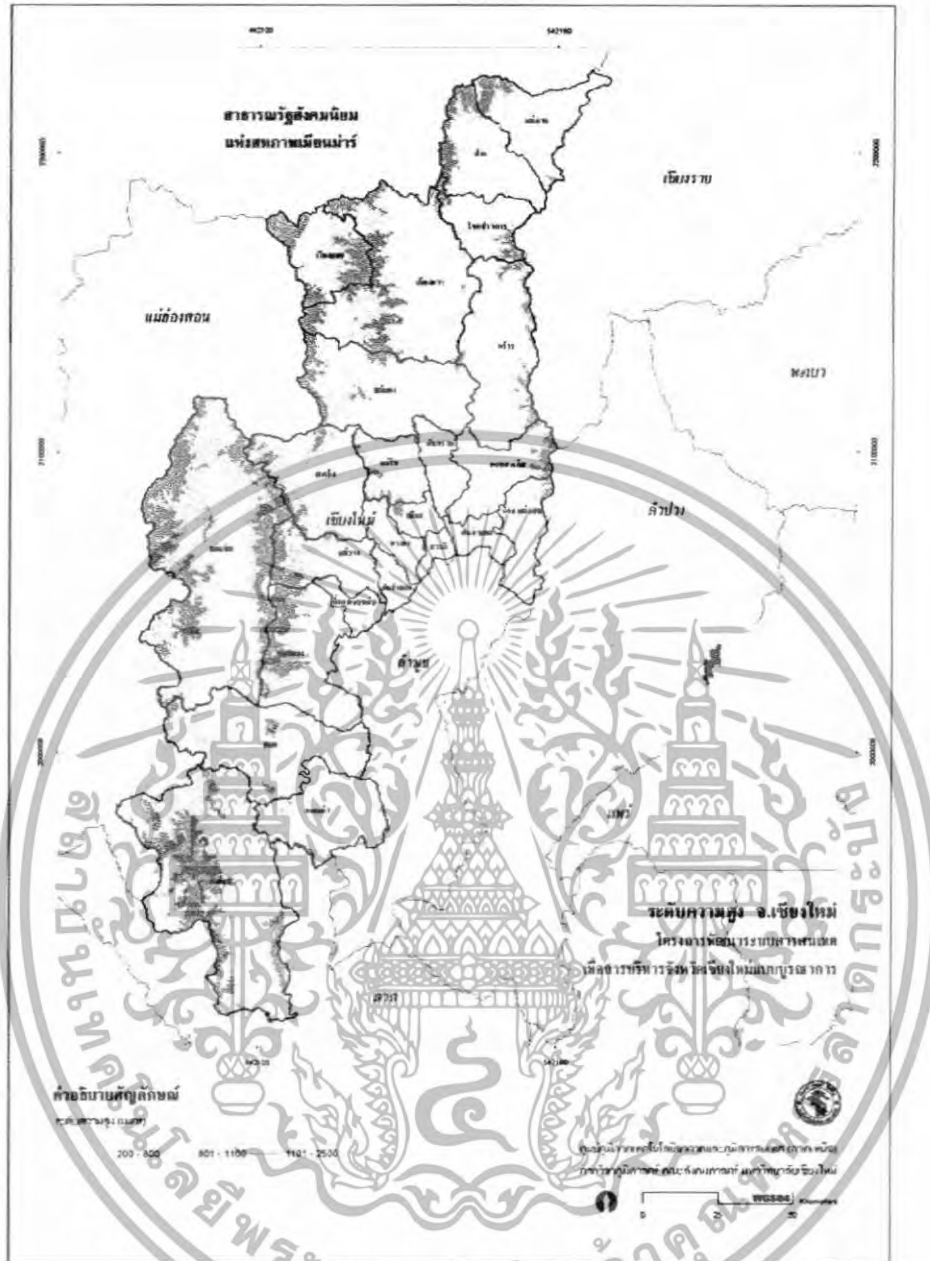
บริเวณที่ราบลุ่ม

พื้นที่ที่ราบลุ่มส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำปิง ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของอำเภอเชียงดาว อำเภอแม่แตง อำเภอเมือง อำเภอสารภี และอำเภอคอกเต่า อีกส่วนหนึ่งเป็นบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำกกครอบคลุมพื้นที่อำเภอฝางและอำเภอแม่เมาะ

เทือกเขาที่สำคัญ

- เทือกเขาเขนลาวซึ่งอยู่ด้านเหนือของจังหวัดเชียงใหม่ กั้นพรมแดน ไทย-พม่า ติดต่อกับ เทือกเขาดอนนรังชัย มียอดเขาที่สำคัญ ได้แก่ คอยผ่าหม่นปกอยู่ในอำเภอฝาง สูง 2,285 เมตร คอยอ่างขางอยู่ในอำเภอฝาง สูง 1,931 เมตร คอยหลวงอยู่ในอำเภอเชียงดาว สูง 2,170 เมตร
- เทือกเขาดอนนรังชัย อยู่ทางด้านทิศตะวันตกของแม่น้ำปิง มียอดเขาที่สำคัญ ได้แก่ คอยอินทนนท์อยู่ในอำเภอมทอง สูง 2,575 เมตร เป็นยอดเขาที่สูงที่สุดในประเทศไทย คอยปุยอยู่ในอำเภอเมือง สูง 1,685 เมตร คอยสุเทพอยู่ในอำเภอเมือง สูง 1,601 เมตร
- เทือกเขาผีปันน้ำ อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง มียอดเขาที่สำคัญ คือ คอยขุนตาล สูง 1,374 เมตร คอยช้างสูง 1,462 เมตร อยู่ในอำเภอพร้าว อำเภอคอกสะเก็ด และอำเภอสันกำแพง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.3 แสดงระดับความสูง จ. เชียงใหม่

5.1.4 ลักษณะภูมิอากาศ อุณหภูมิ และปริมาณน้ำฝน

จังหวัดเชียงใหม่มีสภาพอากาศค่อนข้างเย็นเกือบตลอดปี อุณหภูมิเฉลี่ยทั้งปี 25.4 องศาเซลเซียส อุณหภูมิสูงสุดเฉลี่ย 31.8 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ย 20.1 องศาเซลเซียสสภาพภูมิอากาศอยู่ภายใต้อิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ มี 3 ฤดูกาล ได้แก่ ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคม ถึงเดือนตุลาคม ฤดูหนาวเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์ ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ ถึงกลางเดือนพฤษภาคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.5 ประชากร

1) จำนวนประชากรจังหวัดเชียงใหม่มีประชากรรวมทั้งสิ้น 1,645,779 คน แยกเป็นชาย 809,985 คน หญิง 835,794 คน จำนวน 587,912 หลังคาเรือน ความหนาแน่นเฉลี่ย 80 คน/ตร.

กม. อำเภอที่มีประชากรมากที่สุดได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ กิ่งอำเภอแม่ออน

ตารางที่ 5.1 แสดง จำนวนประชากรรายอำเภอ ณ เดือนธันวาคม 2548

อำเภอ	ชาย	หญิง	รวม	ครัวเรือน
เมืองเชียงใหม่	114,406	128,568	242,974	115,329
จอมทอง	32,354	32,808	65,162	19,417
แม่แจ่ม	34,052	32,472	66,524	16,008
เชียงดาว	44,293	42,390	86,683	25,429
คอกสะเก็ด	31,250	32,866	64,116	23,919
แม่แตง	41,006	41,088	82,094	28,108
แมริม	41,126	41,817	82,943	30,088
สะเมิง	11,922	11,314	23,236	6,755
ฝาง	61,481	59,552	121,033	36,677
แม่อาย	39,398	37,897	77,295	26,445
พร้าว	25,985	26,237	52,222	17,923
สันป่าตอง	36,871	39,953	76,824	27,730
สันกำแพง	33,323	36,168	69,491	27,271
สันทราย	50,043	55,728	105,771	44,710
หางดง	34,944	37,331	72,275	29,377
สอด	21,556	22,026	43,582	13,631
คอกเต่า	13,773	13,511	27,284	8,891
อมก๋อย	27,344	27,224	54,568	15,367
สารภี	35,666	39,116	74,782	27,236
เวียงแหง	15,010	13,866	28,876	7,287
ไชยปราการ	24,201	23,697	47,898	15,290
แม่วาง	15,367	15,504	30,871	7,488
กิ่งอำเภอแม่ออน	10,983	10,669	21,652	7,616
กิ่งอำเภอดอยหล่อ	13,631	13,992	27,623	9,920
รวม	809,985 คน	835,794 คน	1,645,779 คน	587,912 ครัวเรือน

ที่มา : ที่ทำการปกครองจังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) จำนวนประชากรชุมชนบนพื้นที่สูงนอกจากนี้ยังมีชุมชนบนพื้นที่สูงอยู่กระจายทั่วไปตามอำเภอต่าง ๆ รวม 18 อำเภอ 2 กิ่งอำเภอจำนวน 1,521 หมู่บ้าน 63,501 หลังคาเรือน 70,820 ครอบครัว 312,447 คน เป็นชาย 108,097 คน เป็นหญิง 106,647 คน อำเภอที่มีประชากรชุมชนบนพื้นที่สูงมากที่สุด ได้แก่ อมก๋อย รองลงมาได้แก่ อำเภอแม่แจ่ม อำเภอเชิงควา อำเภอฮอด อัตราเฉลี่ยประชากรต่อ 1 หมู่บ้าน/กลุ่มบ้าน คือ 51 หลังคาเรือน หลังคาเรือน 57 ครอบครัว 250 คนประชากรชุมชนบนพื้นที่สูงจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยกลุ่มชนต่าง ๆ รวม 13 ชนเผ่า ได้แก่ชาวเขา มีจำนวน 7 เผ่า ได้แก่ กะเหรี่ยง ม้ง เมี่ยน (เข่า) อาข่า(อีเก้อ) ลาหู่ (มุเซอ) ลีซอ(ลีซู) และ ถั่ว มีจำนวน 229,382 คน ชนกลุ่มน้อย จำนวน 5 กลุ่ม ได้แก่ ปะหล่อง ไทยใหญ่ ไทยลื้อ จีนฮ่อ และอื่น ๆ รวมกันเป็นจำนวน 34,022 คน และคนไทยที่อาศัยอยู่ในชุมชนบนพื้นที่สูง จำนวน 49,043 คน รวมทั้งสิ้น 312,447 คน ในจำนวนนี้เผ่ากะเหรี่ยง มีจำนวนมากที่สุด คือ 128,880 คน รองลงมาได้แก่ ไทย มุเซอ ม้ง ตามลำดับ

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนประชากรชุมชนบนพื้นที่สูงจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2548

อำเภอ	หมู่บ้าน ทางการ (ท.ร.ม.)	กลุ่ม หมู่บ้าน	จำนวน หลังคา เรือน	จำนวน ครอบครัว	ชาย	หญิง	ค.ช.	ค.ญ.	รวม
เมือง เชียงใหม่	5	6	935	957	1,812	1,962	662	591	5,027
จอมทอง	15	70	2,668	3,048	4,662	4,440	2,130	2,106	13,338
แม่แจ่ม	100	169	7,139	8,318	13,690	12,784	6,976	6,753	40,203
เชิงควา	54	121	6,439	7,217	12,809	12,480	5,725	6,046	37,060
คอก สะเก็ด	9	39	1,050	1,105	1,485	1,394	386	362	3,627
แม่แตง	31	132	4,254	4,397	6,669	6,475	2,663	2,583	18,390
แม่วิม	18	25	2,376	2,935	4,239	4,330	1,774	1,851	12,194
สะเมิง	19	72	2,374	2,792	4,184	4,113	1,752	1,588	11,637
ฝาง	20	44	4,018	4,620	6,591	6,782	3,340	3,450	20,163
แม่อาว	25	82	4,736	5,218	8,402	8,119	3,727	3,549	23,797
พร้าว	9	42	1,299	1,378	2,235	2,210	1,047	916	6,408
หางดง	9	16	814	1,009	1,344	1,274	392	348	3,358
ฮอด	33	70	6,437	7,139	10,656	11,016	3,541	3,448	28,661

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คอยเต่า	10	18	2,405	2,405	3,253	3,230	1,103	1,005	8,591
อมก๋อย	89	217	9,546	10,643	13,687	14,053	8,626	8,933	45,299
เวียงแหง	12	18	1,232	1,420	2,424	2,438	1,045	1,077	6,984
ไชย ปราการ	7	27	2,423	2,648	4,777	4,357	2,137	1,691	12,962
แม่วาง	21	46	2,094	2,337	3,452	3,557	1,749	1,636	10,394
กิ่งอำเภอ แม่ฮอน	10	36	1,253	1,225	1,717	1,623	494	486	4,320
กิ่งอำเภอ คอยหล่อ	0	1	9	9	8	7	7	7	29
รวม	496	1,251	63,501	70,820	108,096	106,644	49,276	48,426	312,442

ที่มา : ศูนย์พัฒนาและสงเคราะห์ชาวเขาจังหวัดเชียงใหม่

ศาสนาและวัฒนธรรม ประชากรในจังหวัดเชียงใหม่นับถือศาสนาพุทธมากที่สุด คือร้อยละ 72.17 รองลงมาได้แก่ ศาสนาคริสต์ ร้อยละ 4.04 ศาสนาอิสลาม ร้อยละ 0.90 ตามลำดับ ศาสนสถานในจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 1,289 แห่ง แยกเป็น วัดอารามหลวง 7 แห่ง วัดราษฎร์ 1,282 แห่ง

5.1.6 การคมนาคม

จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองหลักของภาคเหนือ เป็นศูนย์กลางการพาณิชย์ การอุตสาหกรรม

และการคมนาคมจึงมีเส้นทางคมนาคมหลักทั้งทางบกและทางอากาศติดต่อเชื่อมโยงภายในภาคระหว่างภูมิภาค และเชื่อมโยงกับต่างประเทศโดยผ่านทางท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดเชียงใหม่

ทางบก

- ทางรถยนต์ จากกรุงเทพฯ ใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 1(พหลโยธิน) แล้วแยกเข้าทางหลวงหมายเลข 32 (สาย เอเซีย) ผ่านอุตรยา อ่างทอง นครสวรรค์ แล้วใช้ทางหลวงหมายเลข 117 ไปยังพิษณุโลก แล้วต่อด้วยทางหลวงหมายเลข 11 ผ่านลำปาง ลำพูน ถึงเชียงใหม่ ระยะทางประมาณ 695 กม. อีกทางหนึ่งคือ จาก นครสวรรค์ ไปตามทางหลวงหมายเลข 1 ผ่านกำแพงเพชร ตากและลำปาง ถึงเชียงใหม่ ระยะทางประมาณ 696 กม.

- ทางรถประจำทาง มีทั้งรถประจำทางธรรมดาและรถปรับอากาศ บริการระหว่างกรุงเทพฯ-เชียงใหม่ ทุกวัน ใช้เวลาเดินทางประมาณ 10 ชม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทางรถไฟ มีรถด่วน และรถเร็ว ออกจากสถานีรถไฟกรุงเทพฯ ทุกวัน

ทางอากาศ

จังหวัดเชียงใหม่เป็นสนามบินนานาชาติที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับสามรองจากสนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง มีเส้นทางบิน ไป-กลับวันละหลายเที่ยวบิน ได้แก่ สายการบินภายในประเทศ และสายการบินระหว่างประเทศ สำหรับการเดินทางไปต่างประเทศ มีสายการบินจากเชียงใหม่ไปยังประเทศต่างๆ ทั้งในแถบยุโรป อเมริกา และอื่น ๆ ทั่วโลก โดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชียที่เที่ยวบิน โดยตรงจากเชียงใหม่ไปยังทุกประเทศ

5.1.7 ทรัพยากรธรรมชาติแหล่งน้ำ

ป่าไม้

พื้นที่ป่าไม้โดยทั่วไปของจังหวัดเชียงใหม่เป็นป่าไม้เบญจพรรณ ป่าดิบเขา และป่าดงรัง

ประเภทไม้ชนิดที่สำคัญได้แก่ ไม้สัก ไม้ประดู่ ไม้แดง ไม้กระยาเลย ไม้เต็ง ไม้รัง เป็นต้น สำหรับการแบ่งประเภทป่าไม้ในจังหวัดเชียงใหม่ แบ่งออกเป็นดังนี้

- ป่าสงวนแห่งชาติ 25 ป่า รวมเนื้อที่ประมาณ 19,555.18 ตารางกิโลเมตร หรือ 12,222,395.87 ไร่ ได้แก่ ป่ากุ่มน้ำฝาง ป่าแม่หลักหมื่น ป่าแม่สูน ป่าเชียงดาว ป่าอินทนิล ป่าแม่แดง ป่าแม่จะจาม ป่าแม่จัด ป่าขุนแม่กว้ง ป่าสันทราย ป่าแม่ออน ป่าขุนแม่ทา ป่าสะเมิง ป่าแม่ริม ป่าสุเทพ ป่าแม่ท่าช้าง-แม่ขนิล ป่าแม่จาม-แม่วาง ป่าจอมทอง ป่าท่าธาร ป่าแม่แจ่ม-แม่ต๋อน ป่าขุนแม่ลาอ ป่าแม่ตาล-แม่ฮุย ป่าแม่หาด ป่าแม่แจ่ม และป่าอมก๋อย
- อุทยานแห่งชาติ มี 6 แห่งรวมเนื้อที่ประมาณ 4,054.90 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,517,512.50 ไร่ ได้แก่
 - อุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์
 - อุทยานแห่งชาติศรีลานนา
 - อุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย
 - อุทยานแห่งชาติออบหลวง
 - อุทยานแห่งชาติแม่ปิง
 - อุทยานแห่งชาติห้วยน้ำดัง
- เขตอนุรักษ์พันธุ์สัตว์ป่า มี 3 แห่ง ได้แก่ ป่าดอยเชียงดาว ป่าอมก๋อย ป่าแม่ลา-แม่สะ และเตรียมประกาศอีก 1 แห่งคือ ป่าสะเมิง
- เขตห้ามล่าสัตว์ป่า มี 2 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 17.50 ตารางกิโลเมตร หรือ 10,937 ไร่ ได้แก่ ป่าดอยสุเทพและป่าแม่ลา-แม่สะ
- วนอุทยานแห่งชาติ มี 6 แห่งคือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- วนอุทยานแห่งชาติบ่อน้ำร้อนฝาง
- วนอุทยานแห่งชาติออบหลวง
- วนอุทยานแห่งชาติน้ำตกแม่สา
- วนอุทยานแห่งชาติโป่งเดือด
- วนอุทยานแห่งชาติน้ำตกตาดหมอก-วังฮาง
- วนอุทยานแห่งชาติม่อนหินไหล

แร่ธาตุ

จังหวัดเชียงใหม่มีการผลิตแร่ธาตุที่สำคัญอยู่ 8 ชนิด ได้แก่ ถ่านหิน เฟลด์สปาร์ แมงกานีส ซีไลต์ ดินบุก ดินขาว ฟลูออไรด์ และแร่หินอุตสาหกรรม ซึ่งปริมาณในการผลิตขึ้นอยู่กับความต้องการของท้องตลาดและผู้ไ้แร่เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมนั้นๆ

ดิน

ลักษณะดินของจังหวัดเชียงใหม่ พื้นที่ของจังหวัดเชียงใหม่อาจแบ่งตามลักษณะกลุ่มดินออกได้เป็น 4 กลุ่ม คือ

- กลุ่มดินนา ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด อยู่ในสภาพพื้นที่ราบลุ่ม ดินลึก เนื้อดินค่อนข้างละเอียด
- กลุ่มดินไร่ ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัดอยู่บนพื้นที่ดอนมีความลาดเท ดินลึก เนื้อดินร่วนถึงค่อนข้างละเอียด
- กลุ่มดินดิน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัดส่วนใหญ่ พบตามที่ลาดเชิงเขา
- ภูเขา ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 75 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด มีทั้งดินลึกและ ดินตื้นเป็นแหล่งต้นน้ำที่สำคัญ

แหล่งน้ำ

แหล่งน้ำที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่แบ่งเป็น 2 ประเภทดังนี้

- แหล่งน้ำตามธรรมชาติ

ส่วนใหญ่มีต้นกำเนิดมาจากภูเขาต่างๆ แหล่งน้ำตามธรรมชาติที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่ได้แก่

1. แม่น้ำปิง เป็นแม่น้ำสายใหญ่และยาวที่สุดมีความยาวประมาณ 600 กิโลเมตร มีต้นน้ำมาจากคอชัวในอำเภอเชียงดาว ไหลผ่านอำเภอเชียงดาว อำเภอแม่แตง อำเภอสันทราย อำเภอแม่ริม อำเภอเมือง อำเภอสารภี อำเภอหางดง อำเภอสันป่าดง อำเภอจอมทอง อำเภอเมืองลำพูน อำเภอ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ป่าข้างจังหวัดลำพูน แล้วไหลลงสู่ตำบลปากน้ำโพจังหวัดนครสวรรค์ มาไหลรวมกับแม่น้ำน่านที่ตำบลแควใหญ่เป็นแม่น้ำเจ้าพระยา
2. แม่น้ำกก มีความยาวประมาณ 180 กิโลเมตร ดินน้ำมาจากภูเขาทางทิศใต้ของเมืองเชียงคองประเทศพม่า ไหลผ่านเมืองกก เมืองสาตะในพม่า อำเภอแม่อาขจังหวัดเชียงใหม่ อำเภอเมือง อำเภอแม่จัน อำเภอเชียงแสนจังหวัดเชียงราย แล้วไหลลงสู่แม่น้ำโขง
 3. แม่น้ำฝาง มีความยาว 70 กิโลเมตร มีดินน้ำมาจากอำเภอแม่สรวยจังหวัดเชียงราย ไหลผ่านอำเภอไชยปราการ อำเภอฝาง อำเภอแม่อาข แล้วไหลลงสู่แม่น้ำกก ที่อำเภอแม่อาข จังหวัดเชียงใหม่
 4. แม่น้ำแม่ทา มีความยาว 90 กิโลเมตร มีดินน้ำมาจากภูเขาทางทิศตะวันออกของอำเภอสันกำแพง ไหลผ่านอำเภอแม่ทา อำเภอเมือง อำเภอบ้านโฮ่งจังหวัดลำพูน แล้ว ไหลลงสู่แม่น้ำกวังที่อำเภอเมือง อำเภอบ้านโฮ่งจังหวัดลำพูน
 5. แม่น้ำแม่จิด มีความยาว 100 กิโลเมตร มีดินน้ำมาจากภูเขาทางทิศเหนือของอำเภอพร้าวจังหวัดเชียงใหม่ ไหลผ่านตำบลเวียง ตำบลน้ำแพร่ ตำบลแม่แวน ตำบลแม่ปิง ตำบลโหล่งขอด แล้วไหลลงสู่แม่น้ำปิงที่ตำบลบ้านข่อแลอำเภอแม่แตง
 6. แม่น้ำแม่แตง มีความยาว 135 กิโลเมตร มีดินน้ำมาจากภูเขาป่าฝกทิวเขาแคนนลาว อำเภอเชียงดาว จังหวัดเชียงใหม่ ไหลผ่านอำเภอแม่แตง แล้วไหลลงสู่แม่น้ำปิงที่ตำบลสันทราย อำเภอสันกำแพง
 7. แม่น้ำแม่กวัง มีความยาว 95 กิโลเมตร มีดินน้ำมาจากดอยผีปันน้ำ ไหลผ่านอำเภอคอกสะเก็ด อำเภอสันทราย อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี อำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ แล้ว ไหลลงสู่แม่น้ำปิงที่ตำบลป่าป้อ อำเภอป่าซางจังหวัดลำพูน
 8. แม่น้ำแม่แจ่ม มีความยาว 170 กิโลเมตร มีดินน้ำจากภูเขาทางทิศเหนือของช่องปางเกี้ยวในอำเภอจอมทองจังหวัดเชียงใหม่ ไหลผ่านอำเภอแม่แจ่ม แล้วไหลลงสู่แม่น้ำปิงฝั่งขวาที่เส้นแบ่งเขตของอำเภอจอมทองกับอำเภอแม่สอด
 9. แม่น้ำแม่ตื่น มีความยาว 150 กิโลเมตร มีดินน้ำมาจากช่องข้ามทิวเขา ระหว่างอำเภออมก๋อย จังหวัดเชียงใหม่ ไหลผ่านอำเภออมก๋อยแล้วไหลลงสู่แม่น้ำปิงฝั่งขวาที่จังหวัดตาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แหล่งน้ำชลประทาน

- โครงการชลประทานขนาดใหญ่ มี 3 โครงการ เก็บน้ำได้ประมาณ 528 ล้านลูกบาศก์เมตร พื้นที่รับน้ำชลประทานประมาณ 428,900 ไร่
- โครงการชลประทานขนาดกลาง มี 12โครงการ เก็บน้ำได้ 67.27 ล้านลูกบาศก์เมตร พื้นที่รับน้ำชลประทานประมาณ 92,990 ไร่
- โครงการชลประทานขนาดเล็ก มี 352 โครงการ เก็บน้ำได้ 43.80 ล้านลูกบาศก์เมตร พื้นที่รับน้ำชลประทานประมาณ 415,329 ไร่

นอกจากนี้ยังมีโครงการขนาดเล็กตามพระราชดำริ จำนวน 87 โครงการ เก็บน้ำได้ 25.51 ล้านลูกบาศก์เมตร พื้นที่รับน้ำชลประทานประมาณ 74,492 ไร่



รูปที่ 5.4 แสดงแผนที่แม่งาม,ทางน้ำ จ.ชัยภูมิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.8 สภาพเศรษฐกิจ

- 1) ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ปี 2548 มีมูลค่า 103,276 ล้านบาท
ภาคเกษตร 13,797 ล้านบาท (13%) นอกภาคเกษตร 89,479 ล้านบาท (87%)
- 2) รายได้ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสาขาบริการ 27.32% มูลค่า 27.32 ล้านบาท
รองลงมาเป็น - สาขาอุตสาหกรรม 20.23% มูลค่า 20,890 ล้านบาท
- สาขาการค้า 16.56% มูลค่า 17,099 ล้านบาท
- สาขาการเกษตร 13.36% มูลค่า 13,797 ล้านบาท
- 3) อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เฉลี่ยร้อยละ 5.38
- 4) รายได้ประชากรต่อหัว เฉลี่ย 64,429 บาท/คน/ปี อยู่ที่อันดับที่ 2 ของภาคเหนือ

รองจากจังหวัดลำพูน

- 5) รายได้ประชากรในเขตชนบท เฉลี่ย 31,249 บาท/คน/ปี (จปฐ ปี 2548)
- อำเภอที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำที่สุด (จนที่สุด) คือ อ.แม่แจ่ม 19,195 บาท/คน/ปี
- อำเภอที่รายได้สูงสุด คือ อำเภอเมือง 49,591 บาท/คน/ปี

5.1.9 การท่องเที่ยว

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของจังหวัดภาคเหนือตอนบน ในอดีตได้รับ

การขนานนามว่า "นพบุรีศรีนครพิงค์" หรือ "เวียงพิงค์" ของพ่อขุนเม็งรายมหาราชในอดีต เชียงใหม่ในวันนี้เป็นเมืองที่เปรียบประดุจดังกุหลาบงามของแผ่นดินล้านนาไทยเป็นเมืองที่นับว่าเป็นที่สองรองจากกรุงเทพมหานคร เป็นเมืองที่อุดมสมบูรณ์ด้วยทรัพยากรทางด้านการท่องเที่ยว แหล่งท่องเที่ยว ความงามตามธรรมชาติ ศิลปกรรม โบราณสถาน โบราณวัตถุและขนบธรรมเนียมประเพณีดั้งเดิมแบบล้านนาไทย ตลอดจนน้ำใจไมตรีของชาวเชียงใหม่ เป็นที่ดึงดูดและประทับใจผู้มาเยือนที่อยากจะสัมผัส รุจิการท่องเที่ยวทำรายได้ให้เชียงใหม่ถึงปีละไม่น้อยกว่าห้าพันล้านบาท ลักษณะเด่นของเชียงใหม่สรุปได้ตามคำขวัญของจังหวัดเชียงใหม่ที่ว่า "คอกอสุเทพเป็นศรี ประเพณีเป็นสง่า บุปผชาติล้วนงามตา นามล้ำค่านครพิงค์"

แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ

จังหวัดเชียงใหม่มีแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติ โบราณสถาน โบราณวัตถุ ตลอดจนแหล่งท่องเที่ยวที่มนุษย์สร้างขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกแบ่งเป็น 8 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มแหล่งท่องเที่ยวในตัวเมืองเชียงใหม่ ประกอบด้วยแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ คือ วัดต่างๆ รวม 86 วัด ประตูเมือง กำแพงเมือง กำแพงดิน พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ และย่านนักท่องเที่ยวนิยมไปที่ชิวในถนนช้างม้อต ถนนท่าแพ ตลาดวโรรส ถนนพระปกเกล้า ศูนย์สินค้าพื้นเมือง (ไนท์บาร์ชาร์) ศูนย์วิจัยชาวเขา ศูนย์วัฒนธรรมเชียงใหม่ แหล่งบันเทิงเรีงมย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต่าง ๆ เป็นต้น แหล่งท่องเที่ยวในกลุ่มนี้มีนักท่องเที่ยวเข้ามามากที่สุดถึง 90% ของนักท่องเที่ยวที่มาเชียงใหม่ เนื่องจากมีบริการที่พัก อาหาร การคมนาคมขนส่ง กิจกรรมส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้ได้แก่ การพักผ่อน การเลือกซื้อสินค้า การหาพาหนะเพื่อไปท่องเที่ยวในกลุ่มอื่นๆ การเที่ยวชมโบราณสถานและศาสนสถานและพักผ่อนหย่อนใจตามแหล่งบริการบันเทิงเริงรมย์ต่าง ๆ สำหรับในช่วงเทศกาลต่าง ๆ เช่น สงกรานต์ อีเป็ง (ลอบกระทง) ฯลฯ จะมีนักท่องเที่ยวมากเป็นพิเศษ ซึ่งมีปัญหาต่าง ๆ มากมาย ทั้งนี้เป็นปัญหาด้านโครงสร้าง ปัญหาด้านบริการ ปัญหาขะน้ำเสีย การจราจร ความแออัด ฯลฯ

2. กลุ่มแหล่งท่องเที่ยวคอกสุเทพ เป็นกลุ่มแหล่งท่องเที่ยวที่อยู่ใกล้ตัวเมืองเชียงใหม่มากที่สุด แหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ถนนใหญ่จะตั้งอยู่เชิงคอกสุเทพ ไปจนถึงยอดคอกสุเทพ กลุ่มแหล่งท่องเที่ยวคอกสุเทพ ประกอบไปด้วยแหล่งที่สำคัญ ๆ คือ

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| - วัดพระธาตุดอยสุเทพ | - พระตำหนักภูพิงศ์ราชนิเวศน์ |
| - บ้านแม่ัวคอกขุ่ย | - บ้านแม่ัวคอกช่วงเคียน |
| - น้ำตกห้วยแก้ว | - วัดบัวบาน |
| - ผาเงิบ | - สวนรุกขชาติห้วยแก้ว |
| - สวนสัตว์เชียงใหม่ | - อนุสาวรีย์ครูบาศรีวิชัย |

3. กลุ่มแหล่งท่องเที่ยวกลุ่มน้ำตกแม่สา แหล่งท่องเที่ยวในกลุ่มนี้อยู่ห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่ ไปทางเหนือตามเส้นทาง เชียงใหม่ - ผ่าง ประมาณ 16 กม. แล้วแยกเข้าเส้นทางแม่ริม

- สะเมิง ประกอบด้วยแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในกลุ่มดังนี้
- | | |
|---|-----------------------------|
| - พืชรักษาจักกล้วยไม้ หรือ สวนสาขาน้ำผึ้ง | - น้ำตกแม่สา |
| - น้ำตกตาดหมอก | - ผ่างช้างแม่สา ไปงแง |
| - หมู่บ้านแม่ัวแม่สาใหม่ | - น้ำตกแม่อ้อม ในไร่ชากวาแพ |
- ภาคเหนือ

แหล่งท่องเที่ยวในกลุ่มนี้เป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทธรรมชาติและวัฒนธรรม และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับการพัฒนาโดยเอกชนเป็นส่วนใหญ่

4. กลุ่มท่องเที่ยวกลุ่มถ้ำเชียงดาว แหล่งท่องเที่ยวกลุ่มนี้อยู่ห่างจากเมืองเชียงใหม่ ไปทางทิศเหนือตาม เส้นทาง เชียงใหม่ - ผ่าง ประมาณ 72 กิโลเมตร ประกอบด้วยแหล่งท่องเที่ยวหลาย ประเภทรวมทั้งธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม ได้แก่

- | | |
|--|-------------------------|
| - ถ้ำเชียงดาว | - ถ้ำบริจินดา |
| - ศูนย์ฝึกถูกช้างแดงดาว | - ไร่ชาระมิงค์ |
| - วัดพระธาตุเมืองงาย | - หมู่บ้านแม่ัวห้วยลึก |
| - โป่งเค็ดป่าเป็ | - เขื่อนแม่จางสมบูรณ์ชล |
| - อนุสาวรีย์และศาลาลงสมเด็จพระนเรศวรมหาราช | |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. กลุ่มแหล่งท่องเที่ยวทำคอน เป็นจุดที่มีการสัญจรทั้งทางบกและทางน้ำ ซึ่งเป็นที่นิยมของชาวต่างประเทศและชาวไทยมากขึ้นทุกที เนื่องจากทำคอนเป็นจุดที่สามารถเดินทางไปยังจังหวัดเชียงราย โดยอาศัยเส้นทางแม่น้ำกก และทางรถยนต์ แหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ ได้แก่

- วัดทำคอน ซึ่งจะต้องปฏิสังขรณ์และเสริมสร้างให้เป็นถาวรวัตถุและเป็นทรัพยากรการท่องเที่ยวอีกทั้งที่ตั้งของวัดอยู่เกือบบนยอดคอยสามารถมองเห็นภูเขาด้านเหนือสายน้ำแม่กกไหลได้สวยงามมาก

- บริเวณแหล่งท่องเที่ยวอื่น ที่อยู่บริเวณสามารถเดินทางไปที่ท่องเที่ยวได้ครึ่งวันจากทำคอน เช่น คอยอ่างขาง บ่อน้ำร้อนฝาง บ่อน้ำมันฝาง เป็นต้น

6. กลุ่มท่องเที่ยวกลุ่มสันกำแพง เป็นแหล่งท่องเที่ยวด้านศิลปวัฒนธรรม แหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ ได้แก่ วัดเชียงแสน ถ้ำเมืองออนและน้ำพุร้อน ในปัจจุบันได้มีการจัดเทศกาลร่มบ่อสร้างขึ้นเป็นประจำทุกปีที่บ้านบ่อสร้าง

7. กลุ่มแหล่งท่องเที่ยวคอยอินทนนท์ แหล่งท่องเที่ยวคอยอินทนนท์อยู่ทางทิศใต้ของจังหวัดเชียงใหม่ประมาณ 60 กม. ครอบคลุมพื้นที่ของ อำเภอจอมทอง อำเภอแม่แจ่ม อำเภอสันป่าดง และบางส่วนของอำเภอฮอด ประกอบด้วยพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นเขตอุทยานแห่งชาติ เนื้อที่ประมาณ 301,500 ไร่ จุดเด่นของแหล่งท่องเที่ยวกลุ่มนี้ ได้แก่ การเป็นแหล่งท่องเที่ยว ประเภทธรรมชาติที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ประกอบด้วยแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นจุดสำคัญ ได้แก่

- | | |
|---|-------------------------|
| - วัดพระธาตุดอยสุเทพวรวิหาร | - น้ำตกแม่ยะ |
| - พระมหาธาตุนภเมทนีดลและพระมหาธาตุนภทภูมิสิริ | - น้ำตกแม่กลาง |
| - น้ำตกวชิรธาร | - บ้านแม่วสิริภูมิ |
| - น้ำตกสิริภูมิ | - น้ำตกแม่ปาน-ทราชเหล็ก |
| - คอยคอยอินทนนท์ | - ออบหลวง |
| - หมู่บ้านทอผ้าขึ้นตีนจก | - บ่อน้ำพุร้อนเทพพนม |

8. กลุ่มแหล่งท่องเที่ยวดอยเต่า แหล่งท่องเที่ยวดอยเต่า ได้ถูกกำหนดให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภท "ธรรมชาติ" เป็นการพักผ่อนสำหรับนักท่องเที่ยวท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวในเขตจังหวัดเชียงใหม่เป็นส่วนใหญ่ ได้ถูกจัดลำดับความสำคัญในการพัฒนาค่อนข้างต่ำในระยะแรกของการพัฒนา ทั้งนี้เพราะคอยเต่าอยู่ไกล แม้จะเป็นแนวโน้มว่าจะมีนักท่องเที่ยวมากขึ้น แต่ก็อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวคอยอินทนนท์ซึ่งมีศูนย์กลางพักแรม และมีแหล่งท่องเที่ยวความจุดต่าง ๆ มากมาย ทำให้คอยเต่าซึ่งอยู่ไกลออกไปถูกลดความสำคัญลงบ้าง อย่างไรก็ตามปัจจุบันคอยเต่ามีการบริการให้กับนักท่องเที่ยวพอสมควร เช่น ที่พักแรมในรูปทรงเรือนแพ ซึ่งมีอัตราค่าพักแรมต่ำและส่วนใหญ่ใช้เฉพาะวันสุดสัปดาห์ นักท่องเที่ยวนิยมไปพักผ่อนแบบเช้าไปเย็นกลับ จากการทำที่จะส่งเสริมให้มีที่พักแรม 2 แห่งในกลุ่มคอยอินทนนท์ ก็จะทำให้คอยเต่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นพื้นที่น่าสนใจ สำหรับการท่องเที่ยวในอนาคตอันใกล้นี้ แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในบริเวณ
 คอยเต่า ได้แก่

- อ่างเก็บน้ำคอยเต่า

- พระธาตุจอมเก็ง



รูปที่ 5.5 แสดงแผนที่ท่องเที่ยว จ. เชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 การศึกษาวิเคราะห์เลือกที่ตั้งโครงการ

5.2.1 หลักในการเลือกพิจารณาที่ตั้งโครงการ

เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีสภาพที่แวดล้อมทางธรรมชาติที่สวยงาม มีประเพณีและวัฒนธรรมที่โดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ อีกทั้งยังมีอากาศเย็นสบายตลอดปี ดังนั้นจึงมีความเหมาะสมในการเป็นสถานที่ตั้งโครงการ โรงแรมพักตากอากาศ โดยมีข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้ง ดังนี้

1. แร่คิ่งดูคต่อการท่องเที่ยว

บริเวณที่ตั้งโครงการควรมีส่วนช่วยดึงดูดผู้ใช้บริการเข้ามาใช้บริการโครงการได้เป็นอย่างดี โดยที่ตั้งโครงการควรมีสภาพภูมิทัศน์สวยงาม เป็นธรรมชาติอย่างแท้จริง สภาพภูมิอากาศที่ดี สดชื่น ปลอดภัย

2. มีความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว

ที่ตั้งโครงการควรอยู่ในบริเวณที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลายๆแห่ง โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เพื่อประกอบกิจกรรมนอกสถานที่ ทำให้นักท่องเที่ยวมีกิจกรรมมากขึ้น ส่งผลให้มีการพักค้างยาวนานขึ้น

3. ความสะดวกในการเข้าถึงโครงการ

พื้นที่ควรตั้งอยู่ในบริเวณที่เข้าถึงง่าย สะดวกต่อการคมนาคมขนส่ง การเข้าถึงพื้นที่โครงการได้โดยสะดวกเส้นทางไม่สับสนและมีระยะทางไม่ไกลจากตัวเมืองและแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ

4. ความพร้อมทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน

ควรมีระบบไฟฟ้าที่สามารถเข้าถึงโครงการและควรมีระบบสุขาภิบาลที่ดีทั้งในเรื่องของน้ำใช้ น้ำดื่มและน้ำทิ้ง รวมถึงควรมีระบบการสื่อสารที่ดีเพื่อติดต่อและประชาสัมพันธ์ โครงการให้เป็นที่รู้จักแก่คนทั่วไป

5. ปัจจัยการบริการทางการแพทย์

ควรมีโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาลอยู่ใกล้เคียงเพื่อให้บริการทางด้านการรักษาทางการแพทย์ ยามฉุกเฉินได้ทัน่วงที

6. ควรมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ทางด้านความปลอดภัยควรพิจารณาจากบริเวณที่ตั้งควรอยู่ใกล้กับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานีตำรวจหรือศูนย์รักษาความปลอดภัย เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้กับโครงการและนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการ ทำให้นักท่องเที่ยวเกิดความมั่นใจและสบายใจที่จะเข้ามาพักและใช้บริการ

7. สภาพแวดล้อมทางการพักผ่อนที่ดี

พื้นที่ตั้งโครงการควรอยู่ในบริเวณสงบเงียบ มีระยะห่างจากเสียงรบกวนและมลพิษต่างๆ และทำเลที่ตั้งควรมีพื้นที่ขนาดใหญ่ เพื่อให้เกิดพื้นที่ในการจัดวางส่วนต่างๆของโครงการ และมีความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ

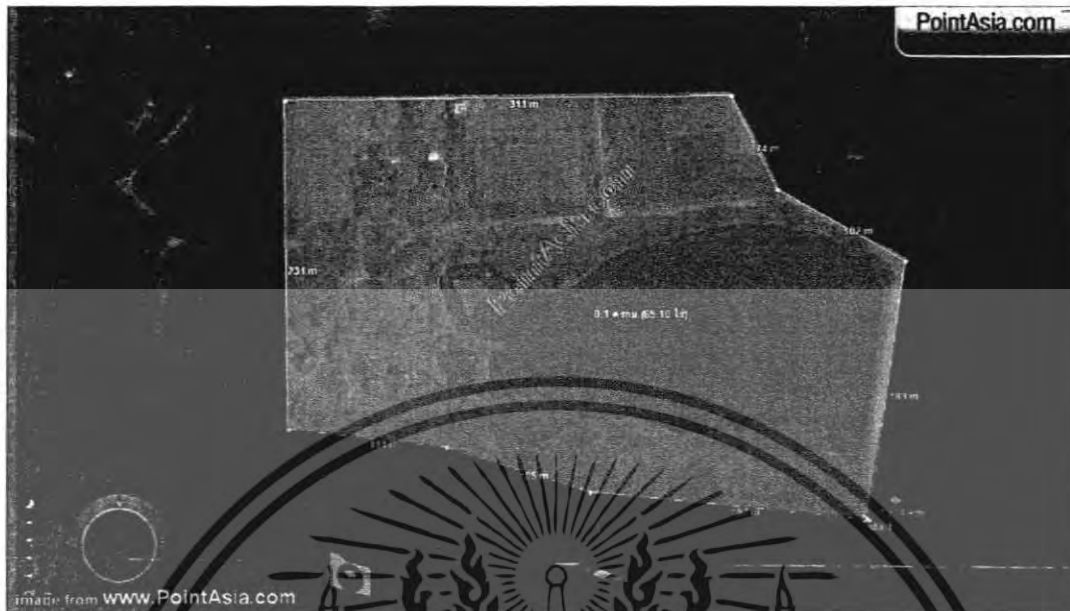
เมื่อวิเคราะห์และศึกษาแหล่งที่ตั้งโดยพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ การคมนาคม การท่องเที่ยว ทิวทัศน์ที่สวยงามและสภาพภูมิประเทศ สรุปว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสม และมีระยะทางไม่ไกลจากอำเภอเมืองเชียงใหม่มีนักท่องเที่ยวมากถึงสามารถเชื่อมต่อกับแหล่งท่องเที่ยวต่างๆได้ง่าย มี 2 พื้นที่ ได้แก่ บริเวณอำเภอแมริมและอำเภอหางดง



รูปที่ 5.6 แสดงบริเวณที่ตั้งโครงการที่ทำการวิเคราะห์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ที่ตั้งโครงการ A



รูปที่ 5.7 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ สถานที่ตั้งโครงการ A

ที่ตั้งโครงการ อ่างเก็บน้ำเอราวัณ ตำบลโป่งแยง กม.ที่ 15 ถนนแม่ริม-สะเมิง อ.แม่

ริม จ.เชียงใหม่

ขนาดที่ดิน 65 ไร่

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ

ติดกับ

เชิงเขา

ทิศใต้

ติดกับ

อ่างเก็บน้ำเอราวัณ

ทิศตะวันออก

ติดกับ

สวนผลไม้

ทิศตะวันตก

ติดกับ

สวนผลไม้



รูปที่ 5.8 แสดงมุมมองพื้นที่ภายในโครงการ A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.9 แสดงมุมมองพื้นที่ภายในที่ตั้งโครงการ A



รูปที่ 5.10 แสดงที่ตั้งโครงการ A ส่วนที่ติดอ่างเก็บน้ำเอราวัณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.11 แสดงถนนค่าน้ำที่ตั้งโครงการ A



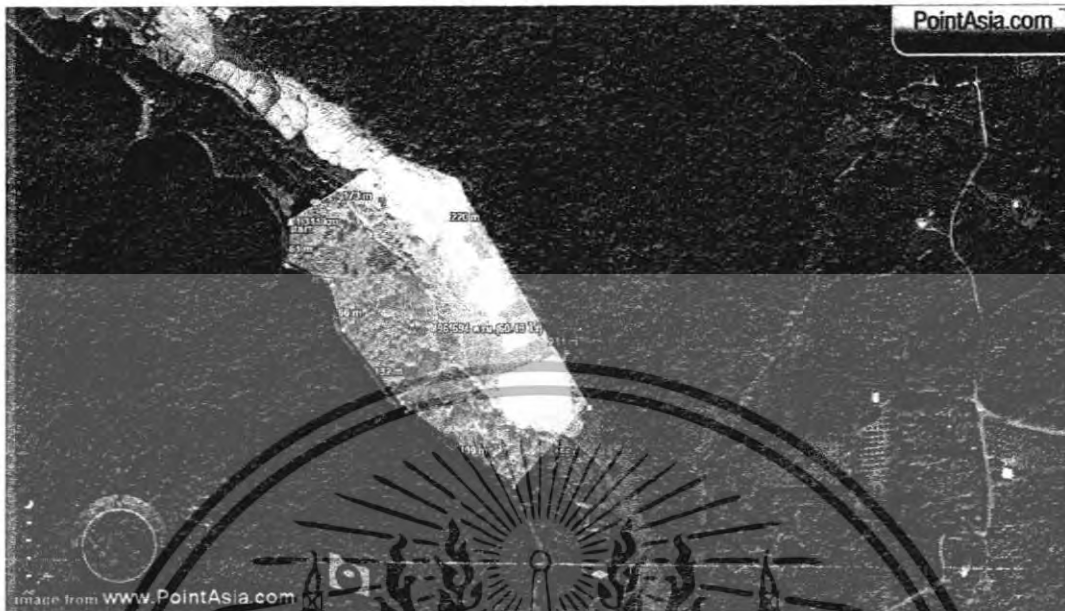
รูปที่ 5.12 แสดงทัศนียภาพภายในที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- | | |
|--|---|
| 1. ทักษะภาพ ความสวยงามและมุมมองที่ดีของที่ตั้ง | มีมุมมองที่สวยงามในแบบที่ราบกลางหุบเขาและติดทะเลสาบ สามารถมองเห็นทิวเขาได้เป็นแนว มีความใกล้ชิดธรรมชาติ |
| 2. ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน | เป็นที่ราบกลางหุบเขา มีความลาดชันเล็กน้อย พื้นที่เป็นดินร่วนเหมาะแก่การสร้างอาคาร ปูกระเบื้อง(landscape)ทุกชนิด |
| 3. การคมนาคม | มีถนนผ่านทางโครงการเป็นถนน 2 เลนแยกจากถนนหลักสายแม่ริม-สะเมิงและห่างจากตัวเมืองแม่ริมประมาณ 15 กม. |
| 4. สรรพบุคลิก | มีสรรพบุคลิกครบถ้วน |
| 5. สภาพแวดล้อม | มีความเป็นธรรมชาติที่ค่อนข้างจะสมบูรณ์ มีความใกล้ชิดธรรมชาติ ทั้งภูเขาและทะเลสาบ มีความเป็นส่วนตัวสูง |
| 6. แหล่งท่องเที่ยว | อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวกลุ่มน้ำตกแม่สา ถนนสายแม่ริม-สะเมิง |
| 7. การได้มาซึ่งที่ดิน | ที่ดินเป็นของเอกชนกำลังประกาศขาย |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ B



รูปที่ 5.13 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ สถานที่ตั้งโครงการ B

ที่ตั้งโครงการ บ้านบางเหวด ต.แม่แรน อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่

ขนาดที่ดิน 60 ไร่

อาณาเขตติดคือ

ทิศเหนือ

ติดกับ พื้นที่เกษตรกรรม(นา) ของชาวบ้าน

ทิศใต้

ติดกับ ถนนทางหลวงชนบท

ทิศตะวันออก

ติดกับ ที่ดินของเอกชน

ทิศตะวันตก

ติดกับ บ้านพักตากอากาศของเอกชน



รูปที่ 5.14 แสดงมุมมองพื้นที่ภายในโครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

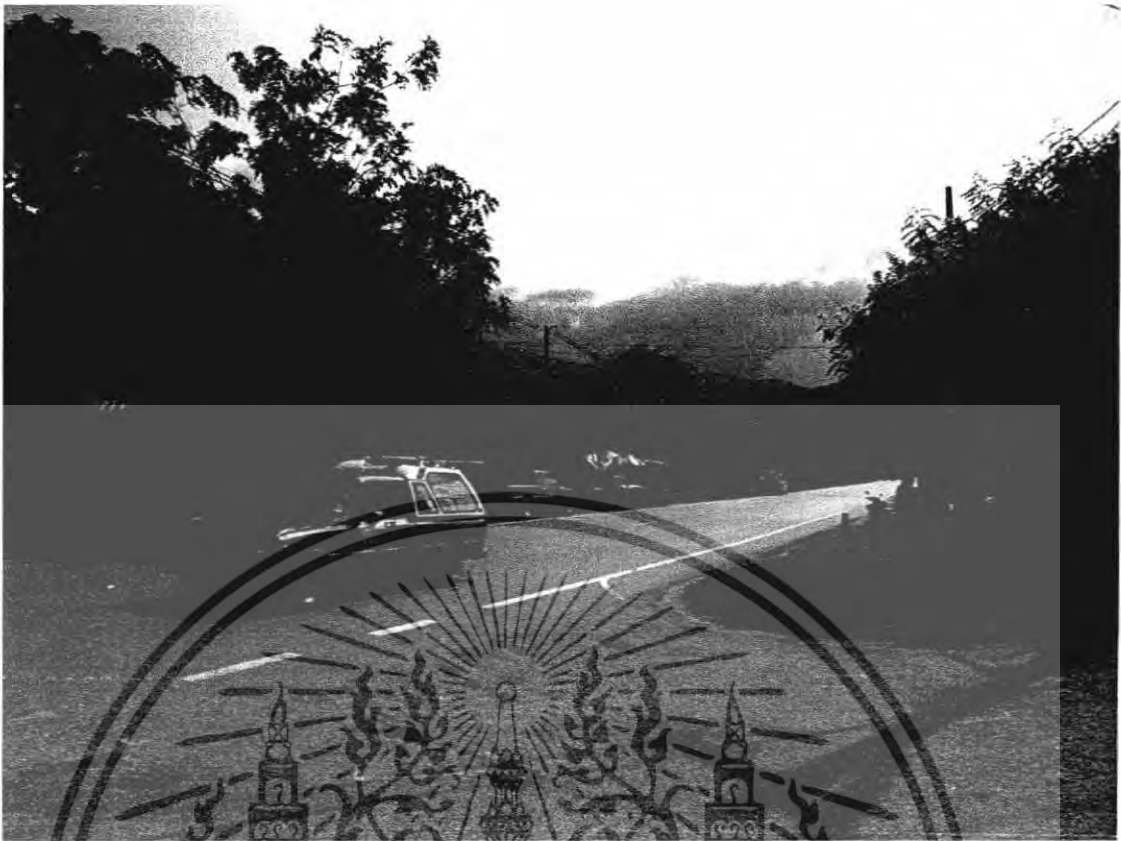


รูปที่ 5.15 แสดงมุมมองทัศนียภาพจากที่ตั้งโครงการ B



รูปที่ 5.16 แสดงถนนด้านหน้าที่ตั้งโครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.17 แสดงป่าทางเข้าที่ตั้งโครงการ B จากถนนหลักสายแม่ริม-สะเมิง

- | | |
|--|--|
| 1. ทัศนียภาพ ความสวยงามและมุมมองของที่ตั้ง | มีมุมมองที่สวยงามสามารถมองเห็นท้องนาแบบขั้นบันไดของชาวบ้านได้ |
| 2. ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน | ลักษณะที่ดินโล่งเป็นแนวยาว มีความลาดชันได้ระดับลงไปจนถึงลำธารเล็กๆที่ใช้ในการทำนาของชาวบ้าน |
| 3. การคมนาคม | มีถนนผ่านทางโครงการเป็นถนน 2 เลนแยกจากถนนหลักสายแม่ริม-สะเมิงและห่างจากตัวเมืองแม่ริมประมาณ 10 กม. |
| 4. สาธารณูปโภค | มีสาธารณูปโภคครบครัน |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. สภาพแวดล้อม

มีความเป็นธรรมชาติแบบท้องถิ่น
พื้นที่ข้างเคียงส่วนใหญ่ชาวบ้านจะ
ใช้เป็นที่เลี้ยงวัวทำให้มีกลิ่น

รบกวน

6. แหล่งท่องเที่ยว

อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวหน้าดก

ศาลหมอก

7. การได้มาซึ่งที่ดิน

ที่ดินเป็นของเอกชน

3) ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ C



รูปที่ 5.18 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ สถานที่ตั้งโครงการ C

ที่ตั้งโครงการ บ้านปางยาง ต.บ้านปง อ.หางดง จ.เชียงใหม่

ขนาดที่ดิน 16 ไร่

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ชุมชนบ้านปางยาง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสายหางดงสะเมิง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนคสล.เข้าหมู่บ้านปางยาง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	พื้นที่ทำเกษตรของชาวบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.19 แสดงที่ตั้งโครงการ C

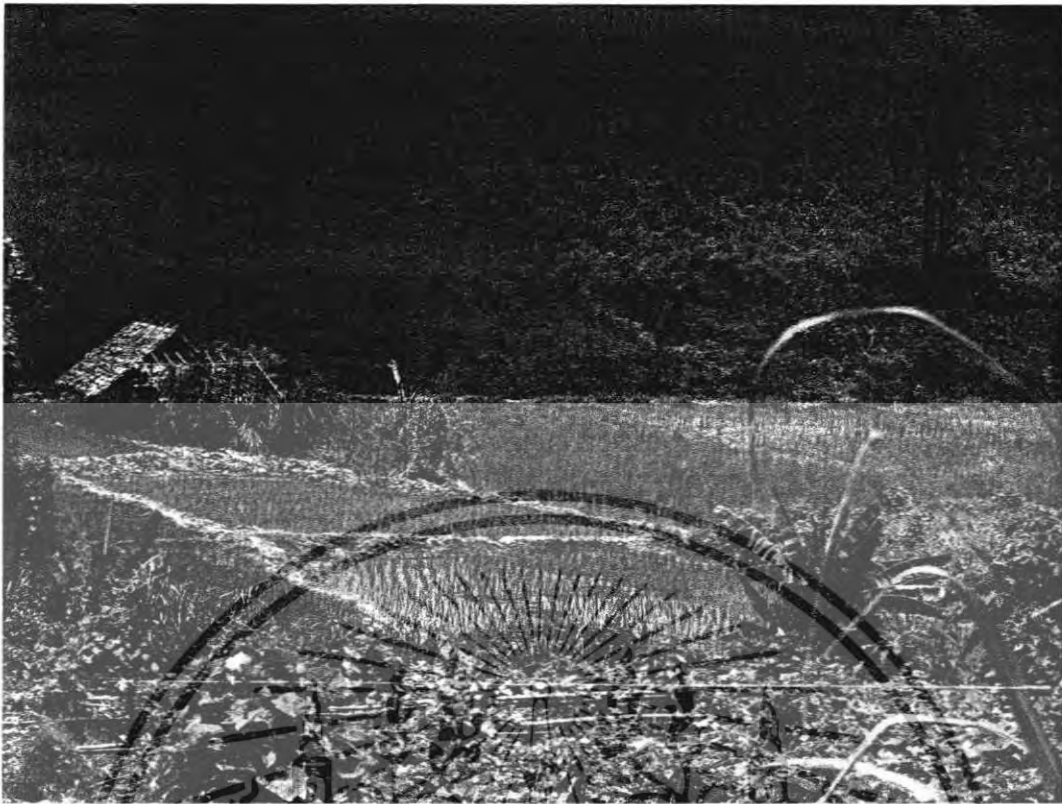


รูปที่ 5.20 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ C



รูปที่ 5.21 แสดงทัศนียภาพภายในที่ตั้งโครงการ C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.22 แสดงสภาพการไร่ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ C



รูปที่ 5.23 แสดงทางแยกเข้าที่ตั้งโครงการ C จากถนนสายสะเมิง-หางดง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- | | |
|--|--|
| <p>1. ทัศนียภาพ ความสวยงามและมุมมอง
ดีของที่ตั้ง</p> <p>2. ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน</p> <p>3. การคมนาคม</p> <p>4. สาธารณูปโภค</p> <p>5. สภาพแวดล้อม</p> <p>6. แหล่งท่องเที่ยว</p> <p>7. การได้มาซึ่งที่ดิน</p> | <p>มีมุมมองที่สวยงามสามารถ
มองเห็นทิวเขาได้</p> <p>ลักษณะที่ดินเป็นแอ่งกระทะ มี
ความลาดชันไล่ระดับลงไปจนถึง
เชิงเขา ดินขาดความอุดมสมบูรณ์
เนื่องจากมีการวางหน้าดินเพื่อทำไร่
เลื่อนลอย</p> <p>มีถนนผ่านทางโครงการเป็นถนนค
สล.เลนเดีขวแยกจากถนนหลักสาย
ตะเมิง-หางคง และห่างจากตัวเมือง
หางคงประมาณ 20 กม.</p> <p>มีสาธารณูปโภคครบครัน</p> <p>มีความเป็นธรรมชาติแบบห้องถ้ำ
พื้นที่ข้างเคียงส่วนใหญ่ชาวบ้านจะ
ใช้เป็นที่ทำการเกษตร ทำนาและ ไร่
เลื่อนลอย ดิน ไม้เคิมมีน้อย</p> <p>มีสถานที่ท่องเที่ยวไม่มาก</p> <p>ที่ดินทรัพย์สินของธนาคาร</p> |
|--|--|

5.2.2 การวิเคราะห์และเลือกที่ตั้งโครงการ

จากการกำหนดที่ตั้ง A ที่ตั้ง B และที่ตั้ง C เมื่อรวบรวมรายละเอียดเพื่อมาเปรียบเทียบ
แล้ว สามารถหาที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการมากที่สุด โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ในการ
เลือกที่ตั้ง โดยให้คะแนนความสำคัญเท่ากันในทุกๆด้าน ดังนี้

- ทัศนียภาพที่ ความสวยงามและมุมมองที่ดีของที่ตั้ง
- ลักษณะทางกายภาพที่ของดิน
- การคมนาคม
- สาธารณูปโภค
- สภาพแวดล้อม
- ความปลอดภัย
- การได้มาซึ่งที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 แสดงการให้คะแนนพิจารณาการเลือกตั้งโครงการ

เกณฑ์การพิจารณา	ที่ตั้ง A ระดับคะแนน	ที่ตั้ง B ระดับคะแนน	ที่ตั้ง C ระดับคะแนน
- ทัศนียภาพที่ ความสวยงาม และมุมมองที่ดีของที่ตั้ง	4	3	3
- ลักษณะทางกายภาพที่ของดิน	4	2	3
- การคมนาคม	3	3	2
- สาธารณูปโภค	3	3	3
- สภาพแวดล้อม	4	2	3
- ความปลอดภัย	3	3	2
- การได้มาซึ่งที่ดิน	3	2	3
รวม	24	18	19

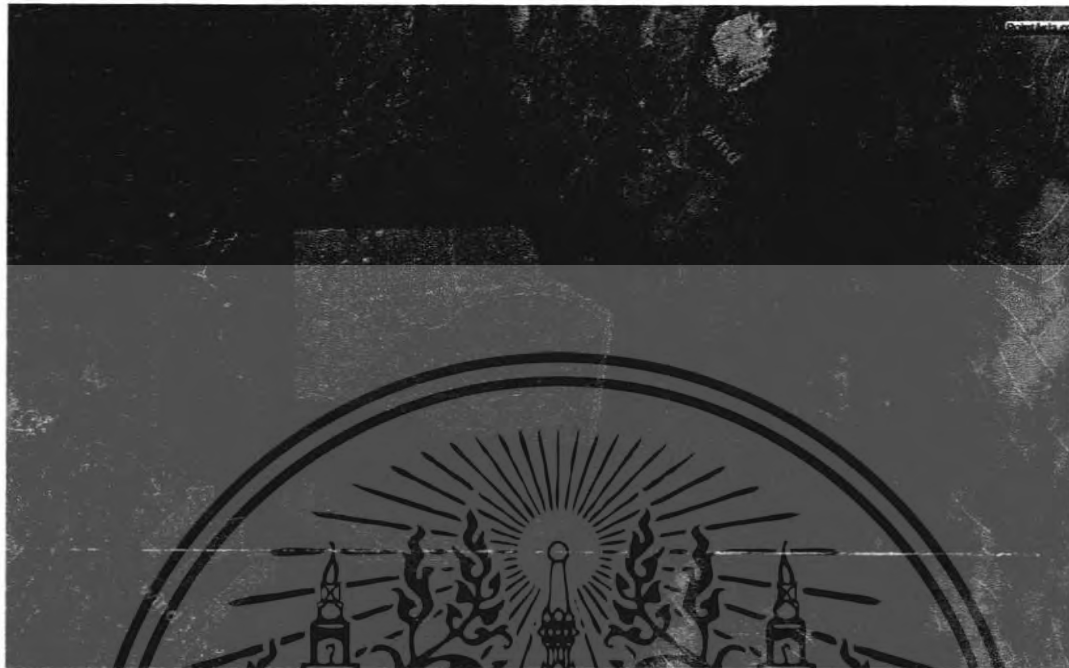
โดยแบ่งเกณฑ์การให้คะแนนออกเป็นระดับคะแนน 4 ระดับ ดังนี้

4 = ดีเยี่ยม 3 = ดี 2 = พอใช้ 1 = ต่ำ

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งทั้ง 3 แห่ง พบว่าที่ตั้งที่มีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับ

โครงการโรงแรมพักตากอากาศ คือ ที่ตั้งโครงการ A

5.3 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 5.24 แสดงทิศทางแดดและทิศทางลม

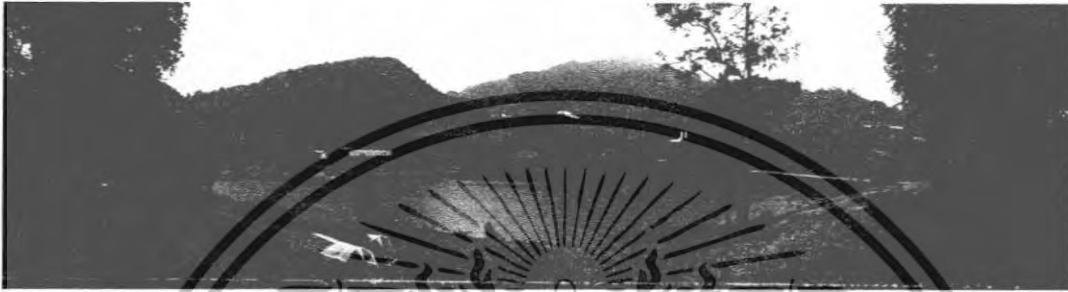


รูปที่ 5.25 แสดงทิศทางร่อนน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.26 แสดงทัศนียภาพด้านทิศตะวันออก



รูปที่ 5.27 แสดงทัศนียภาพด้านทิศเหนือ



รูปที่ 5.28 แสดงทัศนียภาพด้านทิศใต้



รูปที่ 5.28 แสดงทัศนียภาพด้านทิศตะวันตก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องข้องกับโครงการและการลงทุน

การศึกษาด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ (Financial and Economic Feasibility Study) นับเป็นขั้นตอนหนึ่งที่มีความสำคัญทั้งในด้านการบริหาร และการวางแผนโครงการ ซึ่งอาจถือเอาสมมุติฐานจากข้อมูลในการกำหนดเงื่อนไขโดยการสำรวจด้านการตลาดในปัจจุบัน แหล่งเงินทุนหมุนเวียน ราคาค่าก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกและอื่นๆ แล้วนำข้อเหล่านั้นมาทำการวิเคราะห์เพื่อคาดการณ์งบประมาณที่ต้องใช้ในการลงทุน หรือเงินทุนของโครงการที่จะใช้จ่ายในการดำเนินการ ระยะเวลาการคืนทุน การคาดการณ์ถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการดำเนินการตามโครงการนั้นๆ ซึ่งผลสรุปจากการวิเคราะห์เหล่านี้จะเป็นส่วนช่วยในการตัดสินใจด้านการลงทุนของเจ้าของโครงการ ว่ามีความเหมาะสมและคุ้มกับการดำเนินการตามโครงการหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ทั้งยังส่งผลถึงถึงการวางแผนขั้นตอนการดำเนินการของโครงการให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สำหรับการศึกษาด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ในทางเศรษฐกิจตามโครงการในวิทยานิพนธ์ เป็นเพียงการศึกษาถึงหลักการกว้างๆ ทางวิชาการ โน่งของเศรษฐกิจและการลงทุนเท่านั้น โดยมีสาระสำคัญของการศึกษาพอสรุปได้ดังนี้

6.1 การศึกษาด้านเงินลงทุน (Financial Study)

6.1.1 การลงทุนในโครงการ (Project Investment)

6.1.2 แหล่งเงินทุนและ โครงสร้างของทุนทรัพย์ (Source of Finance and Capital Structure)

6.2 การศึกษาด้านรายได้และรายจ่ายของโครงการ

(Project Statement of Income and Express)

6.4.1 รายได้ (Revenues)

6.4.2 รายจ่ายในการดำเนินการ (Operating Cost and Expenses)

6.4.3 รายจ่ายคงที่ (Fix Charges)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.1 การศึกษาด้านเงินลงทุน (Financial Study)

ในปัจจุบันการลงทุนอาคารประเภทโรงแรมได้รับการส่งเสริมและช่วยเหลือเป็นอย่างดีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพราะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีรายได้แก่ประเทศปีละมากๆ นอกจากนี้ยังส่งผลทั้งทางตรงและทางอ้อมในด้านการสร้างงาน จึงได้ส่งเสริมและช่วยเหลือโดยการให้สิทธิ และประโยชน์พิเศษบางประการ เช่น การยกเว้นเงินภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3-8 ปีและอนุญาตให้นำผลขาดทุนไปหักออกจากกำไรสุทธิภายหลังระยะเวลาที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ มีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี เป็นต้น

สำหรับเงินลงทุนในการจัดทำโครงการ โรงแรมนั้น ก็มีความแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับที่ตั้งโครงการ ขนาดของโครงการ ลักษณะตัวอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกสบายที่จัดไว้บริการ ช่วงเวลาในการดำเนินโครงการสำเร็จ ตลอดจนความผันผวนทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับภาวะเงินเฟ้อ (Inflation) และค่าของเงิน (Value of Currencies) ซึ่งมีผลกระทบต่อด้านเงินลงทุนด้วย

6.1.1 การลงทุนในโครงการ

ในการศึกษาปริมาณเงินลงทุนสำหรับโรงแรมพักตากอากาศในวิทยานิพนธ์นี้ ตั้งอยู่บนสมมุติฐานที่ว่าสภาพเศรษฐกิจและการลงทุนในประเทศอยู่ในสภาวะคงตัวงบประมาณเงินลงทุนนั้นคิดเฉลี่ยเป็นเงินลงทุนต่อห้องพัก ซึ่งจากการสำรวจการลงทุนกิจการโรงแรมพักตากอากาศชั้นหนึ่งโดยทั่วไปในจังหวัดท่องเที่ยวต่างๆ มีอัตราเฉลี่ยของเงินลงทุนประมาณ 5,000,000 บาทต่อห้อง สำหรับโครงการนี้ซึ่งมีขนาด 70 ห้อง คิดเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 350 ล้านบาท ซึ่งรวมทั้งค่าที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้าง อุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการก่อตั้งกิจการ และเงินทุนหมุนเวียนขั้นแรก โดยสามารถจำแนกเงินลงทุนเป็นรายการต่างๆดังต่อไปนี้

สำหรับสัดส่วนของเงินลงทุนในโครงการ (Proportion of investment) โดยถือเอาค่าเฉลี่ยตามสถิติการจัดทำโรงแรมทั่วโลกเป็นเกณฑ์ได้ดังนี้

รายการ	จำนวน%	จำนวนเงิน
1. ค่าเรือดอนและค่าปรับปรุงที่ดิน	10 %	35,000,000
2. ค่าโครงสร้างอาคารและฐานราก	45 %	157,500,000
3. ค่าระบบเครื่องกล , ระบบไฟฟ้า, ระบบปรับอากาศ , ระบบสุขาภิบาล	22 %	77,000,000
4. ค่าตกแต่งภายใน	10 %	35,000,000
5. ค่าอุปกรณ์สำหรับดำเนินกิจการ โรงแรม	6.5 %	22,750,000
6. ค่าถ้วยชาม แก้ว เครื่องเงิน ผ้าปูโต๊ะ	1.3 %	4,550,000
7. ค่ายานพาหนะ	0.5 %	1,750,000
8. ค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดดำเนินกิจการ	3.2 %	11,200,000
9. ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นในการดำเนินกิจการ	1.5 %	5,250,000
รวม	100 %	350,000,000

6.1.2 แหล่งเงินทุนและโครงสร้างของทุนทรัพย์

(Source of Finance and Capital Structure)

- ก. แหล่งเงินทุนสำหรับการจัดทำโครงการ โรงแรมในประเทศไทย โดยทั่วไปจะประกอบด้วย เงินทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (Equity) ส่วนหนึ่ง ซึ่งอาจเป็นเงินสดหรือเปิดขายหุ้นให้มหาชนร่วมลงทุน กับเงินกู้ (Loan) อีกส่วนหนึ่ง ซึ่งแหล่งเงินกู้ส่วนใหญ่มาจากสถาบันการเงินของเอกชน ซึ่งจะต้องเสียดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 15 ในปัจจุบัน
- ข. โครงสร้างของทุนทรัพย์สำหรับงบประมาณการลงทุน ตามเงื่อนไขของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในการให้การส่งเสริมธุรกิจ โรงแรมได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีอัตราส่วนระหว่างเงินกู้ต่อทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ไม่สูงกว่า 60 : 40 ดังนั้นสัดส่วนของงบประมาณการลงทุนใน โครงการวิทยานพรัตน์จึงมีอัตราส่วนของเงินกู้ต่อทุนที่จดทะเบียนที่ชำระแล้วเท่ากับ 60 : 40 ดังนี้

เงินกู้ระยะยาว จำนวน 210,000,000 บาท (60%)

เงินทุนจดทะเบียน จำนวน 140,000,000 บาท (40%)

รวม 350,000,000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการสำรวจพบว่าโครงการโรงแรมขนาดใหญ่มักกู้เงินในลักษณะ Long Term Loan โดยทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากการกู้เงินตราจากต่างประเทศจะได้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราที่เป็นเงินบาท แต่มีความเสี่ยงในเรื่องอัตราแลกเปลี่ยนที่ไม่คงที่ จึงจำเป็นต้องมีผู้เชี่ยวชาญทางการเงินเป็นที่ปรึกษา สำหรับการกู้จะมีลักษณะเงินกู้เป็นงวดๆ ในระหว่างการก่อสร้างตามการคาดการณ์ในทางการเงิน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปัจจุบันประมาณร้อยละ 12.5 ค่อปี การใช้คืนส่วนใหญ่จะคืนภายในระยะเวลา 7-10 ปี การกู้เงินแบบ Long Term Loan นั้นส่วนใหญ่สถาบันการเงินจะยินยอมไม่คิดดอกเบี้ยในช่วงระยะเวลาหนึ่งที่ตกลงกัน

โดยโครงสร้างของเงินลงทุนแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ

1) เงินทุนก่อนการดำเนินงาน (Pre-Operation Cost) คือเงินลงทุนที่ใช้จ่ายไปก่อนการดำเนินงาน ส่วนใหญ่ได้มาจากเงินกู้ และการเรียกหุ้นของผู้ลงทุนต่างๆ หรือจากเจ้าของหุ้นเอกชนผู้เคียวก็ได้ ซึ่งเงินลงทุนนี้จะนำไปใช้จ่ายด้านการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่างๆที่มีขึ้นก่อนการดำเนินงาน เช่นค่าโฆษณา ค่าจ้างการปฏิบัติวิชาชีพ สถาปนิก วิศวกร ค่าใช้จ่ายในส่วนธุรการ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและพาหนะ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในส่วนของการอนุมัติการก่อสร้าง และที่เกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ

2) เงินทุนระหว่างดำเนินงาน (Operation Cost) คือเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของโรงแรม เช่น ค่าบำรุงรักษา เงินเดือนและเบี้ยเลี้ยงพนักงาน ค่าใช้จ่ายนี้ยังรวมไปถึงการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว และการคืนเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้นด้วย

6.2 การศึกษาด้านรายได้และรายจ่ายของโครงการ

(Project Statement of Income and Express)

6.2.1 รายได้ (Revenues)

1) รายได้จากแผนกห้องพัก รายได้จากห้องพักแขกถือเป็นรายได้หลักที่สำคัญของการดำเนินงาน มีผลทำให้กิจการเจริญก้าวหน้าและนำกำไรมาสู่โรงแรม อัตราค่าเช่าห้องพักโรงแรมในโครงการ ได้กำหนดจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในปี พ.ศ. 2550 โดยกำหนดให้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ในทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดกิจการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชนิดห้องพัก	จำนวนห้อง (รวม 70 ห้อง)	ราคาห้องพัก (บาท / 1 คืน)
1. Deluxe	50	5,500
2. Suite	10	8,500
3. Pool Villa	9	12,000
4. President Pool Villa	1	28,000

อัตรารักษาพยาบาล จากการศึกษาสถิติที่สำรวจจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สรุปได้ว่าอัตรารักษาพยาบาลของโรงแรมชั้นหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ มีอัตรารักษาพยาบาลร้อยละ 58.29 ปี พ.ศ.2549 ดังนั้นการคำนวณให้ถือเอาอัตรารักษาพยาบาลนี้คือประมาณร้อยละ 60 ในปีแรกของการดำเนินงานแล้วเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 1 ปี โดยตั้งแต่ปีขึ้นไปให้อยู่ในระดับร้อยละ 80 ทั้งนี้ให้ถือว่ากิจการโรงแรมในโครงการวิทยานิพนธ์นี้อยู่ภายใต้การดำเนินงานของผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหาร โรงแรม รวมทั้งมีโครงข่ายเชื่อมโยงกับโรงแรมในต่างประเทศ

2) รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม จากการสำรวจโรงแรมในปัจจุบันพบว่ารายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้จากแผนกห้องพักเท่ากับร้อยละ 80 ของรายได้จากค่าเช่าห้องพักโดยรายได้ส่วนอาหารคือเครื่องดื่มจะเป็น 70 : 30

3) รายได้จากส่วนบันเทิงของโครงการ จากการธุรกิจบันเทิงประเภทเดียวกันของโครงการนี้ ในปัจจุบันพบว่ารายได้จากแผนกจากส่วนนี้ต่อรายได้ส่วนห้องพัก เป็นอัตราส่วน 0.5 : 1

4) รายได้แผนกทั่วไป ประกอบด้วยรายได้จากแผนกจัดเลี้ยงซึ่งมี 2 แบบคือรายได้จากการเช่าห้องสำหรับการประชุมสัมมนาหรือจัดงานเลี้ยงในโรงแรมกับรายได้จากการจัดเลี้ยง นอกจากนี้ยังมีรายได้จากแผนกซักรีด ศูนย์ธุรกิจ ศูนย์กีฬา บริการสปา และแผนกอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แผนกโทรศัพท์ และ Internet โดยคิดราคาตามอัตราที่กำหนด

5) รายได้จากร้านค้าให้เช่า

6) รายได้อื่นๆ เป็นรายได้เบ็ดเตล็ดจากการให้บริการด้านต่างๆ ของโรงแรมเป็นผลกำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ค่า Commission จากบริษัทนำเที่ยว และค่าธรรมเนียมพิเศษในวาระต่างๆ เป็นต้น รายได้ประเภทนี้คิดเป็น 2% ของรายได้จากค่าเช่าห้องพัก

7) รายได้จากค่าบริการ รายได้จากค่าบริการประมาณ 10% ซึ่งทางโรงแรมจะคิดกับแขกผู้ใช้บริการ รายได้ส่วนหนึ่งจะแบ่งเป็นผลตอบแทนประจำเดือน และโบนัสรายปีของพนักงานในโรงแรมและอีกส่วนแบ่งเป็นเงินกองทุนสวัสดิการพนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8) ภาษี ภาษีในการดำเนินการของโรงแรมซึ่งต้องจ่ายให้รัฐบาลในอัตราประมาณ 16.5% ของค่าห้องพัก ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางโรงแรมจะผลกระทบให้แขกเป็นผู้จ่าย โดยคิดรวมกับค่าบริการและค่าเช่า

การประเมินรายรับ ของโครงการจะไม่นำรายได้จากค่าบริการและภาษีมาคิด เนื่องจากเป็นการหัก ณ. ที่จ่ายไป และเป็นเงินส่วนแบ่งของพนักงาน จึงถือว่าไม่ใช่เงินที่เป็นรายรับจริงของโครงการ

6.2.2 รายจ่ายในการดำเนินการ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ สามารถรวบรวมเป็นลักษณะสำคัญได้ ดังนี้คือ

- 1) เงินเดือนและค่าสวัสดิการ ได้แก่ อาหารที่อยู่พนักงาน เป็นต้น
- 2) ค่าใช้จ่ายทำการอื่นๆ ได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าโทรศัพท์ ของใช้สำนักงาน ค่าบำรุงรักษา ค่าทำความสะอาด ค่าแก๊ส ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำมัน เชื้อเพลิง เป็นต้น
- 3) ค่าประกันภัย
- 4) ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม
- 5) ต้นทุนสินค้าเบ็ดเตล็ด
- 6) ค่าภาษีต่างๆเช่น ภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีการค้า ภาษีเงินได้
- 7) ค่าดอกเบี้ยเงินกู้
- 8) ค่าเสื่อมราคา

ค่าใช้จ่ายบางอย่างมีลักษณะที่คงที่ไม่ว่าจะมีจำนวนแถมมากน้อยเพียงใด ส่วนที่ขึ้นอยู่กับจำนวนแขก เช่น ภาษีการค้า ภาษีเงินได้ ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

1) เงินเดือนและค่าสวัสดิการ เงินเดือนและค่าสวัสดิการของพนักงานทั้งหมด จากข้อมูลการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่าย เงินเดือน ค่าจ้าง สวัสดิการ ประมาณร้อยละ 25.33 ของรายได้ที่ไม่ได้คิดในการประมาณการเงิน ค่าจ้างและเงินเดือนของพนักงานจะประมาณร้อยละ 15.53 (คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้ทั้งหมด)

2) แผนกอาหารและเครื่องดื่ม ค่าต้นทุนของอาหารประมาณร้อยละ 35 ของรายได้จากค่าอาหาร ส่วนต้นทุนของเครื่องดื่มประมาณร้อยละ 22 ของรายได้จากค่าอาหาร เพราะฉะนั้นเมื่อคิดรวมค่าใช้จ่ายแผนกอาหารและเครื่องดื่มจะได้เท่ากับ ร้อยละ 3.17 ของรายได้ทั้งหมดของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม (คิดเป็นร้อยละ 31 ของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า และค่าพลังงานในโรงแรม จากสถิติการใช้จ่ายการประกอบกิจการโรงแรม จำแนกเป็น

ค่าไฟฟ้าร้อยละ	9.07	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าประปาร้อยละ	0.62	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าเชื้อเพลิงร้อยละ	1.19	ของรายได้ทั้งหมด

เพราะฉะนั้นค่าใช้จ่ายในส่วนนี้คิดเป็น 10.85 %ของรายได้ทั้งหมด (คิดเป็น 10 %ของรายได้ทั้งหมด)

4) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา

จากสถิติคิดเป็นร้อยละ	4.72	ของรายได้ทั้งหมด
(ในการคิดประมาณคิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมด)		

5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

จากสถิติคิดเป็นร้อยละ	3.06	ของรายได้ทั้งหมด
(ในการคิดประมาณคิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้ทั้งหมด)		

6) ค่าใช้จ่ายทั่วไป คือค่าใช้จ่ายแต่ละแผนก และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมต่างๆ จำแนกดังนี้

6.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ โครงการนี้คณะผู้บริหาร โครงการโรงแรม เป็นผู้ทำหน้าที่อยู่แล้ว โดยดำเนินการและจัดการทั้งหมด ได้จากการแบ่งสรรเงินปันผล เงินลงทุน และส่วนประกอบกิจการ ดังนั้นจึงไม่นำมาคิดรวมในรายจ่าย

6.2) ค่าเสื่อมราคา สำหรับโครงการนี้ได้แบ่งค่าเสื่อมราคาเป็นรายการใหญ่ๆ 3 รายการ

ค่าเสื่อมราคาอาคาร	5 %	ต่อปี
ค่าเสื่อมราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์	50 %	ต่อปี
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และติดตั้งภายในอาคาร	10 %	ต่อปี

ค่าเสื่อมราคานี้เป็นค่าในบัญชีของเงินกระแสหมุนเวียนในบัญชี แต่เมื่อนำมาประเมินการเงินจะไม่นำมาคิด เพราะมิใช่เงินที่แท้จริง แต่เป็นการหักลดรายจ่าย เพื่อลดภาษีเงินได้

7) ภาษีเงินได้ ประมาณภาษีเงินได้ของโครงการประมาณ 35% ของรายได้ทั้งหมดหรือกำไรสุทธิ

8) ค่าโฆษณา คิดจากการประชาสัมพันธ์ การสำรวจตลาด การส่งเสริมการขายต่างๆ โดยคิดค่าใช้จ่ายดังกล่าวประมาณ 2% ของรายได้ทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Cash flow statement

No. of rooms	70
Occupancy	60%
Average rate	8,666 Bath
Revenue (Bath)	
Rooms	132,849,780
Food (12% x Rooms)	15,941,973
Beverage (11% x Rooms)	14,613,475
Telecommunication (5% x Rooms)	6,642,489
Minor operated depts. (6%xRooms)	7,970,986
Rents & other income (2%xRooms)	2,656,995
Total	180,675,698
Expenses (Bath)	
Departmental expenses (43% x Revenue)	77,690,550
Operating expenses (27% x Revenue)	48,782,438
Fixed expenses (3% x Revenue)	5,420,270
Total	131,893,258
Net operating income	48,782,440

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในอาคาร

7.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ

7.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน (sub-structure)

ระบบโครงสร้างใต้ดินที่เหมาะสมกับอาคาร ได้แก่ระบบฐานรากและเสาเข็ม เป็นโครงสร้างที่สำคัญของอาคาร เนื่องจากเป็นโครงสร้างที่รับน้ำหนักทั้งหมดของตัวอาคาร และเนื่องจากอาคารในโครงการเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มาก (low rise structure) และมีสภาพดินเป็นดินปนทราย ดังนั้นจึงใช้ระบบฐานรากแผ่ เสาเข็มเจาะ

7.1.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน (super-structure)

ในการกำหนดโครงสร้าง เนื่องจากความต้องการเนื้อที่ใช้สอยที่ต่างกันในการออกแบบการวางระยะห่างของเสาเพื่อให้ความกว้างพอเพียงกับการใช้สอยและก่อให้เกิดบรรยากาศที่ดี ก. พื้นที่ส่วนที่เป็น public space คือการช่วงเสากว้างเป็นส่วนใหญ่ ข. ส่วนห้องพัก แบ่งเป็นห้องย่อย ๆ เหมาะกับโครงสร้างช่วงแคบ การพิจารณาช่วง กว้างของ โครงสร้างเสาและคาน จากพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนของห้องพักขนาดห้องประมาณ 5.00 X 7.50 เมตร โครงสร้างโรงแรมโดยทั่วไปปัจจุบันมีช่วงเสา 7.00-10.00 เมตร เป็นขนาดที่เหมาะสมกับระบบ โครงสร้างแบบเสาและคาน ไม่ว่าจะเป็น beam and slab, flat slab, ribbed slab, waffle slab และมีการคำนึงถึงการรับแรงลมโดยเสริมความแข็งแรงด้วยผนังรับแรง shear wall โครงสร้าง circulation ทางคัง

ส่วนสาธารณะในอาคารของ lobby ส่วนนี้มีความสูงประมาณ 2 ชั้น โดยจะเป็นที่โล่ง กว้าง เน้นความอบอุ่น และลักษณะรูปแบบสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์ โดยจะแสดงโครงสร้างไม้บนยอดหลังคา จึงให้มีช่วงเสา ไม่มากนัก คือ 5 เมตร หลังคาใช้โครงสร้างไม้คิระเนง

7.1.3 การเลือกใช้วัสดุ

- คำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและลักษณะอากาศเฉพาะ
- คำนึงถึงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่
- เพื่อความเหมาะสมของพื้นที่
- ความคงทนง่ายต่อการรักษา

แนวความคิดในการเลือกระบบโครงสร้าง

แนวความคิดในการเลือกระบบโครงสร้าง สามารถพิจารณาองค์ประกอบต่าง ๆ ดังนี้ คือ

- ความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมท้องถิ่น
- ความแข็งแรงทนทาน
- ความประหยัด
- ความสะดวก และ รวดเร็วในการก่อสร้าง
- ความสะดวกในการขนส่ง และ จัดหาอุปกรณ์
- ความสะดวกในการจัดการแรงงาน และ ช่างฝีมือ

จากลักษณะโครงการที่เป็นโรงแรมพักตากอากาศ จึงต้องการบรรยากาศที่ค่อนข้างกลมกลืนกับธรรมชาติ และท้องถิ่น จึงต้องเลือกระบบโครงสร้างและวัสดุให้เข้ากับบรรยากาศดังกล่าวโดยอาจจะใช้เทคโนโลยีไม่สูงมากนัก

จากข้อพิจารณาต่าง ๆ จึงเลือก โครงสร้างและวัสดุดังนี้

ฐานราก	คอนกรีตเสริมเหล็ก หล่อทับที่
โครงสร้างอาคาร	ระบบ เสา คาน คอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างไม้
โครงสร้างหลังคา	อาคารช่วงกว้าง ใช้ คอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนอาคารที่ช่วงพาดสั้น ใช้ โครงสร้างไม้
โครงสร้างพื้น	ใช้โครงสร้าง พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก บนคาน ปูด้วยไม้ กระเบื้องดินเผา กรวดล้าง หิน หินชนวน หรือ พรอม และ โครงสร้างไม้บนเคร่า พื้นถนนใช้กรวดหยาบ ซีเมนต์บดลือก หรือหิน
โครงสร้างผนัง	ผนังก่ออิฐเต็มแผ่น ฉาบปูน ทาสี ไม้ด้วยไม้ แฉ่งลาย หรือ ไม้ด้วยหิน กระเบื้องดินเผา กระเบื้องเซรามิก

7.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

7.2.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง

ระบบไฟฟ้าทั่วไปใช้แบบ 3 เฟส 3 สาย ตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอแม่ริม และมี แรงดันไฟฟ้า 220 / 380 โวลต์ โดยการติดตั้งสายเคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในท่อโลหะฝังดินไปยังห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า และติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าด้านแรงสูงของหม้อแปลง เพื่อลดขนาดของแรงดันไฟฟ้า จากนั้นจึงสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้า เข้าสู่แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง และ อุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นตามลำดับ สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าที่นิยมใช้กัน เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดที่ใช้ระบบการระบายความร้อนด้วยอากาศ (castresin dry-type) เพราะไม่เปลืองพื้นที่ในการติดตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และสามารถบำรุงรักษาได้ง่าย โดยมีหม้อแปลงไฟฟ้า 2 ชุด สำหรับระบบแสงสว่าง และระบบ ไฟฟ้ากำลังทั่วไป และ สำหรับระบบปรับอากาศ

7.2.2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ในดวงโคมต่าง ๆ ตลอดจนอุปกรณ์ เครื่องใช้ต่าง ๆ ทั่วไป ทั้งในส่วนห้องพักแขก และส่วนสาธารณะ ซึ่งต้องการความเข้มของแสง ในการส่องสว่างแตกต่างกันตามลักษณะการใช้งาน และช่วงเวลาของแต่ละประเภท ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาถึงตำแหน่ง จำนวน ระยะห่าง และความเข้มของอุปกรณ์แต่ละชนิด ที่นำมาติดตั้ง ความเหมาะสมของแต่ละประเภท ดวงไฟ และอุปกรณ์ที่ใช้ในอาคารควรคำนึงถึงเรื่องการ ประหยัดพลังงานด้วย เพราะอุปกรณ์บางชนิดต้องเปิดตลอด 24 ชั่วโมง เช่น ห้องแช่เย็นใน ห้องครัว

กำหนดให้ใช้พลังงานไฟฟ้าให้ประหยัดที่สุด โดยอาศัยแสงธรรมชาติ โดยผ่าน ทางช่องแสง และ ผนังแบบ open ต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่มีการใช้งานมาก ๆ เช่น ส่วน lobby และภายในบริเวณ circulation core ส่วนชนิดของโคมไฟและหลอดไฟ จัดให้ใช้ แบบที่มีประสิทธิภาพสูง และมีความเข้มของแสงเหมาะสมกับบริเวณต่าง ๆ

ตาราง 7.1 แสดงปริมาณความสว่างที่ต้องการในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม

ความสว่าง	วัตต์/ตารางเมตร
ห้องพักแขก	27
ห้องโถง , lobby	65
ภัตตาคาร	32
ส่วนทำงานและบริหาร	55
ร้านค้า , coffee shop	32 - 55
ห้องจัดเลี้ยง	32 - 55

7.2.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

เมื่อไฟฟ้าหลักเกิดขัดข้อง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันที ภายในระยะเวลา 10 วินาที โดยจะต้องผลิตไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 30 % ของอัตราไฟฟ้าสูงสุดในเวลาปกติ โดยทั่วไปจะ จัดให้มีแหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน 2 แบบ ตามลักษณะการใช้งานดังนี้ คือ

ก. เครื่องดีเซลเจนเนอเรเตอร์ (diesel generator)

ทำงานโดยใช้ micro processor ควบคุม กระแสไฟฟ้าจะถูกจ่ายให้ระบบต่าง ๆ ดังนี้

- ไฟฟ้าแสงสว่าง การให้แสงสว่างจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินนี้จะเป็น

จำนวน 50 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณบันได

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวน 20 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณโถงทางเดิน

ไฟฟ้าแสงสว่างจำนวน 1 จุด ภายในห้องพักแขก

- ระบบดับเพลิง เช่น ปิมน้ำสำหรับดับเพลิง
- ปิมน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำเย็น น้ำร้อน และระบบการบำบัดน้ำเสีย
- ลิฟต์โดยสาร
- ส่วนบริการอาหาร
- ห้องเย็นและห้องเก็บอาหาร

ข. แบตเตอรี่ (battery)

เป็นอีกระบบที่จัดเตรียมไว้ คือ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างที่ใช้ป้อนจากแบตเตอรี่เพื่อให้ไฟฟ้าสำรองใช้ โดยระบบแบตเตอรี่นี้จะติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟป้ายบอกทางบันไดหนีไฟฉุกเฉิน ไฟฟ้าแสงสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

7.3 ระบบสุขาภิบาล

7.3.1 ระบบน้ำใช้

น้ำสะอาดที่นำไปใช้ในส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ประกอบอาหาร , ทำความสะอาด , ใช้ในระบบดับเพลิง , ใช้ในระบบทำความเย็นความร้อน , ใช้กับสระว่ายน้ำ ฯลฯ ซึ่งในแต่ละส่วนมีปริมาณและคุณภาพต่างกัน ดังนี้

ตาราง 7.2 แสดงปริมาณการใช้น้ำ

ปริมาณเฉลี่ย	ปริมาณการใช้ต่อวัน (ลิตร)	ต่อคน (แกลลอน)
แขกของโรงแรม	135	35
ลูกจ้างของโรงแรม(อาศัยนอกโรงแรม)	43	12
ภัตตาคาร	7.5	2 (ค่อมื้อ)

การเก็บการจ่ายน้ำและการเพิ่มแรงดันน้ำ

ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละวันจะต้องพอเพียงกับความต้องการ โดยมีเก็บและจ่ายน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณและอัตราแรงดันที่สม่สมอบ ในการเก็บน้ำควรมีถังเก็บอย่างน้อย 2 ถัง เพื่อให้สามารถทำความสะอาดและบำรุงรักษาได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบการจ่ายน้ำ (water distribution system)

ระบบการจ่ายน้ำแบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ

ก. up feed distribution system

ใช้หลักการนำแรงดันน้ำจากข้างล่างดันน้ำขึ้นสู่ชั้นบน โดยอาศัยปั้มน้ำ มีข้อจำกัดในการใช้คือ เหมาะกับอาคารที่สูงระหว่าง 4-6 ชั้น (แต่ละชั้นสูงประมาณ 3 เมตร) ข้อเสียคือ เครื่องปั้มน้ำจะต้องทำงานตลอดเวลาที่มีการใช้น้ำทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน

ข. down feed distribution system

เหมาะสำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป การทำงานกระทำโดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่าง (suction tank) ขึ้นไปไว้บนถังเก็บน้ำชั้นบน (reservoir) แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำ นิยมแบ่งเป็นช่วง ๆ ช่วงละประมาณ 8 ชั้น โดยในถังเก็บแต่ละถังจะมีการสำรองน้ำไว้ในยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิง อีกด้วย

ข้อดีของการจ่ายน้ำระบบใช้แรงโน้มถ่วงนี้ ทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้น เพราะปั้มน้ำจะทำงานเมื่อระดับน้ำลดลงมาถึงระดับที่กำหนด และจะหยุดทำงานเมื่อถึงระดับที่กำหนดเช่นกัน

สรุป ระบบการจ่ายน้ำของโครงการนี้ ได้พิจารณาเลือกใช้ระบบ up feed ผสมกับระบบ down feed เพื่อประสิทธิภาพของระบบการจ่ายน้ำ

7.3.2 ระบบการระบายน้ำ (drainage system)

ก. ระบบระบายน้ำฝน (storm water drainage)

ระบบระบายน้ำฝนแยกเป็น การระบายน้ำฝนบนหลังคาของอาคาร และระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน ซึ่งประกอบด้วย รางรับน้ำฝน ตะแกรงครอบ ท่อระบายน้ำฝน และบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคา ถ้าหากสามารถระบายลงตามแนวคิงได้ทันที น้ำฝนก็ไม่มีโอกาสล้นรางนี้ได้ เมื่อน้ำถูกระบายลงมาในแนวคิงลงสู่ระดับพื้นดินแล้วจึงระบายออกจากอาคารลงสู่ท่อระบายน้ำ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม จึงได้เพิ่มชั้นคอนกรีกำจัดสารแขวนลอย (Suspended Solid) เสียก่อนส่วนน้ำฝนที่ระบายออกไปสู่บ่อ หรือสระน้ำของโครงการที่ไม่ใช่สระว่ายน้ำ อาจนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้ง เช่น การรดน้ำต้นไม้ในโครงการ เป็นประโยชน์ที่ได้จากน้ำอย่างเต็มที่ และประหยัดค่าใช้จ่ายในโครงการได้อีกส่วนหนึ่ง

ข. ระบบระบายน้ำทิ้ง (sewage water drainage)

การระบายน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ภายในอาคารนิยมทำกัน 2 วิธี คือ แยกน้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำ ออกจากน้ำทิ้งจากส้วมหรือที่ปัสสาวะ โดยให้น้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำอาจปล่อยลงสู่ soaked away pool หรือลงท่อน้ำสาธารณะไปเลย ส่วนน้ำทิ้งจากส้วมหรือที่ปัสสาวะนั้น จะระบายลงสู่บ่อเกรอะ บ่อซึม หรือท่อซึมสนาม และต้องมีท่ออากาศต่อไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค. ระบบกำจัดน้ำโสโครก (soil treatment)

คือน้ำที่ระบายออกมาจากระบบสุขภัณฑ์ต่าง ๆ น้ำจากส่วนห้องครัวของโรงแรมน้ำที่ระบายออกจากเครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น หม้อกำเนิดไอน้ำ เครื่องสูบน้ำ ก็จัดอยู่ในประเภทนี้

ระบบการระบายน้ำที่เสียจากสุขภัณฑ์ที่ไม่ใช่ โถปัสสาวะ โถส้วม น้ำทิ้งจากส่วนครัว และภัตตาคาร รวมทั้งน้ำทิ้งจากเครื่องจักรต่าง ๆ จำเป็นต้องผ่านกระบวนการ กำจัดไขมัน จาระบี หรือของเสียอื่น ๆ โดยใช้วิธีทำให้ลอย (floatation) ที่บ่อดักไขมันก่อนที่จะเข้าสู่ระบบกำจัดน้ำเสียหลักของโครงการ เพื่อทำการบำบัดต่อไป

น้ำเสียจากสุขภัณฑ์หนักของโรงแรม เช่น โถปัสสาวะ โถส้วม ต้องผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสียตามกรรมวิธีที่ถูกต้อง ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือระบบระบายน้ำสาธารณะ และขณะนี้กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม โดยกรมควบคุมมลพิษ และสำนักงานนโยบาย และแผนสิ่งแวดล้อม ได้ประกาศให้ภูเก็ตเป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม และเขตควบคุมมลพิษ ดังนั้นโครงการ จำเป็นต้องควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งที่บำบัดแล้ว เพื่อคุณภาพและสภาพแวดล้อมของทะเล BOD มีประโยชน์คล้ายเครื่องวัดมลพิษ และบ่งชี้ถึงคุณภาพน้ำทิ้งหลังบำบัด กำหนดให้มีค่า BOD ไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร หรือบ้านเรือนนั้น ประกอบด้วยระบบต่าง ๆ ดังนี้

- บ่อดักไขมัน
- ตะแกรงคัดกขยะ
- บ่อเกรอะ
- บ่อซึม
- ถังกรองอากาศ
- ถัง imhoff
- ระบบเอส (activated sludge) และระบบเชิงชีววิทยา อื่น ๆ

ตาราง 7.3 แสดงประสิทธิภาพกรรมวิธีของระบบบำบัดน้ำเสีย

กรรมวิธี	ประสิทธิภาพ	ครรชนีค่าก่อสร้าง (รวมค่าที่ดิน)	ครรชนีค่าบำรุง และ ดำเนินการ
tricking filtration	75 - 85	180	20
activated sludge	90 - 95	250	25
rotary biochemical contractor	85 - 90	120	15
sedimentation	25 - 30	50	10
stabilization pond	75 - 85	100	1

ที่มา : ดร.เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, การออกแบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขบวนการในการกำจัดน้ำเสียนั้น โดยหลักการใหญ่ ๆ นั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

anaerobic process ซึ่งอาศัยแบคทีเรียชนิดไม่ต้องการออกซิเจน เรียกว่า anaerobic bacteria โดยน้ำทิ้งและน้ำโสโครกจะไหลลงสู่บ่อเกรอะ ซึ่งจะทำหน้าที่กักเก็บน้ำไว้ระยะหนึ่ง เพื่อให้เกิดการตกตะกอนและการย่อยสลายตะกอน โดยแบคทีเรีย ชนิดดังกล่าวแล้ว การย่อยตะกอนในบ่อจะทำให้เกิดแก๊สที่ไหลล้นเน่าและเหม็นซึ่งจะต้องวางตำแหน่งบ่อเกรอะให้ห่างจากอาคารให้มาก เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวน น้ำที่ผ่านจากบ่อเกรอะจะมีความขุ่นลดลง แต่ยังคงมีความสกปรกสูงอยู่ ไม่เหมาะสมที่จะระบายลงสู่ท่อน้ำสาธารณะ จะต้องมีการกำจัดเป็นขั้นตอนสุดท้าย โดยติดตั้งระบบบ่อซึมสนาม คือ การระบายน้ำจากบ่อเกรอะไปสู่บ่อซึม ซึ่งภายในบรรจุกรวดทราย และผงถ่าน วิธีนั้นต้องการที่ทางที่กว้างพอ และความสามารถในการซึมน้ำของดิน ต้องดีพอ ขบวนการในการกำจัดตามวิธีนี้เรียกว่า septic tank biological filtration

aerobic process คือ ขบวนการกำจัดโดยอาศัยแบคทีเรีย ชนิดที่ต้องใช้ออกซิเจน เรียกว่า aerobic bacteria ในการย่อยสลายตะกอนและสารอินทรีย์ต่าง ๆ ซึ่งมีด้วยกันหลายวิธี คือ

- aerated lagoon
- oxidation pond
- activated sludge
- trickling filter
- bio-disc

ในการเลือกระบบกำจัดสำหรับอาคารประเภทโรงแรม ซึ่งมีขนาดใหญ่ นั้น ควรเลือกใช้ระบบที่กำจัดได้รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูง จึงเลือกใช้กรรมวิธีแบบ aerobic process และระบบที่ใช้คือ activated sludge ถือเป็นวิธีการกำจัดที่ต้องติดตั้งอุปกรณ์ในการเติมออกซิเจน และแบคทีเรีย เพราะเป็นวิธีกำจัดที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการกำจัดสูงมาก มีทั้งตะกอนที่ต้องการกำจัดน้ำน้อย ควบคุมได้ง่าย ตะกอนที่ได้จากปฏิกิริยาอาจนำไปใช้ประโยชน์ในการใช้ทำเป็นปุ๋ย สำหรับการจัดสวนโดยรอบของโรงแรมได้ ซึ่งระบบดังกล่าว มีอยู่ด้วยกันหลายแบบ แบบที่เหมาะสม กับโครงการคือ แบบ intermittent cycle activated sludge เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตกตะกอนเร่งที่ถัง ปฏิกิริยา และถังตกตะกอน อยู่ในถังเดียวกัน ทำให้ไม่ต้องมีการหมุนเวียนของตะกอน การทำงานของระบบนี้ไม่จำเป็นต้องเติมอากาศตลอดเวลา แต่ใช้วิธีเติมอากาศสลับกันไปเป็นช่วง ๆ เพื่อให้ตามมาตรฐาน คุณภาพน้ำทิ้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.3.3 ระบบน้ำร้อนในอาคาร

ระบบน้ำร้อนที่ใช้สำหรับอาคารต่าง ๆ โดยเฉพาะ โรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีใช้กันเกือบทุกแห่ง ดังนั้นจำเป็นที่จะต้องเข้าใจระบบน้ำร้อนภายในอาคาร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในระบบจ่ายน้ำประปาของระบบท่อสุขภัณฑ์ โดยแยกจากท่อจ่ายน้ำเย็นเข้าสู่เครื่องทำน้ำร้อนแบบต่าง ๆ น้ำมัน ก๊าซ ไอน้ำ ไฟฟ้า และแสงอาทิตย์ ระบบทำน้ำร้อน ที่ใช้ภายในอาคารจะมีอยู่สองประเภทคือ น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 80°C ซึ่งใช้กับเครื่องซักผ้า ล้างจาน ฆ่าเชื้อโรค และประกอบอาหาร น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 35°C ซึ่งใช้กับงานชำระล้างและอาบน้ำ แต่น้ำร้อนที่ใช้ฝักบัวอาบหรืออ่างล้างมือ มักจะมีน้ำร้อนจากท่อน้ำร้อนประมาณ 60°C เพื่อทำการเปิดก๊อกน้ำเย็นให้น้ำเย็นผสมกับน้ำร้อนจนได้อุณหภูมิของน้ำ สำหรับชำระล้างประมาณ $35 - 40^{\circ}\text{C}$ ซึ่งขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ใช้น้ำด้วย

ระบบท่อจ่ายน้ำร้อน

ระบบท่อจ่ายน้ำร้อนที่มีความจำเป็นที่ต้องออกแบบให้ได้มีประสิทธิภาพสูงสุดเพราะอาจเกิดปัญหาเนื่องจากได้รับน้ำร้อนช้ากว่าที่อุณหภูมิของน้ำจะถึงระดับการใช้งานปกติ คือ ต้องการอาบน้ำร้อนทันทีหลังจากเปิดก๊อกน้ำร้อนและน้ำเย็นผสมกัน แต่ไม่ได้ดังที่ต้องการ ดังนั้นในการออกแบบระบบท่อจ่ายน้ำร้อนจึงมีขั้นตอนที่ยุ่งยากกว่าระบบท่อน้ำประปาปกติ (น้ำเย็น) วิธีจัดระบบจ่ายน้ำร้อนในอาคารมีอยู่ด้วยกัน 2 วิธีใหญ่ ๆ คือ

วิธีจ่ายแบบแรงโน้มถ่วงโลก

ระบบนี้อาศัยระดับความสูงของถังน้ำร้อนที่ติดตั้งอยู่บนหลังคา แล้วทำการจ่ายน้ำร้อนไปทั้งอาคาร อาจมีท่อน้ำไหลเวียนกลับ เช่นระบบน้ำร้อนที่ติดตั้งไว้ตามบ้านพักอาศัยทั่วไปที่ใช้ระบบพลังงานแสงอาทิตย์ทำการอุ่นน้ำให้ร้อนถึง อุณหภูมิที่ต้องการ วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารที่สูงไม่เกินสามชั้น

วิธีใช้เครื่องสูบน้ำทำการไหลเวียนน้ำร้อน

วิธีนี้เป็นระบบที่อาศัยเครื่องสูบน้ำทำการเพิ่มแรงดันน้ำในระบบท่อน้ำร้อน มีระบบท่อน้ำร้อนไหลเวียนกลับอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา แม้จะใช้หรือไม่ใช้น้ำร้อนก็ตาม ระบบนี้นิยมใช้กับอาคารขนาดใหญ่ หรือ อาคารสูง ถ้าสูญเสียความร้อนของน้ำในท่อน้ำร้อนและค่าอัตราสูบน้ำของเครื่องสูบน้ำหมุนเวียน

ตาราง 7.4 ข้อมูลการใช้ความร้อนในอาคารแต่ละชนิด

ชนิดของอาคาร	ปริมาณการใช้ความร้อน ลิตร/(คน. ชั่วโมง)
สำนักงาน	15 - 19
อาคารที่อยู่อาศัย	38
โรงแรม	30 - 38
โรงงานทั่วไป	15 - 22.7
อพาร์ทเมนต์	30
โรงเรียน	7.6 - 11

ที่มา : ดร.เกรียงศักดิ์ อุคมสินโรจน์, การออกแบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4

ตาราง 7.5 ขนาดความจุถังเก็บน้ำร้อนสำหรับจำนวนผู้ใช้น้ำร้อน

จำนวนผู้ใช้น้ำร้อน (คน)	ความจุถังเก็บน้ำร้อน
5	113
25	473
50	757
75	946
100	1249
150	1703
200	2082
250	2366
350	3028
500	3785

ที่มา : ดร.เกรียงศักดิ์ อุคมสินโรจน์, การออกแบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4

ระบบทำน้ำร้อน

ระบบทำน้ำร้อนเป็นเครื่องทำน้ำร้อนที่ใช้เชื้อเพลิงในการค้ำน้ำให้ร้อน ซึ่งได้แก่ก๊าซ ไฟฟ้า น้ำมัน และพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมีวิธีให้ความร้อนแก่น้ำอยู่ 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ 1) วิธีให้ความร้อนโดยตรง ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับผิวโลหะที่มีอุณหภูมิสูงโดยตรง 2) วิธีให้ความร้อนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับท่อทองแดงที่มีน้ำร้อนหรือไอน้ำไหลผ่าน วิธีที่สองจะให้ความร้อนต่ำกว่าวิธีแรก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการคำนวณหาขนาดเครื่องทำน้ำร้อน สามารถหาได้จากสมการ

$$P = 1.5 Q C (\Delta t)$$

P = ขนาดเครื่องทำความร้อน , กิโลวัตต์ (kW)

Q = อัตราสูบน้ำของเครื่องสูบน้ำหมุนเวียน , ลิตร ต่อ นาที

C = ค่าความร้อนจำเพาะของน้ำ = 4.186 กิโลจูล ต่อ กิโลกรัมเซลเซียส

Δt = อุณหภูมิที่ลดลง , °C

แต่โดยทั่วไปขนาดของเครื่องทำน้ำร้อนจะบอกเป็นกิโลกรัมของไอน้ำต่อชั่วโมง โดยที่ขนาดเครื่องทำน้ำร้อน มี 627 วัตต์ จะมีอัตราการระเหยเป็นไอน้ำ 1 กก./ชม. ดังนั้นการคำนวณหาเครื่องทำน้ำร้อนที่มีหน่วยเป็นกิโลกรัมต่อชั่วโมง สามารถหาได้จากสมการ

$$M = \frac{P}{0.627}$$

M = ขนาดของเครื่องทำน้ำร้อน , กก./ ชั่วโมง

P = ขนาดของเครื่องทำน้ำร้อน , กิโลวัตต์

7.3 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

7.4.1 ระบบปรับอากาศ

โครงการเป็นลักษณะของ โรงแรมพักตากอากาศ ที่ต้องการความเป็นธรรมชาติ และเน้นเรื่องสภาพแวดล้อมที่ดี จึงต้องการอาคารที่ เปิดโล่งเพื่อรับอากาศที่บริสุทธิ์ โดยมีการปรับอากาศเฉพาะเป็นบางส่วน ที่จำเป็นในส่วนของ การบริหาร และด้านระบบต่าง ๆ เช่น สำนักงาน, ห้องพัก ห้องบำบัดต่าง ๆ , ห้องออกกำลังกายโดยมีความต้องการใช้ลักษณะของเครื่องปรับอากาศ ต่าง ๆ กัน จากการใช้งานและ ลักษณะพื้นที่ ระบบที่เลือกจึงควรที่จะรองรับการใช้งานได้ทุกประเภท และเนื่องจากต้องใช้เครื่องปรับอากาศเป็นส่วน ๆ จึงเลือกใช้ split type เนื่องจากดูแลรักษาได้เป็นส่วน ๆ และง่ายกว่า สามารถติดตั้งที่แยกจากกัน โถง ๆ ได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงส่วนกลาง

7.4.2 ระบบระบายอากาศ

การออกแบบอาคารจำเป็นต้องคำนึงถึงการถ่ายเทอากาศที่ดีเข้าสู่ภายในอาคาร และถ่ายเทอากาศไม่ดีพร้อม ๆ กับความพร้อม ๆ กับความร้อนออกจากอาคาร การระบายอากาศสำหรับอาคารอาจอาศัยการคิดคั้งหน้าต่าง ช่องลม หรือพัดลมดูดอากาศออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไปที่เลือกใช้กับโครงการนี้

- 1) ในห้องปรับอากาศควรที่จะนำอากาศบริสุทธิ์ เข้าไปให้น้อยที่สุดสำหรับการปรับ ภาวะอากาศที่กำลังสบายพอดี
- 2) สำหรับอาคารควรมีขนาดหน้าต่าง ประมาณ 15 % ของพื้นที่แต่ละชั้นเพื่อให้มีแสงสว่าง และการระบายอากาศเพียงพอ โดย 50 % ของขนาดหน้าต่างนี้ควรเป็นลักษณะที่เปิดได้ เพื่อการระบายอากาศ
- 3) ในการระบายอากาศภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูง สู่อากาศที่ต่ำกว่า ทำให้เกิดลมพัดอ่อน ๆ ภายในห้อง และเพื่อให้เกิดอากาศถ่ายเท อากาศที่เหมาะสมที่สุดในห้อง จะต้องมีการมีช่องลมออกเท่ากับช่องลมเข้า และถ้าต้องการเพิ่มความเร็วลม จะต้องเพิ่มให้ ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
- 4) ภายในอาคารบางแห่งอาจมีการระบายอากาศอย่างไม่เหมาะสม อาจมีการนำจาก มาช่วยเป็นตัวกั้นลม (wind break) เพื่อให้ได้รับลมอย่างเต็มที่ และอาจทำปล่องขึ้นหลังคาในกรณี ที่ไม่ได้รับลมเลย

7.4 ระบบติดต่อสื่อสาร

7.5.1 ระบบติดต่อสื่อสารภายใน-ภายนอกทางอิเล็กทรอนิกส์

7.5.1.1 ระบบโทรศัพท์

เป็นแบบสื่อสารที่สามารถทำการติดต่อทั้งภายในและภายนอก มีขอบข่าย การติดต่อที่กว้างขวาง และการติดต่อค่อนข้างสะดวกรวดเร็วกว่าวิธีการติดต่อแบบอื่นๆ ใน ปัจจุบันโทรศัพท์ติดต่อที่ใช้ภายในโรงแรมแบ่งออกเป็น 4 ระบบดังนี้

ตารางที่ 7.6 แสดงระบบโทรศัพท์ภายใน

ระบบ	ลักษณะทั่วไป
private manual branch exchange (PMBX or PBX)	การโทรศัพท์เข้า-ออก กระทำโดยเชื่อมระบบการติดต่อภายในเข้ากับระบบการติดต่อภายนอกผ่านพนักงานต่อสายโดยปกติ ข่ายการติดต่อจะสามารถติดต่อภายในได้ 50 คู่สาย และติดต่อภายนอกได้ 10 คู่สาย โดยใช้พนักงานต่อสาย 2 คน
private automatic branch exchange (PABX or PBX)	เป็นการติดต่อระหว่างภายนอกกับภายในหรือภายในกับภายใน โดยผ่านเครื่องอัตโนมัติ หรือพนักงานต่อสาย เหมาะกับการใช้ในธุรกิจโรงแรม ซึ่งสามารถติดต่อได้มากกว่า 50 คู่สาย
private manual exchange (PMX) and private automatic exchange (PAX)	เป็นระบบการติดต่อสู่บริเวณที่เป็นสาธารณะ โคนแยก ระบบเป็นอิสระ โดยมีการกำหนดขอบเขตการติดต่อเอาไว้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น การเรียกพนักงานรักษาความปลอดภัย การแจ้งสัญญาณเพลิงไหม้ ฯลฯ
intercom or direct speech systems	เป็นระบบการติดต่อโดยตรงระหว่างคู่สายภายใน ซึ่งโดยปกติจะสามารถรวมการติดต่อได้เต็มที่ 8 คู่สาย แต่อาจเพิ่มได้ถึง 64 คู่สาย ถ้าเป็นการติดต่อจากห้องพัสดุ บริเวณที่ถูกจำกัดเอาไว้ เช่น ห้องบริการ ห้องผู้จัดการ

private automatic branch exchange (PABX)

การนำระบบโทรศัพท์แบบนี้ไปใช้จะพิจารณาได้จาก

- ปริมาณการใช้, การติดต่อ, จำนวนคู่สาย
- ระบบการติดต่อ ซึ่งสามารถดำเนินได้ตามขั้นตอน
- การกำหนดจำนวนหมายเลข และสวิตช์
- ความต้องการอื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งระบบโทรศัพท์ภายในโรงแรม

สามารถแยกได้เป็น 3 ส่วน ดังนี้

- ส่วนผู้พัก (แขก)
- ส่วนบริหาร
- ส่วนบริการ
- ส่วนผู้พัก (แขก)

ในการกำหนดหมายเลขโทรศัพท์ภายในห้องพัก ส่วนใหญ่จะกำหนดจากหมายเลขห้อง และหมายเลขชั้น เช่น ห้องหมายเลข 12 บนชั้น 3 คือ 0312 ห้องหมายเลข 15 บนชั้น 18 คือ 1815

ตาราง 7.7 แสดงการใช้งานของโทรศัพท์ภายในโครงการ

คู่สายสำหรับผู้พัก	การปฏิบัติงาน
เชื่อมต่อกับส่วนบริการ และ ส่วนบริการการท่องเที่ยว ฯลฯ	ติดต่อผ่านพนักงานคอสาย (ถ้ามี) โดยใช้รหัสเลขเดียว
ติดต่อกับผู้พักอื่นๆที่พักอยู่ในโรงแรมเดียวกัน	ติดต่อโดยผ่านพนักงานคอสาย
ติดต่อสู่ภายนอก (ภายในเขต)	ติดต่อโดยอัตโนมัติ หรือ VIA operator
ติดต่อสู่ภายนอก (ภายนอกเขตหรือต่างประเทศ)	VIA operator
การติดต่อเข้าภายในโรงแรม	VIA operator
ติดต่อกับส่วนบริหาร	VIA operator

สรุปการเลือกใช้ระบบโทรศัพท์ของโครงการ

เลือกใช้ระบบ PABX เพราะเป็นระบบที่เหมาะสมกับการใช้ในธุรกิจโรงแรมมากกว่าระบบอื่น อาจมีการเพิ่มโทรศัพท์ภายใน เพื่อเพิ่มความสะดวกในเหตุการณ์ฉุกเฉินและการซ่อมบำรุง ซึ่งจะมีในตำแหน่งต่อไปนี้

- ลิฟต์
- ห้องเครื่องลิฟต์
- ห้องวิศวกรเครื่องกล
- ครัว, ภัตตาคาร, บาร์ ห้องเก็บของ
- ห้องควบคุมระบบวิทยุ และ โทรทัศน์
- ทุกๆ 3 หรือ 4 ชั้นของชานพักบันไดหนีไฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.5.1.2 โทรศัพท์สาธารณะ

โทรศัพท์สาธารณะส่วนใหญ่จะติดตั้งตามตำแหน่งดังต่อไปนี้

- ห้องโถงใหญ่
- ส่วนพักผ่อนที่เป็นสาธารณะ
- ห้องพักผ่อน

ตาราง 7.8 แสดงพื้นที่ที่ต้องการของโทรศัพท์สาธารณะ

	กว้าง	ลึก	สูง
ขนาดของพื้นที่ที่ใช้สำหรับการโทรศัพท์	250 ม.ม.	850 ม.ม.	2,100 ม.ม.
ต่อหนึ่งหน่วย	34 นิ้ว	34 นิ้ว	83 นิ้ว

ตาราง 7.9 แสดงปริมาณความจุของแผงควบคุมโทรศัพท์

แผงควบคุมการติดต่อ	ปริมาณความจุ
เป็นลักษณะตู้ลอยที่มีโต๊ะหรือเคาน์เตอร์รองรับแผงสวิตช์สำหรับติดต่อภายในและภายนอก	เพิ่มได้ไม่เกิน 200 หน่วย
แบบรวมสาย ประกอบด้วย แผงควบคุม 2 แผง หรือแผงรวม ต้องมีเนื้อที่เพื่อเอาไว้สำหรับสายด้วย แบบรวมไว้สาย อาจแยกหรือเชื่อมสายในการรวมกลุ่ม	ไม่ได้กำหนดปริมาณในการขยายตัว

ตาราง 7.10 แสดงตำแหน่งที่ติดตั้งลำโพงกระจายเสียง

ระบบ	ส่วนผู้พัก	ส่วนพนักงาน
ทั่วไป	ห้องโถง, lobby, lounge, โถงลิฟต์, ภัตตาคาร, บาร์	ห้องพักผ่อน, ส่วนบริการ และส่วนทำงานอื่นๆ
เฉพาะส่วน	ห้องจัดเลี้ยง, ห้องนิทรรศการ, สระว่ายน้ำ, ส่วนพักผ่อน	

ลำโพงอาจจะติดตั้งไว้ภายในตู้ลำโพง, เสา หรือเพดาน ซึ่งสามารถทำให้กลมกลืนกับการตกแต่งได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.5.2 ระบบเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต (Internet)

อินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) กำลังเป็นที่นิยมใช้งานเนื่องจากมีความสะดวกสบาย ความคล่องตัวในการใช้งานสูง สามารถใช้งานได้ทุกที่ที่ เหมาะกับการนำมาให้บริการในโรงแรม เพื่อให้แขกที่มาพักหรือลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรมใช้งานอินเทอร์เน็ตได้อย่างสะดวก เป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าท่านประทับใจในบริการของโรงแรม นอกจากนี้ยังเป็นแรงจูงใจให้ลูกค้าใหม่เข้ามาพักเพิ่มมากขึ้น ผู้เข้าพักในโรงแรมและลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรมสามารถที่จะใช้งานอินเทอร์เน็ตได้จากทุกที่ภายในโรงแรม รวมทั้งส่วนอื่นๆ ของโรงแรม เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ห้องรับรอง เป็นต้น ทำให้ผู้ใช้งานได้รับความสะดวกสบายเป็นการสร้างความประทับใจที่ดีให้กับลูกค้าของโรงแรม

ดังนั้นจึงเลือกใช้ ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) มาใช้ใน โครงการนี้เพื่อความ สะดวกสบายของลูกค้าและการบริการที่ดีได้มาตรฐาน

7.6 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ

7.6.1 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ

การรับและการแพร่ภาพขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่, การจัด และการติดตั้งอุปกรณ์ ซึ่ง โดยทั่วไปจะประกอบด้วย ระบบเสาอากาศหลัก (Television System) เครื่องขยายสัญญาณและ เครื่องกระจายสัญญาณ ไปตามเครื่องรับแต่ละเครื่อง โทรทัศน์วงจรปิดอาจเชื่อมต่อเข้ากับเครื่องรับ ได้โดยใช้ระบบ VHF.สายอากาศสำหรับเครื่องรับโทรทัศน์ภายในโรงแรม

7.6.2 สายอากาศเครื่องรับโทรทัศน์

จะต้องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการรับสัญญาณ ซึ่งในระบบการรับสัญญาณในปัจจุบันที่นิยมใช้มีอยู่ 2 ระบบ คือ

ระบบการใช้เสาอากาศเดี่ยว

เป็นที่นิยมมากในปัจจุบันเพราะทำให้อาคารสวยงาม ไม่เกะกะ รุงรัง และตรงตามประโยชน์ใช้สอย คือ เสาอากาศ เสาเดี่ยว ใช้ร่วมกันได้ทั้งอาคาร หลักการทำงานกระทำโดย ค่อยสายจากเสาอากาศเดี่ยวผ่านเข้าเครื่อง ระบบการรับของโทรทัศน์ก็จะกลายเป็น cable vision ทำให้สามารถกระจายไปตามจุดต่างๆ ได้ โดยมีความสวยงามและประหยัด

ระบบการใช้งานสายอากาศ (satellite)

เป็นระบบที่เริ่มเข้าสู่อุตสาหกรรมโดยเร็วในต่างประเทศ เพราะประสิทธิภาพการทำงานดีกว่าการใช้ระบบเสาอากาศเดี่ยว สามารถรับสัญญาณไมโครเวฟจากภายในประเทศและ จากภายนอกประเทศได้ โดยผ่านสัญญาณโทรทัศน์จากดาวเทียมแล้วป้อนเข้าสู่ทุกๆจุดที่มีการ ติดตั้งเครื่องรับสัญญาณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบสายอากาศที่พิจารณานำมาใช้ภายในโครงการ

เลือกใช้ระบบงานสายอากาศ เพราะบริวารรอบโครงการเป็นภูเขาสูง และ ที่ตั้งโครงการเองก็เป็นหุบเขา ซึ่งเสาอากาศแบบเสาเดี่ยวอาจทำให้ได้สัญญาณที่ไม่ชัดเจน ประกอบกับปัจจุบัน สายอากาศประเภท งานสายอากาศนี้ก็เป็นที่นิยมโดยแพร่หลายกว่าที่ผ่านมา ทำให้มีราคาถูกลง และสามารถรับสัญญาณ ที่เป็นภาษาต่างประเทศซึ่ง สามารถรองรับลูกค้าที่เป็นชาวต่างประเทศได้

7.7ระบบลิฟต์

ลิฟต์ แบ่งตามระบบการทำงาน

- electric elevator tractor drive
- gear less traction, multi-voltage control
- gear traction, multi-voltage control
- gear traction, phase-static control
- electric hydraulic elevator

- เหมาะกับอาคารที่สูงไม่เกิน 18 เมตร หรือ 60 ฟุต

- ในการออกแบบเลือกใช้ลิฟต์นั้นจะต้องยึดถือมาตรฐาน เพื่อความปลอดภัยของผู้โดยสาร ดังนี้

ความมั่นคงและการป้องกันไฟ ในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์ (Shaft) จะต้องเป็นวัสดุที่สามารถเป็นโครงสร้าง และมีคุณสมบัติป้องกัน ไฟไหม้ได้อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 1 ชม. นอกจากนี้ยังต้องมีพัดลมสำหรับระบายควันติดตั้งภายในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์นี้ด้วย

ความปลอดภัยของระบบส่งกำลังและสายเคเบิล อุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้จะต้องมีการเพื่อความปลอดภัยเอาไว้ ในเรื่องของขนาด, ความแข็งแรง, เช่น สายเคเบิลควรมีอย่างน้อย 2 สาย (ปกตินิยมใช้ 4 สาย และในการติดตั้งควรมีการทดสอบและตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนด การกำหนดน้ำหนักบรรทุก อุปกรณ์รักษาความปลอดภัยจะประกอบด้วยเครื่องจับความตึงและเครื่องชั่งน้ำหนัก ในกรณีที่น่าหนักเกินจะมีเครื่องมือล๊อคห้องโดยสารของลิฟต์เอาไว้กับรางลิฟต์ไม่ให้เคลื่อนที่ ในกรณีความสูงของอาคารมีมากขึ้นจนเครื่องมือดับเพลิงปกติไม่สามารถจะปฏิบัติการได้ ลิฟต์จำเป็นต้องมีระบบควบคุมพิเศษ และใช้แหล่งพลังงานสำรอง ในการควบคุมให้ลิฟต์สามารถเคลื่อนตัวลงจากชั้นบนสุดจนถึงชั้นล่างได้ ภายในเวลา 1 นาที

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวางตำแหน่งองค์ประกอบของลิฟต์

- บริเวณที่ติดตั้งห้องโดยสารลิฟต์

ควรจะต้องเห็นได้ชัดเจนเมื่อเข้ามาใน โถงของ โรงแรม และการจัดกลุ่มของ ลิฟต์ควรอยู่ใกล้กับกลุ่มของบันได ซึ่งอาจใช้เป็นทางติดต่อในเวลาฉุกเฉินได้ ระบบจากโถงรอ ลิฟต์ไปยังส่วนต่างๆของอาคารไม่ควรเกิน 30 เมตร (100 ฟุต)

- โถงรอลิฟต์

จะต้องมีความกว้างพอเพียงสำหรับการขึ้นรอลิฟต์ และในบริเวณนี้ควรมีที่เขี่ย บุหรี่, กระจกเงา, ตู้โซ่ว หรือที่นั่งคามสมควร ซึ่งสิ่งของดังกล่าวจะต้องไม่กีดขวางทางสัญจร การให้แสงสว่างบริเวณ โถงลิฟต์ควรแยกวงจรออกจากวงจร ไฟฟ้าแสงสว่างของ โถงทางเดิน และ ความเข้มของแสงควรจะสูงกว่าในบริเวณ โถงทางเดิน

- การจัดกลุ่มของลิฟต์

ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ควรจะให้ลิฟต์ติดตั้งเป็นกลุ่มอยู่เพียงฟากเดียว เพื่อการ ประหยัดและการบริการที่สะดวกกว่าในการติดตั้งและซ่อมบำรุง นอกจากนี้ควรมีสัญญาณไฟ และสัญญาณเสียงเรียกเมื่อลิฟต์มาถึง ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ส่วนใหญ่จะไม่เกิน 4 ตัว ควร จัดแยกพื้นที่ของห้อง โถงออกจากพื้นที่บริเวณห้อง โถงลิฟต์ ซึ่งพื้นที่ของห้อง โถงลิฟต์จะขึ้นอยู่กับ ขนาดความจุของลิฟต์ แต่ระยะความกว้างของโถงรอลิฟต์ในบริเวณส่วนของห้องพักแขกจะมี ความกว้างประมาณ 3.50 เมตร และในส่วนที่เป็นสาธารณะจะมีความกว้างประมาณ 4.20 เมตร

- ห้องเครื่องลิฟต์

จะอยู่เหนือช่องที่ติดตั้งลิฟต์ ซึ่งจะต้องมีเนื้อที่พอเพียงสำหรับติดตั้งเครื่องกล และเครื่องควบคุม ตลอดจนพื้นที่สำหรับติดตั้งรอก การระบายความร้อนของห้องเครื่องมีความจำ เป็นมากเช่นเดียวกัน โดยปกติควรให้อุณหภูมิของห้องเครื่องอยู่ระหว่าง 10-40 °C นอกจากนี้ยัง ต้องมีการกันฝุ่น ทราบ หรือละอองน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งน้ำเค็มที่อาจจะทำลายอุปกรณ์ให้เสียหาย ได้ นอกจากนี้ในการทำงานของเครื่องอาจก่อให้เกิดการสั่นสะเทือนและเสียงรบกวน ดังนั้นควรมี การออกแบบเพื่อป้องกันและลดการรบกวนเหล่านี้

- ความเร็วของลิฟต์ - ความจุ - การควบคุม

ลิฟต์โดยสารสำหรับงานขนาดเบา เหมาะกับ โรงแรมขนาดเล็ก

ถ้าเป็นอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น ใช้มอเตอร์ชนิดอัตราความเร็วเดียว คือ ประมาณ 0.5 เมตร/วินาที

ถ้าเป็นอาคารสูงเกิน 4 ชั้น จะใช้มอเตอร์ที่มีอัตราความเร็วปรับได้เป็น 2 แบบ คือ 0.75 เมตร/วินาที - 1.25 เมตร/วินาที ซึ่งในขณะที่ตัวลิฟต์ใกล้จะหยุดที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ความเร็วจะลดลงเหนือ 1 ใน 3 ก่อนที่จะหยุดนิ่ง ความจุของลิฟต์ชนิดนี้โดยทั่วไปจะอยู่ระหว่าง

7-16 คน หรือ 550-1,100 ก.ก. การควบคุมกระทำโดยการใช้ปุ่มแบบกดที่ทำงานโดยอัตโนมัติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลิฟต์โดยสารทั่วไป ความเร็วปานกลาง

สามารถควบคุมความเร็วได้สูงถึง 1.75 เมตร/วินาที ความจุของลิฟต์ขึ้นอยู่กับ
การเลือกใช้ตามตารางข้างล่างนี้

ตาราง 7.11 ความเร็วที่ควรใช้ของลิฟต์

การติดตั้ง	ความเร็ว
โรงแรมความสูง 4 – 8 ชั้น	1.25 เมตร/วินาที
โรงแรมความสูง 8 – 12 ชั้น	1.75 เมตร/วินาที
โรงแรมความสูง 12 – 16 ชั้น	2.40 เมตร/วินาที

หมายเหตุ : อัตราความจุผู้โดยสาร 10 -22 คน (1,100 – 1,600 ก.ก.)

- ห้องโดยสารลิฟต์

ห้องโดยสารลิฟต์ควรจะมีพื้นที่กว้างมากกว่าความลึก ประตูเข้าออกควรกว้างกว่า 1.0 เมตร และเป็นบานเปิดชนิดเลื่อนแบบบานคู่ ผนังด้านในควรจะเป็นวัสดุแผ่นซ้อนทับแผ่น เช่น ไม้อัด, พลาสติก, ไม้ แสงสว่างและการระบายอากาศเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับห้องโดยสาร นอกจากนี้อุปกรณ์ฉุกเฉินควรมีติดตั้งให้ครบถ้วน เช่น แผงควบคุมโดยตรง อุปกรณ์สื่อสารติดต่อกับภายนอก

ข้อตัดสินใจในการเลือกใช้ลิฟต์

มาตรฐานการบริการ (ระยะเวลาที่คอยลิฟต์) สำหรับโรงแรมประมาณ 25 – 30 นาที

จำนวนผู้โดยสารในความต้องการสูงสุด

จำนวนของลิฟต์

ความเร็วและความจุของห้องโดยสาร

การพิจารณาเลือกใช้ลิฟต์โดยสารสำหรับโดยสาร

จะใช้ลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ตัว อัตราความเร็วประมาณ 2.4 เมตร/วินาที อัตราความจุ

ประมาณ 8 คน

7.8 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย

ลักษณะอาคารภายในโครงการนี้เป็นอาคารถาวรความสูงไม่เกิน 2 ชั้น การป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น คอนกรีตและ วัสดุที่สามารถทนความร้อนได้ ได้แก่ ส่วนบริการน้ำมันเชื้อเพลิง คร่าวไฟของภัตตาคาร การป้องกันโดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิด dry chemical ไว้ตามจุดต่าง ๆ ที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริการน้ำมันเชื้อเพลิง คริวไฟของภัตตาคาร การป้องกันโดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิด dry chemical ไว้ตามจุดต่าง ๆ ที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ

ระบบป้องกันไฟไหม้ ดับเพลิง และหนีไฟ เป็นระเบียบที่มีความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ในโครงการอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงการออกแบบในส่วนนี้ด้วย และยึดถือกฎเกณฑ์การป้องกัน ไฟไหม้ที่นานาชาติยอมรับ คือมาตรฐาน NEPA มาตรฐาน ของ วสท. และมาตรฐานตามเทศบัญญัติ เป็นหลัก

การเลือกใช้ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และ ระบบดับเพลิงในโครงการ

7.8.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ (fire alarm system)

ทำงานคู่กับระบบดับเพลิง ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ระบบประกาศเรียกฉุกเฉิน ระบบติดคอสำหรับพนักงานดับเพลิง สำหรับในโครงการนี้เลือกใช้

- ระบบกลุ่มในบริเวณห้องโถงทั่วไป

- ระบบ heat and smoke detector ในบริเวณห้องโถงทั่วไป โถงทางเดิน ห้องพัก และในส่วนที่อาจเป็นต้นเหตุเพลิงไหม้ คาบพื้นที่ทั่วไปใช้ heat detector ที่มีราคาถูกกว่า smoke detector ที่ติดตั้งเฉพาะที่สำคัญเท่านั้น

7.8.2 ระบบดับเพลิง

- เครื่องมือผจญเพลิง , ดับไฟที่เคลื่อนที่ได้

- ติดตั้งเป็นชุดอยู่ร่วมกับสายสูบลมและระบบท่อน้ำแรงดันรวมเป็นหน่วย (host cabinet unit) ทุก ๆ ระยะ 20 เมตร เช่นในส่วนของโถงทางเดินไปยังห้องพักแขก

ระบบน้ำดับเพลิงใช้น้ำจากระบบน้ำใช้ โดยมีการสำรองระดับน้ำเอาไว้เพื่อการดับไฟ นอกจากนี้ยังมีปั๊มน้ำฉุกเฉินที่สามารถทำงานได้โดยใช้ไฟฟ้า และน้ำมันดีเซล เพื่อให้สามารถทำงานได้ในกรณีฉุกเฉิน นอกจากนี้ยังมีบริเวณที่เตรียมติดตั้ง siamese connection เอาไว้ในกรณีที่ต้องการนำน้ำจากแหล่งน้ำอื่นเช่น รถขนน้ำของตำรวจดับเพลิงมาใช้

7.9ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ระบบที่นิยมนำมาใช้คือ lighting active system

เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป โดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นสายปลายแหลม เอาไว้เป็นช่วง ๆ บนชั้นคาบฟ้าแล้วโยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟจากชั้นคาบฟ้าลงสู่พื้นดิน เพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้า ทำให้สะเทินในการออกแบบโครงสร้าง อาจออกแบบให้เหล็กเสริมในช่วงเสาช่วงใดช่วงหนึ่ง เป็นตัวถ่ายเทประจุไฟฟ้าจากชั้นคาบฟ้าลงสู่ดินก็ได้ เพื่อความสวยงามของตัวอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการเลือกใช้ระบบป้องกันฟ้าผ่าในโครงการ

เลือกใช้ระบบ lighting active system เพื่อความปลอดภัยที่แน่นอนกับตัวอาคารและ
ผู้ใช้บริการ

7.10 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นจากโรงแรม นับเป็นขยะที่เกิดขึ้นโดยมีองค์ประกอบสำคัญหลายชนิด เช่น
เศษอาหาร, เศษภาชนะ, โลหะ, เศษแก้ว ฯลฯ ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีปริมาณ 0.25 ลิตรต่อ
คนซึ่งมี ขบวนการในการกำจัดขยะดังนี้

7.10.1 การเก็บกักขยะ (refuse and garbage collection & storage)

- waste pulping system ใช้กับขยะเปียกที่เป็นชิ้นเล็กชิ้นน้อยหรือเป็นตะกอนซึ่ง
ส่วนใหญ่จะมาจากครัว หรือบริเวณที่ล้างจาน ในขบวนการนี้จะต้องทำการแยกรวบรวมเศษ
อาหาร หรือขยะก่อนที่จะทำการขนส่งไปยังที่เก็บขยะต่อไป

- individual refuse bins and sacks กระสอบ, ถังเก็บขยะ สามารถใช้ได้
ในห้องพักของแขก โดยการนำมาเก็บรวบรวมขยะลงไปที่ Chutes เพื่อให้ลงสู่ถังเก็บใหญ่ต่อไป

รายละเอียดห้องรวมขยะ

- วัตถุประสงค์เพื่อให้มีพื้นที่สำหรับรวบรวมขยะและสิ่งที่เหลือใช้ให้ถูก
สุขลักษณะ สะดวกต่อการเก็บและกำจัด

- ที่ตั้งของห้องจะต้องไม่ประเจิดประเจ้อ

- ตัวห้องต้องสร้างด้วยวัสดุแข็งแรงคงทน มีผิวที่ทนทานไม่ซึมน้ำ สามารถ
ล้างทำความสะอาดได้โดยสะดวก โดยมีการระบายน้ำที่ดี ในห้องควรจัดให้มีก๊อกน้ำ 1 ที่ และมี
ท่อรับระบายน้ำ เพื่อล้างทำความสะอาดได้อย่างทั่วถึง

- ขนาดของห้องจะต้องสามารถบรรจุเครื่องรับขยะที่ปิดมิดชิดได้อย่าง พอเพียง
ขณะรอการกำจัด (ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีประมาณ 0.25)

- ตัวเครื่องรับขยะจะต้องสร้างด้วยวัสดุที่ทนทาน ทำความสะอาดง่ายและ
สามารถรับน้ำหนักขยะได้เป็นปริมาณ 0.5 กก./คน/วัน

7.10.2 การนำขยะออกไปทิ้ง (transportation)

ในการวางแผนควรจะกำหนดเส้นทางสำหรับการบริการในการนำขยะจากแหล่งที่
เก็บขยะออกไปทิ้งการนำขยะออกไปทิ้งนั้นกระทำได้โดยผ่านขบวนการ 2 ขบวนการ คือ

- ใช้รถเข็น เป็นยานพาหนะขนาดเล็กสามารถใช้สำหรับการขนขยะภายในโรงแรม
จากห้องพักต่างๆลงสู่ปล่องทิ้งขยะ (chutes)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- รถบรรทุกขยะ เป็นยานพาหนะขนาดใหญ่ที่จะรับขยะจากห้องเก็บ (depot) ไปสู่
ขบวนการกำจัดขยะสาธารณะต่อไป

7.10.3 ระบบหมุนเวียน (recycling)

ของขยะอาจเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้ขบวนการกำจัดขยะมีความประหยัดขึ้น เช่น
เศษอาหารจากภัตตาคารสามารถนำไปใช้เลี้ยงสัตว์ ซึ่งในการเก็บอาจต้องเก็บเอาไว้ภายในห้องเย็น
เพื่อรอการขนถ่าย หรือ เศษ กระดาษ-เอกสาร, พลาสติก, แก้ว ฯลฯ อาจสามารถนำเข้าสู่
ขบวนการหมุนเวียนได้เช่นกัน

7.11 ระบบรักษาความปลอดภัย

การรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้เข้าพักเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง จึงได้แบ่งการดำเนินการ
ออกเป็น 4 ขั้นตอนคือ

- การจำกัดเขตหวงห้าม
- การกำหนดจุดตรวจภายในโรงแรม
- ใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
- ใช้ตรวจให้ความอารักขา และระบบเตือนภัย

7.12 ระบบระบายน้ำ

โครงสร้าง ระบายน้ำโดยทั่วไปต้องได้รับการก่อสร้างด้วยวัสดุที่มั่นคงแข็งแรง
ออกแบบให้รับน้ำหนักได้ในขณะที่สรวางแปล่่า สระมีน้ำเต็มและขณะที่มีคนใช้สระ ซึ่งจะต้อง
คาดการณ์ล่วงหน้า ถึงแรงที่เกิดขึ้น ก่อนที่จะถึงขีดสูงสุดของความคงทนถาวรของวัสดุที่ใช้ อันเป็น
ปัจจัยของความปลอดภัย

การเตรียมการป้องกันดังกล่าว จะต้องทำขึ้นเพื่อลดแรงดันที่เกิดขึ้น จากผลของแรงดัน
ของน้ำจากภายนอก ซึ่งไม่เท่ากันหรือจัดเตรียมเพื่อให้แน่ใจในความแข็งแรงที่ต้องเพิ่มขึ้น เกี่ยวกับ
การระบายน้ำ ได้พื้นสระ ของผนังสระ รวมทั้งบนพื้นดินในขณะนั้น หรืออาจจะเกิดขึ้นในอนาคต
เครื่องสูบน้ำและมอเตอร์

หน่วยของเครื่องสูบน้ำและมอเตอร์ จะต้องจัดหาสำหรับการหมุนเวียนกลับคืนของน้ำ
อีกครั้งในสระว่ายน้ำ ซึ่งจะต้องมีการเลือกถึงการทำงานของเครื่องและจะต้องเหมาะสมกับภาวะ
เงื่อนไขของข้อกำหนดในปริมาณการกรอง และการทำความสะอาดเครื่องกรองน้ำ ด้วยระบบที่
สมบูรณ์ ของการทำงานของหัวสูบล้อ ข้อกำหนดของการกรองจะขึ้นอยู่กับกำลังที่สูญเสียที่มากที่สุดที่
เกิดขึ้นของเครื่องยนต์ ก่อนการล้างเครื่องกรอง มอเตอร์จะต้อง ไม่มีการทำงานเกินกำลังในการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปฏิบัติงานติดต่อกัน สำหรับการกรองในทุกสภาวะ แต่อาจจะเกินกำลังในสภาวะเป็นองค์ประกอบ ในเงื่อนไขของการทำแรงดันน้ำให้พอเหมาะ หรือการทำสรวายน้ำให้ว่างเปล่า

ห้องเครื่องสำหรับสรวายน้ำ ควรมีเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการใช้สรวายน้ำ ในห้องเครื่อง งบประมาณด้วย

1. เครื่องปั้มน้ำประปา สำหรับเติมน้ำในหม้อกรอง
2. หม้อกรอง สำหรับน้ำที่ไหลจากสระและเข้าสระโดยผ่านสารเคมีก่อนไหลวนเวียน ตลอดเวลา
3. ท่อน้ำและอุปกรณ์ต่างๆ
4. เครื่องทำไฟฟ้า
5. แผนควบคุมระบบการทำงาน

7.13 ระบบห้องชาวน้ำ

ชาวน้ำ เป็นวิธีการอบตัวเพื่อสุขภาพพลานามัย โดยการใช้ความร้อนแห้ง ซึ่งได้ความร้อนที่เกิดจากหินเผาไฟที่กระจายออกมา ความร้อนแห้งนี้มีอุณหภูมิสูงกว่าความร้อนในห้องอบไอน้ำ ชนิดชั้นที่เรียกว่า เฮอร์มิซิท อุณหภูมิภายในห้องชาวน้ำจะสูงถึง 200 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 93 องศาเซลเซียส แต่อุณหภูมิในห้องอบไอน้ำจะสูงเพียง 149-158 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 65-70 องศาเซลเซียสการอบตัวด้วยชาวน้ำจะทำให้เหงื่อออกมากกว่าการอบตัววิธีอื่นๆ เพราะความร้อนแห้งที่มีอุณหภูมิสูงจะทำให้รูขุมขนของผิวหนังเปิดกว้างมากที่สุด และช่วยขับสารเป็นพิษซึ่งสะสมอยู่ในร่างกายของคนเราออกได้อย่างรวดเร็ว วิธีการอบชาวน้ำก็เป็นการใช้ความร้อนแก่ร่างกายสลับกับการอาบน้ำเย็นหรือสัมผัสกับความเย็น โดยทันที การอบชาวน้ำจัดได้ว่า เป็นขบวนการทำความสะอาดร่างกายและเป็นการพักผ่อนร่างกายอย่างหนึ่งที่สามารถทำให้ร่างกายมีความสดชื่น กระปรี้กระเปร่า ช่วยเสริมสร้างสุขภาพพลานามัยที่ดีทั้งยังช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดทางสมอง และช่วยให้เกิดความงามทางด้านผิวหนังที่ดูเปล่งปลั่งมีน้ำมีนวล

7.13.1 ลักษณะการออกแบบห้องชาวน้ำ

ห้องชาวน้ำโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็น สี่เหลี่ยมผืนผ้า จตุรัสเป็นกล่องส่วนการตกแต่งของ โครงสร้างค้ำนอกอาจมีรูปทรงแตกต่างกันออกไปแล้วแต่การออกแบบ โครงสร้างของห้องชาวน้ำ ส่วนใหญ่ทำด้วยไม้ เนื้ออ่อนที่มีกลิ่นหอม มีความทนทานต่อความร้อนสูง ส่วนใหญ่จะใช้ไม้สนในประเทศฟินแลนด์ ภายในห้องจะประกอบไปด้วยที่นั่งเป็น โครงไม้เว้นช่องระบายอากาศ ใช้ ไม้แอสไพน์ในการทำที่นั่ง ที่ผนังห้องมีการติดช่องอากาศเข้าและช่องระบายอากาศออก ผนังห้องจะเป็นผนัง 2 ชั้น ระหว่างชั้นจะเป็นวัสดุฉนวนกันความร้อนรั่วออกสู่ภายนอก มีเตาเผาแกรไนต์ เพื่อให้ความร้อนแก่ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.13.2 ขนาดและรูปร่างของห้องชาน้ำ

ขนาดของห้องชาน้ำที่มีขนาดเล็กที่สุด มีความกว้าง ขาว สูง เป็น $0.90 \times 0.90 \times 2.10$ ลบ.ม. ขนาดใหญ่ มีขนาดเป็น $3.60 \times 4.90 \times 2.70$ ลบ.ม. การจะสร้างห้องขนาดใดนั้นต้องคำนึงถึง

1. จำนวนคนมากที่สุด ที่เข้าไปในห้องชาน้ำในเวลาเดียวกันซึ่งมีมาตรฐานกำหนดไว้ว่า หนึ่งคนจะต้องใช้พื้นที่ขนาดประมาณ 1.755 ลบ.ม.
2. ความต้องการที่จะจัดให้มีส่วนประกอบของห้องอาบน้ำ แต่งตัว อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้องชาน้ำหรือไม่
3. การจัดวางที่นั่งจะจัดอยู่ในรูปแบบใด ในกรณีที่จัดเป็นชนิดผนังด้านเดียวความยาวของที่นั่งต้องไม่น้อยกว่า 1.80 ม. เพื่อให้สามารถนอนเหยียดได้อย่างสบาย
4. จะต้องคำนึงถึงขนาดของเตา ที่สามารถให้ความร้อนแก่ห้อง ได้ และงบประมาณของผู้สร้างด้วย

7.13.3 โครงสร้างของห้องชาน้ำ

โครงสร้างของห้องชาน้ำมีส่วนที่สำคัญ ดังนี้

1. โครงสร้างฐานราก จะต้องคำนึงถึงเรื่องการรับน้ำหนักให้เหมาะสมโดย
 - พื้นดินเดิม ในกรณีที่ห้องชาน้ำแบบภายในอาคาร พื้นห้องคือพื้นดินเดิม ส่วนห้องชาน้ำแบบภายนอก จำเป็นต้องเทฐานรากคอนกรีต หรือมีการทำเสาเข็มก่อน
 - พื้นแผ่นวัสดุฐานความร้อนซึ่งจะต้องมีโครงกรอบวางบนฐานพื้นล่างก่อน แล้วกรุแผ่นฉนวนกันที่ใช้เป็นวัสดุที่ทำจากเศษหินเล็กๆ นำมาบดเป็นฝุ่นหรืออาจจะใช้แผ่น ไฟเบอร์กลาสที่ทำจากใยแก้ว
 - หลังจากกรุฉนวนเรียบร้อยแล้ว ก็นำแผ่น ไม้อัดมาปิดทับเพื่อเป็นพื้นฐานสะดวกในการวางโครงสร้างของพื้นจริง
2. โครงสร้างของพื้นห้อง พื้นในห้องชาน้ำเป็นส่วนที่ได้รับความร้อนน้อยที่สุด คือจะมีอุณหภูมิประมาณ 80-100 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 27-38 องศาเซลเซียส การใช้วัสดุในการทำพื้น อาจใช้เป็นไฟเบอร์กลาสด้านหรือแผ่นวัสดุเคลือบที่ไม่มีรอยต่อ สามารถกันน้ำได้และไม้ลื่น กระเบื้องเคลือบเซรามิกพื้นที่ดี แต่จำเป็นต้องเชื่อมรอยต่อให้กันน้ำซึมลงสู่พื้นด้านล่าง การใช้พื้นไม้ก็เป็นที่ยอมรับ และมีข้อเสียเมื่อไม้เปียกน้ำจะทำให้ลื่น และ ไม้จะเป็นตัวที่เก็บกลิ่นได้เร็วและนาน หากต้องการทำความสะอาด ภายในห้องชาน้ำจะมีพื้น ไม้อีกแผ่นหนึ่งซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวรับและตัวกระจายความร้อนไปสู่ส่วนต่างๆ ของห้อง แผ่นไม้นี้จะมีขนาดปานกลาง โครงสร้างดีเป็นช่องไม้ระแนง วางไว้บนพื้นห้องบริเวณที่ความร้อนจากเตาไฟจะมากระทบได้

3. โครงสร้างของโครงห้องและการเดินท่อสายไฟกับฉนวนความร้อน โครงสร้างห้อง หมายถึงโครงผนังถึงเพดานห้องซึ่งไม่รวมถึงแผ่นผนังและฝ้าเพดาน การวางโครงผนังห้องจะเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เริ่มทำเมื่อ วางแผ่น ไม้ชั้น โดยมีการวางคร่าวไม้ทางแนวนอนและทางแนวตั้ง มีช่องว่างห่างกันกว้าง ช่องละ 0.40-0.60 ม. จากจุดศูนย์กลางของไม้ ในการทำโครงห้องนี้จะมีการจัดแบ่งช่องประตูไว้ และเว้นช่องระบายอากาศเข้า-ออก ไว้ด้วย การทำโครงเพดานก็มีการวางคร่าวเช่นกันกับผนัง

ฉนวนกันความร้อน ฉนวนกันความร้อนที่ดีจะต้องมีความสามารถเก็บความร้อน ภายในห้องมิให้รั่วไหลออกสู่ภายนอกได้ วัสดุที่ใช้ทำฉนวนกันความร้อนมีอยู่ 2 ชนิด ไฟเบอร์กลาสทำจากใยแก้วฝอยและแผ่น rock wool ทำจากเศษหินเล็กๆ นำมาปั่นรวมเข้ากันเป่าแผ่นใหญ่ มีความอ่อนตัวและนุ่มกว่าไฟเบอร์กลาส การติดตั้งแผ่นฉนวนนี้แตกต่างกันไปตามแต่ละด้านของผนัง ขึ้นกับสภาพแวดล้อม การใช้แผ่นไฟเบอร์กลาสที่เคลือบผิวหน้าด้วยตะกั่ว นิยมใช้แผ่นที่มีความหนา 3.5 นิ้ว ขนาดของแผ่น 15*23 นิ้ว หรือ 1.37*0.575 ม. กรุหรือติดกับโครงไม้โดยให้ผิว ด้านที่มีตะกั่วเคลือบอยู่ด้านในของของห้องเพื่อให้สามารถกันความร้อนภายในห้องได้ด้วย

4. โครงสร้างของประตูและหน้าต่าง ประตูห้องชานน่าจะเป็นช่องระบายอากาศของห้อง เมื่อทำการเปิดประตู และประตูที่ดีต้องเปิด ปิด ได้ง่าย และเมื่อปิดประตูจะต้องปิดสนิท ไม่มีช่องว่างที่ความร้อนสามารถรั่วไหลออกไปได้ การติดตั้งประตูจะต้องคำนึงถึงการขยายตัวเมื่อโดนความร้อน ขนาดของประตูจะสูง 1.80 – 2.00 ม. กว้างอย่างน้อยที่สุด 0.60 ม. โครงสร้างของบานประตูมี 2 ชั้น โดยผนังด้านนอกจะเป็น โครงสร้างจริงเข้ากัน ระหว่างประตูชั้นนอกและชั้นใน จะมีช่องโครงไม้กรุด้วยฉนวนกันความร้อน การเปิดปิดประตูควรเปิดออกด้านนอก และควรมีที่จับทั้งสองด้าน บานประตูติดกับ โครงห้อง โดยใช้จุดหมุนด้านบน

หน้าต่างห้องชานน่าหมายถึง บานกระจกที่สามารถมองออกไปเห็นภายนอกได้ ซึ่งการติดตั้งช่องแสงบานกระจก ส่วนมากจะเจาะช่องที่ประตู โดยมีขนาดเล็กเนรู สี่เหลี่ยมผืนผ้า เป็นกระจกสองชั้นติดตาย ในกรณีที่ต้องการผนังด้านใดด้านหนึ่งเป็นกระจก โครงสร้างของผนังต้องมีลักษณะเป็นกระจกสองชั้นติดตายที่ทนต่ออุณหภูมิสูง เป็นพวกกระจกเคลือบที่มีความอ่อนตัว ช่องว่างระหว่างกระจกทั้งสองชั้น เป็นช่องอากาศ

5. ผนังด้านในและด้านนอก สมัยก่อนนั้นการทำผนังห้องจะใช้ไม้ที่ตัดมาโดยไม่มี การคัดและผ่านกรรมวิธีอบแห้ง ไม้ที่ดีจึงทำให้เมื่อ โดนความร้อนจะเกิดกลิ่นของยางไม้ ปัจจุบันมีการคัดเลือกไม้ที่มีคุณภาพดีไม่มีที่ติ ทนทานต่อความร้อนสูง ไม้ปิดได้ง่าย และจะต้องผ่านการอบแห้งเรียบร้อยแล้วการทำผนังห้องจำเป็นต้องใช้ไม้นั้น เพราะว่า ไม้มีคุณสมบัติในการดูดความร้อนไว้ ได้ช้ากว่าวัสดุอื่น การสัมผัสกับผนังห้องจึงไม่เป็นอันตรายต่อผิวหนัง ไม้ที่เลือกควรเป็นไม้เนื้ออ่อน มีความหนาแน่นน้อยเพราะ ไม้สามารถดูดความร้อน ได้น้อยแต่มีการต้านทานต่อความร้อนสูง เช่น ไม้แดง ไม้ซีดาร์แดงและเหลือง ไม้สน ไม้ไพน์ ไม้เฟอร์ ขนาดของแผ่นไม้ที่ใช้ทำผนัง คือ 1*4 นิ้ว หรือ 1*6 นิ้ว เข้าลิ้นตามแนวตั้ง เพื่อให้รอยต่อของผนังต่อกันสนิทกันความร้อนรั่วไหล

6.13.4 ชนิดของห้องชานน่า

ชนิดของห้องชานน่าแบ่งได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. แบ่งตามลักษณะที่ตั้ง จัดออกเป็น 2 ประเภทคือ แบบภายนอกและภายใน
 - แบบภายนอก เป็นห้องชานาที่สร้างอยู่นอกบ้านเพื่อต้องการสัมผัสธรรมชาตินอกบ้าน โดยจะต้องมีบริเวณใกล้ห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว ชานาแบบภายนอกจะต้องมีโครงสร้างฐานรากและหลังคาเพิ่มขึ้น
 - แบบภายใน เป็นห้องชานาที่สร้างขึ้นภายในบ้าน ควรติดตั้งอยู่ใกล้กับห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว การสร้างห้องชานา ภายในจะใช้โครงสร้างของห้องที่ประหยัดกว่าแบบภายนอก เนื่องจากไม่ต้องใช้โครงสร้างของฐานรากและหลังคา
2. แบ่งตามลักษณะการสร้างห้อง จัดออกเป็น 3 ประเภท คือ
 - แบบ prefabricated or modular เป็นชานาที่มีโครงสร้างของห้องเป็นชุดสำเร็จรูป จะมีส่วนประกอบของ โครงห้อง ฉนวนกันความร้อน เพดาน ผนัง ที่นั่ง ประตูและเตาเผาหิน สำหรับชานาภายนอกจะต้องมีโครงหลังคาและผนังด้านนอก โครงสร้างทั้งหมดสามารถประกอบตามที่ที่ต้องการ
 - แบบ precut saunas เป็นชนิดที่สร้างขึ้นตามความต้องการของห้องที่มีอยู่แล้ว โดยมีการทำขึ้นเป็นชิ้นส่วนประกอบตามขนาดที่ต้องการ
 - แบบ custom built saunas เป็นการสร้างห้องชานาในลักษณะคล้ายกระท่อมไม้ซุงของของฟินแลนด์โบราณ แต่มีโครงสร้างภายในเหมือนห้องชานาทั่วไป
3. แบ่งตามลักษณะการให้ความร้อน จัดออกเป็น 4 ประเภท คือ
 - smoke saunas เตาเผาหินที่ได้รับความร้อนจากการเผาไหม้ เริ่มเผาไหม้ เปิดประตู ไล่ควันออกจากห้อง เตาหินจนกระทั่งร้อนแดงจึงนำไปออก ปิดประตูเมื่อ ไล่ควัน ไฟออกจากห้องแล้วเติมน้ำรดบนก้อนหินที่ร้อนแดง ลักษณะนี้จะเป็นการชานา ในระยะเวลาสั้นๆ
 - fume saunas เป็นการให้ความร้อนแก่ก้อนหินที่อุณหภูมิ 500 องศาเซลเซียส จะทำให้ความชื้นภายในห้องหมดไป และอุณหภูมิห้องสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อนการเข้าห้องชานาควรเปิดประตูห้องระบายอากาศออก ในระหว่างการชานาใช้น้ำรดลงบนก้อนหิน
 - stove saunas ด้านบนของเตาชนิดนี้ทำด้วยหินหรือโลหะ ครอบเพื่อไล่ควันไฟออกไปทางปล่องระบายอากาศ ความร้อนจะออกมาทางช่องไฟเมื่อก้อนหินมีความร้อนพอ จึงปิดช่องไฟนั้น และรดน้ำลงบนก้อนหิน
 - town saunas เป็นการให้ความร้อนแก่หินโดยใช้เตาไฟฟ้า ภายในเตาจะมีขดลวดเพื่อให้ความร้อนต่อหิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.14 ระบบทางลาด

ระบบทางลาดเป็นระบบที่มีความสำคัญระบบหนึ่ง สำหรับโครงการ เพราะพื้นที่ที่มีความลาดชัน การก่อสร้างอาคารจะต้องคำนึงถึงความชันของพื้นที่ รวมถึงระบบทางลาดภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตาราง 7.12 แสดงลักษณะความชันของพื้นที่

	ดี	ปานกลาง	รุนแรง
ความชันของพื้นที่	น้อยกว่า 10%	10% - 25%	มากกว่า 25%
	เหมาะกับการสร้างอาคารและระบบต่างๆ ที่ถูกใช้โดยทั่วไป	การปรับหน้าดินอาจเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง การขุดคู, ร่องน้ำ ควรปรับให้อยู่ความชันที่เหมาะสม	เป็นอันตรายต่องานเครื่องมือหนักการปรับดินเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมากต่อพื้นที่ก่อสร้างต้องระมัดระวังในเรื่องของความขรุขระและการตกลงมาของดิน

ตาราง 7.13 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง

พื้นที่	ความชัน	
	สูงสุด	ต่ำสุด
street parking	8.00	0.50
approach walks	10.00	0.50
entrance walks	4.00	1.00
ramps	15.00	-
pave play, sitting area	2.00	0.50
lawn area	25.00	1.00
grasses playgrounds	4.00	0.50
swales	10.00	1.00
grasses banks	4/1	.
plants banks	3/1	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.15 ระบบบริหารจัดการพลังงาน

ในการออกแบบอาคารใด ๆ ก็ตาม การคำนึงถึงเรื่องความสะดวกสบาย สภาพแวดล้อมและการประหยัดพลังงานเป็นสิ่งที่สำคัญ และควรพิจารณาตั้งแต่เริ่มออกแบบ ดังนั้นควรศึกษาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

7.15.1 กระแสลมและการระบายอากาศ

ในการออกแบบสถานพักผ่อนเพื่อสุขภาพนี้ ได้คำนึงถึงเรื่องการระบายอากาศ เพื่อให้ผู้ใช้ได้รับอากาศที่บริสุทธิ์ ความสุขสบายจากการลดความร้อนภายในอาคารและทำให้ร่างกายได้รับอากาศที่สดชื่น โครงการนี้ตั้งอยู่ที่ อ.แมริม จ. เชียงใหม่ นอกจากลมที่เกิดจากแล้วนั้น ยังมีลมที่พัดผ่านในช่วงมรสุม ในการออกแบบอาคาร จะสามารถคิดแปลงหลักการออกแบบเรื่องการระบายอากาศที่พิจารณามีดังนี้

1. ควรให้มีช่องทางที่ให้อากาศเคลื่อนที่เข้ามาภายในอาคารและมีช่องทางที่ให้เคลื่อนที่ออกไปตรงกัน การเปิดช่องเพียงด้านเดียวไม่สามารถทำให้ลมพัดเข้ามาในห้องได้ และเพื่อให้การระบายอากาศถ่ายเทมากที่สุด ควรมีช่องลมออกใกล้เคียงกับช่องลมเข้า
2. อากาศจะไหลจากที่ที่มีความกดอากาศสูง ไปหาที่ที่มีความกดอากาศต่ำที่ใกล้เคียงกัน ทำให้เกิดลมอ่อน ๆ ภายในอาคาร
3. หากต้องการให้กระแสลมแรงเพื่อช่วยให้เย็นขึ้น จะต้องมีช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
4. ทิศทางลมมิได้เกิดจากช่องลมออก
5. ตำแหน่งและชนิดของช่องทางลมเข้า สามารถบังคับทิศทางลมให้ผ่านห้องได้
6. การออกแบบชายคาและบานพลิก ช่วยในการเปลี่ยนทิศทางลม ให้เบนเข้ามาในห้องได้มากขึ้น

7.15.2 ฝน

เนื่องจากโครงการตั้งอยู่บริเวณของภูเขาของจังหวัดสระบุรี ซึ่งมีอากาศเย็นและฝนตกบ่อย การออกแบบให้เหมาะสมกับภูมิประเทศและภูมิอากาศเป็นสิ่งจำเป็น ยิ่งผู้ใช้อาคารหลักเป็นสมาชิกผู้สูงอายุแล้วนั้น นอกจากการออกแบบอาคารให้อยู่ได้อย่างสบายแล้ว การป้องกันอุบัติเหตุก็เป็นสิ่งที่ควรคำนึงถึงเช่นเดียวกัน ฝนเป็นสาเหตุหนึ่งซึ่งทำให้เกิดอุบัติเหตุ เพราะอาจเกิดการลื่นหกล้มได้ง่าย และเกิดความชื้นสูงไม่สบายตัว

การวางอาคารโดยทั่วไปมักวางขวางทิศทางลมเพื่อให้ได้รับลม ซึ่งทำให้ฝนสามารถเข้าไปในอาคารได้ง่าย ดังนั้นอาคารควรมีลักษณะโปร่ง ขึ้นชายคาออกมากันฝนหรือยื่นระเบียงออกมากันฝนสำหรับชั้นล่าง ในการยื่นระเบียง พื้นระเบียงควรมีการลดระดับ กันน้ำท่วมเข้าไปส่วนภายในห้อง ทำให้ระบายน้ำไม่ทัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การออกแบบหลังคาควรเป็นหลังคาที่มีความชันเนื่องจากน้ำฝนสามารถไหลลงพื้นได้ สะดวกและรวดเร็ว ควรยื่นชายคาเพราะสามารถกันแดดทั้งฝนและแสงแดด ไม่ควรทำหลังคาหลายระดับโดยไม่ยื่นชายคาซ้อนกัน หรือหลังคาหักมุมหลายผืนโดยไม่จำเป็น เพราะจะเกิดรอยต่อและเป็นจุดที่รั่วซึมได้ง่าย

วัสดุที่ใช้ทำผนังควรสามารถป้องกันฝนได้ และควรเคลือบด้วยน้ำยากันซึมอีกชั้นหนึ่ง ไม่ใช้วัสดุที่ไม่ทนต่อการขีดขูดขยาด้าหากได้รับความร้อนในเวลาไล่เลี่ยกันเป็นผนังภายนอกของอาคาร

วัสดุที่ใช้ทำพื้นทางเดินที่เชื่อมต่อกันควรเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น และมีหลังคาคลุมเสมอ

7.15.3 แสงสว่างและการมองเห็น

แสงสว่างเป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการมองเห็นของวัยสูงอายุ เนื่องจากกระบวนการทำงานของสายตาเสื่อมถอยลงหากแสงไม่พอจะทำให้มีปัญหาในการมองเห็นได้ แสงสว่างที่เหมาะสมไม่ใช่แสงที่มีปริมาณแสงมาก หากต้องเพียงพอและไม่เกิดการสะท้อนแสงหรือเกิดแสงพร่า

โดยทั่วไปแสงมีอิทธิพลและเกี่ยวข้องกับผู้ใช้อาคาร มี 2 ประเภท คือ

1. แสงจากธรรมชาติ

2. แสงประดิษฐ์

แสงธรรมชาติ

เป็นแสงที่มีขอบเขตจำกัดของเวลา ประโยชน์ของแสงที่เกิดจากธรรมชาตินั้น นอกจากสบายตากว่าแสงประดิษฐ์แล้ว ยังไม่เป็นการสิ้นเปลืองพลังงานอีกด้วย การออกแบบอาคารเพื่อรับแสงธรรมชาติ ในสภาพพื้นที่อย่างบ้านเรือนนั้น มักมีแสงแดดแรงตลอดทั้งปี สิ่งที่ต้องนำมาพิจารณาในการออกแบบ คือ เราต้องการแสงเข้าสู่ตัวอาคาร ขณะเดียวกันก็ไม่ต้องความร้อนมากและต้องการลมเพื่อไประบายความร้อน ในการออกแบบอาคารที่ต้องการนำแสงธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคารนั้น โดยทั่วไปมักให้แสงสว่างเข้า 2 ทาง

1. ด้านผนังอาคาร มักเป็นช่องเปิด คือ ประตูหรือหน้าต่าง เพื่อไม่ให้เกิดความอับทึบ และมีแสงสว่างเข้าถึงอย่างเพียงพอ การออกแบบช่องเปิดควรคำนึงถึงช่องทางลมด้วย
2. ด้านหลังคาอาคาร เป็นส่วนที่ต้องรับแดดมากที่สุด ดังนั้นปัญหาความร้อนมักเกิดจากหลังคาเป็นส่วนใหญ่ การออกแบบหลังคาที่ต้องการให้แสงสว่างเข้ามาในอาคารได้ ควรจะกำหนดเฉพาะพื้นที่ที่ต้องการแสงจริง ๆ เช่นพื้นที่ที่ไม่สามารถนำแสงเข้ามาทางผนังได้ เพราะจะเกิดปัญหาความร้อนมากเกินไปตามมาทีหลัง

หลักการจัดแสงสว่างธรรมชาติภายในอาคาร

การให้แสงสว่างไม่เพียงแต่การมีช่องแสงเท่านั้น ขึ้นกับการตกแต่งภายในและสีของผนังภายในอาคารด้วย โดยทั่วไปภายในอาคารควรได้รับแสงธรรมชาติและควรมีช่องแสงไม่น้อยกว่า 20 % ของพื้นที่ห้อง ควรทาสีอ่อนเพื่อให้ห้องมีความสว่างมากขึ้น สำหรับในประเทศเขตร้อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร้อนขึ้น ควรเปิดช่องแสงไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดจาก building research station note .51370 ดังนี้

1. 1/8 ของพื้นที่ห้องสำหรับส่วนพักอาศัย
2. 0.18 ตร.ม. สำหรับห้องน้ำ
3. 0.09 ตร.ม. สำหรับห้องส้วม
4. 1/8 สำหรับพื้นที่ห้องครัว

แสงประดิษฐ์

เป็นแสงสว่างที่มนุษย์ประดิษฐ์ขึ้นเพื่อใช้ในการอยู่อาศัยและทำกิจกรรมต่าง ๆ แสงไฟฟ้าเกิดจากพลังงานไฟฟ้า ซึ่งให้ทั้งแสงสว่างและความร้อนเหมือนแสงจากธรรมชาติโดยผ่านตัวกลางทำให้เกิดแสงคือ หลอดไฟฟ้า ดวงโคมต่าง ๆ

7.15.4 การลดและการระบายความร้อน

โดยทั่วไปส่วนของอาคารที่ได้รับความร้อนมากที่สุดเป็นหลังคาและผนังด้านทิศตะวันตกและออก ดังนั้นการออกแบบเพื่อหาทางลดและระบายความร้อนจากทิศทางเหล่านั้นเป็นสิ่งที่จะต้องคำนึงถึง โดยทั่วไปมีวิธีการดังนี้

1. การให้ร่มเงาบริเวณภายนอกอาคาร ร่มเงาเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความเย็นในอาคารได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากความร้อนจากรังสีของดวงอาทิตย์ไม่สามารถผ่านลงไปยังตัวอาคารได้มาก สิ่งแวดล้อมภายนอกอาคารที่ให้ร่มเงาที่ดีที่สุดแก่ตัวอาคาร คือ ต้นไม้

ประโยชน์ของการปลูกต้นไม้ในงานสถาปัตยกรรม มีดังนี้

- 1.1 ให้ความชุ่มชื้นแก่ดิน ทำให้บริเวณโดยรอบไม่มีฝุ่นละออง ความร้อนและแสงสว่างเมื่อกระทบผิวดินแล้ว ไม่สะท้อนกลับมา จึงเกิดความร่มเย็น
- 1.2 ให้ร่มเงา ต้นไม้ที่ให้ร่มเงาต้องเป็นต้นไม้ใหญ่ ไม้ยืนต้น
- 1.3 ปรับทิศทางลม เมื่อมีลมพัดอากาศจะหมุนเวียน เกิดความเย็นสบาย หากพัดจากที่ที่มีอากาศเย็นกว่าเข้ามา เช่น ลมที่พัดผ่านแอ่งน้ำขนาดใหญ่ ทิศทางลมจะมาในแนวตรง เมื่อปะทะกับสิ่งกีดขวางใด ๆ จะทำให้ลมเปลี่ยนทิศทางทันทีและลดความเร็วลง เราสามารถปลูกต้นไม้เพื่อเปลี่ยนทิศทางของลมตามที่เราต้องการได้

2. การวางอาคารในทิศทางที่เหมาะสม

การวางอาคารที่เหมาะสมโดยให้ด้านที่มีพื้นที่น้อยที่สุด อยู่ในด้านที่รับรังสีความร้อนมากที่สุด และการออกแบบภายในอาคาร ควรวางห้องที่ใช้สอยน้อยที่สุดอยู่ทางทิศตะวันออกและตก เพื่อให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยบ่อย โคนความร้อนน้อย ดังนั้นควรวางอาคารทางด้านทิศเหนือ - ใต้ จะเหมาะสมที่สุด หากวางอาคารด้านยาวรับแนวทิศตะวันตกเฉียงใต้และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งสามารถรับลมได้เป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อย่างค้ำในฤดูร้อนและหนาว ส่วนแสงแดดจะได้รับมุมเฉียง ทำให้แดดไม่ร้อนจัดและหาทางป้องกันง่าย

3. การป้องกันความร้อนจากหลังคา

3.1 การใช้วัสดุฉนวนหลังคาที่เป็นฉนวนกันความร้อน

3.2 ใช้วัสดุที่เป็นฉนวนกันความร้อนเสริมไว้ได้ ผิวพื้นกระเบื้องมุงหลังคาเช่น ไฟเบอร์กลาส โฟม หรือใช้สีสะท้อนความร้อนทาบนวัสดุฉนวน

3.3 การลดระดับฝ้าหรือระดับเพดานให้ต่ำลง แล้วเปิดช่องด้านข้างให้อากาศถ่ายเท

4. การลดความร้อนจากแสงแดด

4.1 ปลุกพืชคลุมดินบริเวณรอบ ๆ อาคาร หรือปลูกต้นไม้ที่ให้ร่มเงา

4.2 ทำสระน้ำคักลมก่อนเข้าสู่อาคาร จะเกิดไอน้ำจากการระเหย เมื่อลมพัดจะพาไอน้ำซึ่งมีความชื้นและความร้อนเข้าสู่อาคาร ทำให้เย็นสบาย

4.3 ลดจำนวนพื้นที่ที่เทคอนกรีต โดยรอบอาคาร เพราะคอนกรีตเป็นตัวสะสมความร้อนได้ดี

5. การให้ร่มเงาแก่อาคาร โดยการใช้เครื่องป้องกันแสงแดด

5.1 ใช้ Landscape เข้าช่วย

5.2 ออกแบบบริเวณโดยรอบและเหนือหน้าค้ำ เช่น การยื่นชายคา การทำระเบียง การทำ ตรีบบังแดด

5.3 การออกแบบชนิดของหน้าค้ำให้เหมาะสม

5.4 การใช้แผงบังแดดที่เหมาะสมตามทิศต่าง ๆ ดังนี้

- ทิศใต้และบริเวณโดยรอบของทิศใต้ของอาคาร ใช้แผงกันแดดชนิดนอน
- ทิศตะวันออกและคค ใช้แผงกันแดดแนวตั้ง หากเป็นแผงบังแดดที่ปรับมุมได้ จะบังแดดได้ทุกเวลา
- ทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศตะวันออกเฉียงใต้ ใช้แบบตารางจะให้ร่มเงามากขึ้น
- ทิศเหนือใช้แผงแนวตั้ง และควรมีชายคาตามแนวนอนสำหรับบังแดดบางเดือน

7.15.5 การประหยัดพลังงานในอาคาร

การประหยัดพลังงานเป็นสิ่งจำเป็นในยุคนี้ ควรเริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร หากอาคารมีความเย็นสบายกันความร้อนจากภายนอกอาคารได้ดี ก็ไม่จำเป็นต้องใช้เครื่องปรับอากาศ การใช้แสงสว่างภายในอาคาร จะสามารถลดพลังงานไฟฟ้าโดยอาคารที่ออกแบบให้รับแสงจากธรรมชาติเพียงพอ และการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์มาทดแทน

แบ่งหัวข้อการประหยัดพลังงานออกเป็น 3 ข้อดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อการปรับอากาศภายในอาคาร

1.1 ออกแบบอาคารให้มีความเป็นสบายตามธรรมชาติ โดยอาศัยรูปทรงและการวางทิศทางของอาคาร เช่น การใช้หลังคาสูง นอกจากนี้มีการยื่นชายคาขยารอบอาคาร อาคารที่แผ่เรียงตามยาว หรือเรียงโอบล้อมลานโล่งตรงกลาง มีหน้าต่าง เปิดกว้าง จะสามารถรับแสงและลมตามธรรมชาติได้เต็มที่

1.2 การลดความร้อนของอาคาร เช่น

(1) การลดความร้อนของอาคารโดยการถ่ายเทความร้อนโดยตรง เช่น เปิดผนัง เปิดหลังคา ปลูกต้นไม้ ทำสระน้ำ

(2) การลดความร้อนในอาคาร โดยการระบายความร้อนทางอ้อม คือ การใช้ตัวกลางเป็นสื่อนำความร้อนไปจากตัวอาคารที่เป็นสื่อนำ เช่น อากาศ น้ำ ละเอียดของน้ำ และดิน

(3) การลดความร้อนอาคาร โดยการใช้ฉนวนกันความร้อน

2. การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อให้แสงสว่างในอาคาร

2.1 พยายามใช้แสงมากที่สุด เพื่อลดการใช้แสงจากไฟฟ้าให้น้อยลง

2.2 ใช้กระจกตัดแสงและยื่นชายคากันแดด

2.3 การให้แสงจากโคมไฟฟ้า ควรจัดวางหลอดไฟให้ถูกต้อง เพื่อให้ได้แสงที่พอเหมาะและใช้หลอดประหยัดไฟฟ้า

3. การประหยัดพลังงานความร้อนโดยการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์

ปัจจุบันมีการใช้แผง Solar cell สามารถเก็บความร้อนจากดวงอาทิตย์ และนำมาใช้เป็นพลังงานความร้อน

สรุปการออกแบบอาคารให้อยู่สบาย และประหยัดพลังงาน ดังนี้

- (1) การวางอาคารให้ส่วนแคบอยู่ทางทิศตะวันออกและตกและส่วนยาวไปทางด้านทิศเหนือ - ใต้
- (2) การออกแบบอาคารให้มีส่วนเปิดโล่ง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่กั้นผนังทึบ
- (3) จัดการออกแบบมิให้อาคารมีห้องซ้อนกันมากเกินไปจนความจำเป็น เพื่อสามารถระบายอากาศได้โดยตรง
- (4) มีช่องเปิดขนาดใหญ่ ทางผนังทิศเหนือ - ใต้ มีอัตราส่วนช่องผนังร้อยละ 40 - 80
- (5) ตำแหน่งช่องเปิดให้อยู่ระดับช่วงตัว
- (6) เลือกใช้วัสดุผนังเบา และมีช่วงเวลาค้นความร้อนสั้น (time lag)
- (7) เลือกวัสดุหลังคาที่เป็นวัสดุเบา สะท้อนความร้อนและมีช่องว่างในส่วนหลังคา



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 8

แนวความคิดและผลงานการออกแบบ

แนวความคิดในการออกแบบโรงแรมพักตากอากาศที่เป็นแนวความคิดหลัก คือ

- ต้องได้มาตรฐานของโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ตามมาตรฐานของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและมาตรฐานสากลที่สามารถรองรับแขกระดับนานาชาติ

- มีบรรยากาศของสถาปัตยกรรมเขตร้อนที่เข้ากับธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อให้เกิดความรู้สึกที่ผ่อนคลายเหมาะแก่การพักผ่อน

- ให้ความเป็นส่วนตัวแก่ทุกส่วนของโครงการ และให้ความสำคัญกับทัศนียภาพ ที่แต่ละทุกส่วนควรจะได้

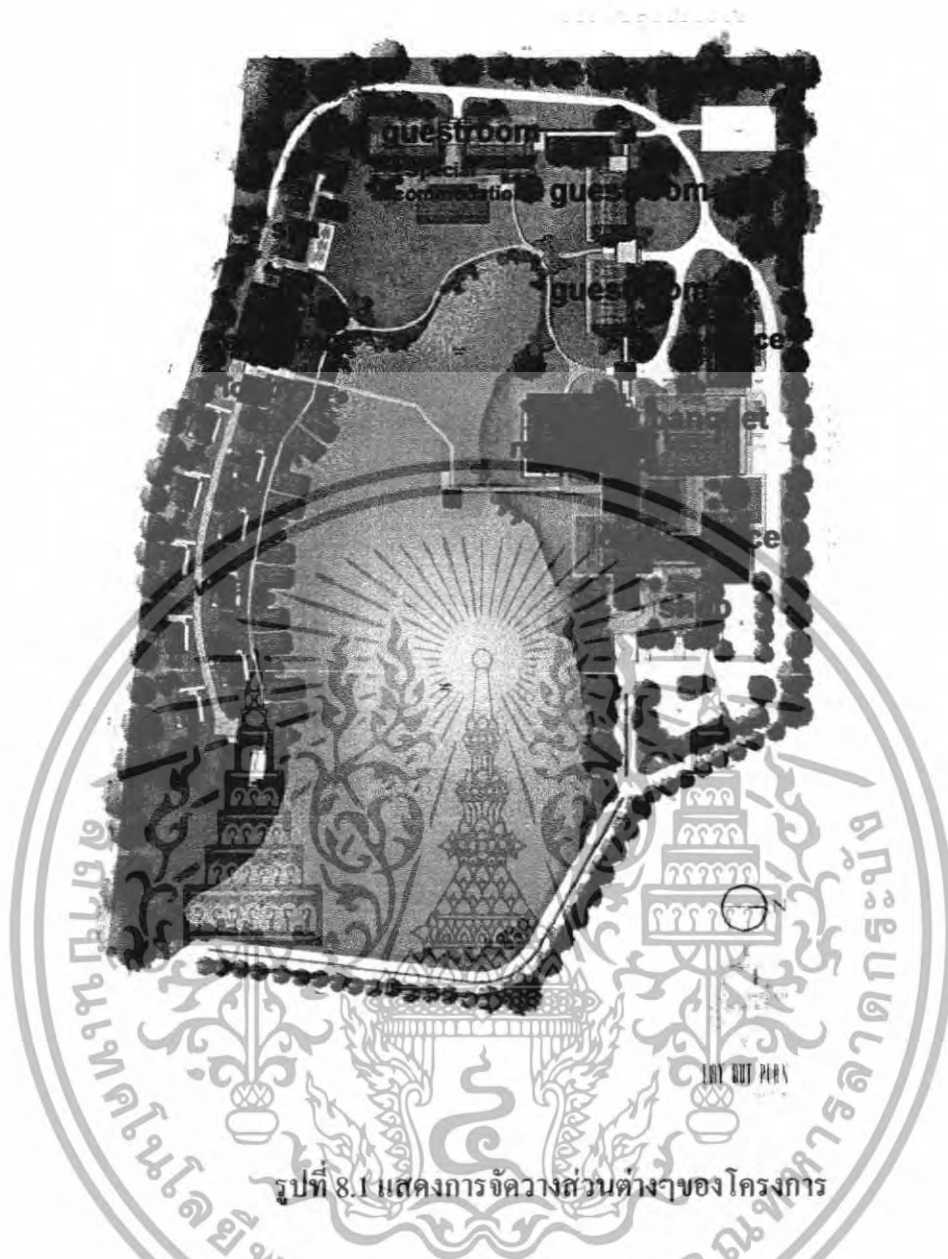
8.1 แนวความคิดในการวางผัง

แนวความคิดในการวางผังของโครงการ ได้ทำการวิเคราะห์พื้นที่ของโครงการและอาคารข้างเคียงเพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับโครงการ และเกิดผลกระทบต่อให้น้อยที่สุดทั้งกับโครงการและโครงการข้างเคียง

แนวความคิดในการจัดวางกลุ่มอาคาร คือ เนื่องจากสภาพพื้นที่ภายในโครงการแบ่งเป็นพื้นที่ราบและพื้นที่ที่มีความลาดชันแบบเชิงเขาโอบล้อมทะเลสาบไว้ โดยจัดวางกลุ่มอาคารหลักของโครงการให้เป็นอาคารขนาดใหญ่ ให้อยู่ในส่วนของพื้นที่ราบ คือในส่วนของ โถงทางเข้า และโถงต้อนรับ และแจกจ่ายไปยังอาคารรองต่างๆ ที่เป็นส่วนรวมของโรงแรม และแบ่งส่วนหลักของโครงการให้กระจายตัวอยู่โดยทั่วของที่ตั้งโครงการ เพื่อตอบสนองการเข้าถึงของผู้ใช้สอยโดยเปิดมุมมองไปยังทะเลสาบ โดยแยกอาคารเป็นหลังๆ ออกจากกัน จัดวางอาคารให้สัมพันธ์กันกับการจัดวางกลุ่มอาคาร โดยการวางอาคารจะให้ความสำคัญในเรื่องของมุมมองและทัศนียภาพที่ทุกๆ ส่วนควร ได้รับอย่างเต็มที่

ส่วนของอาคารห้องพักแบบวิลล่า ให้อยู่ในส่วนที่สงบที่สุดคือบริเวณเชิงเขา และเนื่องจากสภาพพื้นที่ที่มีความชันมากได้รับประโยชน์ในเรื่องของการไม่บังกันของอาคาร จึงมีความเหมาะสมต่อการวางอาคารแบบวิลล่า โดยจัดสวนสถาปัตยกรรมซึ่งเป็นส่วนหลักของโครงการให้อยู่ในพื้นที่ที่สามารถให้บริการกับส่วนของห้องพักได้อย่างเต็มที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.1 แสดงการจัดวางส่วนต่างๆของโครงการ

8.2 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรมในเรื่องของรูปแบบ และลักษณะของอาคารที่มีลักษณะของสถาปัตยกรรมไทยล้านนา และสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นแบบประยุกต์ ที่เหมาะสมกับสภาพภูมิอากาศแบบร้อนชื้น อาคารสามารถกันแดดกันฝนได้ดี โดยการยึดส่วนของอาคาร เช่น ชายคา ที่ช่วยทั้งกันฝนและกันแดด

องค์ประกอบของอาคารสามารถตอบสนองหน้าที่ใช้สอยอย่างมีประสิทธิภาพ ทางสัญจรตรงไปตรงมา มีความสะดวกในการใช้งาน นอกจากนี้การออกแบบตัวอาคารให้เหมาะกับการพักผ่อนและผ่อนคลายอย่างเต็มที่ และคำนึงถึงการประหยัดพลังงานให้กับตัวอาคารด้วยเช่น เรื่องปรับอากาศของห้องภายในห้องพัก ไฟส่องสว่างในอาคารที่ควรนำแสงธรรมชาติเข้ามาใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนที่เป็นส่วนกลาง เช่นบริเวณ โถงต้อนรับแบบเปิดโล่ง ที่สามารถระบายอากาศและรับทัศนียภาพของทะเลสาบและภูเขาได้เต็มที่

การจัดสภาพภูมิสถาปัตยกรรม ควรนำพืชพันธุ์ธรรมชาติ ที่แสดงออกถึงสภาพแวดล้อมที่ถิ่นมากที่สุด เช่น ต้นข้าว ต้นชา หนุ่ยแฝง หรือพืชผัก ดอกไม้เมืองหนาว โดยสร้างบรรยากาศแบบไร่เกษตรกรรมบนภูเขา



รูปที่ 8.2 แสดงสถาปัตยกรรมล้านนาและสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น



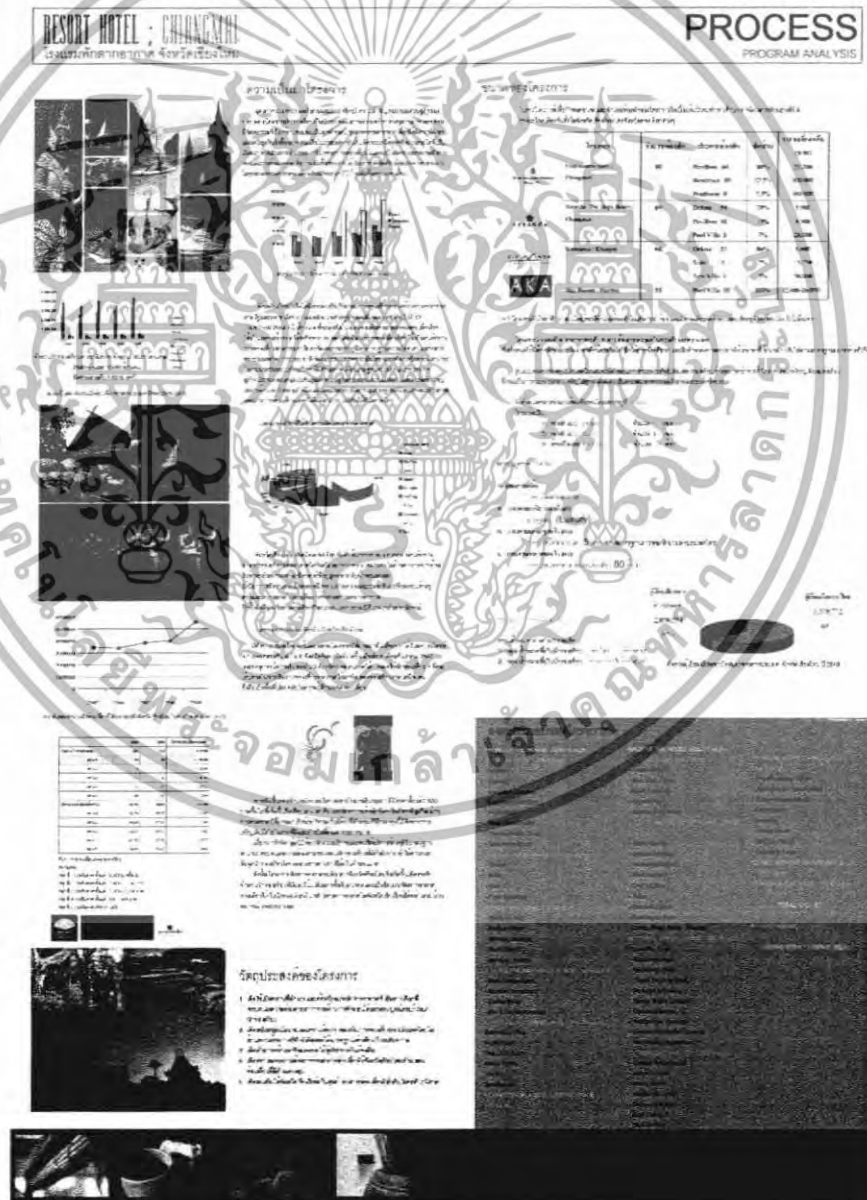
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เฉพาะที่โครงการเท่านั้น ไม่ควรแจกจ่ายให้คนอื่นไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 8.3 แสดงการทำไร่เกษตรกรรมบนภูเขา

8.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ

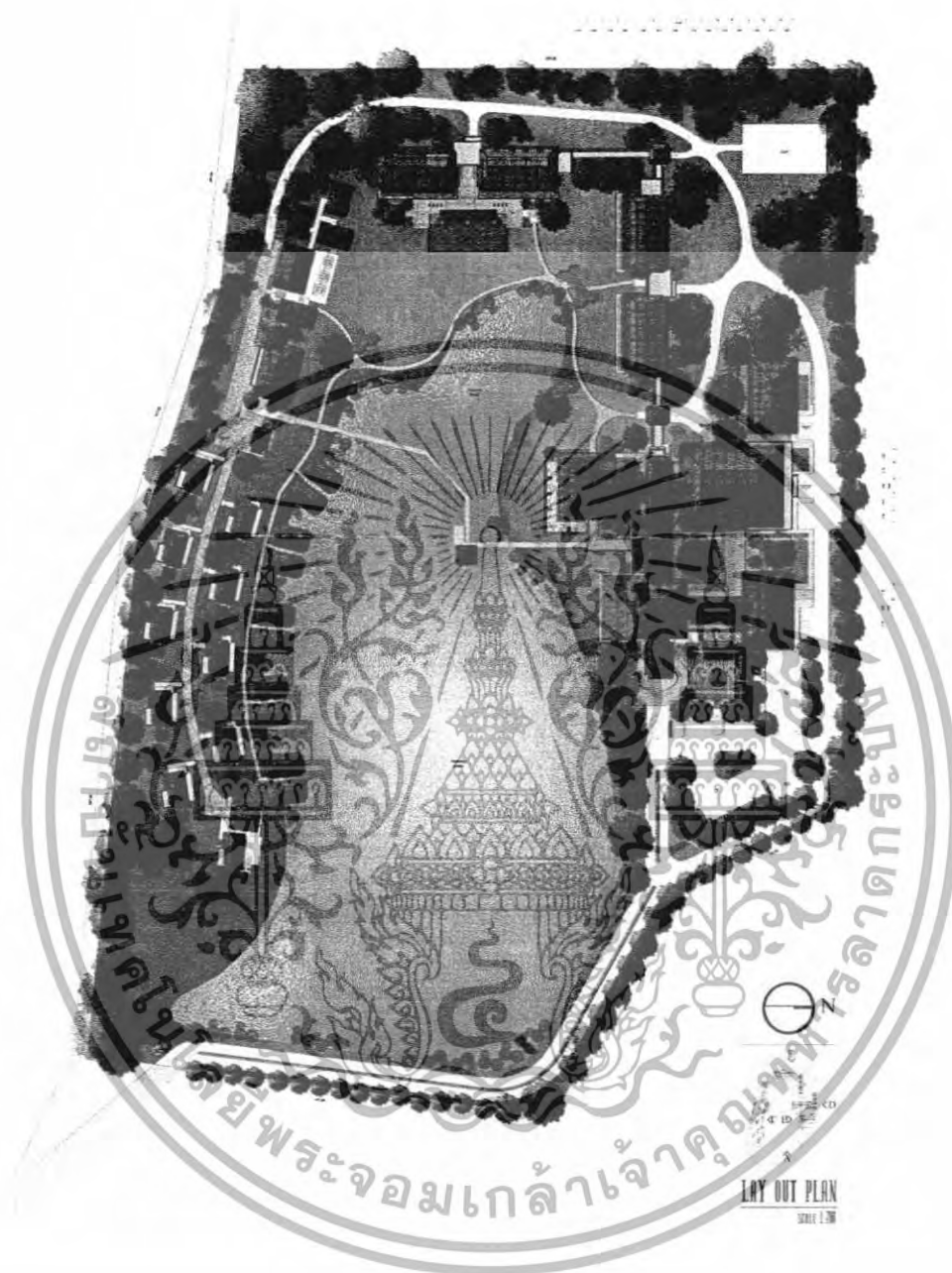
อาคารโดยทั่วไปเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ใต้เสาและคาน โครงสร้างหลังคาเป็น โครงสร้างเหล็ก และ โครงสร้างไม้ในบางส่วนที่ต้องการแสดงโครงสร้างหรือส่วนที่ไม่มีฝ้า เนื่องจากแนวความคิดหลักที่ต้องการให้เข้ากับธรรมชาติ ใน ขณะเดียวกันก็ต้องใช้เทคโนโลยี สมัยใหม่ในการก่อสร้าง เพื่อให้อาคารแข็งแรง ฉะนั้นจึงใช้โครงสร้างหลัก เป็นเทคโนโลยี สมัยใหม่ ส่วนพื้นผิวจะใช้วัสดุพื้นถิ่น รวมถึงส่วนประดับต่างๆ และ โครงสร้างส่วนย่อย จะใช้วัสดุ พื้นถิ่นด้วย เช่น พื้น ไม้ กระเบื้อง ไม้ เป็นต้น

8.4 ผลงานการออกแบบ



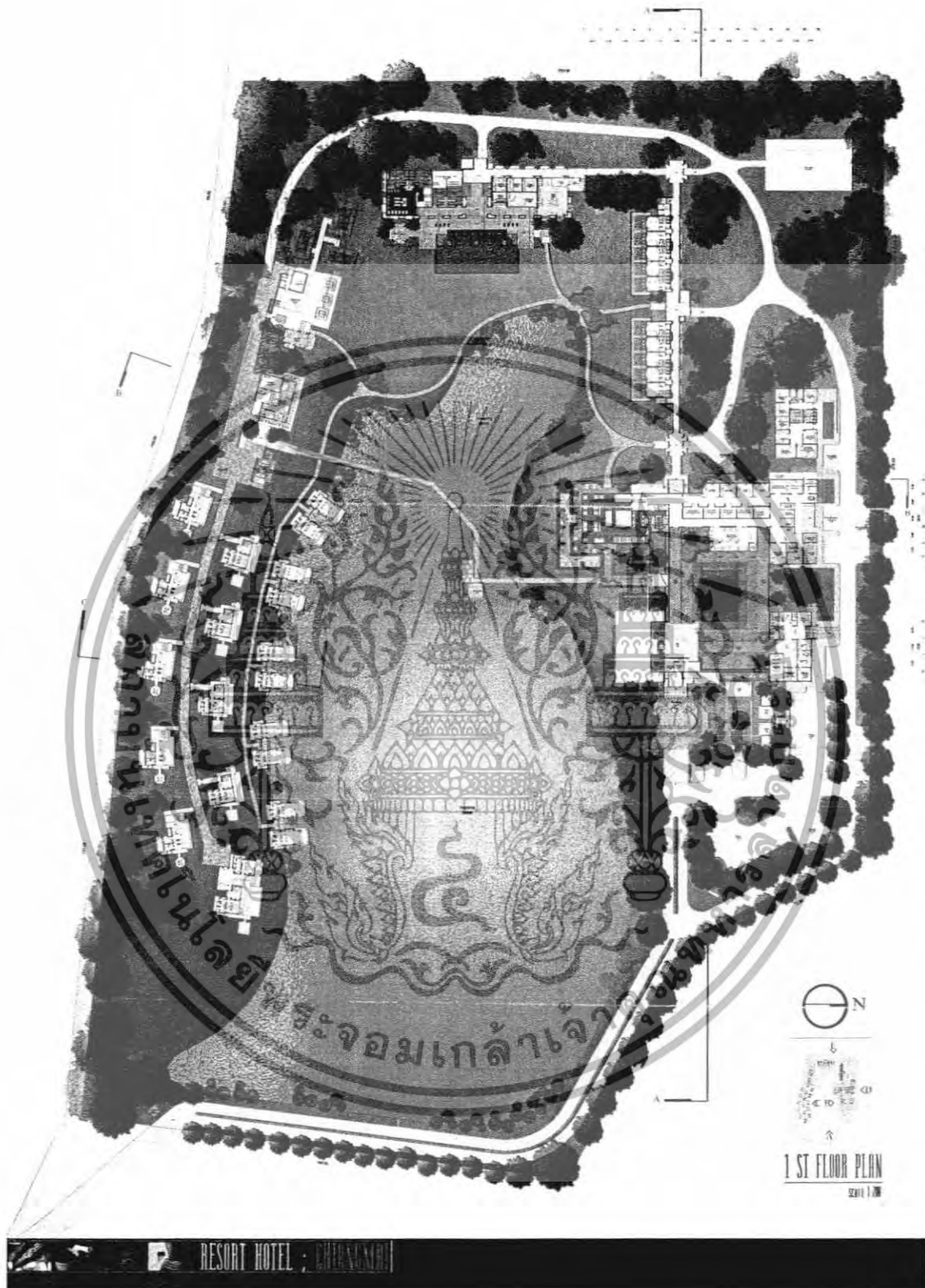
รูปที่ 8.4 แสดง Process design 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



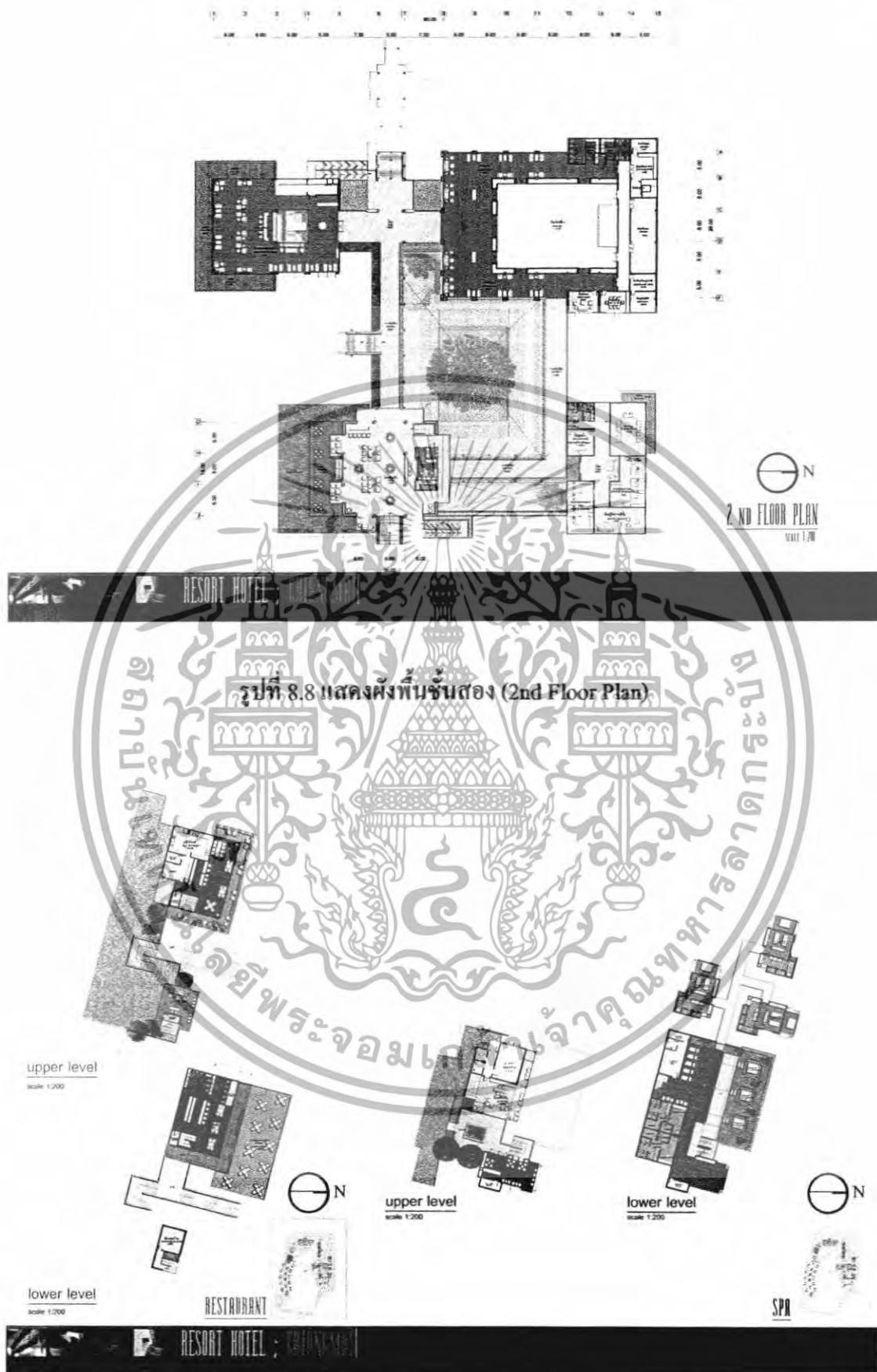
รูปที่ 8.6 แสดงผังของโครงการ (Lay out Plan)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.7 แสดงผังพื้นชั้นหนึ่ง (1st Floor Plan)

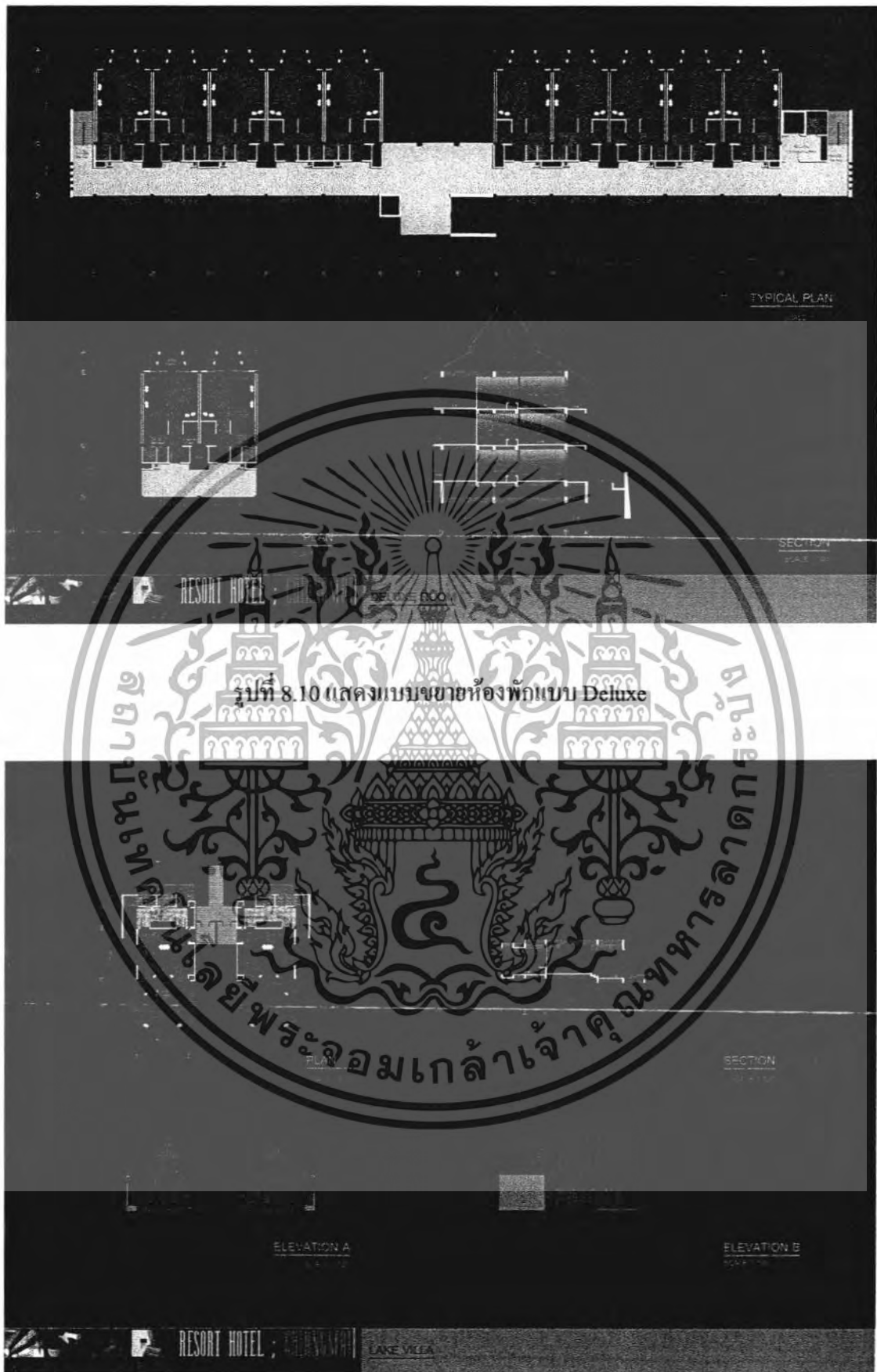
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.8 แสดงผังพื้นชั้นสอง (2nd Floor Plan)

รูปที่ 8.9 แสดงผังพื้นชั้นส่วนบริการสปาและภัตตาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์เพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น เมื่อผู้เอาไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.10 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ Deluxe

รูปที่ 8.11 แสดงแบบขยายบ้านพักแบบ Lake Villa

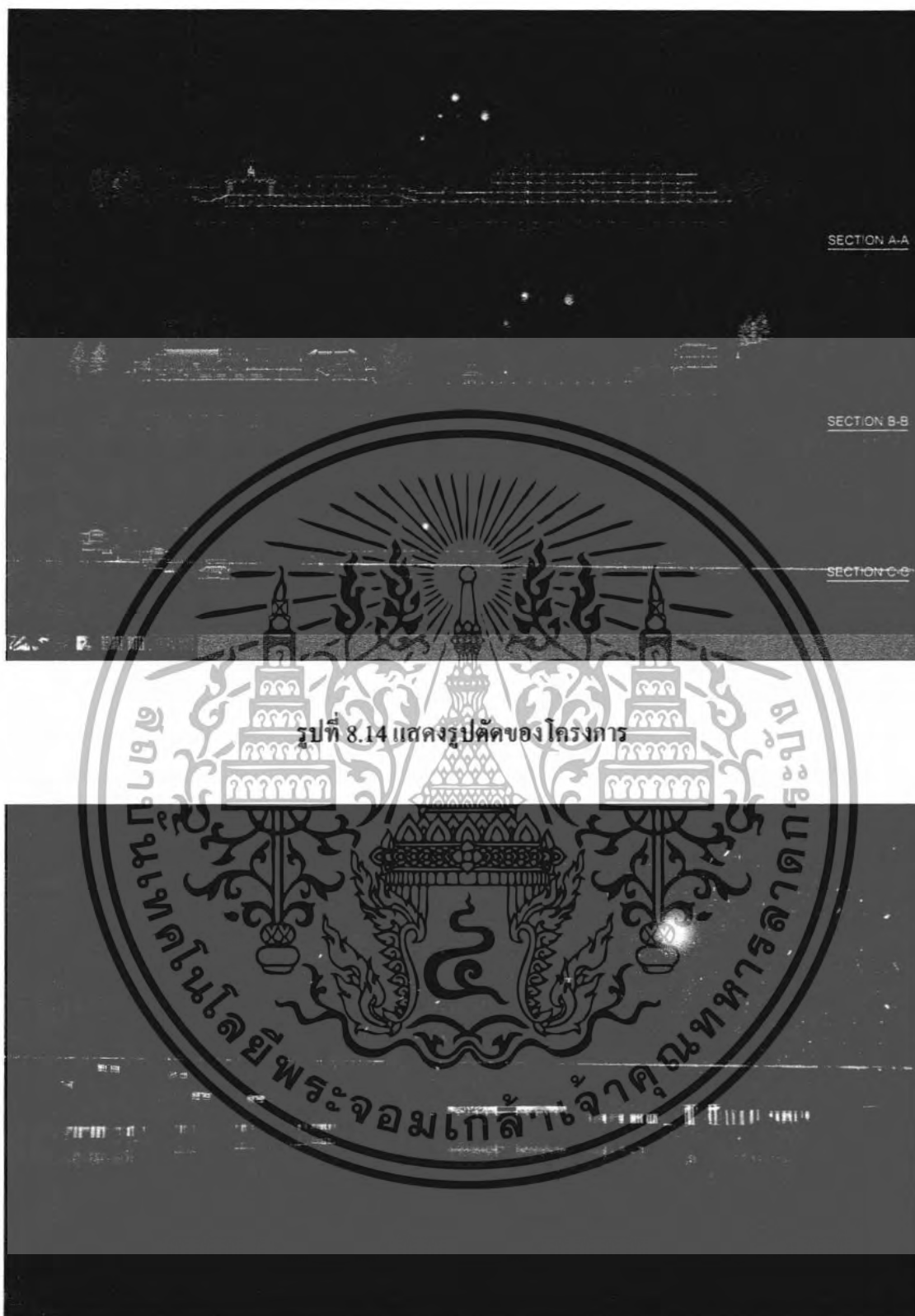
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.12 แสดงแบบขยายบ้านพักแบบ Pool Villa

รูปที่ 8.13 แสดงแบบขยายบ้านพักแบบ President Pool Villa

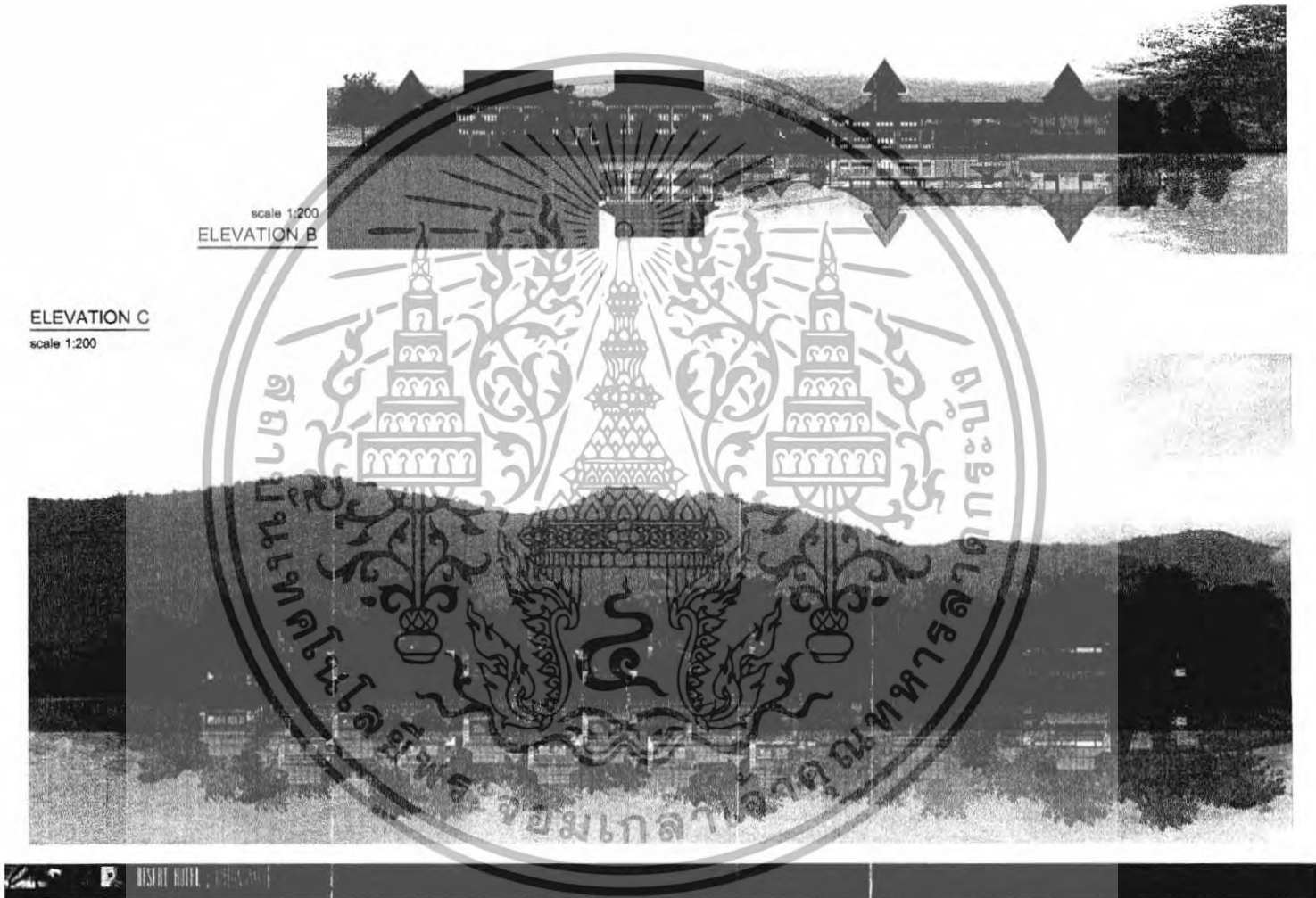
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต หากมีการนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต จะถือว่าผิดกฎหมาย และต้องแจ้งถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.14 แสดงรูปตัดของโครงการ

รูปที่ 8.15 แสดงทัศนียภาพของโครงการ

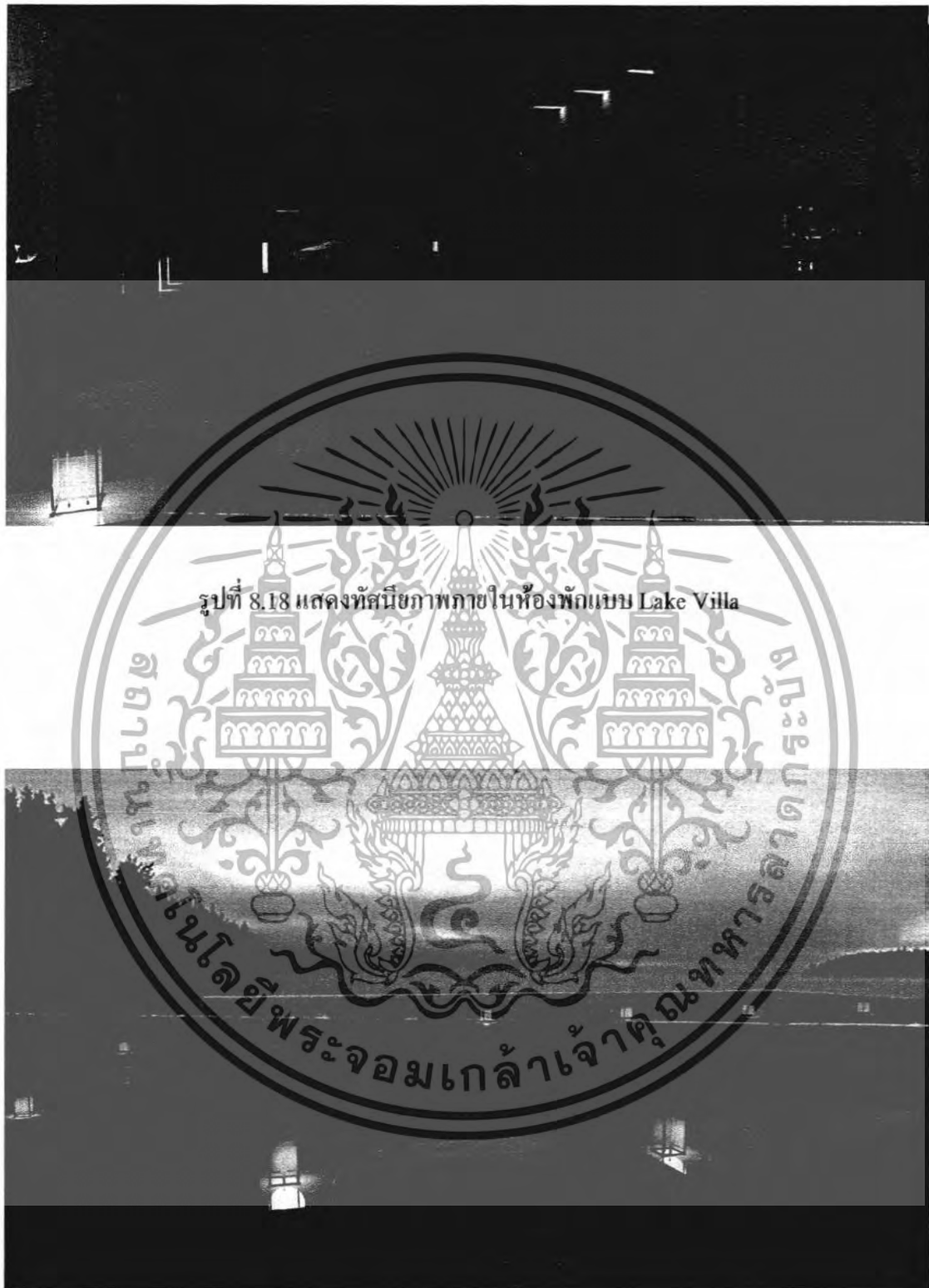
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.16 แสดงรูปด้าน 1



รูปที่ 8.17 แสดงรูปด้าน 2

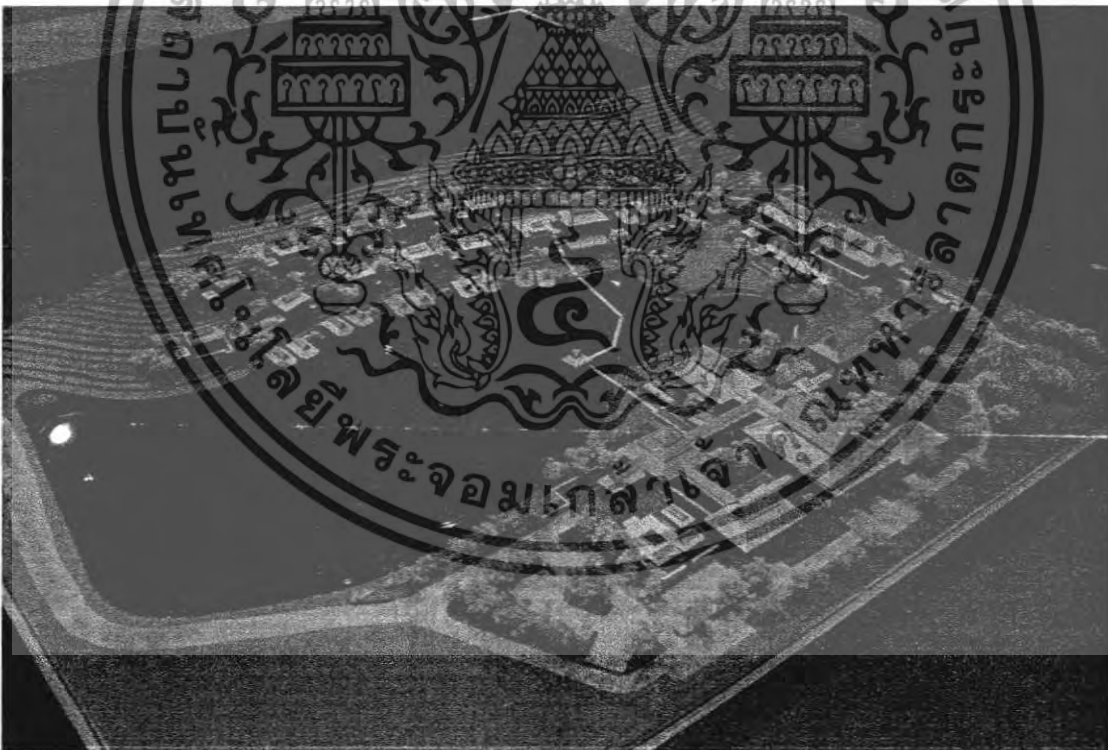


รูปที่ 8.19 แสดงทัศนียภาพส่วนสระว่ายน้ำ (Swimming Pool)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

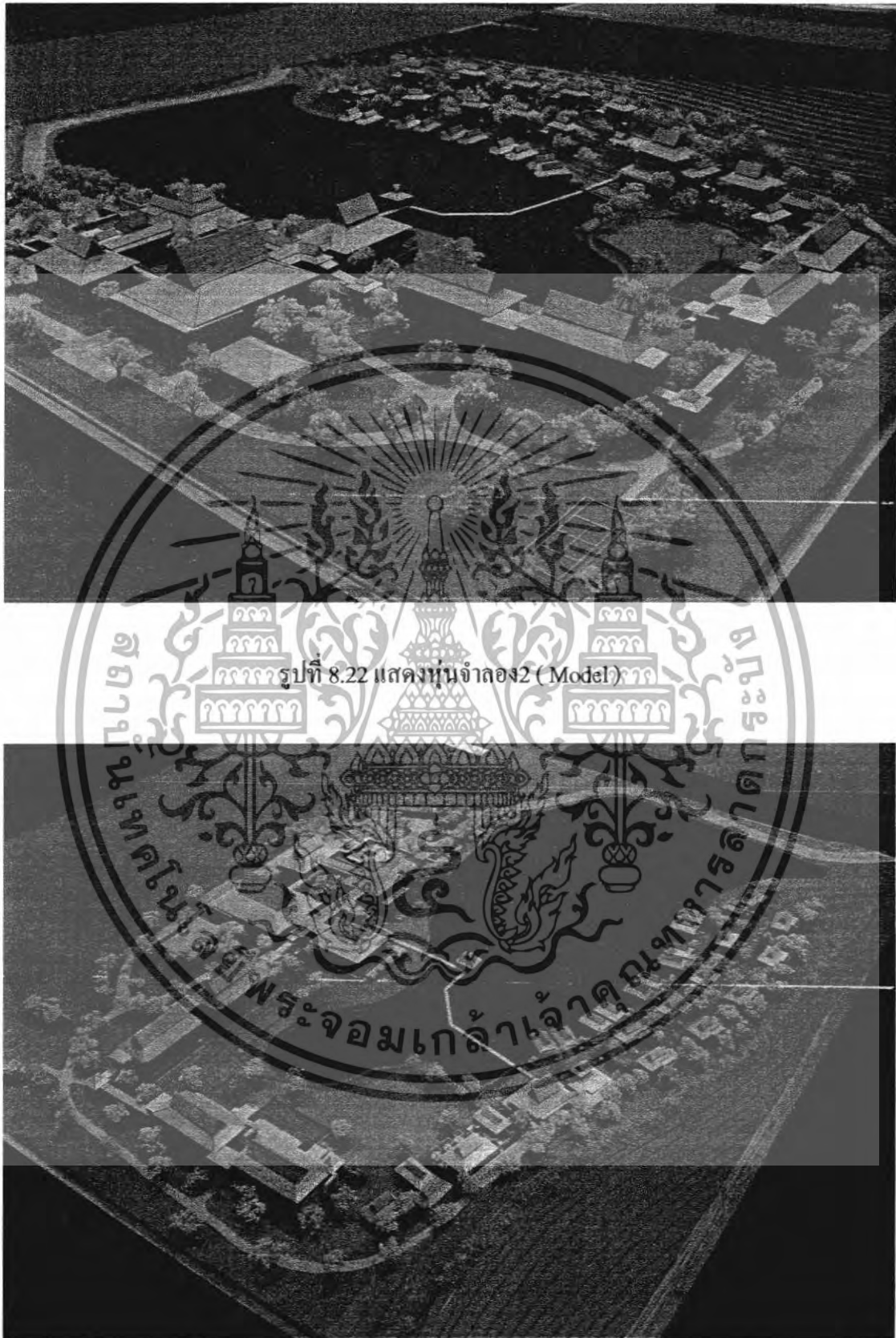


รูปที่ 8.20 แสดงทัศนียภาพส่วนภัตตาคาร (Restaurant)



รูปที่ 8.21 แสดงหุ่นจำลอง 1 (Model)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.23 แสดงหุ่นจำลอง3 (Model)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานสถิติประจำปี2549/static report 2006.

กรุงเทพฯ : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2549

นงศ์บุช ศรีชนอนันต์ ภาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรม. การโรงแรมเบื้องต้น.

กรุงเทพฯ : ม.ธุรกิจบัณฑิต.พ.ศ.2544

นางสาวกนกวลัย บดิการ. โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5ดาว จังหวัดภูเก็ต .

วิทยานิพนธ์ปริญญาตรี , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง , 2548-49 .

Hand,Simon J. market report column , *asia pacific home tropical magazine* .

Bangkok : Artasia Press , 2006.

Nufurt , Ernst. Architect's data 2nd edition, London : Granada , 1981.

Lawson , Fred. *Hotel motels and condominiums* , London : The architectural press LTD.,1978.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก.

มาตรฐานการให้บริการโรงแรมประเภทรีสอร์ต 5 ดาว

โรงแรมชั้นหนึ่ง (first class hotel) เป็นโรงแรมที่มีบริการอย่างดีเยี่ยมพร้อมทุกๆด้าน
ราคาแพง

โรงแรมขนาดกลาง คือ โรงแรมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 25 – 299 ห้องขึ้นไป

สถานที่ตากอากาศ หรือ resort จะประกอบด้วยที่พักและส่วนประกอบอื่นๆ ที่มีลักษณะ
แตกต่างกันแบ่งได้เป็นดังนี้

the health spa สถานที่ตากอากาศประเภทนี้นอกจากส่วนบ่อน้ำแร่แล้ว ยังประกอบด้วย
ส่วน health club ส่วนนันทนาการกลางแจ้ง และกิจกรรมประกอบอื่นๆ ส่วนใหญ่แล้วผู้มาพักจะ
เป็นผู้สูงอายุ และการรับประทานอาหารจะนิยมทานในห้องพัก ฉะนั้นเส้นทางสัญจรต่างๆ ต้องให้
สั้นและสะดวก ส่วนห้องพักจะมีขนาดใหญ่กว่าขนาดมาตรฐานประมาณ 20 % ประมาณครึ่งของ
จำนวนแขกที่ health club นี้ จะเป็นแขกจากภายนอกฉะนั้นทางเข้าออกจึงควรแยกออก โดย
คำนึงถึงความสะดวกและส่วนที่ใช้สอยต่อเนื่องกัน
ส่วนประกอบของโรงแรม

ได้แก่ ส่วนประโยชน์ใช้สอยต่างๆของโรงแรม ซึ่งจะแบ่งออกตามลักษณะของ
ผู้ใช้บริการและรับบริการได้ ดังนี้

1. ส่วนผู้ใช้บริการ (front of The house) จะประกอบด้วย

- ส่วนห้องพักของ โรงแรม
- ส่วนพื้นที่สาธารณะได้แก่
 - ทางเข้า
 - โถง
 - ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม
 - ส่วนใช้สอยต่างๆ
 - ส่วนจอดรถ
- ส่วนสำนักงานได้แก่
 - front desk และ front office
 - ส่วนบัญชี
 - ส่วนผู้บริหาร
 - ส่วนขายและส่วนจัดเลี้ยง

2. ส่วนผู้ให้บริการ (back of the house) จะประกอบด้วย

- ส่วนครัวและเก็บของ
- ส่วนรับรองขยะ และห้องเก็บของทั่วไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนพนักงาน
- ส่วนซักกรีดและส่วนแม่บ้าน
- ส่วนห้องเครื่องและส่วนซ่อมบำรุง

การออกแบบ

1. ส่วนห้องพัก (guestroom space) แบ่งการออกแบบได้ดังนี้
การวางผังพื้นที่ชั้นห้องพัก

การวางผังส่วนชั้นห้องพักของ โรงแรมเป็นส่วนที่สำคัญในการออกแบบโรงแรม เนื่องจากพื้นที่ของ โรงแรม 65-85% จะเป็นพื้นที่ส่วนห้องพักการออกแบบที่จะให้ผลตอบแทนสูงสุดจึงต้องจัดพื้นที่ส่วนนี้ให้ได้มากที่สุด โดยให้พื้นที่ในส่วนเริ่มและส่วนบริการอื่นๆ เท่าที่จำเป็น

นอกจากนี้ การวางอาคารนอกจากจะให้วิวที่ดีแล้วควรให้ประหยัดพลังงานด้วยการจัดผังห้องพักในแต่ละชั้นควรให้ระยะทางจากส่วนแกนบริการสั้นที่สุดทั้งสำหรับแขกและพนักงาน

การจัดผังสำหรับส่วนของห้องพักนี้ทำได้หลายรูปแบบขึ้นอยู่กับลักษณะที่ตั้ง สภาพแวดล้อม พื้นที่ ๆ ต้องการงบประมาณ ประเภทของ โรงแรม ซึ่งการออกแบบที่ประหยัดที่สุดอาจไม่ใช่การออกแบบที่ดีที่สุด

การออกแบบเพื่อให้ได้พื้นที่ส่วนห้องพักมากที่สุด ต้องพิจารณาถึง

- ชนิดของทางเดินสู่ห้องพัก single – loader , double – loaded , corridor
- รูปร่าง จะเป็นเส้นตรง รูปตัว L เป็นคอร์ค
- ตำแหน่งของ core ส่วน core บริการและส่วน core ของแขก ควรรวมหรือแยก และจะตั้งอยู่ในแนวใดของอาคาร
- การจัดผังของcore เพื่อให้การบริการในเรื่องลิฟต์บริการและผู้ที่เหมาะสม ส่วนเก็บ linen ท่อทิ้งขยะ เครื่องบริการเครื่องคั้ม
- ตำแหน่งของบันได การกำหนดจุดของบันไดหนีไฟ

การกำหนดประเภทของห้องพักและการออกแบบ

ในส่วนของห้องพักนั้นการกำหนดประเภทของห้องพักในโรงแรม จะต้องพิจารณาถึง

- รูปร่างทางสถาปัตยกรรม
- ชนิดของเตียงในห้องนอน
- การติดต่อระหว่างห้อง
- จำนวนห้องพัก
- การกำหนดช่วงเสา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาจจัดห้องชุดให้อยู่ในตำแหน่งปลายสุดของชั้นหรือบริเวณพื้นที่ ๆ มีรูปร่างที่ไม่เหมือนส่วน
ห้องพักอื่นๆ

ส่วนพื้นที่สาธารณะ (PUBLIC SPACE)

1. ส่วนทางเข้า (ENTRANCE)

โรงแรมขนาดใหญ่จะมีทางเข้าหลายทางเพื่อแยกทางแขกผู้มาพักจากแขกที่มาใช้
กิจกรรมของโรงแรม ทั้งยังเป็นการลดการสัญจรในอาคาร ทั้งยังช่วยในเรื่องการ
ป้องกันความปลอดภัยทางเข้าโรงแรมแบ่ง ได้ดังนี้

- ทางเข้าหลักของ โรงแรม
- ทางเข้าส่วนจัดเลี้ยง
- ทางเข้าส่วนภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ หรือ คลาสโน
- ทางเข้าสำหรับรถทัวร์ หรือ บัส
- ทางเข้าสำหรับห้องชุดหรืออพาร์ทเมนท์

ทางเข้าแต่ละส่วนจะต้องให้เห็น ได้ชัดเจนคานหน้าที่ใช้สอยและลักษณะของ

กิจกรรมการออกแบบทางเข้าของ โรงแรม ต้องพิจารณาถึง

- ในส่วนที่จอดรถรับส่ง สำหรับทางเข้าหลักหรือทางเข้าส่วนจัดเลี้ยงควรมี
Canopy เพื่อให้คุ้มแดดคุ้มฝน ต้องคำนึงความสูงที่พอเพียง ถ้าจำเป็นต้องให้
เป็นที่จอดส่งของรถบัส
- ทางรลวง ต้องพิจารณาถึงทิวทัศน์ของรถโดยจัดที่สำหรับรถที่จอดคอยรถ
แท็กซี่ บริเวณที่ส่งคนและกระเป๋า รวมทั้งบริเวณที่จอดส่งคนของรถบัส
ต่างๆ เช่นรถทัวร์ ที่พอเพียงและเหมาะสม
- ส่วนจอดรถ ควรจัดทางเข้าที่จอดรถจากทางเข้าหลักให้สะดวก และคล่องตัว
- Sidewalks ต้องออกแบบบริเวณทางเดินเท้าให้กว้างพอสำหรับคนของ หรือ
วางกระเป๋า รวมทั้งรถที่ใช้ขนกระเป๋า
- ส่วนประตูและโถง ประตูควรใช้ระบบอัตโนมัติหรือประตูหมุน โดยมี
ทางเข้าไปสู่บริเวณที่เก็บกระเป๋าจาก sidewalks อาจมีทางลาดสำหรับการขน
กระเป๋า

โถง (LOBBY)

โถง (LOBBY) เป็นส่วนที่สะท้อนให้เห็นถึงสภาพโรงแรมนั้น ๆ ส่วน Lobby นี้
จะเป็นพื้นที่ส่วนทางสัญจรหลักที่จะนำแขก ไปสู่ส่วน Front Desk (คือส่วนที่แขกจะ
ลงทะเบียน) โถงลิฟท์ ส่วนอาหาร เครื่องดื่ม ส่วนห้องประชุม ส่วนจัดเลี้ยงและส่วน
นันทนาการต่างๆ เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ เหมือนส่วนควบคุมดูแล การออกแบบในส่วนนี้
ต้องพิจารณาถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทางเข้า ทางเข้าสู่ส่วน LOBBY นี้ อาจมาได้หลายทาง อาจมาจากทางเข้าของ ส่วนจัดเลี้ยง ภัตตาคาร HEALTH CLUB
- ตำแหน่งที่ตั้งของ FRONT DESK ควรอยู่ตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนและทันที จากทางเข้าหลักของ โรงแรม และควรให้พนักงานในส่วนนี้มองเห็นส่วนของ โถงลิฟต์ของแขกผู้มาพักด้วย
- ทางไปส่วนสำนักงาน ควรจัดทางไปสู่ส่วนที่ทำงานในส่วนหน้าส่วน SAFT DESK และทางเข้าหลัก และส่วนที่ทำงานผู้บริหาร
- โถงลิฟต์สำหรับแขกผู้มาพัก ต้องจัดให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้กับ FRONT DESK และทางเข้าหลัก โดยให้มีพื้นที่ ๆ พอเพียงสำหรับแขกและกระเป๋า บริเวณที่นั่งพัก จัดเตรียมพื้นที่นั่งพอสองสำหรับแขกและกระเป๋า
- บริเวณที่นั่งพัก จัดเตรียมที่นั่งพักให้ใกล้กับ FRONT DESK และทางเข้า หรืออาจจัดรวมในส่วนของ LOBBY BAR
- ทางสัญจร จัดเตรียมทางเดินสู่ส่วน FRONT DESK ลิฟท์ภัตตาคาร ส่วน ประชุมและจัดเลี้ยง ให้เห็นชัดเจนและสะดวก
- พื้นที่ส่วนร้านค้า จัดเตรียมส่วนพื้นที่ร้านค้าที่เข้าถึงได้สะดวก จากบริเวณ ส่วนทางสัญจรของแขก
- ผู้ดูแลกระเป๋า จัดตำแหน่งที่ทำงานของผู้ดูแลกระเป๋าให้อยู่ใกล้ FRONT DESK โถงลิฟต์ และทางเข้าหลัก พร้อมทั้งให้มีห้องเก็บกระเป๋า รถขน กระเป๋า และที่เก็บของอยู่ด้วย
- ส่วนใช้สอยอื่นๆ จัดพื้นที่ส่วนใช้สอยอื่นๆ เช่นห้องน้ำ โทรศัพท์ภายใน ฯลฯ ให้อยู่ในตำแหน่งที่สะดวกเหมาะสม และสัมพันธ์กับพื้นที่ส่วนอื่นๆ พื้นที่ของ LOBBY นี้ต้องจัดให้เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข.

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. เทศบัญญัติเกี่ยวกับลักษณะของอาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

1.1 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ คราวไฟนั้นจะต้องอยู่นอกอาคารเป็นส่วนสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมคร่าวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้นบุผนังฝาเพดานคร่าวไฟด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.2 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และพื้นอาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

1.3 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง

1.4 อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยกันเขตให้ปรากฏกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดต่อกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง 4.00 เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง 2.00 เมตร จากจุดกึ่งกลาง ทางสาธารณะนั้น แต่ถ้าอาคารปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่บนถนนสองสายติดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน 15.00 เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังอาคารก็ได้

1.5 อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้เว้นแต่มูลฝอยนั้นจะไค้กลายสภาพเป็นดินแล้วหรือได้ทับด้วยดินระทุบแน่นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่นามัย และมั่นคงพอแก่การปลูกสร้างแล้ว

1.6 รั้วหรือกำแพงเขตให้ทำได้สูงไม่เกิน 300 เซนติเมตร เหนือระดับถนนประตูรั้วหรือกำแพงทางรถเข้าเมื่อมีคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 300 เซนติเมตรขึ้นไปจากระดับถนน

1.7 สะพานสำหรับรถข้ามไค้ต้องมีช่องกว้างเป็นทางจราจรไม่น้อยกว่า 300 เมตร และมีส่วนลาดไม้ชันกว่า 1 ใน 10 ถ้ามีหลังคาคลุมต้องวางบนคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 30 เซนติเมตรจากระดับพื้นสะพาน

1.8 ช่องทางเดินภายในอาคารให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 100 เซนติเมตร กับมิให้มีเสา กีดกันให้ส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนด ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติและเห็นได้เวลากลางวันด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.9 ระยะค้ำระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังของอาคารตอนที่ต่ำสุด
ต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	มีระบบปรับอากาศ (ม.)	ไม่มีระบบปรับอากาศ(ม.)
พักอาศัย ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล	2.40	2.40
สำนักงาน ห้องพักในโรงแรม	2.40	3.00
ห้องเรียน ห้องโถง ภัตตาคาร	2.70	3.00
ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องเก็บสินค้า	3.00	3.50
ห้องน้ำ- ส้วม ระเบียง ช่องทางเดิน	2.00	2.00

1.10 ห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียงของอาคารต้องมีระยะค้ำระหว่างพื้นถึงเพดาน
ตอนที่ต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 2.00

1.11 โรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะค้ำระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุด
ไม่ต่ำกว่า 2.10 เมตร

1.12 ห้องในอาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ซึ่งมีระยะค้ำระหว่าง
พื้นที่ถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือผนังตอนที่ต่ำสุดตั้งแต่ 4.60 เมตรขึ้นไปจะทำพื้นเพื่อประโยชน์ใช้
สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่งในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นดังกล่าวนั้น จะต้องมึเนื้อที่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของ
เนื้อที่ห้อง และระยะค้ำของพื้นดังกล่าวถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า
2.40 เมตร และในกรณีที่จะใช้พื้นที่ห้องส่วนที่อยู่ใต้ดินดังกล่าวนี้เป็นพื้นเพื่อใช้พักอาศัยหรือ
เป็นทางผ่านด้วยแล้ว ระยะค้ำระหว่างพื้นถึงเพดานใต้พื้นดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.13 พื้นชั้นล่างของอาคารที่ตั้งอยู่ริมแนวถนนในที่ลาดจะเป็นอาคารที่พักอาศัยหรือไม่
ก็ตาม ต้องสูงกว่าระดับถนนนั้นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.14 เคาไฟสำหรับการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์ชนิดเป็นเตาถ่านหรือเคาเหล็กให้ตั้งได้
เฉพาะในอาคาร ซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เคาไฟและปล่องระบายควันไฟ จะต้อง
ทำมิให้ฝาดหรือผนังหรือหลังคาถูกความร้อนจัดได้

1.15 บันไดอันเป็นประธานสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารพาณิชย์
ต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 160 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งไม่สูงเกิน 400 ซม. ลูกค้ำไม่สูงกว่า 19
เซนติเมตร ลูกนอนไม่แคบกว่า 24 เซนติเมตร ถ้าไม่มีบันไดขึ้นลงให้มากพอที่จะใช้เป็นทางลง
หนีไฟได้ก็พอสมควรแล้ว ต้องมีทางลงหนีไฟอีก ตอนใดที่ต้องทำเหลี่ยมบันไดเวียน ส่วนแถบ
ที่สุดของลูกนอนต้องไม่แคบกว่า 10 เซนติเมตร

1.16 บันไดซึ่งช่วงสูงกว่าระยะที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้าง
ของบันไดนั้น

1.17 วัตถุหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างจากอาคารอื่น ซึ่งมุ่งด้วย
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัตถุทนไฟหรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร จึงจะใช้ผนังด้วยวัตถุอื่น ๆ ได้

1.18 ลิฟต์สำหรับใช้บรรทุกบุคคล ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วน ใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัตถุทนไฟทั้งสิ้น และลิฟต์นั้นจะต้องเป็น ส่วนปลอดภัยไม่น้อยกว่า 4 เท่าของน้ำหนักที่กำหนดไว้

1.19 อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกิน 7 ชั้น ให้มีพื้นที่คาคฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศตาม สภาพที่เหมาะสม

2. เทศบัญญัติเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ

2.1 เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจราจร และเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริม ถนนสองฟากถนนพระรามที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างคัดแปลง ใช้อาคารบางชนิดภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนน

2.2 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือ ทางเดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้ สำหรับกันสาดของพื้นที่ชั้นแรกเหนือระดับถนน

- ระยะยื่นของกันสาดไม่เกิน 200 เซนติเมตรจากผนัง
 - ระยะปลายกันสาดไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร เหนือทางเท้า
 - ระยะยื่นของกันสาดจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย
- $$y = (g + r) / 10$$

สำหรับส่วนประชิดสถาปัตยกรรมของพื้นที่ชั้นอื่น ๆ

- ระยะยื่นของชายคาไม่เกิน 150 เซนติเมตรจากผนัง
 - ระยะยื่นของส่วนประกอบสถาปัตยกรรมไม่เกิน 120 เซนติเมตรจากผนัง
 - ระยะที่กล่าวนั้นจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย
- $$y = (g + r) / 20$$

ให้ y = ระยะยื่นออกมาจากผนังเป็นเซนติเมตร

g = ความกว้างของถนนเป็นเซนติเมตร

r = ระยะผนังอาคารจากแนวถนนเป็นเซนติเมตร

2.3 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคาร มีระยะค้ำระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝ้าหรือ ยอดผนังสูงเกินกว่าระยะราบจากผนังค้ำหน้าของอาคารจนถึงแนวถนนฟากตรงข้าม

2.4 สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนั้น ขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่า คอนแนวถนนที่กว้างได้ทั้งหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้าง ด้านถนนแคบถึงระดับสูง $2 \frac{1}{2}$ ของความกว้างแห่งถนนแคบและให้ปลูกสร้างอาคารสูง ดังว่านี้ ได้เป็นระยะยาวจากมุมถนนเพียงสองเท่าของความกว้างแห่งถนนแคบนั้น

2.5 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารริมแนวทางสาธารณะ โดยมีระยะค้ำระหว่างพื้นดินถึง เพดานตรงยอดฝ่า หรือยอดผนังสูงเกินระดับ 40 เมตร ถึงแม้ว่าตรงนั้นจะเป็นถนนขนาดกว้างเท่าใดก็ตาม

2.6 อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นหรือชิดกับอาคารหลังหนึ่งนั้น ถ้ามีระยะค้ำห่างน้อยกว่า 200 เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นลงมา หรือน้อยกว่า 300 เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นขึ้นไป ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมในด้านที่ชิดกับเขตที่ดินหรืออาคารอื่นนั้น

อย่างไรก็ตาม อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้น จะมีระยะห่างจากเขตที่ดินต่ำกว่า 50 เซนติเมตรไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำหนังสือร่วมกัน แต่ทั้งนี้ไม่เสียประโยชน์ทางสถาปัตยกรรม

2.7 อาคารต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุม ไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถวและอาคารอื่นซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยแต่หลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

อาคารซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่หลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

ภายในบังคับ อาคารพาณิชย์ ห้องแถว หรืออาคารสาธารณะที่มีหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ส่วนของพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารจะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

หน้าต่าง ประตู ด้านที่เปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิดของผนังด้านชิดทางสาธารณะ หรือด้านที่ติดต่อกับที่ดินของผู้อื่น ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 2 ลงมา หรือไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป

3. เทศบัญญัติเกี่ยวกับที่จอดรถ

3.1 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กั๊บลักรถยนต์และทางเข้า-ออกของรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

- โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 50 ที่ขึ้นไป
- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัว ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูงเกิน 15 เมตร มีพื้นที่รวมกันเกิน 1,000 ตร.ม.
- ห้องโถงของโรงแรม ภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่

3.2 อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลับริดยนต์ และทางเข้า-ออก ของรถยนต์ ตามข้อ 2 ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 3 ของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนั้นรวมกัน

3.3 ที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ

3.4 ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่นอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

3.5 ที่กัลับริดยนต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่เหมาะสมให้สามารถกัลับริดยนต์เข้าสู่ทางเข้า-ทางออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวการกัลับริดของรถยนต์ไว้ให้ปรากฏในกรณีที่จัดให้รถวิ่งจากทางออกจะไม่มีที่กัลับริดก็ได้

3.6 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นคั้งนี้

- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่ที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพ ระยะดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่เชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงมหรสพ ระยะดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร

4 เทศบัญญัติเกี่ยวกับการสุขาภิบาล

4.1อาคารที่บุคคลอาจเข้าพักอาศัยหรือใช้สอยได้ ให้มีเครื่องสุขภัณฑ์ไว้ตามจำนวนอันสมควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ประเภทของอาคาร	ที่ปีสภาวะ	อ่างล้างหน้า
- อาคารที่พักอาศัยต่อหนึ่งหลัง	-	-
- อาคารชุดต่อหนึ่งหน่วย	-	1
- ห้องแถว ตึกแถว สูงไม่เกิน 3 ชั้น ต่อ 1 คูหา	-	1
- ตึกแถวสูงเกิน 3 ชั้นต่อ 1 คูหา	1	1
- โรงแรมต่อ 1 ห้อง	-	1
- ห้องพักต่อ 50 ตารางเมตร	-	1
-อาคารสำนักงาน โรงเรียน โรงพยาบาล และ อาคารพาณิชย์ ต่อ 75 ตารางเมตร	1	1
- หอประชุม โรงมหรสพ ต่อ 250 ตารางเมตร	1	1
- โรงงานอุตสาหกรรม ต่อ 400 ตารางเมตร	1	1
(เศษของพื้นที่ถ้าเกินหนึ่งให้คิดจำนวนเต็ม)		

4.2 ห้องต้องมีขนาดเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และต้องมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร ถ้าเป็นห้องอาบน้ำด้วยต้องมีเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร มีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้ง่าย และต้องมีห้องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้องหรือมีพัดลมระบายอากาศ

4.3 ส้วมต้องเป็นชนิดชำระสิ่งปฏิกูลด้วยน้ำลงบ่อเกรอะ บ่อซึม การสร้างส้วมภายในระยะ 20.00 เมตร จากเขตคลองสาธารณะ ต้องสร้างเป็นส้วมถึงเก็บชนิดน้ำซึมไม่ได้

4.4 อาคารชุดพักอาศัย อาคารขนาดใหญ่ที่มีใช้ตึกแถว ห้องแถว ซึ่งมีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือโรงแรม ต้องจัดให้มีที่ทิ้งขยะอันไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค.

พระราช

บัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๘

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล

คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์

(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘)

อาทิศัพท์พจนานุกรม

เจ้าพระยาบรมราช

เจ้าพระยาพิชัยนาครโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘

เป็นปีที่ ๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติไว้ว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี
จึงมีพระราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภา

ผู้แทนราษฎรดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๖๘”

มาตรา ๒ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนด ๓ เดือนนับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๒ ในพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รับผิดชอบรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคน
เดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือที่พักชั่วคราว

“นายทะเบียน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่รัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจด
ทะเบียนและควบคุมโรงแรม

“ผู้พัก” หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรม
เพื่อยุหรือพักชั่วคราว โดยจะเสียสินจ้างหรือไม่ก็ตาม

“เจ้าสำนัก” หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๔ โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียน โดย
ถูกต้อง

โรงแรมที่เปิดกิจการอยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายใน
กำหนดสองเดือน นับตั้งแต่วันใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป

มาตรา ๕ คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
และกรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามจะต้องมี

- (๑) ชื่อหรือยี่ห้อโรงแรม
- (๒) ประเภทโรงแรม
- (๓) ชื่อสำนักและอาชีพของเจ้าของและเจ้าสำนัก
- (๔) ตำบลที่ตั้งโรงแรม

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวนี้ด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของ โรงแรมที่ประสงค์
จะสร้างค่อนนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่ง
มาตรา ๖ ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติจัดสร้างขึ้นได้

มาตรา ๖ ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินการ โรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตาม
คำแนะนำของพนักงานสาธารณสุขว่าความมั่นคง ความสะอาด ซ่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัด
กับอนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะ โรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคมของทุก
ปี

มาตรา ๗ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่
๓ พ.ศ.๒๔๕๕ และใช้ความใหม่แทนอีกครั้ง โดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๔ พ.ศ.
๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๗ ในการออกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เก็บค่าธรรมเนียมตามประเภทของ
โรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพัก ตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๘ การเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพ็ญหรือลดจำนวนห้องสำหรับพัก
แห่งโรงแรมจะทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกการอนุญาตไว้
โดยถูกต้องแล้ว

มาตรา ๙ การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นาย
ทะเบียนภายในห้าวันนับแต่วันเปลี่ยน

เมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินการ โรงแรมจะต้องแจ้งแก่นายทะเบียนล่วงหน้าก่อนห้า
วัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่น่ายทะเบียนปฏิเสธ ไม่ยอมออกใบอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ก่อนๆ ให้อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีภายในกำหนด ๑๕ วัน คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๑๑ โรงแรมจะต้องมี

- (๑) ป้ายบอกชื่อหรือชื่อห้องเป็นภาษาไทยให้เด่นชัดติดไว้หน้าโรงแรม
- (๒) ใบอนุญาตติดไว้ในที่เปิดเผยภายในโรงแรมและให้ใกล้ทางเข้าออกหน้าโรงแรมมากที่สุด
- (๓) เลขที่ประจำห้องพักติดไว้หน้าห้อง

มาตรา ๑๒ โรงแรมต้องมีสมุดที่มีเลขหน้าเรียงต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พัก โดยก่อนนี้เจ้าสำนักต้องยื่นสมุดค่อนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงมือชื่อกำกับทุกแผ่น

มาตรา ๑๓ การที่สมุดจดนามผู้พักสูญหายหรือถูกลักนั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัวเว้นแต่จะ ได้แจ้งนายทะเบียนโดยไม่รอช้า

มาตรา ๑๔ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๔ พ.ศ.๒๕๐๓ ดังต่อไปนี้)

“มาตราที่ ๑๔ เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักในโอกาสแรก ที่จะทำให้และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกิน ๑๕ ปีลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้ในสมุดจดนามผู้พัก หรือในบัตรจดนามผู้พักด้วย หากผู้ใดมิยอมลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นเข้าพักใน โรงแรม

สมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พักให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกระทรวง และให้ ถือบัตรจดนามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พัก

การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ ปลดปล่อยช่องว่างโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าหรือแก้ก เดิม แล้วให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้”

มาตรา ๑๕ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๕ ผู้พักคนใดจحدหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความ อย่างใดๆที่รู้ว่าเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จحدหรือแจ้งนั้นอาจทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณะชน เสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๑๖ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๖ เจ้าสำนักคนใด โดยรู้อยู่แล้วและในลักษณะอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ สาธารณะชนหรือผู้พัก ลงในสมุดจดนามผู้พักซึ่งรายการใดๆอันไม่ถูกต้องตรงกับข้อความซึ่งผู้ พักได้ให้ถ้อยคำหรือแจ้งไว้จริง มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๑๓ ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยคัดสำเนารายการซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา ๑๔ และจัดส่งไปให้นายทะเบียนวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ

มาตรา ๑๔ นายทะเบียนมีอำนาจตรวจสอบจดนามผู้พักและตรวจค้นห้องพักที่ว่างหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดไว้ให้ใช้ร่วมกันได้ทุกเมื่อ

มาตรา ๑๕ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๖ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๕ ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐๐ บาท

ผู้ใดดำเนินการในฐานะเป็นเจ้าของสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวมาแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐๐ บาท”

มาตรา ๒๐ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๗ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๐ เจ้าสำนักคนใด ไม่ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๘ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ หรือ มาตรา ๑๗ ก็ดี หรือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท และถ้าศาลเห็นสมควรอาจสั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน”

มาตรา ๒๑ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๘ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๑ เจ้าสำนักคนใดหรือผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อน หรือโรคติดต่ออันตราย หรือโรคติดต่อตามความหมายในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๒๒ ถ้าเจ้าสำนัก

(๑) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียน โดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับเจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(๒) โดยรู้อยู่แล้วยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างน้อยสองคน ในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินสิบห้าวัน

มาตรา ๒๓ นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(๑) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใดๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใดๆ

ซึ่งอาจติดต่อแก่ผู้อื่นได้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๒) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ ซ้ำเป็นสองครั้ง

(๓) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ และ ๒๑ สามครั้ง

(๔) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการ โรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้ว ความบัพัญญูจิตตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) ถ้าเจ้าสำนักถูกพิพากษาลงโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไปตามส่วนที่ ๓, ๕ (หมวด ๒, ๓) ๖, ๗ (หมวดที่๑) แห่งกฎหมายลักษณะอาญา

(๖) ถ้าเจ้าสำนักถูกพิพากษาลงโทษจำคุกตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปตามส่วนที่ ๕ (เว้นแต่หมวดที่ ๗ และ ๘) แห่งกฎหมายลักษณะอาญา

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อนๆ ถ้าเห็นสมควรที่จะตัดถอนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมายังสำนักงาน เพื่อรับคำตัดถอน โดยไม่ยึดใบอนุญาตก็ได้

มาตรา ๒๕ เกษะสถานใดใช้เป็นที่พัก กล่าวคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วระยะเวลาอันสั้นอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยผู้มีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใดๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๖ สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล หรือการศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นสมควรข้าหลวงประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่หรือปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี

มาตรา ๒๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงระเบียบการและกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

(ตามมติคณะรัฐมนตรี)

นิติศาสตร์ไพศาล

รัฐมนตรี

(๕๒ ร.จ. ๑๓๖๘ ตอนที่ ๔๕ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๑๘)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ง.



ประกาศกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
เรื่อง กำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย
มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงคุณภาพการพัฒนามาตรฐานบริการด้านการท่องเที่ยว

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยสำนักพัฒนาการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีภารกิจในการพัฒนามาตรฐานการบริการด้านการท่องเที่ยวและแหล่งท่องเที่ยวได้ศึกษาและจัดทำมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และเพื่อให้เกิดการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา จึงประกาศมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ ให้สถานประกอบการทั้งหลายได้ทราบและนำไปปฏิบัติโดยทั่วกัน ดังมีรายละเอียดแนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐

(นายศักดิ์ทิพย์ ไกรฤกษ์)

ปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)

บทนำ

การท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการสร้างรายได้ให้กับประเทศในอันดับต้นๆ เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมบริการที่ประกอบด้วยธุรกิจที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันเป็นลูกโซ่ โดยมีธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจนำเที่ยว ธุรกิจเดินทางระหว่างประเทศ ธุรกิจบริการที่พัก เช่น โรงแรม สถานพักตากอากาศ บริการห้องชุด เกสเฮาส์ เป็นต้น และธุรกิจรอง ได้แก่ ธุรกิจการจำหน่ายของที่ระลึก ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจเดินทางในประเทศ รวมทั้ง ยังเป็นธุรกิจที่กระตุ้นอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ ซึ่งก่อให้เกิดการกระจายรายได้ไปสู่ประชากรในระดับรากหญ้า แม้ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย จะมีศักยภาพเป็นสินค้าที่มีความเป็นเลิศในตลาดโลก แต่มีอุปสรรคในการพัฒนาขีดความสามารถทางการท่องเที่ยวของไทย คือ ปัญหาจรรยาบรรณการค้า ซึ่งเป็นผลมาจากการที่อุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง โดยใช้การลดราคาและคุณภาพ เป็นเครื่องมือสำคัญ เนื่องจากขาดการกำหนดมาตรฐานของสินค้าและบริการ รวมทั้งขาดระบบการติดตามและควบคุม ให้ผู้ประกอบการรักษามาตรฐานของสินค้าและบริการตามที่กำหนด

สถานพักตากอากาศ เป็นธุรกิจบริการที่พักเพื่อการท่องเที่ยวที่สำคัญ การพัฒนาคุณภาพมาตรฐานการบริการให้เป็นที่ยอมรับและพึงพอใจของนักท่องเที่ยว จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้น เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพมาตรฐานบริการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน และแก้ไขปัญหายาจรรยาบรรณการค้า รวมทั้ง เป็นการเตรียมความพร้อมในการเปิดเสรีการค้าด้านการบริการ การรักษาสินค้าและบริการ การพัฒนา ปรับปรุง และรักษามาตรฐานคุณภาพการให้บริการที่ดี จึงได้จัดทำมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ โดยมีแนวคิดในการจัดทำมาตรฐานเพื่อพัฒนาคุณภาพการบริการให้เป็นสากล ซึ่งคำนึงถึงความมั่นคงปลอดภัย สุขอนามัยในที่พัก ความเป็นธรรมในการได้รับบริการ ราคาที่เหมาะสมกับคุณภาพ เอกสิทธิ์ ความกลมกลืนสอดคล้องกับสังคม วัฒนธรรม และวิถีชีวิต

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ ได้มีการนำเสนอเกณฑ์ต่างๆ ที่จะใช้ในการพิจารณาในการดำเนินการก่อสร้าง ปรับปรุง และเตรียมความพร้อมของบุคลากรในการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว เพื่อให้ประเทศไทยเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีมาตรฐานการบริการที่มีคุณภาพ และได้มาตรฐานในระดับที่นานาชาติให้การยอมรับ

วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ของการจัดทำมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ มีดังต่อไปนี้

๑. เพื่อจัดทำมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort) ให้อยู่ในระดับมาตรฐานสากล
๒. เพื่อนำมาตรฐานที่จัดทำขึ้นใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาบุคลากรในส่วนที่เกี่ยวข้อง
๓. เพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยให้อยู่ในระดับมาตรฐานสากล

หลักเกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณา

มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort) มีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

๑. ขอบข่าย

มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ ครอบคลุมเฉพาะสถานประกอบการที่เป็นไปตามข้อกำหนด กฎกระทรวง พระราชบัญญัติ หรือกฎหมาย ที่ควบคุมเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม

๒. บทนิยาม

ที่พักเพื่อการท่องเที่ยว (Accommodation) มีวัตถุประสงค์เป็นที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยว ในประเทศไทย แบบที่มีค่าตอบแทนตามช่วงเวลาที่เขาพัก มีอยู่หลายประเภท ได้แก่ โรงแรม สถานพักตากอากาศ บริการห้องชุด เกสต์เฮาส์ โฮมสเตย์ หรือค่ายพักแรม ซึ่งการแบ่งประเภทดังกล่าว อาจจะไม่ตรงกับชื่อหรือความหมายเดิม ทำให้มีปัญหาในการให้คำจำกัดความที่พักประเภทต่างๆ ดังนั้น ในการกำหนดมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ จึงกำหนดคำนิยาม ดังนี้

สถานพักตากอากาศ (Resort) หมายความว่า สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักท่องเที่ยวตั้งขึ้นมีลักษณะเป็นโรงแรมประเภทหนึ่ง มีที่ตั้งอยู่ในแหล่งธรรมชาติ หรืออยู่ใกล้กับธรรมชาติ มีบรรยากาศดี เพื่อบริการที่พักชั่วคราวสำหรับผู้เดินทาง ในเรื่องของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง หรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้อง ติดต่อเรียงรายกันในอาคารหลังหนึ่ง หรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่างๆ เพื่อความสะดวกของผู้ที่มาพัก โดยมีค่าตอบแทน และคิดค่าบริการเป็นรายวันหรือไม่เกิน ๑ เดือน

**๓. เกณฑ์ในการพิจารณาและระดับของมาตรฐานที่พึงเพื่อการท่องเที่ยว
ประเภทสถานพักตากอากาศ**

สำหรับประเทศไทย การจัดระดับที่พึงเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ มีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

๑. ต้องเป็นไปตามข้อกำหนด กฎกระทรวง หรือกฎหมายที่ควบคุมในแต่ละประเภทของธุรกิจ

๒. ต้องมีคุณภาพในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งผู้ให้บริการและผู้ให้บริการ ซึ่งจะให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย และอาจจะสูงกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้

๓. ต้องมีคุณภาพถูกอนามัยและสุขลักษณะ ตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข

๔. คำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ชยะและของเสียต่างๆ รวมถึงการจัดการการใช้พลังงาน

๕. คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของพนักงานตามกฎหมายแรงงานและสิทธิมนุษยชนรวมถึงมีสวัสดิการให้อย่างเหมาะสม

๖. คำนึงถึงการลดผลกระทบและไม่สร้างความรบกวนต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

การจัดระดับรีสอร์ตฯ มีการแบ่งออกเป็น ๕ ระดับ คือ

- ๑. ระดับ ๑ ดาว ★
- ๒. ระดับ ๒ ดาว ★★
- ๓. ระดับ ๓ ดาว ★★★
- ๔. ระดับ ๔ ดาว ★★★★
- ๕. ระดับ ๕ ดาว ★★★★★

๔. หลักเกณฑ์และตัวชี้วัดคุณภาพมาตรฐานที่พึงเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ

หลักเกณฑ์ของมาตรฐานที่พึงเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ เน้นการให้บริการเพิ่มเติมจากกฎหมายกำหนดไว้ มีองค์ประกอบในการพิจารณาออกเป็น ๑๑ หมวด ๔๕ เกณฑ์ ๔๕๐ ตัวชี้วัด โดยแต่ละระดับดาวจะมีองค์ประกอบที่ไม่เท่ากัน ตามหลักเกณฑ์การตรวจประเมินมาตรฐานที่พึงเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ และคู่มือการตรวจประเมินมาตรฐานที่พึงเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศกำหนด

องค์ประกอบของหลักเกณฑ์ มาตรฐานที่พึงเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ มีดังต่อไปนี้

หมวดที่ ๑ สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ

- **สถานที่ตั้งและการเดินทาง** สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พัก การเดินทางปลอดภัย และสะดวก

- ป้ายชื่อหรือสัญลักษณ์ แสดงอย่างชัดเจน พร้อมไฟส่องสว่าง
- สภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างทั่วไป มีการตกแต่งอย่างดี สะอาดสวยงาม มีไฟส่องสว่างเพียงพอ ไม่มีฝุ่นคราบ หรือสภาพชำรุด
- ที่จอดรถและบริการรับ-ส่ง มีที่จอดรถรับ-ส่งผู้เข้าพัก มีทางสัญจรของรถและคนเดินเท้า สะดวก ปลอดภัย มีการระบายอากาศที่ดี ที่จอดรถมีแสงสว่างและไฟส่องสว่าง ที่จอดรถมีจำนวนที่เหมาะสมกับจำนวนห้องพัก

หมวดที่ ๒ โถงต้อนรับ ห้องนำสาธารณะ ลิฟท์ และทางสัญจรภายในอาคาร

- ห้องโถงต้อนรับ ประกอบด้วยพื้น ผนัง เพดาน ต้องสะอาด มีการตกแต่ง มีการระบายอากาศที่ดี มีพื้นที่นั่งพักคอยหรือบริการอเนกประสงค์ มี Safety Box มีโทรศัพท์ มีหนังสือ นิตยสาร แผ่นพับ และบริการให้ข้อมูล
- ห้องนำสาธารณะ อยู่ในบริเวณและระยะที่สามารถใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่น แยกห้องนำชาย-หญิง มีการระบายอากาศที่ดี มีการตกแต่งเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก มีขนาดพื้นที่เหมาะสม ผนัง เพดาน ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีและสะอาด มีโถงสวมแบบนั่งราบ มีอ่างล้างมือ ถึงขยะ และกระดาษชำระ และมีห้องนำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา
- ลิฟท์ อยู่ในบริเวณและระยะที่สามารถใช้ได้สะดวก มีแสงสว่าง สะอาด ปลอดภัย และเพียงพอ โถงลิฟท์มีสัญลักษณ์ระดับชั้น มีคำแนะนำในการใช้ มีระบบควบคุมการทำงานในกรณีฉุกเฉิน
- ทางสัญจรภายในอาคาร มีการแยกทางสัญจร และทางขนส่งสัมภาระ

หมวดที่ ๓ ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ)

- ทางเดิน หรือระเบียงนอกห้องพัก (ทุกชั้น) มีขนาดเหมาะสม มีพื้น ผนัง เพดาน สะอาด และตกแต่งเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก วาระเบียง สะอาด ปลอดภัย ระบายอากาศดี สว่าง มีไฟฉุกเฉิน มีป้ายทางหนีไฟหรือทางออกฉุกเฉินเรืองแสง มีอุปกรณ์ดับเพลิงเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
- ขนาดของห้องพัก กำหนดตามระดับของที่พัก
- ความสูงของห้องพัก กำหนดตามระดับของที่พัก
- องค์ประกอบภายในห้องพัก ประกอบด้วย ประตู ไขควงประตู ตาแมว มีแผนผังแสดงทางหนีไฟที่ประตู มีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพ มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้า พื้น ผนัง เพดาน ช่องแสง หน้าต่าง ม่าน อยู่ในสภาพดีและสะอาด และมีการตกแต่งเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก มีการระบายอากาศที่ดี มีอุปกรณ์ดับเพลิง
- เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก เช่น เตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งและเก้าอี้ กระจกเงา ที่วางสัมภาระ อยู่ในสภาพดี และเหมาะสมกับระดับของที่พัก
- เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก เช่น โทรศัพท์ โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องต้มน้ำร้อน อยู่ในสภาพดี และเหมาะสมกับระดับของที่พัก

- ของใช้ในห้องพัก เช่น ระเบียบการใช้ห้องพัก เมนู หมอน ผ้าปูที่นอน เสื้อคลุมอาบน้ำ ไม้แขวนเสื้อ เครื่องต้ม แก้วน้ำ น้ำดื่ม แปรงเครื่องเขียน และถังขยะ
- ห้องน้ำในห้องพัก ประกอบด้วย พื้น ผนัง เพดาน โถสุขภัณฑ์แบบนั่งราบ อ่างล้างมือ ฝักบัว ระบบควบคุมอุณหภูมิ น้ำ กระจกเงา ผ้าเช็ดตัว ราวพาดผ้าเช็ดตัว กระจกซาร์ระ สปู แชมพู ถังขยะ มีความสะอาด มีการระบายอากาศดี

หมวดที่ ๔ ห้องพักแบบ Suite

- ห้องพักแบบ Suite มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ของใช้ และห้องน้ำ โดยที่ขนาดหรือชนิดวัสดุหรืออุปกรณ์มีคุณภาพไม่น้อยกว่าห้องพักแบบ Standard และมีโทรทัศน์สี ขนาดไม่น้อยกว่า ๒๕ นิ้ว มี Mini Compo, DVD, VDO หรือ VCD ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และเหมาะสมกับระดับของที่พัก

หมวดที่ ๕ ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และห้องครัว

- ห้องอาหาร ประกอบด้วย พื้น ผนัง เพดาน เฟอร์นิเจอร์ อยู่ในสภาพดี สะอาด มีระบบระบายอากาศที่ดี แยกบริเวณสูบบุหรี่อย่างชัดเจน ที่รองจาน ผ้าเช็ดปาก ภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด รายการอาหารและเครื่องดื่มมีการแสดงราคาอย่างชัดเจน อาหารและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย รสชาติอร่อยและจัดวางเหมาะสม
- คอฟฟี่ช็อป ประกอบด้วยเฟอร์นิเจอร์ มีการตกแต่งและระบายอากาศดี มีภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด รายการอาหารและเครื่องดื่มมีการแสดงราคาอย่างชัดเจน อาหารและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย รสชาติอร่อย
- บาร์ มีเฟอร์นิเจอร์ มีการตกแต่งและระบายอากาศดี ภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆอยู่ในสภาพดี สะอาด รายการอาหารและเครื่องดื่มมีการแสดงราคาอย่างชัดเจน อาหารและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย รสชาติอร่อยและจัดวางเหมาะสม
- ห้องครัว มีความสะอาด สว่าง การระบายอากาศดี ประกอบด้วย พื้น ผนัง พื้นที่เตรียมอาหาร มีภาชนะและอุปกรณ์ที่เหมาะสม สะอาดและมีคุณภาพ มีแผนผังทงหนีไฟ ป้ายบอกทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพดี แสดงไว้ชัดเจน มีอุปกรณ์ดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพ และเพียงพอ
- ห้องน้ำสำหรับห้องอาหาร (กรณีไม่ใช้ร่วมกับโถงต้อนรับ) มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโถงต้อนรับ อยู่ในสภาพดี มีขนาดเหมาะสม มีความสะอาด สะอาด สว่าง ปลอดภัย และการระบายอากาศดี

หมวดที่ ๖ ส่วนบริการด้านสันทนาการ Fitness Center, Sauna, Steam Bath, Massage Room, Spa, Jacuzzi และสระว่ายน้ำ

- Fitness Center มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๓๐ - ๕๐ ตารางเมตร พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี การระบายอากาศดี ประกอบด้วย เครื่องออกกำลังกาย ล็อคเกอร์ และพื้นที่เปลี่ยนชุด พร้อมอุปกรณ์ เช่น กระจกเงา มีระเบียบการใช้และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์
- Sauna เป็นแบบแยกชาย-หญิง มีระเบียบการใช้ห้องและคำแนะนำแสดงไว้ชัดเจน พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี การระบายอากาศดี มีระบบและอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ มีไฟแสงสว่าง สะอาด และปลอดภัย
- Steam Bath เป็นแบบแยกชาย-หญิง มีระเบียบการใช้ห้องและคำแนะนำแสดงไว้ชัดเจน มีระบบ พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี การระบายอากาศดี มีระบบและอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ สะอาด และปลอดภัย
- Massage Room หรือ Spa มีห้องบริการนวดแผนไทยแยกชาย-หญิง พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี มีระบบระบายอากาศที่ดีรวมถึงมีการให้กลิ่นหอมสดชื่น ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ที่ใช้มีคุณภาพ สะอาดและปลอดภัย
- Jacuzzi พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี มีระบบและอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ สะอาด ปลอดภัย มีประสิทธิภาพ ได้รับการดูแลรักษาอย่างดี สมบูรณ์
- สระว่ายน้ำ มีความเป็นส่วนตัว มีการแยกบริเวณสระว่ายน้ำเด็ก มีเก้าอี้ เตียงพักผ่อน มีผ้าเช็ดตัว มีพื้นที่อาบน้ำ มีแสงสว่าง น้ำในสระใสสะอาด มีอุปกรณ์ช่วยชีวิต และอุปกรณ์ต่าง ๆ ได้รับการดูแลสม่ำเสมอ มีระเบียบการใช้แสดงไว้ชัดเจน มีพนักงานดูแลความปลอดภัยที่มีความชำนาญ
- ห้องน้ำสำหรับส่วนสันทนาการ มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโถงต้อนรับ อยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย การระบายอากาศดี และมีฝักบัวอาบน้ำ มีระบบควบคุมอุณหภูมิของน้ำ มีผ้าเช็ดตัว มีราวพาดผ้าเช็ดตัว และกระจกเงา

หมวดที่ ๗ บุคลากร และบริการ

- พนักงานทุกส่วนและทุกระดับ ดุด่ายิ้มชื่อ แต่งกายสุภาพ เรียบร้อย สะอาด มีบุคลิกดี มารยาท อารมณ์ดี แสดงออกถึงความเป็นมิตร สามารถสื่อสารภาษาไทยได้เป็นอย่างดี และสื่อสารภาษาต่างชาติได้เหมาะสมกับหน้าที่ ให้ข้อมูลและความช่วยเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- กลุ่ม Doorman, Porter ให้การต้อนรับ กล่าวทักทาย และปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- กลุ่ม Check in, Rooming the Guest, Check out ให้การต้อนรับ กล่าวทักทาย และปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- กลุ่ม Guest Service ให้การต้อนรับ กล่าวทักทาย และปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- กลุ่ม House Keeping จัดเตรียม ตรวจสอบ ทำความสะอาด และจัดวางอุปกรณ์และเครื่องใช้ต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม
- กลุ่มอาหารเช้าและบุฟเฟต์ และกลุ่มห้องอาหาร มีพนักงานให้การต้อนรับ กล่าวทักทาย สอบถามจำนวน ให้การบริการอาหาร จัดวาง เปลี่ยนภาชนะ จัดเก็บภาชนะและอุปกรณ์ได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเหมาะสม

หมวดที่ ๘ ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป

- ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย มีระบบการเดินสายไฟและติดตั้งอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ มีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ มีการป้องกันเชื้อเพลิง มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสง มีไฟแสงสว่างฉุกเฉิน มีเส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ มีลิฟต์ดับเพลิง อยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็ว ขนาดเหมาะสม และได้รับการดูแลรักษาอยู่เสมอ มีอุปกรณ์ดับเพลิงหรือสายฉีดดับเพลิง มี Sprinkle มี Smoke detector หรือ Heat detector ที่มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม

- ระบบความปลอดภัยทั่วไป มีระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ สามารถสังเกตการณ์ หรือบันทึกภาพบริเวณทางเข้าออก และจุดสำคัญๆตลอด ๒๔ ชั่วโมง มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพและน้ำมันสำรอง มีการสำรองน้ำใช้ในกิจกรรมที่จำเป็นและน้ำสำหรับดับเพลิง มีระบบสื่อสารเพื่อขอความช่วยเหลือฉุกเฉินไปยังเครือข่ายต่างๆได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ มีแผนป้องกันภัย เตือนภัย ระวังภัยต่างๆ และฝึกซ้อมอยู่เสมอ มียาสามัญประจำบ้านและชุดปฐมพยาบาลที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ปรับใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

หมวดที่ ๙ ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม

- ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากร และพลังงาน มีการจัดการกับขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล และมีการจัดการกับน้ำเสียอย่างถูกสุขลักษณะและมีประสิทธิภาพ ใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด มีประสิทธิภาพ ใช้วัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีที่สนับสนุนการประหยัดพลังงานและมีประสิทธิภาพ มีการรณรงค์ในการใช้ทรัพยากรและประหยัดพลังงาน รวมทั้งไม่ดำเนินการหรือให้การสนับสนุนกิจกรรมสนับสนุนการที่เป็นการรบกวนหรือทำลายสิ่งแวดล้อม

- ด้านชุมชน สังคมและสิทธิมนุษยชน ส่งเสริมศิลปะ วัฒนธรรม และประเพณีอันดีงาม สนับสนุนผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ สนับสนุนและมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน เคารพในความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม และให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ทุกเพศ ทุกวัย และทุกสถานภาพ ไม่สนับสนุนการค้าประเวณีและสิ่งผิดกฎหมายอื่นๆ มีการประกันความเสียหายต่างๆตามที่กฎหมายกำหนด

หมวดที่ ๑๐ ส่วนของพนักงาน

- ด้านสนับสนุนการบริการ มีพื้นที่ลิฟต์เกอร์แยกชาย-หญิง มีห้องสุขาแยกชาย-หญิง มีห้องอาบน้ำแยกชาย-หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน มีพื้นที่ทานอาหารที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน มีพื้นที่พักผ่อนที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน มีห้องสมุดหรือห้องฝึกอบรม พร้อมวัสดุอุปกรณ์สนับสนุนการเรียนการสอนที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน

- ด้านส่งเสริมสวัสดิการ มีการประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกระดับที่บรรจุแล้ว ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงาน เช่น สตรีมีครรภ์ การจ้างแรงงานเด็ก และคนต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย

หมวดที่ ๑๑ คุณลักษณะเสริมอื่นๆ

- กิจกรรมเสริม มีบริการและกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย ๓-๕ ชนิด เช่น ร้านของที่ระลึก ร้านเสริมสวย ร้านตัดผมสุขภาพบุรุษ, Karaoke, Snooker, Game Room, Kid Room, ทำอาหารและงานฝีมือต่างๆ สนามเด็กเล่น จักรยาน และกอล์ฟ มีบริการและกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย ๕ ชนิด

- การเป็นที่ยอมรับของบุคคลและองค์กรภายนอก ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้องและมีมาตรฐานภายในประเทศ ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้องและมีมาตรฐานระดับนานาชาติ มีบุคคลสำคัญทั้งในและต่างประเทศมาใช้บริการอยู่เสมอ

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

องค์ประกอบของตัวชี้วัด ตัวชี้วัดของหลักเกณฑ์มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ แต่ละระดับดาวจะมีตัวชี้วัดที่ไม่เท่ากัน สำหรับตัวชี้วัดแต่ละระดับดาว มีดังต่อไปนี้



มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๑ สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ						
๑. สถานที่ตั้ง และการเดินทาง	๑.๑ สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พักรวมสมควร	✓	✓	-	-	-
	๑.๒ สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พักอย่างมาก	-	-	✓	✓	✓
	๒.๑ การเดินทางปลอดภัย และค่อนข้างสะดวก	✓	✓	-	-	-
	๒.๒ การเดินทางปลอดภัย และสะดวก	-	-	✓	✓	✓
๒. ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์	๑. มีป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ของที่พักแสดงอย่างชัดเจน ไม่ซ้ำชุด - พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางวัน	✓	✓	✓	✓	✓
๓. สภาพแวดล้อม และสิ่งก่อสร้างทั่วไป	๑.๑ มีภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้าที่พักพอสมควร สะอาด - พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางวัน	-	-	✓	-	-
	๑.๒ มีภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้า และโดยรอบที่พักอย่างดี สะอาด - พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางวันที่ออกแบบอย่างสวยงาม	-	-	-	✓	✓
	๒. สิ่งก่อสร้างทั่วไปอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางวัน	✓	✓	✓	✓	✓
๔. ที่จอดรถ และบริการรับ - ส่ง	๑.๑ มีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพักที่สะดวก ปลอดภัย ภายใต้สิ่งปกคลุม	-	✓	✓	-	-
	๑.๒ มีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพัก พร้อมทางลาดที่สะดวก ปลอดภัย ภายใต้สิ่งปกคลุม	-	-	-	✓	✓
	๒. มีการจัดทางสัญจรของรถ และคนเดินเท้าที่สะดวก ปลอดภัย	-	✓	✓	✓	✓
	๓. มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีเป็นอาคารจอดรถ)	-	✓	✓	✓	✓
	๔. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน	-	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๕. ที่จอดรถ และบริการ รับ - ส่ง (ต่อ)	๕.๑ มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า ๒๐% ของจำนวนห้องพัก	-	-	✓	-	-
	๕.๒ มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า ๓๐% ของจำนวนห้องพัก	-	-	-	✓	-
	๕.๓ มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า ๔๐% ของจำนวนห้องพัก	-	-	-	-	✓
	๖. มีบริการรับ - ส่งผู้เข้าพัก	-	-	-	-	✓



มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๒ โกงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์ และทางสัญจรภายในอาคาร						
๑. โกงต้อนรับ	๑.๑ พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีการตกแต่งพอสมควร	✓	✓	-	-	-
	๑.๒ พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง	-	-	✓	✓	✓
	๒. มีการระบายอากาศที่ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. แยกบริเวณสูบบุหรี่อย่างชัดเจน	✓	✓	✓	✓	✓
	๔.๑ มีพื้นที่นั่งพักคอย หรือบริการรถแท็กซี่พอสมควร อยู่ในสภาพดี	✓	✓	-	-	-
	๔.๒ มีพื้นที่นั่งพักคอย หรือบริการรถแท็กซี่อย่างน้อย ๔ ที่นั่ง อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๕.๑ มี Safety Box (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) ไม่น้อยกว่า ๒๐% ของจำนวนห้องพัก	-	✓	-	-	-
	๕.๒ มี Safety Box (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) ไม่น้อยกว่า ๕๐% ของจำนวนห้องพัก	-	-	✓	✓	-
	๕.๓ มี Safety Box (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) ไม่น้อยกว่า ๗๐% ของจำนวนห้องพัก	-	-	-	-	✓
	๖.๑ มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายใน และต่างประเทศไว้บริการ	-	✓	✓	-	-
	๖.๒ มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายใน และต่างประเทศ และมีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายบริการ	-	-	-	✓	✓
	๗. มีระบบสารสนเทศที่มีประสิทธิภาพ และทันสมัย	-	-	✓	✓	✓
	๘. มีหนังสือพิมพ์ นิตยสาร แผ่นพับ และบริการให้ข้อมูลที่น่าสนใจ และข้อมูลบริเวณรอบที่พัก	-	-	✓	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๒. ห้องน้ำสาธารณะ	๑. อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. แยกห้องน้ำชาย - หญิง	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. มีการระบายอากาศที่ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๖. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย และระบายน้ำได้ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๗. ผืน และเพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๘. ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๙. ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ ตารางเมตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๐. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๑. มีโถส้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย ๒ ชุด	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๒. มีโถปัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย ๒ ชุด (เฉพาะห้องน้ำชาย)	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๓. มีอ่างล้างมือ พร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย ๑ ชุด	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๔. มีสบู่ในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๕. มีเครื่องเป่ามือ ผ้าเช็ดมือ หรือกระดาษเช็ดมือในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ	-	-	-	✓	✓
	๑๖. มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดในห้องส้วมทุกห้อง	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๒. ห้องน้ำสาธารณะ (ต่อ)	๑๗. มี Sanitary Bag ในห้องส้วมทุกห้อง (เฉพาะห้องน้ำหญิง)	-	-	✓	✓	✓
	๑๘. มีถังขยะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ และในห้องส้วมทุกห้อง	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๙. มีห้องน้ำซึ่งมีองค์ประกอบ และอุปกรณ์ที่เหมาะสมสำหรับคนพิการอย่างน้อย ๑ ห้อง	-	-	✓	✓	✓
๓. ลิฟท์ (กรณีอาคาร สูงมากกว่า ๔ ชั้น)	๑. อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก โถงลิฟท์มีพื้นที่เพียงพอแก่การใช้งาน	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. ลิฟท์มีจำนวน และขนาดเพียงพอแก่การใช้งาน	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. เป็นลิฟท์ที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย สะอาด และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่ำเสมอ โดยผู้ชำนาญการ	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. โถงลิฟท์มีสัญลักษณ์ระบุชั้นทุกชั้น เห็นได้ชัดเจนแม้ในเวลากลางวัน	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีการระบายอากาศที่ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	✓	✓	✓	✓	✓
	๗. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๘. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีข้อกำหนดเรื่องความปลอดภัย และคำแนะนำการใช้ลิฟท์แสดงไว้ อย่างชัดเจน	✓	✓	✓	✓	✓
	๙. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีแผนกสำหรับคนพิการ ติดตั้งในระดับ ๐.๗๕ - ๑.๒๐ เมตร	-	-	-	✓	✓
	๑๐. ภายในลิฟท์มี Emergency Call หรือ Bell ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๑. ภายในลิฟท์มีราวจับที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๓. ลิฟท์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า ๔ ชั้น) (ต่อ)	๑๒. มีระบบควบคุมการทำงานของลิฟท์ในกรณีฉุกเฉินเมื่อไฟฟ้าดับขณะใช้ลิฟท์ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๓. แยกลิฟท์ผู้เข้าพัก พนักงาน และขนสัมภาระออกจากกัน	-	-	-	✓	✓
๔. ทางสัญจรภายในอาคาร	๑. แยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก	-	-	✓	✓	✓
	๒. แยกทางเฉพาะสำหรับขนสัมภาระ	-	-	✓	✓	✓



มาตรฐานที่พิกเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๓ ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ)						
๑. ทางเดิน หรือระเบียง นอกห้องพัก (ทุกชั้น)	๑.๑ พื้น ผนัง เพดาน และราวระเบียงอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย และมีการตกแต่งพอสมควร	✓	✓	✓	-	-
	๑.๒ พื้น ผนัง เพดาน และราวระเบียงอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการ ออกแบบแสง และระบบเสียง	-	-	-	✓	✓
	๒. ความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor)	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. มีแสงสว่าง และมีไฟส่องสว่างเพียงพอ	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ แสดงไว้ชัดเจน	✓	✓	✓	✓	✓
	๗. มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้	✓	✓	✓	✓	✓
	๘.๑ มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบมือถือ หรือสายฉีดดับเพลิงที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ อยู่ใน ตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor และอาคารสูงไม่เกิน ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๘.๒ มี Sprinkle ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor และอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. ๒๕๓๙ และสูงมากกว่า ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๑. ทางเดิน หรือระเบียง นอกห้องพัก (ทุกชั้น) (ต่อ)	๙. มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ใน ตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor และอาคารสูงมากกว่า ๒ ชั้น)	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๐. หมายเลขห้องไม่ซ้ำชุด เห็นได้ชัดเจนแม้ในเวลากลางวัน	✓	✓	✓	✓	✓
๒. ขนาดของห้องพัก	๑.๑ ไม่น้อยกว่า ๙ ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ)	✓	-	-	-	-
	๑.๒ ไม่น้อยกว่า ๑๘ ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ)	-	✓	-	-	-
	๑.๓ ไม่น้อยกว่า ๒๒ ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ)	-	-	✓	-	-
	๑.๔ ไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ)	-	-	-	✓	-
	๑.๕ ไม่น้อยกว่า ๓๖ ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ)	-	-	-	-	✓
๓. ความสูงของห้องพัก	๑.๑ ไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร	✓	✓	✓	-	-
	๑.๒ ไม่น้อยกว่า ๒.๗๐ เมตร	-	-	-	✓	✓
๔. องค์ประกอบภายใน ห้องพัก	๑. ประตู และอุปกรณ์ทั่วไปอยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. มีโซลล่องประตู หรือสิ่งทดแทน ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. มีตาแมว หรือสิ่งทดแทน ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. มีแผนผังทางหนีไฟแสดงอย่างชัดเจนที่ประตู	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. มีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ	-	-	✓	✓	✓
	๖.๑ มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าอย่างน้อย ๑ จุด	✓	✓	✓	✓	-
	๖.๒ มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าแบบ Universal หรือสามารถขอยืมได้จากที่พัก	-	-	-	-	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๔. องค์ประกอบภายใน ห้องพัก (ต่อ)	๗. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีการตกแต่งเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	✓	✓	✓	✓	✓
	๘. ผ้าม่านอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีการตกแต่งเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	✓	✓	✓	✓	✓
	๙. เพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีการตกแต่งเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๐. ช่องแสง หน้าต่าง และอุปกรณ์ อยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๑. ม่าน (ถ้ามี) อยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	✓	✓	✓
	๑๒.๑ มีการระบายอากาศที่ดี	✓	✓	-	-	-
	๑๒.๒ มีการระบายอากาศที่ดี หรือมีระบบปรับอากาศที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ สะอาด และไม่มีเสียงรบกวน	-	-	✓	✓	✓
	๑๓. มีความเป็นส่วนตัว และป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๔.๑ มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	✓	✓	-	-	-
	๑๔.๒ มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ โดยเฉพาะบริเวณประตู โถงทำงาน และหัวเตียง	-	-	✓	✓	-
	๑๔.๓ มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ และให้บรรยากาศที่ดี โดยเฉพาะบริเวณประตู โถงทำงาน หัวเตียง และที่พื้น	-	-	-	-	✓
	๑๕.๑ มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบมือถือ หรือสายฉีดดับเพลิงที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และใน อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงไม่เกิน ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๕.๒ มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. ๒๕๓๕ และสูงมากกว่า ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๖. มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ใน ตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า ๒ ชั้น)	✓	✓	✓	✓	✓
๑๗. มีห้องพักซึ่งมีองค์ประกอบ และเฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสมสำหรับคนพักอย่างน้อย ๑ ห้อง	-	-	-	-	✓	

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๕. เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก	๑. มีที่วางสัมภาระอย่างเพียงพอ และอยู่ในสภาพดี	-	✓	✓	✓	✓
	๒.๑ มีตู้ หรือชั้นวางเสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า ๐.๕๕ เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร	-	-	✓	✓	-
	๒.๒ มีตู้เสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า ๐.๕๕ เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๑๐ เมตร	-	-	-	-	✓
	๓.๑ เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร (๓ ฟุต) x ๑.๙๐ เมตร	✓	✓	✓	-	-
	๓.๒ เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร (๓.๓ ฟุต) x ๑.๙๐ เมตร	-	-	-	✓	-
	๓.๓ เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร (๔ ฟุต) x ๒.๐๐ เมตร	-	-	-	-	✓
	๔. เตียงอยู่ในสภาพดี มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. มีการตกแต่งบริเวณหัวเตียงที่อยู่ในสภาพดี มีรูปแบบเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๖. ที่นอนอยู่ในสภาพดี สะอาด และประกอบด้วยวัสดุที่มีคุณภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๗. มีโซฟา หรืออาร์มแชร์ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๘. มีโต๊ะกาแฟที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
๖. เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก	๙. มีโต๊ะเครื่องแป้ง และเก้าอี้ พร้อมกระจกเงาสำหรับแต่งหน้า ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๑๐. มีกระจกเงาซึ่งสามารถส่องได้ทั้งตัวที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๑๑. มีโทรทัศน์สี ขนาดไม่น้อยกว่า ๑๕ นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี	-	✓	✓	-	-

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๖. เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก (ต่อ)	๑.๒ มีโทรทัศน์สี ขนาดไม่น้อยกว่า ๒๐ นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ พร้อม Remote Control หรือสิ่งทดแทน	-	-	-	✓	✓
	๒.๑ บริการฟรีทาง Satellite, Cable & Inhouse Channels ไม่น้อยกว่า ๘ ช่องรายการ	-	-	-	✓	-
	๒.๒ บริการฟรีทาง Satellite, Cable & Inhouse Channels ไม่น้อยกว่า ๑๒ ช่องรายการ	-	-	-	-	✓
	๓.๑ มีตู้เย็นที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ และสะอาด ไม่น้อยกว่า ๕๐% ของห้องพัก	-	✓	✓	-	-
	๓.๒ มีตู้เย็นขนาดไม่เล็กกว่า ๒ คิว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ และสะอาดทุกห้องพัก	-	-	-	✓	✓
	๔.๑ มีโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อกายในได้	-	✓	-	-	-
	๔.๒ มีโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อกายใน โทรทางไกลทั้งใน และต่างประเทศได้โดยตรง หรือผ่านโอเปอเรเตอร์	-	-	✓	-	-
	๔.๓ มีโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อกายใน โทรทางไกลทั้งใน และต่างประเทศได้โดยตรง	-	-	-	✓	✓
	๕. มีโทรศัพท์ฟองในห้องพัก	-	-	-	-	✓
	๖. มีอินเตอร์เน็ตความเร็วสูงบริการ	-	-	-	-	✓
	๗. มีเครื่องเสียงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๘. มีเครื่องต้มน้ำร้อน หรือชงกาแฟ	-	-	-	✓	✓
๗. ของใช้ในห้องพัก	๑. มีระเบียบการใช้ห้องพัก	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. มีป้ายแขวนรูมเซอร์วิส หรือ Door Knob Menu	-	-	-	✓	✓
	๓. มีป้าย หรือสวิตช์ไฟ "ห้ามรบกวน" และ "ขอให้มาทำความสะอาด"	-	-	✓	✓	✓

มาตรฐานที่ฝึกเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๗. ของใช้ในห้องพัก (ต่อ)	๕. มีเมนูอาหาร Room Service	-	-	✓	✓	✓
	๕. มีคำอธิบายการใช้โทรทัศน์ และรายการโทรทัศน์	-	-	-	✓	✓
	๖. มีคำอธิบายการใช้โทรศัพท์ และหมายเลขโทรศัพท์	-	-	✓	✓	✓
	๗.๑ มีหมอนที่อยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่น้อยกว่า ๒ ใบ	✓	✓	✓	-	-
	๗.๒ มีหมอน และหมอนเสริมที่อยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่น้อยกว่า ๓ ใบ	-	-	-	✓	✓
	๘.๑ มีผ้าปูเตียงที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	-	-
	๘.๒ มีผ้าปูเตียงที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด ๓ ผืน / เตียง หรือดูเอ้ ๑ ผืน / เตียง	-	-	-	✓	✓
	๘. มีเสื่อคลุมอาบน้ำที่สะอาด ๒ ชุด	-	-	-	✓	✓
	๑๐. มีที่แขวนเสื้อผ้าที่อยู่ในสภาพดี ไม่น้อยกว่า ๘ อัน	-	-	✓	✓	✓
	๑๑. มี Laundry List	-	-	-	✓	✓
	๑๒. มี Laundry Bag	-	-	-	✓	✓
	๑๓. มี Sewing Kit	-	-	-	✓	✓
	๑๔. มีรองเท้าแตะที่สะอาด ๒ คู่	-	-	-	✓	✓
	๑๕. มีบริการขัดรองเท้า หรือ Shoe Shine Kit	-	-	-	✓	✓
	๑๖. มีแฟ้มเครื่องเขียนที่ประกอบไปด้วยกระดาษ และปากกา หรือดินสอ	-	-	✓	✓	✓
	๑๗.๑ มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม และของขบเคี้ยว	-	-	-	✓	-
	๑๗.๒ มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม เครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ และของขบเคี้ยว	-	-	-	-	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๗. ของใช้ในห้องพัก (ต่อ)	๑๘. มีน้ำดื่มบริการฟรี ๒ ขวด	-	✓	✓	✓	✓
	๑๙. มีกาแฟ ชา น้ำตาล และครีมบริการฟรี ๒ ชุด	-	-	-	✓	✓
	๒๐. มีแก้วน้ำที่สะอาด ๒ ใบ	-	✓	✓	✓	✓
	๒๑. มีที่ใส่ผ้าเช็ด และที่คั่นผ้าเช็ดที่สะอาด	-	-	-	-	✓
	๒๒. มีที่เปิดขวด	-	-	-	-	✓
	๒๓. มีถังขยะที่สะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๒๔. มีไม้ขีดไฟ และที่เชิบบหรี่ (ยกเว้น ห้องพักปลอดบุหรี่)	-	-	-	-	✓
๘. ห้องน้ำในห้องพัก	๑. ประตู หรือทางเข้า และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. มีการระบายอากาศที่ดี มีประตูปรับภาพ สะอาด และไม่มีเสียงรบกวน	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๕. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. ผนังอยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๗. เพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๘. ห้องสุขา ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ ตารางเมตร และห้องน้ำเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนแล้ว ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ ตารางเมตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๙. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๘. ห้องน้ำในห้องพัก (ต่อ)	๑๐.๑ มีฝักบัวอาบน้ำ และอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด	✓	✓	-	-	-
	๑๐.๒ มีฝักบัวอาบน้ำ และอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี สะอาด และมีม่าน หรือผนักัน	-	-	✓	-	-
	๑๐.๓ มีอ่างอาบน้ำ และอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี สะอาด มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก และมีม่าน หรือผนักัน	-	-	-	✓	-
	๑๐.๔ มีฝักบัวอาบน้ำ หรืออ่างอาบน้ำ พร้อมอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี สะอาด มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก และไม่น้อยกว่า ๕๐% ของห้องพัก มีทั้งฝักบัวอาบน้ำ และอ่างอาบน้ำ ซึ่งมีม่าน หรือผนักันแยกจากกัน	-	-	-	-	✓
	๑๑. มียางกันลื่น หรือสิ่งทดแทนที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	✓	✓	✓
	๑๒. มีระบบควบคุมอุณหภูมิน้ำที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ และปลอดภัย	-	-	✓	✓	✓
	๑๓.๑ มีไถร์เป่าผมที่ใช้งานได้ดี หรือสามารถขอยืมได้จากที่พัก	-	-	✓	-	-
	๑๓.๒ มีไถร์เป่าผมที่ใช้งานได้ดี	-	-	-	✓	✓
	๑๔. มีโทรทัศน์ฟอง	-	-	-	-	✓
	๑๕. มีเครื่องชงน้ำหนึ่ที่ใช้งานได้ดี	-	-	-	-	✓
	๑๖. มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้า	-	-	-	✓	✓
	๑๗. มีพื้นที่แห่งสำหรับแต่งตัว	-	-	✓	✓	✓
	๑๘. มีโถส้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใ้ใช้งานได้ดี สะอาด และเสียงเบา	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๘. ห้องน้ำในห้องพัก (ต่อ)	๑๙.๑ มีอ่างล้างมือ พร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด	✓	✓	✓	✓	-
	๑๙.๒ มีอ่างล้างมือ พร้อมกระจกเงา และกระจกขยายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด	-	-	-	-	✓
	๒๐. มีราวพาดผ้าเช็ดตัวอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เปียกน้ำ	-	-	✓	✓	✓
	๒๑. มีราวตากผ้าชนิดเชือก หรือสิ่งทดแทนอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เปียกน้ำ	-	-	-	✓	✓
	๒๒. มีผ้าเช็ดตัวผืนใหญ่ ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด ๒ ผืน	✓	✓	✓	✓	✓
	๒๓. มีผ้าเช็ดหน้า ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด ๒ ผืน	-	-	✓	✓	✓
	๒๔. มีผ้าเช็ดมือ ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด ๒ ผืน	-	-	-	✓	✓
	๒๕. มีผ้าเช็ดเท้า ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	✓	✓	✓
	๒๖. มีกระดาษเช็ดหน้าชนิดแผ่นในภาชนะที่สะอาด (หรืออยู่ในห้องพัก)	-	-	-	✓	✓
	๒๗. มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาด ไม่เปียกน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓
	๒๘. มี Sanitary Bag	-	-	✓	✓	✓
	๒๙. มีหมวกคลุมอาบน้ำที่สะอาด ๒ ใบ	-	-	✓	✓	✓
	๓๐. มีแก้วน้ำที่สะอาด ๒ ใบ	-	-	✓	✓	✓
	๓๑. มีแปรงสีฟันที่สะอาด พร้อมยาสีฟัน ๒ ชุด	-	-	-	-	✓
	๓๒. มีสบู่ ๒ ก้อน หรือสบู่เหลวในภาชนะที่สะอาด น้ำไม่ขัง	✓	✓	✓	✓	✓
	๓๓. มี Foam Bath ในภาชนะที่สะอาด ๑ ชุด	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๘. ห้องน้ำในห้องพัก (ต่อ)	๓๔. มีแชมพูสระผมในภาชนะที่สะอาด ๑ ชุด	-	-	✓	✓	✓
	๓๕. มีถังขยะที่สะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๓๖. มีห้องน้ำซึ่งมีองค์ประกอบ และอุปกรณ์ที่เหมาะสมสำหรับคนพิการ อย่างน้อย ๑ ห้อง	-	-	-	-	✓



มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๔ ห้องพักแบบ Suite						
๑. ห้องพักแบบ Suite (มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ของใช้ และห้องน้ำ ไม่น้อยกว่า ห้องพักแบบ Standard)	๑. มีไม่น้อยกว่า ๕% ของห้องพักทั้งหมด กรณีห้องพักทั้งหมดไม่เกิน ๑๐๐ ห้อง หรือมีไม่น้อยกว่า ๕ ห้อง กรณีห้องพักทั้งหมดเกิน ๑๐๐ ห้อง (ห้องที่มีประตูเชื่อมติดเป็นห้องเดียว)	-	-	-	-	✓
	๒.๑ มีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า ๒ แบบ	-	-	-	✓	-
	๒.๒ มีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า ๓ แบบ	-	-	-	-	✓
	๓.๑ มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๔๐ ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียง)	-	-	-	✓	-
	๓.๒ มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖๐ ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียง)	-	-	-	-	✓
	๔. มีห้องน้ำในส่วนของห้องรับแขก ที่สามารถใช้ได้โดยตรง (ยกเว้น Junior Suite)	-	-	-	✓	✓
	๕. มีโทรทัศน์สี ขนาดไม่น้อยกว่า ๒๕ นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก พร้อมรีโมทคอนโทรล หรือสิ่งทดแทน และจัดวางอย่างเหมาะสม	-	-	-	✓	✓
๖. มี Mini Compo, DVD, VDO หรือ VCD ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก (ยกเว้น Junior Suite) และจัดวางอย่างเหมาะสม	-	-	-	-	✓	

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๕ ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว						
๑. ห้องอาหาร	๑. มีห้องอาหารไทย หรือมีอาหารไทยบริการ	-	-	-	✓	✓
	๒. มีห้องอาหารนานาชาติ หรือมีอาหารนานาชาติบริการ	-	-	-	✓	✓
	๓.๑ พื้น ผืน และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีกวาดตกแต่งพอสมควร	✓	✓	-	-	-
	๓.๒ พื้น ผืน และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง	-	-	✓	✓	✓
	๔. มีการระบายอากาศที่ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. แยกบริเวณสูบบุหรี่อย่างชัดเจน	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. มีเส้นทางรับ - ส่งอาหารที่สะดวก รวดเร็ว และแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ	-	-	-	✓	✓
	๗. มีเคาน์เตอร์เครื่องดื่มที่ตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๘. เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	✓	✓	✓	✓	✓
	๙. ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆครบถ้วน อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก กรณีที่เป็นบุฟเฟต์ มีภาชนะ และอุปกรณ์เตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๐. กรณีที่เป็นอาหารจานร้อน มีจานรองให้เสมอ	-	-	✓	✓	✓
	๑๑. มีผ้าปูโต๊ะ หรือที่รองจานที่สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๑๒. มีผ้า หรือกระดาษเช็ดปากในภาชนะที่สะอาด เหมาะสมกับระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
๑๓. มีรายการอาหาร และเครื่องดื่มที่มีรายละเอียด และราคาแสดงอย่างชัดเจน	-	✓	✓	✓	✓	

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	*	**	***	****	*****
๑. ห้องอาหาร (ต่อ)	๑๔. อาหาร และเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อย กรณีที่เป็นบุฟเฟต์ มีอาหาร และเครื่องดื่มเตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๕. มีการจัดวาง และตกแต่งอาหาร และเครื่องดื่มอย่างสวยงาม	-	-	✓	✓	✓
	๑๖.๑ มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายใน และต่างประเทศบริการ	-	✓	✓	-	-
	๑๖.๒ มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายใน และต่างประเทศ และมีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายบริการ	-	-	-	✓	✓
๒. คอฟฟี่ช็อป	๑.๑ มีคอฟฟี่ช็อป หรือจัดคอฟฟี่ช็อปไว้ร่วมกับห้องอาหาร และมีการตกแต่งพอสมควร	-	-	✓	-	-
	๑.๒ มีคอฟฟี่ช็อป และมีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง	-	-	-	✓	✓
	๒. มีการระบายอากาศที่ดี	-	-	✓	✓	✓
	๓. เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๔. ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๕. มีรายการอาหาร และเครื่องดื่มที่มีรายละเอียด และราคาแสดงอย่างชัดเจน	-	-	✓	✓	✓
	๖. อาหาร และเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อย	-	-	✓	✓	✓
๓. บาร์	๑. มีบาร์ และมีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๒. มีการออกแบบการให้แสงที่มีบรรยากาศดี และมีเสียงดนตรีที่ไพเราะเหมาะสม มีคุณภาพ	-	-	-	✓	✓
	๓. มีการระบายอากาศที่ดี	-	-	-	✓	✓
	๔. เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พิกเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๓. บาร์ (ต่อ)	๕. ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๖. มีรายการอาหารว่าง และเครื่องดื่มที่มีรายละเอียด และราคาแสดงอย่างชัดเจน	-	-	-	✓	✓
	๗. อาหารว่าง และเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อย	-	-	-	✓	✓
๔. ห้องครัว	๑. อยู่ในบริเวณ และระยะที่สามารถบริการพื้นที่รับประทานอาหารได้อย่างสะดวก และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบ และขยะที่สะดวก ถูกสุขอนามัย และแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ	-	-	✓	✓	✓
	๓. ทางเข้า – ออก และช่องระบายอากาศอยู่ในสภาพดี สะอาด สามารถป้องกันแมลง และสัตว์พาหะต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๕๖ เมตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่มีสิ่ง ระบายน้ำได้ดี ทำความสะอาดง่าย	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด ทำความสะอาดง่าย	✓	✓	✓	✓	✓
	๗. มีการระบายอากาศที่ดี มีประสิทธิภาพ และสะอาด (โดยเฉพาะบริเวณเตา)	✓	✓	✓	✓	✓
	๘. มีการป้องกันควัน กลิ่น เสียง และความร้อนได้ดี ระหว่างห้องครัว และพื้นที่รับประทานอาหาร	-	-	✓	✓	✓
	๙. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๐. มีพื้นที่เก็บวัตถุดิบ และวัสดุอุปกรณ์อย่างเหมาะสม ถูกสุขอนามัย	-	-	✓	✓	✓
	๑๑. มีพื้นที่ครัวอาหารจานร้อน และอาหารจานเย็นแยกจากกันอย่างเหมาะสม	-	-	✓	✓	✓
	๑๒. มีพื้นที่เตรียมอาหารคาว และของหวานแยกจากกันอย่างเหมาะสม	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๔. ห้องครัว (ต่อ)	๑๓. ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก อยู่ในสภาพดี สะอาด และจัดวางในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก เป็นระเบียบ ปลอดภัย	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๔. มีการจัดการกับขยะ และไขมันอย่างมีประสิทธิภาพ ทุกสัปดาห์	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๕. มีระเบียบการใช้ห้องครัว ข้อกำหนดเรื่องความปลอดภัย และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ที่จำเป็น แสดงไว้อย่างชัดเจน	-	-	✓	✓	✓
	๑๖. มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี แสดงไว้ชัดเจน	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๗. มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๘.๑ มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบมือถือ หรือสายฉีดดับเพลิงที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงไม่เกิน ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๘.๒ มี Sprinkle ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีเป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. ๒๕๓๕ และสูงมากกว่า ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๑๙. มี Smoke Detector, Heat Detector หรือ Gas Detector ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า ๒ ชั้น)	✓	✓	✓	✓	✓
๒๐. เป็นพื้นที่ปลอดบุหรี่	✓	✓	✓	✓	✓	

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๕. ห้องน้ำสำหรับ ห้องอาหาร (กรณีไม่ใช่ร่วมกับโถง ต้อนรับ) (มีองค์ประกอบด้านความ ปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำ บริเวณโถงต้อนรับ)	๑. อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่รับประทานอาหาร	-	-	-	✓	✓
	๒. แยกห้องน้ำชาย - หญิง	-	-	-	✓	✓
	๓. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี	-	-	-	✓	✓
	๔. ผืน และเพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	-	✓	✓
	๕. ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	-	✓	✓
	๖. มีการระบายอากาศที่ดี	-	-	-	✓	✓
	๗. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	-	-	-	✓	✓
	๘. มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๙. ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๖ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ ตารางเมตร	-	-	-	✓	✓
	๑๐. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๖ ส่วนบริการด้านสันทนาการ Fitness Center, Sauna, Steam Bath, Spa, Massage Room, Jacuzzi และสระว่ายน้ำ						
๑. Fitness Center	๑.๑ มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๓๐ ตารางเมตร	-	-	-	✓	-
	๑.๒ มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๕๐ ตารางเมตร	-	-	-	-	✓
	๒. พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง	-	-	-	✓	✓
	๓. มีการระบายอากาศที่ดี	-	-	-	✓	✓
	๔. มีเจ้าหน้าที่ หรือมีระเบียบการใช้ห้อง และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน	-	-	-	✓	✓
	๕. มีล็อกเกอร์ และพื้นที่เปลี่ยนชุดแยกชาย - หญิง เพียงพอ (ใช้ร่วมกับส่วนสันทนาการอื่นๆได้)	-	-	-	✓	✓
	๖. มีพื้นที่ติดตั้งอ่างล้างมือ พร้อมกระจกเงา และเครื่องเป่ามือ ผ้าเช็ดมือ หรือกระดาษเช็ดมือ ในภาชนะที่สะอาดไว้บริการ	-	-	-	✓	✓
	๗. มีพื้นที่นั่งพัก ที่ตกแต่ง และใช้เฟอร์นิเจอร์อย่างดี อย่างน้อย ๔ ที่นั่ง	-	-	-	-	✓
	๘.๑ มีเครื่องออกกำลังกายที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และสะอาดไม่น้อยกว่า ๖ ชนิด	-	-	-	✓	-
	๘.๒ มีเครื่องออกกำลังกายที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และสะอาดไม่น้อยกว่า ๘ ชนิด	-	-	-	-	✓
๙. เป็นพื้นที่ปลอดบุหรี่	-	-	-	✓	✓	

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๒. Sauna	๑.๑ มีห้องแบบแยกชาย - หญิง	-	-	-	✓	-
	๑.๒ มีห้องแบบแยกชาย - หญิง และห้องส่วนตัว	-	-	-	-	✓
	๒. พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย ไร้วัสดุ และรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๓. มีการระบายอากาศที่ดี	-	-	-	✓	✓
	๔. มีไฟส่องสว่างเพียงพอ	-	-	-	✓	✓
	๕. มีเจ้าหน้าที่ หรือมีระเบียบการใช้ห้อง และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน	-	-	-	✓	✓
	๖. ระบบ และอุปกรณ์ที่ใช้มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย สะอาด และได้รับการดูแลรักษาอย่างดี สม่ำเสมอ โดยผู้ชำนาญการ	-	-	-	✓	✓
๓. Steam Bath	๑.๑ มีห้องแบบแยกชาย - หญิง ไม่น้อยกว่า ๒ ห้อง	-	-	-	✓	-
	๑.๒ มีห้องแบบแยกชาย - หญิง และห้องส่วนตัว	-	-	-	-	✓
	๒. พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย ไร้วัสดุ และรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๓. มีเจ้าหน้าที่ หรือระเบียบการใช้ห้อง และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน	-	-	-	✓	✓
	๔. ระบบ และอุปกรณ์ที่ใช้มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย สะอาด และได้รับการดูแลรักษาอย่างดี สม่ำเสมอ โดยผู้ชำนาญการ	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๔. Massage Room, Spa	๑.๑ มีห้องบริการนวดแผนไทยโดยผู้เชี่ยวชาญ แยกชาย - หญิง	-	-	-	✓	-
	๑.๒ มีห้องบริการนวดแผนไทย หรือนวดสปาโดยผู้เชี่ยวชาญ แยกชาย - หญิง และห้องส่วนตัว	-	-	-	-	✓
	๒. พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง	-	-	-	✓	✓
	๓. มีการระบายอากาศที่ดี รวมถึงมีการให้กลิ่นหอมสดชื่นเหมาะสมกับลักษณะของบริการที่ให้	-	-	-	✓	✓
	๔. ผลิตภัณฑ์ และอุปกรณ์ที่ใช้มีคุณภาพ ปลอดภัย และสะอาด	-	-	-	✓	✓
	๕. มีความเป็นส่วนตัว และป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม	-	-	-	✓	✓
๕. Jacuzzi	๑. พื้น ผนัง เพดาน หรือสภาพแวดล้อมอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๒. ระบบ และอุปกรณ์ที่ใช้มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย สะอาด และได้รับการดูแลรักษาอย่างดี สม่ำเสมอ โดยผู้ชำนาญการ	-	-	-	✓	✓
๖. สระว่ายน้ำ	๑. แยกบริเวณสระว่ายน้ำเด็ก และมีความลึกไม่เกิน ๑.๖๐ เมตร	-	-	-	✓	✓
	๒. พื้น ผนัง เพดาน (ถ้ามี) หรือสภาพแวดล้อมอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๓. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	-	-	-	✓	✓
	๔. มีระเบียบการใช้พื้นที่ และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน	-	-	-	✓	✓
	๕. น้ำในสระสะอาด และอุปกรณ์ต่างๆ ได้รับการดูแลรักษาอย่างดี สม่ำเสมอ โดยผู้ชำนาญการ	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๖. สระว่ายน้ำ (ต่อ)	๖. มีการบอกความลึกของน้ำทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงระดับ	-	-	-	✓	✓
	๗. ติดตั้งอุปกรณ์ช่วยชีวิตที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ และเพียงพอ ไว้ในจุดที่เห็นชัดเจน และใช้งานสะดวก	-	-	-	✓	✓
	๘. มีพนักงานดูแลความปลอดภัยที่มีความชำนาญ และประสบการณ์	-	-	-	✓	✓
	๙. มีเก้าอี้ หรือเตียงพักผ่อนบริเวณสระที่อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับ ของที่พักอย่างเพียงพอ	-	-	-	✓	✓
	๑๐. มีผ้าเช็ดตัวผืนใหญ่ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาดไว้บริการอย่างเพียงพอ	-	-	-	-	✓
	๑๑. มีพื้นที่อาบน้ำฝักบัวกลางแจ้งซึ่งอยู่ในสภาพแวดล้อมธรรมชาติที่สวยงาม และปลอดภัย	-	-	-	-	✓
	๑๒. มีความเป็นส่วนตัว และป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม	-	-	-	✓	✓
	๑๓. อยู่ในตำแหน่งที่สามารถใช้ห้องน้ำ และล็อกเกอร์ได้สะดวก และปลอดภัย	-	-	-	✓	✓
	๑๔. อยู่ในตำแหน่งที่สามารถใช้ห้องปฐมพยาบาลได้สะดวก และรวดเร็ว	-	-	-	✓	✓
๗. ห้องน้ำสำหรับส่วน สันทนาการ (มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำ บริเวณโถงต้อนรับ)	๑. อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่สันทนาการต่างๆ	-	-	-	✓	✓
	๒. แยกห้องน้ำชาย - หญิง	-	-	-	✓	✓
	๓. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี	-	-	-	✓	✓
	๔. ผืน และเพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	-	✓	✓
	๕. ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด	-	-	-	✓	✓
	๖. มีการระบายอากาศที่ดี	-	-	-	✓	✓
	๗. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ	-	-	-	✓	✓
	๘. มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๗. ห้องน้ำสำหรับส่วน สันทนาการ	๙. ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ ตารางเมตร และห้องน้ำเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนแล้วไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ ตารางเมตร	-	-	-	✓	✓
	๑๐. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร	-	-	-	✓	✓
	๑๑. มีฝักบัวอาบน้ำ และอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี สะอาด และมีม่าน หรือผืนกัน	-	-	-	✓	✓
	๑๒. มีระบบควบคุมอุณหภูมิน้ำที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ และปลอดภัย	-	-	-	✓	✓
	๑๓. มีพื้นที่แห้งสำหรับแต่งตัว และมีม่าน หรือผืนกัน	-	-	-	✓	✓
	๑๔. มีผ้าเช็ดตัวผืนใหญ่ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาดไว้บริการอย่างเพียงพอ	-	-	-	-	✓
	๑๕. มีราวพาดผ้าเช็ดตัวอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เปียกน้ำ	-	-	-	✓	✓
	๑๖. มีกระจกเงาซึ่งสามารถส่องได้ทั้งตัวที่อยู่ในสภาพดี	-	-	-	-	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๗ บุคลากร และการบริการ						
๑. พนักงานทุกส่วน และ ทุกระดับ	๑. แต่งกายสุภาพ เรียบร้อย และสะอาด	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. ติดป้ายชื่อภาษาไทย หรือภาษาต่างชาติตามความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก	-	-	✓	✓	✓
	๓. มีบุคลิก มารยาท อภัยด้วยดี และเป็นมิตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. สื่อสารภาษาไทยได้เป็นอย่างดี และสามารถสื่อสารภาษาต่างชาติได้ตามความเหมาะสมกับ หน้าที่ ประเภท และระดับของที่พัก	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. สามารถให้ข้อมูล และความช่วยเหลือได้ตามหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
๒. กลุ่ม Doorman, Porter	๑. เปิดประตูรถให้ผู้เข้าพักเมื่อมาถึง	-	-	-	-	✓
	๒. กล่าวทักทายด้วยอภัยด้วยดี และเป็นมิตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. ขนสัมภาระของผู้เข้าพักวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วน เป็นระเบียบ และนำส่งจนถึงห้องพัก	-	-	✓	✓	✓
	๔. รับโทรศัพท์เมื่อเสียงกริ่งโทรศัพท์ดังไม่เกิน ๓ ครั้ง	-	-	-	-	✓
	๕. กล่าวทักทายอย่างเหมาะสม บอกชื่อและแผนกของผู้รับสาย พร้อมยืนยันจำนวนสัมภาระ	-	-	✓	✓	✓
	๖. รับสัมภาระของผู้เข้าพักภายใน ๕ นาที หลังจากรับโทรศัพท์ โดยเคาะประตูห้องพักเบาๆ	-	-	-	✓	✓
	๗. ขนสัมภาระของผู้เข้าพักวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วน เป็นระเบียบ และนำส่งจนถึงรถ	-	-	✓	✓	✓
	๘. กล่าวขอบคุณ และอวยพรให้เดินทางโดยสวัสดิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๓. กลุ่ม Check in, Rooming the Guest, Check out	๑.๑ ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน ๑ นาที	✓	✓	✓	-	-
	๑.๒ ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน ๓๐ วินาที	-	-	-	✓	✓
	๒. กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยดี และเป็นมิตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. เตรียมเอกสารการลงทะเบียนเข้าพัก พร้อมรายละเอียดต่างๆ ไว้ล่วงหน้า	-	-	-	✓	✓
	๔. ชี้แจงการจำแนกห้องพักแบบต่างๆ รวมถึงห้องพักที่อนุญาต และไม่อนุญาตให้สูบบุหรี่	-	-	-	✓	✓
	๕. ยืนยันวันที่ผู้เข้าพักจะออกจากที่พัก	-	-	-	✓	✓
	๖. ใช้เวลา Check in ภายใน ๕ นาที	-	-	✓	✓	✓
	๗. หากห้องพักยังไม่พร้อม ควรแจ้งระยะเวลาที่ต้องรอ และจัดให้ผู้เข้าพักนั่งรอในบริเวณโถงพักคอย พร้อมบริการเครื่องดื่ม	-	-	-	-	✓
	๘. มีพนักงานสนทนา บริการ และให้ความช่วยเหลือผู้เข้าพัก ขณะพาไปส่งจนถึงห้องพัก	-	-	-	-	✓
	๙. ชี้แจงการใช้อุปกรณ์ในห้องพัก เช่น อุปกรณ์ประหยัดไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ และโทรทัศน์	-	-	✓	✓	✓
	๑๐.๑ ใช้เวลา Check out ภายใน ๑๐ นาที	-	-	✓	✓	-
	๑๐.๒ ใช้เวลา Check out ภายใน ๕ นาที	-	-	-	-	✓
	๑๑. เตรียมเอกสารค่าใช้จ่ายของผู้เข้าพักไว้เพื่อการตรวจสอบ และจัดทำเอกสารการรับเงินมัดจำของ อย่างเรียบร้อย หากผู้เข้าพักต้องการภายใน ๕ นาที	-	-	-	✓	✓
	๑๒. กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๔. กลุ่ม Guest Service	๑. กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยดี และเป็นมิตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. รับโทรศัพท์เมื่อเสียงกริ่งโทรศัพท์ดังไม่เกิน ๓ ครั้ง	-	-	-	-	✓
	๓. กล่าวทักทายอย่างเหมาะสม บอกชื่อและแผนกของผู้รับสาย	-	-	✓	✓	✓
	๔. มีบริการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่น่าสนใจรอบๆ ที่พัก สามารถแนะนำเส้นทาง ช่วยจัดการเดินทาง ให้แก่ผู้เข้าพักได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม เช่น เที่ยวบิน แท็กซี่ รถเช่า เรือ และทัวร์ต่างๆ	-	-	✓	✓	✓
	๕. มีบริการโทรปลุกผู้เข้าพักตามเวลาที่นัดหมายภายใน ๕ นาที	-	✓	✓	✓	✓
๕. กลุ่ม House Keeping	๑. เปิดเตียงระหว่าง ๑๘:๐๐ - ๒๑:๐๐ น.	-	-	-	-	✓
	๒. ทำความสะอาดพื้นห้องพัก ห้องน้ำ ระเบียง (ถ้ามี) และจัดวางเฟอร์นิเจอร์ให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม	-	-	✓	✓	✓
	๓. เก็บหมอน และผ้าคลุมเตียง พับ และจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย	-	-	✓	✓	✓
	๔. ตรวจสอบหนังสือพิมพ์ นิตยสาร เครื่องเขียน ไม้ขีด Laundry Bag, Sewing Kit, Shoe Shine Kit, รองเท้าแตะ และ Door Knob Menu จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย	-	-	-	✓	✓
	๕. เปลี่ยนแก้วน้ำ ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้แล้ว จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย	-	-	-	✓	✓
	๖. ตรวจสอบน้ำดื่ม เครื่องดื่ม กาแฟ ชา น้ำตาล ครีม และของขบเคี้ยวในตู้เย็น และมินิบาร์ จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย	-	-	-	✓	✓
	๗. เปลี่ยนผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดมือ ผ้าเช็ดเท้า และเสื่อคลุมที่ใช้แล้ว จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย	-	-	-	✓	✓
	๘. ตรวจสอบเช็คกระดาษเช็ดหน้า กระดาษชำระ หมวกคลุมอาบน้ำ และ Sanitary Bag จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๕. กลุ่ม House Keeping (ต่อ)	๙. ตรวจสอบเช็ดสปูก่อน สบูเลหว Foam Bath แชมพู ยาสีฟัน และแปรงสีฟัน จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย	-	-	-	✓	✓
	๑๐. เก็บขยะออกจากที่เขี่ยบุหรี่ และถังขยะ ทำความสะอาด และจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม	-	-	✓	✓	✓
	๑๑. หากมีโทรทัศน์อยู่ในตู้ ให้เปิดประตูตู้ไว้ และวางรีโมทคอนโทรลไว้ในตำแหน่งที่เหมาะสม	-	-	✓	✓	✓
	๑๒. ปรับอุปกรณ์ควบคุมอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศไว้ในระดับที่เหมาะสม	-	-	✓	✓	✓
๖. กลุ่มอาหารเช้า และบุฟเฟต์	๑.๑. ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน ๑ นาที	✓	✓	✓	-	-
	๑.๒. ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน ๓๐ นาที	-	-	-	✓	✓
	๒. กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยดี และเป็นมิตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. ถามว่าจะมีผู้ร่วมรับประทานอาหารจำนวนเท่าใด	-	-	✓	✓	✓
	๔. นำผู้เข้าพักไปยังที่นั่ง และเลื่อนเก้าอี้ให้นั่ง	-	-	-	-	✓
	๕. เก็บภาชนะที่ใช้แล้ว และเศษอาหาร ภายใน ๓ นาทีหลังจากรับประทานอาหารเสร็จ	-	-	-	-	✓
	๖. กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ	✓	✓	✓	✓	✓
๗. กลุ่มห้องอาหาร	๑.๑. ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน ๑ นาที	✓	✓	✓	-	-
	๑.๒. ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน ๓๐ วินาที	-	-	-	✓	✓
	๒. กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยดี และเป็นมิตร	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. ถามว่าเป็นโต๊ะจองหรือไม่ และจะมีผู้ร่วมรับประทานอาหารจำนวนเท่าใด	-	-	✓	✓	✓
	๔. นำผู้เข้าพักไปยังที่นั่ง และเลื่อนเก้าอี้ให้นั่ง	-	-	-	-	✓
	๕. เสนอรายการอาหาร และเครื่องดื่มภายใน ๒ นาทีหลังจากผู้เข้าพักนั่งเรียบร้อยแล้ว	-	-	-	✓	✓
	๖. กลับมารับคำสั่งภายใน ๕ นาทีหลังจากเสนอรายการอาหาร และเครื่องดื่มแล้ว	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๗. กลุ่มห้องอาหาร (ต่อ)	๗. รับคำสั่งอาหาร และเครื่องดื่มจากสุภาพสตรีก่อน	-	-	-	✓	✓
	๘. สามารถให้คำแนะนำ และตอบคำถามเกี่ยวกับอาหาร และเครื่องดื่มในรายการได้	-	-	-	✓	✓
	๙. สามารถให้คำแนะนำ และตอบคำถามเกี่ยวกับเครื่องดื่มประเภทที่มีแอลกอฮอล์ในรายการได้	-	-	-	-	✓
	๑๐. แจ้งให้ทราบว่าจะอาหาร และเครื่องดื่มใดในรายการที่ไม่มี และรายการใดใช้เวลาในการเสิร์ฟ นานกว่า ๑๕ นาที	-	-	-	✓	✓
	๑๑. ทวนคำสั่งอาหาร และเครื่องดื่มให้ถูกต้อง ครบถ้วน	-	-	-	✓	✓
	๑๒. เปลี่ยนภาชนะ และอุปกรณ์ให้เหมาะสมตามรายการอาหาร และเครื่องดื่มที่สั่ง	-	-	-	-	✓
	๑๓. เสิร์ฟเครื่องดื่ม ภายใน ๑๐ นาที หลังจากได้รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้)	-	-	-	-	✓
	๑๔. เสิร์ฟอาหาร ภายใน ๑๕ นาที หลังจากได้รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้)	-	-	-	✓	✓
	๑๕. เสิร์ฟของหวาน ภายใน ๑๐ นาที หลังจากได้รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้)	-	-	-	-	✓
	๑๖. เก็บภาชนะที่ใช้แล้ว และเศษอาหาร ภายใน ๓ นาทีหลังจากรับประทานเสร็จ	-	-	-	-	✓
	๑๗. สอบถามความพอใจในอาหาร และบริการ	-	-	-	✓	✓
	๑๘. กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ	✓	✓	✓	✓	✓
๑๙. บริการอาหาร และเครื่องดื่มสำหรับ Room Service ตลอด ๒๔ ชั่วโมง	-	-	-	✓	✓	

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	*	**	***	****	*****
หมวดที่ ๘ ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป						
๑. ระบบความปลอดภัย ด้านอัคคีภัย	๑. มีระบบการเดินสายไฟ และติดตั้งอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษา อย่างถูกต้อง สม่าเสมอ โดยผู้ชำนาญการ	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. มีการป้องกันเชื้อเพลิง เช่น น้ำมัน และก๊าซที่สะสมไว้ อย่างเหมาะสม ปลอดภัย	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟ ทางออกฉุกเฉินเรื่องแสงที่ใช้งานได้ดี แสดงชัดเจน	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ติดตั้งไว้ในจุดที่จำเป็น	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. มีเส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็ว ขนาดเหมาะสม มีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ สามารถนำไปสู่พื้นที่ปลอดภัยได้โดยสวัสดิภาพ และได้รับการดูแลรักษาอยู่เสมอ (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า ๔ ชั้น)	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. มีลิฟต์ดับเพลิงซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็ว-ขนาดเหมาะสม วัสดุอุปกรณ์ครบถ้วน มีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (กรณีที่เป็น อาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. ๒๕๓๕ และสูงมากกว่า ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๗.๑ มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบมือถือ หรือสายฉีดดับเพลิงที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และ อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงไม่เกิน ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๗.๒ มี Sprinkle ที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. ๒๕๓๕ และสูงมากกว่า ๒๓.๐๐ เมตร)	✓	✓	✓	✓	✓
	๘. มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้ดี จำนวนเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า ๒ ชั้น)	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๒. ระบบความปลอดภัย ทั่วไป	๑. มีระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ สามารถสังเกตการณ์ หรือบันทึกภาพบริเวณทางเข้าออก และจุดสำคัญๆ ตลอด ๒๔ ชั่วโมง	-	-	✓	✓	✓
	๒. มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพ และน้ำมันสำรองพร้อมใช้งานได้ไม่น้อยกว่า ๒ ชั่วโมง	-	-	✓	✓	✓
	๓. มีการสำรองน้ำใช้ในกิจกรรมที่จำเป็นได้ไม่น้อยกว่า ๑ วัน (ทั้งนี้ สามารถใช้เป็นน้ำสำหรับดับเพลิงได้ในปริมาณที่เหมาะสม)	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. มีระบบสื่อสารเพื่อขอความช่วยเหลือฉุกเฉินไปยังเครือข่ายต่างๆ ได้อย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ	-	-	✓	✓	✓
	๕. มีแผนป้องกันภัย เตือนภัย และระงับภัยต่างๆ ที่ผ่านการทดลอง และฝึกซ้อมอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓
	๖.๑ มียาสามัญประจำบ้าน และชุดปฐมพยาบาลที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ จัดไว้ในตำแหน่งที่ใช้ได้สะดวก รวดเร็ว	✓	✓	✓	-	-
	๖.๒ มีห้องพยาบาล พร้อมเตียงนอน ยาสามัญประจำบ้าน และชุดปฐมพยาบาลที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ จัดไว้ในตำแหน่งที่ใช้ได้สะดวก รวดเร็ว และมีพยาบาลผู้มีความรู้คอยให้บริการตลอด ๒๔ ชั่วโมง	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๙ ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม						
๑. ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรการ และ พลังงาน	๑. มีการจัดการกับขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูลอย่างถูกสุขลักษณะ และมีประสิทธิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. มีการจัดการกับน้ำเสียอย่างถูกสุขลักษณะ และมีประสิทธิภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. ใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด และมีประสิทธิภาพ เช่น น้ำ น้ำมัน ก๊าซ ไฟฟ้า กระดาษ พลาสติก แก้ว ผ้า และของใช้สิ้นเปลืองต่างๆ	✓	✓	✓	✓	✓
	๔. ใช้วัสดุอุปกรณ์ และเทคโนโลยีที่สนับสนุนการประหยัดพลังงาน และเชื้อเพลิงต่างๆ อย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ	-	-	✓	✓	✓
	๕. ไม่สนับสนุนกิจกรรมสันทนาการที่เป็นการรบกวน และทำลายสิ่งแวดล้อม	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. รณรงค์ให้พนักงาน และผู้เข้าพักใช้ทรัพยากร และพลังงานอย่างประหยัด และคุ้มค่า	-	✓	✓	✓	✓
๒. ด้านชุมชน สังคม และสิทธิมนุษยชน	๑. ส่งเสริมศิลปะ วัฒนธรรม และประเพณีอันดีงาม เช่น การตกแต่ง การแต่งกาย อาหาร ทัศนกรรม และการละเล่นต่างๆ	-	✓	✓	✓	✓
	๒. สนับสนุนผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ และชุมชน เช่น OTOP ผลิตภัณฑ์จากกลุ่มแม่บ้านต่างๆ	-	-	✓	✓	✓
	๓. สนับสนุน และมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน	-	-	-	✓	✓
	๔. เคารพในความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม และให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน แก่ทุกเพศ ทุกวัย และทุกสถานภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
	๕. ไม่สนับสนุนการค้าประเวณี และสิ่งผิดกฎหมายอื่นๆ	✓	✓	✓	✓	✓
	๖. มีการประกันความเสียหายต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๑๐ ส่วนของพนักงาน						
๑. ด้านสนับสนุน การบริการ	๑. มีพื้นที่ล็อกเกอร์แยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และเพียงพอแก่การใช้งาน	-	-	✓	✓	✓
	๒. มีห้องสุขาแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	✓	✓	✓	✓	✓
	๓. มีห้องอาบน้ำแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	-	-	✓	✓	✓
	๔. มีพื้นที่รับประทานอาหาร ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	-	-	✓	✓	✓
	๕. มีพื้นที่พักผ่อน ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	-	-	-	✓	✓
	๖. มีห้องสมุด หรือห้องฝึกอบรม พร้อมวัสดุอุปกรณ์สนับสนุนการเรียนการสอน ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	-	-	-	✓	✓
๒. ด้านส่งเสริม สวัสดิการ	๑. มีการประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกระดับที่บรรจุแล้ว	✓	✓	✓	✓	✓
	๒. ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงาน เช่น สตรีมีครรภ์ การจ้างแรงงานเด็ก และคนต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย	✓	✓	✓	✓	✓

มาตรฐานที่หักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
หมวดที่ ๑๑ คุณลักษณะเสริมอื่นๆ						
๑. กิจกรรมเสริม	๑.๑ มีบริการ และกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย ๓ ชนิด เช่น ร้านของที่ระลึก, ร้านเสริมสวย, ร้านตัดผมสุภาพบุรุษ, Karaoke, Snooker, Game Room, Kid Room, ทำอาหาร และงานฝีมือต่างๆ, สนามเด็กเล่น, จักรยาน, กอล์ฟ เป็นต้น	-	-	-	✓	-
	๑.๒ มีบริการ และกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย ๕ ชนิด	-	-	-	-	✓
๒. การเป็นที่ยอมรับของบุคคลและองค์กรภายนอก	๑.๑ ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐาน ภายในประเทศ อย่างน้อย ๑ รางวัล	-	-	✓	✓	-
	๑.๒ ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐาน ภายในประเทศ อย่างน้อย ๓ รางวัล	-	-	-	-	✓
	๒.๑ ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่าง ๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐาน ระดับนานาชาติ อย่างน้อย ๑ รางวัล	-	-	-	✓	-
	๒.๒ ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่าง ๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐาน ระดับนานาชาติ อย่างน้อย ๒ รางวัล	-	-	-	-	✓
	๓. มีบุคคลสำคัญทั้งใน และต่างประเทศมาใช้บริการอยู่เสมอ	-	-	-	✓	✓

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort)		ระดับการบริการ				
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
๓. สวัสดิการเสริม สำหรับ พนักงาน	๓.๑ มีสวัสดิการด้านการเงินให้อย่างน้อย ๑ ประเภท เช่น เงินช่วยค่าครองชีพ ค่าเล่าเรียนบุตร	-	-	✓	✓	-
	๓.๒ มีสวัสดิการด้านการเงินให้อย่างน้อย ๒ ประเภท	-	-	-	-	✓
	๒.๑ มีสวัสดิการด้านอื่นๆ ให้อย่างน้อย ๒ ประเภท เช่น ที่พัก อาหาร รถรับ - ส่ง	-	-	✓	✓	-
	๒.๒ มีสวัสดิการด้านอื่นๆ ให้อย่างน้อย ๓ ประเภท	-	-	-	-	✓



๕. เกณฑ์การตรวจประเมินคุณภาพมาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ

เกณฑ์การตรวจประเมินคุณภาพมาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ เป็นไปตามคู่มือการตรวจประเมิน หรือแบบตรวจประเมิน มาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ ที่สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยวกำหนด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของกรมส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เมื่อผู้จัดทำเอกสารนี้ขึ้นเว็บไซต์ของกรมส่งเสริมการท่องเที่ยว
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้