

รีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่

Luxury Resort, Chiang Mai



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สาขาวิชาสถาปัตยกรรมหลัก)
ภาควิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2559

รีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่

Luxury Resort ,Chiang Mai



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สาขาวิชาสถาปัตยกรรมหลัก)
ภาควิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2559 - 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
อนุญาตให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

(ผศ.พิเชฐ โสวิทยสกุล)

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ผศ. ไกรทอง โชติวุฒิพัฒนา

รศ. วรวรรณ ไกรจนไพบูรณ์

อ.ดร. รวิษ ควาร์ประเสริฐ

อ. พรพุฒิ ศุกเฮม

อ. ปรีศณี เมฆศรีสวัสดิ์

ประธานคณะกรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการและเลขานุการ

(ผศ.ธีร์ อังคะสุวพลา)

อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	รีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ Luxury Resort , Chiang mai
นักศึกษา	นางสาวชนิกานต์ ศรีจันทร์
รหัสประจำตัว	55020019
ปริญญา	ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สาขาสถาปัตยกรรม)
สาขาวิชา	สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน
ปีการศึกษา	2559 – 2560
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ธีร อังคะสุวพลา

บทคัดย่อ

ในรอบปีที่ผ่านมาสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ ซึ่งในปี 2556 มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดมากถึง 26.5 ล้านคน และสูงสุดเป็นลำดับที่ 7 ของโลก ทำให้เป้าหมายปี 2560 นี้ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยมีแผนผลักดันการเพิ่มรายได้ท่องเที่ยวในปี 2560 โดยใช้ยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวเพื่อยกระดับภาพลักษณ์การท่องเที่ยวสู่การเป็น “Quality Leisure Destination” ที่เน้นการเติบโตของรายได้มากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยว เน้นขยายตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่ม High Value ที่มีศักยภาพในการจ่ายสูง และอีกทั้งพัฒนาให้แหล่งท่องเที่ยวมีคุณภาพมาตรฐานสามารถสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าให้กับนักท่องเที่ยว ในปัจจุบันเริ่มมีกลุ่มนักท่องเที่ยวอย่างมีระดับเพิ่มมากขึ้น การท่องเที่ยวแบบหรูหรา (Luxury Tourism) ซึ่งเป็นการท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นให้เกิดประสบการณ์ทางด้านอารมณ์ความรู้สึก ที่ให้มากกว่าคำว่าสะดวกสบายจึงตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว

จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นจังหวัดศูนย์กลางทางภาคเหนือของไทย มีประวัติศาสตร์อันยาวนาน มีภาษา วัฒนธรรมประเพณีอันเป็นเอกลักษณ์ อีกทั้งธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ มีความพร้อมในทุกด้านที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีศักยภาพในการจ่ายสูงให้เข้ามาพักผ่อนและท่องเที่ยว ดังนั้นจึงได้เกิดโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ขึ้นซึ่งจะเป็นหนึ่งในโครงการที่สามารถส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศและยกระดับการท่องเที่ยวแบบหรูหรา พร้อมสร้างประสบการณ์แปลกใหม่ให้กับผู้ที่เข้ามาพัก โดยใช้องค์ความรู้ต่างๆ ในการออกแบบทั้งด้านสถาปัตยกรรม การวางผัง และงานระบบต่างๆที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยเนื่องจากความช่วยเหลือจากบุคคลในด้านต่างๆ ทางผู้จัดทำจึงขอขอบคุณบุคคลดังต่อไปนี้

ผศ.ธีร์ อังคะสุวพลา อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ให้คำปรึกษา คำแนะนำ และให้อิสระทางความคิด ชี้แนวทางการคิดที่ให้มองให้รอบด้าน เพื่อให้เห็นมุมมองที่แตกต่าง ทั้งในด้านการทำงานและการใช้ชีวิต

คณาจารย์ทุกท่าน ผู้ให้ความรู้ และปราสอนวิชาการทางสถาปัตยกรรม ตลอดชีวิตการเรียนทั้งปีของข้าพเจ้า

ผองเพื่อนอรุณ 40 ทุกคนที่เติบโตด้วยกันมาในปีนี้ ผู้ร่วมกันช่วยเหลือ ฝ่าฟัน ให้กำลังใจ ชักจูงและกันจนงานสำเร็จ

พี่ๆและน้องๆในสายรหัสที่คอยช่วยเหลือและห่วงใยมาตลอด
นางสาวญาดา พงษ์ประยูร พี่รหัสที่ให้กำลังใจและความช่วยเหลือเสมอมา
นายอาทิตย์ มากสม พี่โครรหัสที่ถามไถ่และเข้ามาช่วยเหลือได้ทันทุกที
นางสาวณัฐชยา ไกรออน น้องรหัสผู้คอยห่วงใย ตามไถ่ และให้ความช่วยเหลือเสมอมา
นางสาวณเวรัฐ คอทีณะ และนายทศวรรษ รัชฎญเจริญ น้องรหัสทั้ง 2 ที่เป็นกำลังหลักในการตัดโมเดลครั้งนี้

นายอภิชญากร ชราพิตร น้องโครรหัสผู้ให้กำลังใจ และสร้างสีสันตลอดการทำงาน
นายณัฐนันท์ เกวลี นางสาวศุภลักษณ์ เทียวรอด และพี่ๆน้องๆอีกหลายคนผู้มาช่วยเหลือด้านต่างๆ ที่ไม่ได้กล่าวถึง

นายปภพ ประคองจิตร ผู้เป็นกำลังใจที่ดีและมีความหมาย คอยรับฟังปัญหา ช่วยวางแผนการทำงานจนงานสามารถลุล่วงด้วยดี

นายมานิซ ศรีจันทร์ และนางจันทร์แก้ว กั้นทะวงค์ บิดามารดาอันเป็นที่รัก ผู้เป็นกำลังใจและกำลังทรัพย์ที่ยิ่งใหญ่ ตลอดทั้งชีวิตและการทำวิทยานิพนธ์นี้

นางสาวชนิกานต์ ศรีจันทร์

ผู้จัดทำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

บทคัดย่อ	I
กิตติกรรมประกาศ	II
สารบัญ	III
สารบัญตาราง	VI
สารบัญรูป	VIII
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ	5
1.3 ประโยชน์ของโครงการ	5
1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ	6
บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการ	8
2.1 การศึกษาประเภทโครงการ	8
2.1.1 ความหมายของโรงแรม	8
2.1.2 การศึกษาประเภทของโรงแรม	8
2.2 การศึกษาความหมายและลักษณะสำคัญของโครงการ	10
2.2.1 การท่องเที่ยวแบบหรูหรา	10
2.2.2 ลักษณะสำคัญของการท่องเที่ยวแบบหรูหราในปัจจุบัน	10
2.2.3 นักท่องเที่ยวแบบหรูหรา	11
2.2.4 องค์ประกอบที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวแบบหรูหราในการใช้จ่าย	11
2.3 สรุปประเภทและลักษณะของโครงการ	13
2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	13
2.4.1 สถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่	13
2.4.2 การเติบโตของตลาดการท่องเที่ยว	13
2.4.3 สถานการณ์ธุรกิจที่พักในจังหวัดเชียงใหม่	15
2.4.4 การศึกษาด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ	16
2.4.5 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น	16
2.4.6 ค่าใช้จ่ายโครงการ	19
2.4.7 แหล่งเงินทุน	19

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

2.5 ความคุ้มค่าของโครงการ	20
2.5.1 รายรับของโครงการ	20
2.5.2 รายจ่ายของโครงการ	21
2.5.3 เงินลงทุนของโครงการ	22
2.5.4 สรุปความคุ้มค่าของโครงการ	23
บทที่ 3 การศึกษาอาคารตัวอย่าง	24
3.1 การศึกษาอาคารตัวอย่างภายในประเทศ	25
3.1.1 โรงแรมราชมรรคา จังหวัดเชียงใหม่	25
3.1.2 วิลันดา เดอะ โฮเทล รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่	34
3.2 การศึกษาอาคารตัวอย่างในต่างประเทศ	44
3.2.1 โคโม แซมบาลา เอสเตท	44
3.3 การศึกษาจำนวนห้องพักจากโครงการประเภทเดียวกัน	47
บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์ผู้ใช้โครงการ	49
4.1 การศึกษาวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ	49
4.2 การศึกษาอัตรากำลังของบุคลากรในโครงการ	75
4.2.1 จำนวนผู้เข้าพัก	75
4.2.2 จำนวนบุคลากรในโครงการ	75
4.2.3 การกำหนดจำนวนบุคลากรในฝ่ายและแผนกต่างๆ	76
บทที่ 5 การศึกษาองค์ประกอบและรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ	83
5.1 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ	84
5.1.1 องค์ประกอบหลักของโครงการ	83
5.1.2 องค์ประกอบรองของโครงการ	94
5.1.3 องค์ประกอบเสริมของโครงการ	108
5.2 สรุปองค์ประกอบของโครงการ	109
5.3 การวิเคราะห์และสรุปพื้นที่องค์ประกอบของโครงการ	115
5.4 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบในโครงการ	116
5.5 สรุปการศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ	121
บทที่ 6 การศึกษาและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	122
6.1 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการ	122

สารบัญ (ต่อ)

6.3 การวิเคราะห์ที่ตั้ง โครงการระดับพื้นที่	135
6.4 การพิจารณาขนาดของที่ดิน	136
6.5 การวิเคราะห์เลือกพื้นที่ตั้ง โครงการ	138
6.6 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพที่ตั้ง โครงการ	151
บทที่ 7 ระบบงานวิศวกรรมและงานระบบที่เกี่ยวข้อง	155
7.1 ระบบโครงสร้างอาคาร	155
7.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน	155
7.1.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน	155
7.2 งานระบบที่เกี่ยวข้อง	155
7.2.1 ระบบไฟฟ้า	155
7.2.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	157
7.2.3 ระบบดับเพลิงและการป้องกันอัคคีภัย	158
7.2.4 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm System)	158
7.2.5 ระบบสื่อสาร	158
7.2.6 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ	159
7.2.7 ระบบเชื่อมต่อแบบอินเทอร์เน็ต (Internet)	159
7.2.8 ระบบสุขาภิบาล	159
7.2.9 ระบบการกำจัดขยะ	161
7.2.10 ระบบรักษาความปลอดภัย	162
7.2.11 ระบบระบายน้ำ	163
7.3 การประหยัดพลังงานของโครงการ	166
บทที่ 8 สรุปผลงานการออกสถาปัตยกรรม	168
บรรณานุกรม	173
ภาคผนวก	174
กฎหมายและข้อกำหนดในการออกแบบ โรงแรมและสถานตากอากาศ	174
เทศบัญญัติเกี่ยวกับอาคาร	185
พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๓๘	188
มาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรมระดับ ๕ ดาว	192

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่ 2.1	แสดงจำนวนผู้เยี่ยมเยือน จังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551-2558	14
ตารางที่ 2.2	แสดงจำนวนห้องพัก จำนวนผู้เข้าพักและอัตราการเข้าพักในที่พักรวมจังหวัดเชียงใหม่ปี 2552-2558	15
ตารางที่ 2.3	ความต้องการแรงงาน ผู้สมัครงาน และบรรจุนงาน ปี2559	17
ตารางที่ 2.4	แสดงอัตราส่วน รายได้และรายจ่ายของโรงแรมในประเทศไทยโดยเฉลี่ย	18
ตารางที่ 2.5	แสดงรายได้รวมจากห้องพักต่อปี	20
ตารางที่ 2.6	แสดงรายได้จากการบริการส่วนอื่นๆของโรงแรม	21
ตารางที่ 2.7	แสดงรายจ่ายในแต่ละส่วนของโครงการ โดยคำนวณอัตราส่วนจากรายรับ	21
ตารางที่ 2.8	ค่าก่อสร้างในแต่ละส่วนของโครงการ	22
ตารางที่ 2.9	ค่าตกแต่งภายในแต่ละส่วนของโครงการ	22
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนห้องพักและระดับของที่พักรองครณีศึกษาทั้งในประเทศและต่างประเทศ	47
ตารางที่ 3.2	แสดงความถี่ของช่วงจำนวนห้องพักของโครงการตัวอย่าง 8 โครงการ	47
ตารางที่ 4.1	แสดงพฤติกรรมและหน้าที่ของบุคลากรในฝ่ายบริหาร	50
ตารางที่ 4.2	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายห้องพัก	54
ตารางที่ 4.3	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	61
ตารางที่ 4.4	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายทรัพยากรบุคคล	66
ตารางที่ 4.5	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายบัญชีและการเงิน	68
ตารางที่ 4.6	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายขายและการตลาด	71
ตารางที่ 4.7	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายประชาสัมพันธ์	71
ตารางที่ 4.8	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายวิศวกรรม	72
ตารางที่ 4.9	แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายสปา	74
ตารางที่ 4.10	แสดงการเปรียบเทียบพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก	75
ตารางที่ 4.11	แสดงอัตราส่วนจำนวนพนักงานในฝ่ายต่างๆ	76
ตารางที่ 4.12	แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาในการทำงาน	76
ตารางที่ 4.13	สรุปจำนวนพนักงานฝ่ายต่างๆ	82
ตารางที่ 5.1	ตารางแสดงจำนวนอัตราส่วนประเภทห้องพักของกรณีศึกษา	85
ตารางที่ 5.2	แสดงการวิเคราะห์ราคาห้องพักของโครงการ	86
ตารางที่ 5.3	ตารางสรุปราคาขายของห้องพักในโครงการ	87

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ 5.4	แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร	90
ตารางที่ 5.5	แสดงพื้นที่ที่ระวายน้	95
ตารางที่ 5.6	แสดงพื้นที่ห้องชานา	96
ตารางที่ 5.7	แสดงพื้นที่ห้องจากุซซี่	97
ตารางที่ 5.8	แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของส่วนสปา	97
ตารางที่ 5.9	แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของห้องจัดเลี้ยง	98
ตารางที่ 5.10	แสดงจำนวนพนักงาน ผู้บริหาร(ผู้จัดการแผนก)และพื้นที่ทำงาน	99
ตารางที่ 5.11	แสดงพื้นที่การจ่อครประเภทต่างๆในโครงการ	107
ตารางที่ 5.12	สรุปองค์ประกอบโครงการ	109
ตารางที่ 5.13	แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของโครงการ	115
ตารางที่ 6.1	สรุปประโยชน์คาร์ใช้สอยที่ดินในอำเภอต่างๆของจังหวัดเชียงใหม่	132
ตารางที่ 6.2	สรุปการเลือกที่ตั้งโครงการระดับอำเภอ ในจังหวัดเชียงใหม่	134
ตารางที่ 6.3	แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของโครงการ	136
ตารางที่ 6.4	แสดงการพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการในระดับพื้นที่	150
ตารางที่ 7.1	แสดงถึงความเหมาะสมที่เมาะสมกับการใช้งานในส่วนต่างๆของโครงการ	156

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปลูกภาพ

รูปที่ 1.1	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ระหว่างปีพ.ศ. 2533-2556	2
รูปที่ 1.2	เป้าหมายรายได้การท่องเที่ยวของประเทศไทยในปีพ.ศ. 2560	2
รูปที่ 2.1	แสดงสถิติผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551-2558	14
รูปที่ 2.2	แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551-2558	14
รูปที่ 2.3	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551-2558	15
รูปที่ 2.4	แผนภูมิแสดง อัตราการว่างงานรายเดือน เปรียบเทียบปี พ.ศ. 2556 – 2559	17
รูปที่ 3.1	ทัศนียภาพของ โรงแรมราชมรรคา	25
รูปที่ 3.2	แสดงภาพมุมสูงฝั่ง โดยรวมของ โรงแรมราชมรรคา	26
รูปที่ 3.3	แสดงทางเข้าโรงแรมที่เป็นพื้นที่จอดรถ และห้องอาหารด้านหลัง	27
รูปที่ 3.4	แสดงทางเดินเข้าตัวโรงแรม	27
รูปที่ 3.5	แสดงส่วนต้อนรับของ โรงแรม ต้นไม้ที่เป็น Sculpture และ Front office ทางซ้ายมือ	28
รูปที่ 3.6	แสดงทัศนียภาพภายในส่วนต้อนรับ	28
รูปที่ 3.7	แสดง Lobby ของโรงแรมที่มีการเปิดโค้งและ ถูมด้วยต้นไม้ และ Landscape	28
รูปที่ 3.8	แสดงสระน้ำและอาคารสปา	29
รูปที่ 3.9	แสดงสถานเล็กเชื่อมระหว่างอาคารห้องสมุดและอาคารห้องพักแบบ Suite	29
รูปที่ 3.10	แสดงทัศนียภาพภายในห้องสมุด	30
รูปที่ 3.11	แสดงห้องพักแบบ Superior	30
รูปที่ 3.12	แสดงห้องพักแบบ Deluxe	31
รูปที่ 3.13	แสดงห้องพักแบบ Suite	31
รูปที่ 3.14	แสดงผนังที่ฉาบแบบไม่เรียบ แบบผนังวัดทางเหนือ	32
รูปที่ 3.15	ช่องลมไม้และหลังคาปีกไม้แบบไทย ได้แนวคิดมาจากวัดทางเหนือ	32
รูปที่ 3.16	ประตูไม้ที่แสดงถึงการผสมผสานวัฒนธรรมไทยจีนเข้าด้วยกัน	32
รูปที่ 3.17	แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ	34
รูปที่ 3.18	แสดงแบบร่างการวางผังอาคาร	35
รูปที่ 3.19	แสดงการลำดับการเข้าถึงที่ทำให้ผู้เข้ามาได้ค่อยๆเปิดประสบการณ์กับพื้นที่	36
รูปที่ 3.20	แสดงแผนผังอาคาร โดยรวมของโครงการ	36
รูปที่ 3.21	ส่วน โถงต้อนรับ ได้แนวความคิดมาจากกุบช้าง	37

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปลูกภาพ (ต่อ)

รูปที่ 3.22	แสดงส่วนห้องอาหารระเมียงชา	37
รูปที่ 3.23	แสดงส่วนของสระว่ายน้ำบนชั้น 4	38
รูปที่ 3.24	แสดงส่วนห้องอาหาร The Higher Room	38
รูปที่ 3.25	แสดงสวนศาลานวดกลางแจ้ง และห้องสปานวดแบบส่วนตัว	38
รูปที่ 3.26	อาคารห้องพักแบบ Guest Room Hotel	39
รูปที่ 3.27	อาคารห้องพักแบบ Villa Unit	39
รูปที่ 3.28	แสดงส่วนห้องพักแบบ Valley Deluxe แบบ 2 วิว	39
รูปที่ 3.29	แสดงส่วนห้องพักแบบ Jacuzzi Pavilion	40
รูปที่ 3.30	แสดงห้องพักแบบ Plunge pool Pavilion	40
รูปที่ 3.31	แสดงบ้านพักแบบ President Pool Villa	40
รูปที่ 3.32	แสดงบ้านพักแบบ President Pool Villa	41
รูปที่ 3.33	แสดงการใช้วัสดุในตัวอาคาร ไม้ แก้ว และ ปูนเปลือย	42
รูปที่ 3.34	แสดงการใช้กำแพงเพื่อสร้างความแตกต่างระหว่างความถี่ในเมืองและนอกเมือง	42
รูปที่ 3.35	แสดงการใช้ความต่างของวัสดุในการเปลี่ยนถ่าย Space จากการปิดกั้นจากภายนอก สู่ความโปร่งภายในโครงการ	42
รูปที่ 3.37	แสดงทัศนียภาพภายในโครงการโคโม แชมป์บาตา เอสเตท	44
รูปที่ 3.37	บรรยากาศและสภาพแวดล้อมในโครงการ	45
รูปที่ 3.38	การตกแต่งภายใน โดยใช้วัสดุที่มีในท้องถิ่น	45
รูปที่ 3.39	การเลือกใช้วัสดุที่มีในท้องถิ่นในการออกแบบทำให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อม	46
รูปที่ 4.1	แผนภูมิองค์กรฝ่ายบริหาร	50
รูปที่ 4.2	แผนภูมิองค์กรฝ่ายห้องพัก	51
รูปที่ 4.3	แผนภูมิองค์กรแผนกต้อนรับ	52
รูปที่ 4.4	แผนภูมิองค์กรแผนกแม่บ้าน	53
รูปที่ 4.5	แผนภูมิองค์กรแผนกรักษาความปลอดภัย	53
รูปที่ 4.6	แผนภูมิองค์กรฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	60
รูปที่ 4.7	แผนภูมิองค์กรแผนกครัว	61
รูปที่ 4.8	แผนภูมิองค์กรฝ่ายทรัพยากรบุคคล	65
รูปที่ 4.9	แผนภูมิองค์กรฝ่ายบัญชีและการเงิน	67

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

รูปที่ 4.10	แผนภูมิองค์กรฝ่ายวิศวกรรม	72
รูปที่ 5.1	แสดงผังความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก	116
รูปที่ 5.2	แสดงผังความสัมพันธ์ของส่วนอาหารและเครื่องคัม	116
รูปที่ 5.3	แสดงผังความสัมพันธ์ของส่วนบริการส่วนหน้า	117
รูปที่ 5.4	แสดงผังความสัมพันธ์ของส่วนนันทนาการ	117
รูปที่ 5.5	แสดงผังความสัมพันธ์ของห้องอเนกประสงค์(จัดเลี้ยง)	118
รูปที่ 5.6	ผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนสำนักงาน	118
รูปที่ 5.7	ผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการ	119
รูปที่ 5.8	ผังแสดงความสัมพันธ์ของที่จอดรถ	119
รูปที่ 5.9	ผังแสดงความสัมพันธ์ของงานระบบ	120
รูปที่ 5.10	ผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการสาธารณะ	120
รูปที่ 6.1	แสดงอำเภอต่างๆที่อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ห่างจากตัวเมืองในระยะ 30 กิโลเมตร	130
รูปที่ 6.2	ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่	131
รูปที่ 6.3	ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่	132
รูปที่ 6.4	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการในพื้นที่ต่างๆในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่	138
รูปที่ 6.5	แสดงภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการที่ 1	139
รูปที่ 6.6	แสดงทัศนียภาพทางเข้าจากถนนหลวง 1269สู่พื้นที่โครงการที่ 1	140
รูปที่ 6.7	แสดงทัศนียภาพจากด้านหน้าโครงการ และถนนที่เข้าสู่โครงการ	140
รูปที่ 6.8	ทัศนียภาพภายในโครงการที่ 1	140
รูปที่ 6.9	ทัศนียภาพภายในโครงการที่ 1	141
รูปที่ 6.10	ทัศนียภาพภายในโครงการที่ 1	141
รูปที่ 6.11	แสดงมุมมองที่มองสู่นอกโครงการ	141
รูปที่ 6.12	แสดงภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการที่ 2	143
รูปที่ 6.13	แสดงทัศนียภาพทางเข้าจากถนนหลวง 1269สู่พื้นที่โครงการที่ 2	144
รูปที่ 6.14	ถนนทางเข้าสู่โครงการที่ 2	144
รูปที่ 6.15	ทัศนียภาพภายในพื้นที่โครงการที่ 2	145
รูปที่ 6.16	ทัศนียภาพภายในพื้นที่โครงการที่ 2	145
รูปที่ 6.17	ทัศนียภาพภายในพื้นที่โครงการที่ 2	145

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

รูปที่ 6.18	แสดงภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการที่ 2	147
รูปที่ 6.19	แสดงทัศนียภาพทางเข้าจากถนนหลวง 1269 ผู้พื้นที่โครงการที่ 3	148
รูปที่ 6.20	แสดงทัศนียภาพจากภายนอกโครงการทางด้านทิศใต้	148
รูปที่ 6.21	แสดงทัศนียภาพภายในโครงการที่ 3	148
รูปที่ 6.22	แสดงทัศนียภาพภายในโครงการที่ 3	149
รูปที่ 6.23	แสดงลักษณะขนาดและที่ตั้งของโครงการ	151
รูปที่ 6.24	แสดงรายละเอียดของที่ตั้งโครงการ	152
รูปที่ 6.25	แสดงเสาไฟฟ้าบริเวณถนนสาธารณะหน้าที่ตั้งโครงการ	153
รูปที่ 6.26	ตำแหน่งที่สามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการ	153
รูปที่ 6.27	แสดงการวิเคราะห์สภาพภูมิอากาศภายในพื้นที่โครงการ	154



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ประเทศไทยถือได้ว่าเป็นประเทศที่มีมรดกทางวัฒนธรรม มีประเพณีที่หลากหลาย มีธรรมชาติที่สวยงามเป็นของตัวเอง ประกอบกับความมีน้ำใจไมตรีและรอยยิ้มของผู้คน ซึ่งเอกลักษณ์นี้เองที่สามารถดึงดูดให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวส่งผลให้การท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมสำคัญอย่างหนึ่งที่จะช่วยสร้างรายได้ให้กับประเทศเป็นอย่างมาก จึงมีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจและสังคมไทย

ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการสื่อสาร การเข้าถึงข้อมูลด้านการท่องเที่ยว ความสะดวกสบายในการเดินทาง และพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไปตามกระแสของโลกาภิวัตน์ ทำให้แนวโน้มของจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งจะเป็นปัจจัยที่เอื้อประโยชน์และสร้างโอกาสในการพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย ในสถานการณ์การท่องเที่ยวโลกปัจจุบัน นักท่องเที่ยวในตลาดโลกยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากรายงานขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) พบว่า ในปี 2556 มีนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศทั่วโลกจำนวน 1,087 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 1,035 ล้านคน ในปี 2555 ร้อยละ 5 โดยนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนจะขยายตัวมากที่สุดและส่งผลต่อการฟื้นตัวของ การท่องเที่ยวโลกและหากนับจากปี 2548 เป็นต้นมา ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีอัตราการขยายตัวของ จำนวนนักท่องเที่ยวสูงที่สุดถึงร้อยละ 6.2 ทั้งนี้ UNWTO คาดการณ์ว่า ในปีค.ศ. 2030 จำนวน นักท่องเที่ยวโลกจะเพิ่มขึ้น 1,800 ล้านคน ด้วยอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.3 ต่อปีและ คาดการณ์ว่าในปีค.ศ. 2015 เป็นต้นไป ตลาดเกิดใหม่หรือกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาจะเป็นกลุ่ม ประเทศที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวขยายตัวในอัตราที่สูงกว่าตลาดประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยภูมิภาค เอเชียและแปซิฟิกจะเป็นภูมิภาคที่มีอัตราการขยายตัวสูงที่สุด¹

¹ ที่มา: บทความยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวไทย พ.ศ.2558-2560 โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, สืบค้นวันที่ 27 กันยายน

ภูมิภาค	จำนวนนักท่องเที่ยว (ล้านคน)							อัตราขยายตัว 2548-2556
	2533	2538	2543	2548	2553	2555	2556	
โลก	434	528	677	807	948	1,035	1,087	3.8
ยุโรป	261.1	304.0	388.2	448.9	484.8	534.4	563.4	2.9
เอเชีย/แปซิฟิก	55.8	82.0	110.1	153.5	204.9	233.5	248.1	6.2
อเมริกา	92.8	109.1	128.2	133.3	150.6	162.7	167.9	2.9
แอฟริกา	14.7	18.7	26.2	34.8	49.9	52.9	55.8	6.1
ตะวันออกกลาง	9.6	13.7	24.1	36.3	58.2	51.7	51.6	4.5

รูปที่ 1.1 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ระหว่างปีพ.ศ. 2533-2556

ที่มา : The United Nations World Tourism Organization (UNWTO)

ส่วนสถานการณ์การท่องเที่ยวในไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยการท่องเที่ยวในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจาก 14.0 ล้านคน ในปี 2552 เป็น 24.8 ล้านคน ในปี 2557 โดยเพิ่มสูงสุดในปี 2556 มีจำนวนนักท่องเที่ยวมากถึง 26.5 ล้านคน และสูงสุดเป็นลำดับที่ 7 ของโลก แต่ลดลงในปี 2557 เนื่องจากประสบกับวิกฤตทางการเมืองและวิกฤตเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยุโรป โดยตลาดหลักยังคงเป็น 10 ตลาดที่มีส่วนแบ่งการตลาดรวมกันมากกว่าร้อยละ 60 ได้แก่ จีน อินเดีย สหราชอาณาจักร มาเลเซีย ออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น เยอรมนีเกาหลีใต้และฝรั่งเศส สำหรับในปี 2558 คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยว 28.5-29.0 ล้านคน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามจำนวนนักท่องเที่ยว

เป้าหมายในปี 2560 นี้ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยมีแผนผลักดันการเพิ่มประมาณการรายได้ท่องเที่ยวจากปี 2559 ขึ้นอีก 2.6 แสนล้านบาท เป็นรายได้จากตลาดต่างประเทศราว 1.7 แสนล้านบาท และตลาดในประเทศ 9 หมื่นล้านบาท หรืออัตราการเติบโตสูงถึง 16% เพื่อขยับเป้าหมายรายได้การท่องเที่ยวโดยรวมของไทยในปี 2560 ให้อยู่ที่ 2.89 ล้านล้านบาท¹

นักท่องเที่ยว	รายได้จากการท่องเที่ยว (บาท)		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ตลาดต่างประเทศ	1.45 ล้านล้านบาท	1.72 ล้านล้านบาท	1.89 ล้านล้านบาท
ตลาดในประเทศ	8.0 แสนล้านบาท	8.6 แสนล้านบาท	9.5 แสนล้านบาท
รวมรายได้	2.25 ล้านล้านบาท	2.58 ล้านล้านบาท	2.84 ล้านล้านบาท

หมายเหตุ : ตัวเลขคาดการณ์

ที่มา : ททท.

รูปที่ 1.2 เป้าหมายรายได้การท่องเที่ยวของประเทศไทยในปีพ.ศ. 2560

สำหรับจุดขายของการท่องเที่ยว ทั้งตลาดในและต่างประเทศนั้น อยู่บนพื้นฐานการนำเสนอประสบการณ์ที่เป็นเอกลักษณ์ไทยเฉพาะถิ่น (The Unique Thai Local Experiences) แก่นักท่องเที่ยว โดยตลาดในประเทศ ททท.ใช้แคมเปญ “ท่องเที่ยววิถีไทย เก๋ไก๋สไตล์ลิขิ่ง” เพื่อ

¹ ที่มา: บทความกอดรัดข้อท่องเที่ยวปี 60 เว็บไซต์ฐานเศรษฐกิจ, สืบค้นวันที่ 27 กันยายน 2559
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โน้มน้าวให้นักท่องเที่ยวไทยได้เปิดมุมมองใหม่ต่อการท่องเที่ยววิถีท้องถิ่น เห็นถึงคุณค่าและมีส่วนร่วมกับประสบการณ์อันเป็นเอกลักษณ์แต่ละท้องถิ่นของไทย และส่งต่อประสบการณ์ให้แก่คนรอบข้าง ส่วนตลาดต่างประเทศ ยังคงใช้ Amazing Thailand ภายใต้แนวทางการสื่อสาร “Discover Amazing Stories in Amazing Thailand” เพื่อนำประสบการณ์จากการท่องเที่ยวอันเป็นอัตลักษณ์เฉพาะของไทย ไปสู่สายตาคนทั่วโลก และจะเน้นดึงกลุ่มตลาดศักยภาพสูง เพื่อทำให้ภาพลักษณ์ของการท่องเที่ยวไทย ก้าวสู่ “Quality Leisure Destination” เน้นการเติบโตของรายได้มากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยว อีกทั้งให้เกิดการกระจายรายได้ กระจายนักท่องเที่ยวไปสู่ท้องถิ่นอย่างแท้จริง การตลาดจะเน้นเจาะลูกค้าที่ชัดเจน คือตลาดใหม่ในเชิงพื้นที่ที่มีศักยภาพในการจ่ายสูง

ในปัจจุบันเริ่มมีกลุ่มนักท่องเที่ยวที่นิยมการท่องเที่ยวอย่างมีระดับ หรือ การท่องเที่ยวแบบหรูหรา(Luxury Tourism) เพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตและเป็นการมอบประสบการณ์ความสุขในการเดินทางท่องเที่ยวให้กับตนเอง และส่วนผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวนั้นก็ให้ความสำคัญกับลูกค้าในกลุ่มนี้เพิ่มมากขึ้น การท่องเที่ยวแบบหรูหราก็แพร่หลายออกไปในวงกว้าง จุดหมายปลายทางของ นักท่องเที่ยวในกลุ่มนี้ไม่ได้กระจุกตัวอยู่เพียง เมืองหลักในยุโรปเหมือนในอดีต ประเทศในทวีปเอเชียและอเมริกาได้ ได้กลายมาเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของจุดหมายปลายทางที่นักท่องเที่ยวปรารถนาจะไปเยือน

ในเวทีสัมมนาจัดงานส่งเสริมการขาย International Luxury Travel Market (ILTM) 2013 ซึ่ง Yaffa Assouline ได้ให้คำนิยามไว้ว่า “Luxury is Time” เนื่องจากสำหรับนักท่องเที่ยว ที่นิยมการท่องเที่ยวแบบหรูหรแล้ว เวลา (Time) อาจเทียบเท่าได้กับทรัพย์สินที่มีมูลค่าและความสำคัญมาก ซึ่งพวกเขาเหล่านี้ยินดีที่จะ ใช้เงินเพื่อซื้อเวลาและความสะดวกสบาย อันจะช่วยลดขั้นตอนความยุ่งยากต่างๆ ในการท่องเที่ยว การได้รับประสบการณ์แบบหรูหรา คือ หัวใจสำคัญของการท่องเที่ยวแบบหรูหราในอนาคต เพราะการท่องเที่ยวแบบหรูหรเป็นการท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นการให้ประสบการณ์ทางด้านอารมณ์ความรู้สึก (Emotion) แก่ นักท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งไม่ได้จำกัดอยู่เพียงลักษณะหรือคุณสมบัติของแหล่งท่องเที่ยว ที่พัก การเดินทาง หรือการบริการอีกต่อไป หากแต่เริ่มให้ความสำคัญกับการทำความเข้าใจความหมายของการท่องเที่ยวแบบหรูหรในเชิงนามธรรม คือ ความรู้สึก ประสบการณ์ และความพึงพอใจที่ได้รับจากการท่องเที่ยวอีกทางหนึ่งด้วย¹

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นจังหวัดหนึ่งของไทย เป็นเมืองใหญ่ศูนย์กลางทางภาคเหนือและถือเป็นเป้าหมายหลักของนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นเมืองที่มีประวัติศาสตร์อันยาวนาน และยังคงรักษาวัฒนธรรมประเพณีอันงดงามไว้ มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวทั้งด้านภาษา ด้านประเพณีวัฒนธรรม ภูมิปัญญา วิถีชีวิต สถาปัตยกรรมแบบล้านนา มีสีสันของความเป็นเมืองยามค่ำคืน และยังคงความอุดมสมบูรณ์ทางธรรมชาติไว้ได้ จึงทำให้เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีแหล่งท่องเที่ยวจำนวนมาก และ

¹ ที่มา : บทความการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ,TAT Journal 2/2557 เมษายน-มิถุนายน,สืบค้นวันที่ 28 กันยายน 2559
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลากหลาย มีศักยภาพที่จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปี นอกจากนี้เชียงใหม่ยังได้รับเลือกให้เป็นเมืองท่องเที่ยวที่นำอยู่ที่สุดของโลกเป็นอันดับสองจากการจัดอันดับของนิตยสาร Travel Leisure ปี 2016¹ โดยพิจารณาจากสถานที่ทัศนียภาพ ความสวยงามร่มรื่น ศิลปวัฒนธรรม และประเพณี อาหารการกิน แหล่งช้อปปิ้ง ความเป็นมิตรของผู้คน เป็นต้น

เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีความพร้อมทุกด้าน ทั้งด้านการแพทย์และสาธารณสุข ด้านสาธารณูปโภค โภคภัณฑ์ ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน และเป็นศูนย์กลางการพาณิชย์ อุตสาหกรรม และการคมนาคม ทำให้การเดินทางติดต่อภายในจังหวัด การเดินทางสู่จังหวัดใกล้เคียงและกรุงเทพมหานครเป็นไปด้วยความสะดวก ด้านการคมนาคมทางอากาศ จังหวัดเชียงใหม่มีท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับต้นๆ รองจากสนามบินดอนเมืองและสนามบินสุวรรณภูมิ มีสายการบินทั้งภายในประเทศ และระหว่างประเทศ โดยสายการบินระหว่างประเทศมีสายการบินจากเชียงใหม่ไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก

จังหวัดเชียงใหม่มีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างค้ำมือ เพื่อยกระดับให้เชียงใหม่เป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลก ด้วยศักยภาพที่มีและความพร้อมด้านต่างๆของจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบกับความมีเสน่ห์ทางวัฒนธรรมประเพณี จึงทำให้เชียงใหม่เป็นเมืองที่ได้รับความนิยมเป็นอันดับต้นๆจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ดังนั้นเพื่อเป็นการยกระดับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ และมาตรฐานโรงแรม/รีสอร์ทที่สู่สากล การดึงดูดตลาดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อในระดับสูงให้เข้ามาใช้จ่ายในประเทศมากขึ้น โดยการสร้างเรื่องราวและประสบการณ์ใส่ใต้อัตลักษณ์ความเป็นเอกลักษณ์ของเชียงใหม่เข้าไปในงานออกแบบ ผสมกับการนำแนวคิดทางวัฒนธรรมและประเพณีของชาวล้านนา มาใช้ ช่วยเพิ่มมูลค่าด้วยการออกแบบที่มีความเฉพาะตัว ก็จะสามารถสร้างจุดขายที่แตกต่างจากโครงการอื่น และมีส่วนช่วยในการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ นำรายได้เข้าสู่ประเทศ นอกจากนี้ยังมีส่วนช่วยในการสร้างงานสร้างอาชีพและกระจายรายได้ให้คนในท้องถิ่น ทำให้ชุมชนเกิดความตระหนักในการอนุรักษ์ ฟื้นฟู ภูมิปัญญาท้องถิ่นของตนเอง ถือเป็นเป็นการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่มีอยู่เดิมขึ้นมาใหม่ เพื่อสร้างให้การท่องเที่ยวในไทยเติบโตอย่างยั่งยืนและสามารถพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

จากข้อมูลทั้งหมดข้างต้นที่กล่าวมา เล็งเห็นว่า โครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ (Luxury Resort, Chiang mai) มีความเป็นไปได้ที่จะใช้ในการศึกษาวิทยานิพนธ์และสามารถเกิดขึ้นได้จริง

¹ ที่มา : บทความ World Best-Cities 2016 เก็บค้นวันที่ 28 กันยายน 2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

- 1.2.1. เพื่อศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ ได้แก่ พฤติกรรมผู้ใช้ พื้นที่ใช้สอย การจัดระบบการสัญจรในโครงการ การจัดวางองค์ประกอบ โครงการของรีสอร์ท
- 1.2.2. เพื่อศึกษารูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น สถาปัตยกรรมล้านนา แล้วนำมาประยุกต์กับการออกแบบรีสอร์ท โดยนำมาผสมผสานกับความเป็นโมเดิร์น ให้ได้รูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีความสวยงามและมีเอกลักษณ์
- 1.2.3. เพื่อศึกษาเรื่องภูมิปัญญา วิถีชีวิต ขนบธรรมเนียมประเพณีของชาวล้านนาแล้วนำมาประยุกต์ใช้ในงานออกแบบรีสอร์ท
- 1.2.4. เพื่อศึกษาการออกแบบสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั้งทางด้านศักยภาพและภูมิทัศน์
- 1.2.5. เพื่อศึกษารายละเอียดข้อมูล และที่ตั้งของผู้ใช้งาน โครงการ ข้อกำหนด ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงข้อมูลงานระบบที่เกี่ยวข้อง
- 1.2.6. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างจากในตำราและนอกตำราทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อประยุกต์ใช้กับการออกแบบ
- 1.2.7. เพื่อวิเคราะห์และพัฒนาแบบรวมไปถึงการจัดวางอาคาร (zoning) หรือ โครงร่างตัวอาคารเพื่อสรุปเป็นทางเลือกในการออกแบบแผนผัง รูปด้าน รูปตัด
- 1.2.8. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการลงทุนในธุรกิจรีสอร์ท เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อระดับสูง โดยเฉพาะ

1.3 ประโยชน์ของโครงการ

- 1.3.1. เพื่อตอบสนองนโยบายการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ที่เจาะกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวศึกษาการจ่ายสูง เพื่อเน้นการเติบโตของรายได้มากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยว
- 1.3.2. เพื่อเป็นสถานที่เพื่ออำนวยความสะดวกและตอบสนองความต้องการด้านพักผ่อนของนักท่องเที่ยวกลุ่มที่มีศักยภาพการจ่ายสูงที่เดินทางมายังจังหวัดเชียงใหม่
- 1.3.3. เพื่อยกระดับรีสอร์ทให้มีความหรูหรา มีความเป็นเอกลักษณ์ทัดเทียมระดับสากล
- 1.3.4. เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและส่งเสริมการสร้างอาชีพกระจายรายได้ให้กับชุมชนในท้องถิ่น
- 1.3.5. เพื่อสร้างความแตกต่างโดยการนำเอาภูมิปัญญาและวิถีชีวิตของคนท้องถิ่นมาใช้ในโครงการ สอดแทรกเข้าไปในงานออกแบบในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ

1.4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- ศึกษาถึงแผนพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่
- ศึกษาถึงศักยภาพและทิศทางการพัฒนาการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่
- ศึกษาถึงปัญหาและข้อจำกัดด้านการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่
- ศึกษาถึงสภาพภูมิศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคมจังหวัดเชียงใหม่
- ศึกษาถึงแนวโน้มและสถิติสถานการณ์ท่องเที่ยวไทยในอนาคต

1.4.2. การศึกษาลักษณะของ โครงการ

- ศึกษาถึงความหมายและชนิดของ โรงแรม/รีสอร์ท ตามมาตรฐานสากล
- ศึกษาถึงชนิดและลักษณะของ โรงแรม/รีสอร์ทตามวัตถุประสงค์
- ศึกษาถึงการกำหนดขนาด จำนวนห้องพัก และองค์ประกอบที่จำเป็นสำหรับโครงการ
- ศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโครงการ
- ศึกษารายละเอียดระบบสาธารณูปโภคที่มีผลต่อโครงการ

1.4.3. การศึกษารายละเอียดของ โครงการ

- ศึกษาตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน
- ศึกษากระบวนการดำเนินงาน และหน้าที่รับผิดชอบ ของผู้ให้บริการ
- ศึกษาถึงพฤติกรรมนักท่องเที่ยวและผู้เข้ามาใช้บริการ โครงการ
- ศึกษาความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของโครงการ

1.4.4. การศึกษาถึงการกำหนดที่ตั้งและรายละเอียดทางกายภาพของที่ตั้ง

- การเลือกกำหนดที่ตั้งของโครงการ
- ศึกษาและวิเคราะห์ด้านกายภาพของที่ตั้งโครงการ
- ศึกษาวิเคราะห์และสรุปผลการเลือกที่ตั้งของโครงการ

1.4.5. การศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบทางสถาปัตยกรรม

- ศึกษาการจัดวางผังบริเวณให้เหมาะสมกับสภาพที่ตั้งและภูมิประเทศตลอดจนจัดให้มีภูมิสถาปัตยกรรมที่เหมาะสม
- การจัดการระบบสัญจรทั้งภายในและภายนอกอาคาร เพื่อตอบสนองการวางตำแหน่งที่เหมาะสมขององค์ประกอบโครงการ
- ศึกษาแบบโครงสร้างที่เหมาะสมกับรูปทรงอาคาร
- สรุปผลการวิเคราะห์รายละเอียดและการออกแบบสถาปัตยกรรมทั้งหมด
- ศึกษารูปแบบของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น สถาปัตยกรรมล้านนา แล้วนำมาประยุกต์ใช้กับโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ศึกษากฎหมาย เศรษฐบัญญัติ และข้อกำหนด ที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
- ศึกษาจากระบบต่างๆที่เหมาะสมสำหรับโครงการ

1.4.6. การศึกษาสิ่งที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตการออกแบบโครงการ

- รายละเอียดการกำหนดราคาห้องพักแต่ละประเภท
- ศึกษาเรื่องภูมิปัญญา วิถีชีวิต ขนบธรรมเนียม ประเพณีของชาวล้านนา แล้วนำมาประยุกต์ให้เข้ากับการออกแบบรีสอร์ท



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการ

2.1 การศึกษาประเภทของโครงการ

2.1.1 ความหมายของโรงแรม

โรงแรม หมายถึง สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้น เพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องของที่พักรักษาตัว อาหาร และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักรักษาตัวและเดินทาง หรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้อง ติดต่อกันเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่าง ๆ เพื่อความสะดวกของผู้ที่มาพัก ซึ่งเรียกว่า "แขก" (Guest)

2.1.2 การศึกษาประเภทของโรงแรม

สามารถแบ่งได้หลายวิธีดังนี้

- 1) การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง
- 2) การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม
- 3) การแบ่งตามขนาดโรงแรม
- 4) การแบ่งตามกรรมสิทธิ์ของโรงแรม
- 5) การแบ่งตามระยะเวลาที่เข้าพัก
- 6) การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก

ซึ่งแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้

- 1) การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง สามารถจำแนกได้ 3 ชนิด

1.1) โรงแรมในเมือง (City Hotel, Convention Hotel) คือ โรงแรมตาม เมืองใหญ่ที่มีความสำคัญทางการค้า, ธุรกิจ, การทูต, ครุฑท่องเที่ยวหรืออื่นๆ

1.2) โรงแรมในเมืองเล็ก (Small City Hotel) คือ โรงแรมที่อยู่ในเมืองขนาดเล็กห่างไกลจากชุมชนของเมืองใหญ่

1.3) โรงแรมตากอากาศ (Resort Hotel) คือ โรงแรมที่อยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยว ทางธรรมชาติ เช่น ชายหาด ริมทะเล ภูเขา เป็นต้น

- 2) การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม แบ่งได้ 5 ชนิด

2.1) โรงแรมชั้นพิเศษ (Luxury Hotel) มีส่วนที่ให้บริการและบริการพิเศษต่างๆครบถ้วน

2.2) โรงแรมชั้นหนึ่ง (First Class Hotel) มีส่วนที่ให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆครบถ้วน

2.3) โรงแรมชั้นสอง (Second Class Hotel) ลักษณะการบริการและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบต่างๆ ค้อยกว่าโรงแรมชั้นหนึ่ง

2.4) โรงแรมชั้นสาม (Third Class Hotel) การบริการและส่วนประกอบที่
อำนวยความสะดวกต่างๆ มีน้อยและบางส่วนไม่มี

2.5) โรงแรมราคาถูก (Cheap Hotel) ให้บริการที่พักค้างคืน หรือห้องนอนเท่านั้น
มาตรฐานของ ททท. ได้แก่ ชนิดโรงแรมเป็น 5 ระดับ (ดาว) เพื่อเป็นแนวทางให้
คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณา

- โรงแรมระดับพิเศษ 5 ดาว (Deluxe Class)
- โรงแรมชั้นหนึ่ง 4 ดาว (First Class)
- โรงแรมนักท่องเที่ยว 3 ดาว (Tourist Class)
- โรงแรมระดับประหยัด 2 ดาว (Economy Class)
- โรงแรมระดับประหยัด 1 ดาว (Cheap Class)

3) การแบ่งตามขนาดของโรงแรม

- 3.1) โรงแรมขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพัก > 300 ห้อง
- 3.2) โรงแรมขนาดกลาง มีจำนวนห้องพัก > 25-299 ห้อง
- 3.3) โรงแรมขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพัก < 25 ห้อง

4) การแบ่งตามการดำเนินการของโรงแรม

4.1) ลักษณะอเมริกา (American Plan Hotel) คืออัตราห้องพักรวมอาหารเช้าด้วย
ซึ่งอาจจะเป็น 2-3 มื้อ

4.2) ลักษณะยุโรป (Europe Plan Hotel) คือคิดเฉพาะอัตราห้องพักเท่านั้น ไม่รวม
อาหารเช้า 4.3) ลักษณะผสม (Dual Plan Hotel) คือมีทั้ง 2 แบบ ให้แขกเลือกในการรับ
บริการได้ตามความต้องการ

5) การแบ่งตามระยะเวลาห้องพัก

5.1) โรงแรมสำหรับพักชั่วคราว (Transient Hotel) มีระยะเวลาเข้าพักสั้นเพียงวัน
เดียวหรือมากกว่านั้น ไม่มีการจองห้องพักล่วงหน้า

5.2) โรงแรมสำหรับพักประจำ (Residential Hotel) มีระยะเวลาเข้าพักนานหลายวัน

5.3) โรงแรมพักตากอากาศ (Resort Hotel) เป็นแบบที่พักผ่อนหรือพักผ่อน อาจมี
ระยะเวลาการเข้าพักตั้งแต่ 3-20 วันตามความต้องการของผู้เข้าพัก

6) การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก

6.1) โรงแรมสำหรับนักธุรกิจ (Business Hotel) เป็น โรงแรมสำหรับนักธุรกิจ ซึ่ง
อาจมีส่วนประชุมหรือจัดงานเลี้ยงเพิ่มเข้าด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2) โรงแรมสำหรับพักผ่อนและท่องเที่ยว (Leisure or Tourist Hotel) เป็นโรงแรมสำหรับพักผ่อนและท่องเที่ยว อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนรอบๆ โรงแรม

6.3) โรงแรมสำหรับกีฬา (Sport Hotel) โดยอาจจะมีส่วนเล่นกีฬาประกอบภายในตัวโรงแรมด้วย

2.2 การศึกษาความหมายและลักษณะสำคัญของโครงการ

2.2.1 การท่องเที่ยวแบบหรูหรา (Luxury Tourism)

การท่องเที่ยวแบบหรูหราก็ถูกให้คำนิยามไว้อย่างหลากหลาย ความยากของการกำหนด Luxury travel อยู่ที่ยังไม่มีคำเห็นพ้องต้องกัน ในคำจำกัดความนี้ ยิ่งไปกว่านั้นยังขึ้นอยู่กับแหล่ง (ประเทศ) หนึ่ง ๆ ไปจนถึงกลุ่มบุคคลที่มีช่วงอายุต่าง ๆ กัน และการเปลี่ยนกลุ่มเป้าหมายเนื่องจากการแบ่งกลุ่มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ¹

การได้รับประสบการณ์แบบหรูหรา คือหัวใจสำคัญของการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ในอนาคต เพราะการท่องเที่ยวแบบหรูหราก็เป็นการท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นการให้ประสบการณ์ทางด้านอารมณ์ความรู้สึก แก่นักท่องเที่ยวเป็นหลัก อีกทั้งนักท่องเที่ยวที่นิยมการท่องเที่ยวแบบหรูหรายังตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวเพื่อให้ได้มีโอกาสใช้ชีวิตแบบหรูหรามากกว่าที่จะต้องการเป็นเจ้าของหรือครอบครองความหรูหราเหล่านั้น หรืออาจกล่าวได้ว่า นักท่องเที่ยวเหล่านี้มีความคิดว่า We want to 'Live' luxury instead of 'Own' Luxury.²

ปัจจุบันการให้คำนิยามการท่องเที่ยวแบบหรูหรา ไม่ได้จำกัดอยู่เพียงลักษณะหรือคุณสมบัติของแหล่งท่องเที่ยว ที่พัก การเดินทาง หรือการบริการอีกต่อไปแล้ว แต่เริ่มให้ความสำคัญกับการทำความเข้าใจความหมายของการท่องเที่ยวแบบหรูหราในเชิงนามธรรมคือ ความรู้สึก ประสบการณ์ และความพึงพอใจที่ได้รับจากการท่องเที่ยวอีกทางหนึ่งด้วย

2.2.2 ลักษณะสำคัญของการท่องเที่ยวแบบหรูหราในปัจจุบัน

(นิยามโดย Satomi Kurabayashi บรรณาธิการนิตยสาร CREA Traveller)

1) Slow

ในอดีตผู้คนมักจะมีค่านิยมว่ายิ่งเร็วยิ่งดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกล่าวถึงเรื่องของการเดินทาง แต่ในปัจจุบันนักท่องเที่ยวหันมาให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยวแบบสบายๆ และผ่อนคลายไม่ต้องเร่งรีบ จะเห็นได้จากกระแสการท่องเที่ยวทางรถไฟและเรือสำราญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อการท่องเที่ยวทางรถไฟไม่ใช่งานท่องเที่ยวแบบราคาประหยัดอีก

¹ บทความการท่องเที่ยวแบบหรูหรา e-TAT Tourism Journal จุลสารอิเล็กทรอนิกส์- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ต่อไป ในญี่ปุ่น ได้มีการลงทุนสร้างรถไฟแบบใหม่เน้นความหรูหรา สะดวกสบาย สะท้อนให้เห็นความนิยมของนักท่องเที่ยวที่ให้ความสำคัญกับการใช้ช่วงเวลาแบบหรูหรา(Luxury Time) ในการเดินทางท่องเที่ยว

2) Small

สินค้าและบริการที่มีขนาดเล็ก ไม่ว่าจะเป็น Boutique Hotel ห้องพักที่มีความเป็นส่วนตัว ร้านอาหารขนาดเล็กหรือกรุ๊ปทัวร์ที่มีสมาชิกเพียงไม่กี่คน ช่วยสร้างบรรยากาศความใกล้ชิด เป็นส่วนตัว และก่อให้เกิดความรู้สึกพิเศษแก่นักท่องเที่ยว เพราะพวกเขาจะรู้สึกว่าตนเองสามารถเข้าถึงบางสิ่งบางอย่างที่มีความพิเศษเฉพาะตัว แตกต่างจากสิ่งที่นักท่องเที่ยวคนอื่นๆ ได้รับ อย่างไรก็ตาม การสร้างมูลค่าและความรู้สึกเช่นนี้ให้กับนักท่องเที่ยวไม่ได้จำกัดอยู่แค่เฉพาะใน Boutique Hotel ร้านอาหารหรือสถานบริการที่มีขนาดเล็กเท่านั้น แต่โรงแรมขนาดใหญ่ก็สามารถสร้างบรรยากาศแบบนี้ได้ ผ่านการเสนอโปรแกรมกิจกรรมการท่องเที่ยวแบบพิเศษเฉพาะตัวให้กับนักท่องเที่ยวที่เข้าพักยกตัวอย่างเช่น การจัดกิจกรรมพิเศษสำหรับลูกค้าจำนวนจำกัด เพื่อให้ไปเที่ยวชมตลาดพื้นเมืองพร้อมกับหัวหน้าพ่อครัวจากห้องอาหาร เป็นต้น

3) Story

จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการสื่อสาร ทำให้การค้นหาข้อมูลของสินค้าและบริการทางการท่องเที่ยวต่างๆ สามารถทำได้ง่ายผ่านทางอินเทอร์เน็ต ทำให้นักท่องเที่ยวมองหาสิ่งที่ไม่สามารถหาได้ทั่วไป แต่จะต้องไปสัมผัสกับสิ่งนั้นด้วยตนเองจากการเดินทางท่องเที่ยวเท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น ไร่ที่ถูกคัดสรรมาอย่างดีและมีจำนวนจำกัด หรืองานฝีมือที่ถูกทำขึ้นเพียงชิ้นเดียว โดยศิลปินท้องถิ่น เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งจูงใจให้เกิดการใช้ซ้ำเพิ่มขึ้น เพราะเมื่อนักท่องเที่ยวได้ค้นพบอะไรบางอย่างที่มีความพิเศษสำหรับตนเอง พวกเขามีแนวโน้มที่จะซื้อของสิ่งนั้นโดยไม่คำนึงถึงราคาจึงทำให้การสร้างเรื่องราวให้กับสินค้าและบริการทางการท่องเที่ยวเป็นเหมือนการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าและบริการเหล่านั้น

2.2.3 นักท่องเที่ยวแบบหรูหรา

คือ กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูง มีรายได้สูงและมักนิยมซื้อสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ราคาแพง ซึ่งถ้าหากรู้จักวิธีการกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวเหล่านี้ใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นกว่าค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่างๆ ย่อมเป็น โอกาสที่จะสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวได้มากยิ่งขึ้นตามไปด้วย

2.2.4 องค์ประกอบที่ช่วยจูงใจนักท่องเที่ยวแบบหรูหราในการใช้จ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
 1) Experience หมายถึง การนำเสนอประสบการณ์แปลกใหม่ การเสนอขาย ไม่ว่าจะเป็นใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการนำเที่ยวแบบหรูหรา ไม่ใช่เพียงการ โฆษณาคุณภาพ ความสวยงาม และความ สะดวกสบายของสินค้าและบริการ หากแต่ยังต้องนำเสนอความแปลกใหม่และ ประสบการณ์ที่นักท่องเที่ยวจะได้รับจากการเดินทางท่องเที่ยวไปยังสถานที่นั้นๆซึ่งจะช่วย เพิ่มคุณค่าให้กับการเดินทางท่องเที่ยวในแต่ละครั้งด้วย

2) **Exclusive** หมายถึง ความพิเศษแบบเฉพาะตัว ซึ่งเป็นคำนิยมของนักท่องเที่ยว แบบหรูหรา ดังนั้น การเสนอขายสินค้าท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ จึงไม่ควรเป็น ข้อเสนอแบบเบ็ดเสร็จสมบูรณ์ หากแต่ควรจะมีการเสนอตัวเลือกต่างๆ ข้อเสนอพิเศษ รวมถึงการสอบถามความต้องการของนักท่องเที่ยว เพื่อให้พวกเขาได้มีโอกาสตัดสินใจ จัดการการเดินทางของตนเอง เพื่อให้การเดินทางท่องเที่ยวในแต่ละครั้งของพวกเขามีความ พิเศษไม่เหมือนใคร

3) **Expertise** หมายถึง ผู้เชี่ยวชาญพิเศษเนื่องจากนักท่องเที่ยวแบบหรูหรามักจะมี เวลาว่างจำกัดอีกทั้งด้วยสภาพแวดล้อมทำให้พวกเขาเหล่านี้คุ้นเคยกับคนรอบตัวที่มีอยู่ใน ระดับมืออาชีพ ทำให้นักท่องเที่ยวแบบหรูหราต้องการที่จะได้รับการบริการจากผู้ที่มีความ เชี่ยวชาญและรอบรู้เป็นพิเศษ ทั้งในแง่ของการจัดการรายการนำเที่ยว และการ ให้บริการในระหว่างการเดินทางท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการรอบรู้ในข้อมูลรายละเอียด สินค้าและบริการ การให้คำแนะนำในเชิงเปรียบเทียบ การตอบสนองความต้องการที่มี ลักษณะเฉพาะ และการจัดการกับปัญหาต่างๆ ได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

4) **Exceptional** หมายถึง มาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ แม้ว่านักท่องเที่ยวแบบ หลูหราในปัจจุบัน จะหันไปให้ความสำคัญกับประสบการณ์จากการท่องเที่ยวมากขึ้น แต่ ขณะเดียวกันพวกเขาก็ยังคงต้องการสินค้าและบริการทางการท่องเที่ยวที่มีมาตรฐาน และมี คุณภาพเหมาะสมกับราคา ซึ่งแน่นอนว่าจะต้องสูงกว่านักท่องเที่ยวทั่วไป ดังนั้น เจ้าของ สินค้าและบริการสำหรับการท่องเที่ยวแบบหรูหราก็ ควรต้องรักษามาตรฐานของตนเอง เอาไว้ ในขณะที่เดียวกันก็ต้องรักษาระดับไว้ไม่ให้ด้อยไปกว่าคู่แข่งกันด้วย

5) **Excellence** หมายถึง ความยอดเยี่ยม นักท่องเที่ยวแบบหรูหราต้องการสิ่งที่ดี ที่สุด เยี่ยมที่สุดสำหรับตนเองเสมอ ดังนั้น สินค้าและบริการที่จะนำเสนอขายต่อ นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จึงต้องเป็นสินค้าอันดับหนึ่งเกรดเอ ซึ่งได้รับการยอมรับว่ามีความพิเศษ และยอดเยี่ยมกว่าสินค้าและบริการอื่นๆ ซึ่งแน่นอนว่าการบริ โภคสินค้าและบริการที่ ยอด เยี่ยมเหล่านั้นนอกจากจะทำให้นักท่องเที่ยวเกิดความพึงพอใจแล้ว ยังเป็นการช่วยส่งเสริม ภาพลักษณ์ของนักท่องเที่ยวด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 สรุปประเภทและลักษณะของโครงการ

จุดประสงค์หลักของโครงการ คือการที่จะดึงดูดลูกค้าระดับสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยจะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณเชิงเขา ผู้เข้าพักสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ และความสวยงามของสภาพภูมิประเทศโดยรอบได้ ที่มีความเป็นส่วนตัวและเงียบสงบ โครงการที่มีความพิเศษเฉพาะตัว ได้รับประสบการณ์ที่แปลกใหม่เมื่อเข้าพัก จากลักษณะ โครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก คือลูกค้าผู้มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูง โดยจำแนกออกเป็นรายละเอียดได้ดังนี้

ลักษณะที่ตั้ง โรงแรมพักตากอากาศ

มาตรฐาน โรงแรมระดับ 5 ดาว

ขนาด โรงแรมขนาดกลาง 40 ห้องพัก

ระดับการบริการ การบริการระดับสูง (High class)

การบริหารจัดการ โรงแรมบริหารงานอย่างอิสระ

2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.4.1 สถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่

ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่เป็นหนึ่งในศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือ ถือเป็นจังหวัดที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศในการเดินทางมาท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีความพร้อมทั้งด้านทรัพยากรธรรมชาติ แหล่งท่องเที่ยว เศรษฐกิจ และศิลปวัฒนธรรม ตลอดจนบรรยากาศต่างๆ เป็นตัวกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวเกิดการเดินทางท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงการมีโครงการที่กำส้งพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความสะดวกสบายให้แก่นักท่องเที่ยว ทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก และการคมนาคมต่างๆ

2.4.2 การเติบโตของตลาดการท่องเที่ยว

จากสถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ที่ผ่านมา มีแนวโน้มการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งปริมาณและคุณภาพ ตั้งแต่ปี 2556 -2559 โดยนักท่องเที่ยวเพิ่มจากประมาณ 5.5 ล้านคน เป็น 9.6 ล้านคน และปี 2560 นี้ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานเชียงใหม่ ตั้งเป้าหมาย ให้รายได้เพิ่มขึ้น 10 % จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 10 ล้านคน หรือ เพิ่มขึ้นอีก 10 % ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์และปัจจัยด้านต่างๆ รวมถึงมีแผนการตลาดกระจายพื้นที่การท่องเที่ยว กระตุ้นการเดินทางของนักท่องเที่ยวกลุ่มกระแสหลักและขยายฐานนักท่องเที่ยวกลุ่มศักยภาพ¹

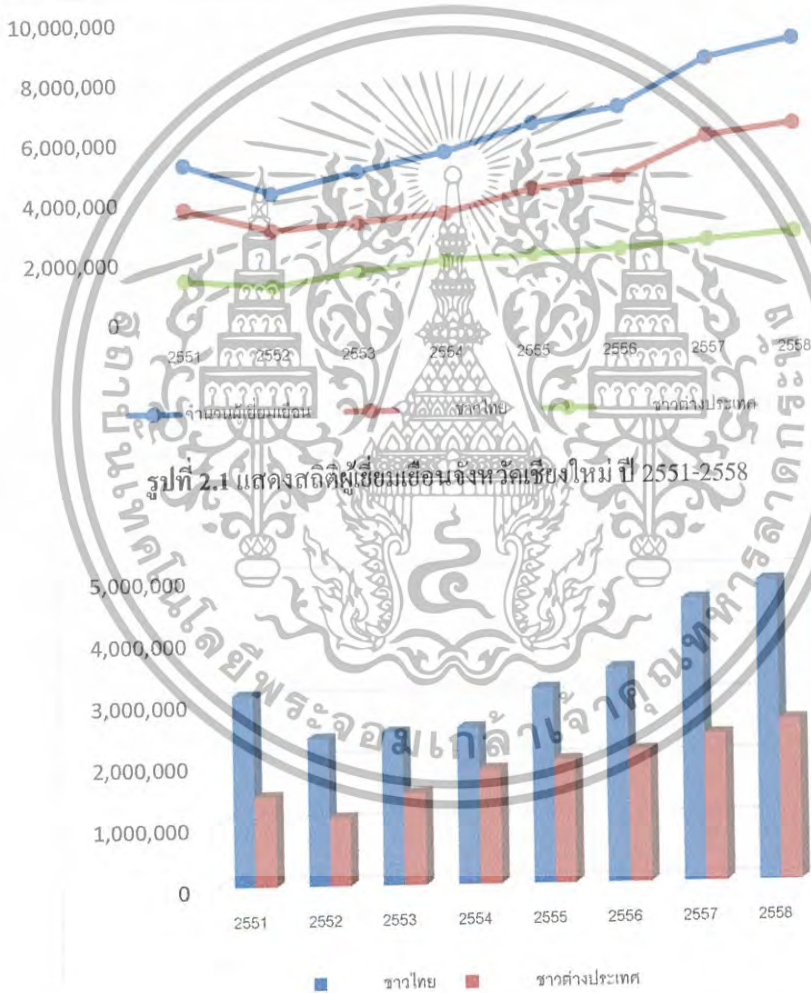
¹ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบุคลากรภายในองค์กรเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ที่มา: สำนักข่าวกรมประชาสัมพันธ์, สืบค้นวันที่ 25 มกราคม 2560
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน จังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551-2558

ประเภท	ปี2551	ปี2552	ปี2553	ปี2554	ปี2555	ปี2556	ปี2557	ปี2558
ชาวไทย	3,842,549	3,101,790	3,345,629	3,622,511	4,378,320	4,747,887	6,064,177	6,451,283
ชาวต่างชาติ	1,470,802	1,241,300	1,695,288	2,039,162	2,192,322	2,341,905	2,601,325	2,835,024
รวม	5,313,352	4,343,090	5,040,917	5,661,673	6,570,642	7,089,792	8,665,502	9,286,307

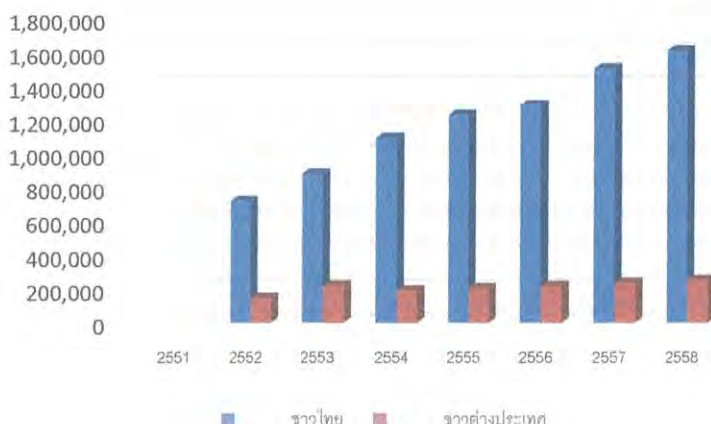
ที่มา: สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬา จังหวัดเชียงใหม่

หมายเหตุ: ผู้เยี่ยมชม หมายถึง นักท่องเที่ยวรวมกับนักทัศนอาจร



รูปที่ 2.2 แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่ปี 2551-2558

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.3 แสดงจำนวนนักศึกษารวมชาวไทยและชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551-2558

จากสถิติเบื้องต้น จะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปี 2552 จำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มปริมาณขึ้นไปอีกในปีต่อไป โดยมีทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีน และเกาหลี

2.4.3 สถานการณ์ธุรกิจที่พักในจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 2.2 แสดงจำนวนห้องพัก จำนวนผู้เข้าพักและอัตราการเข้าพักในที่พักแรมจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2552-2558

	สถานประกอบการที่พักแรม						
	ปี2552	ปี2553	ปี2554	ปี2555	ปี2556	ปี2557	ปี2558
จำนวนห้อง	22,493	29,750	36,884	30,587	32,077	32,948	34,510
อัตราการเข้าพัก (%)	31.78	29.88	29.72	40.07	47.23	62.19	66.34
จำนวนผู้เข้าพักแรม	2,514,516	3,079,005	3,853,583	4,565,728	5,341,505	6,604,913	7,109,038
ชาวไทย	1,373,923	1,785,163	2,004,999	2,630,043	3,243,723	4,262,604	4,545,055
ชาวต่างประเทศ	1,140,593	1,293,842	1,848,584	1,935,685	2,097,782	2,342,309	2,563,983

ที่มา: สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬา จังหวัดเชียงใหม่

จากตารางแสดงให้เห็นแนวโน้มการเติบโตของสถานประกอบการที่พักแรมที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆทุกปี ทั้งจำนวนห้องพัก อัตราการเข้าพัก และจำนวนผู้เข้าพักแรม แม้จะมีการหดตัวของอัตราการเข้าพักในช่วงปี2557-2558 แต่ก็ยังถือว่าการเติบโตของธุรกิจโรงแรมในเชียงใหม่อยู่ในเกณฑ์ดี

สรุปการศึกษาข้อมูลพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ทำให้ทราบถึงสถานการณ์ของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ส่วนความเป็นไปได้ของโครงการ ทั้งนี้จากข้อมูลสรุปได้ว่าการท่องเที่ยวมีอัตราการเติบโตสูงขึ้น แม้ว่าประเทศไทยจะมีช่วงที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และการเมือง แต่สำหรับด้านการท่องเที่ยวก็ยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี อีกทั้งแนวโน้มของจำนวนนักท่องเที่ยวและความต้องการด้านที่พักก็ยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง

2.4.4 การศึกษาด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ (Financial and Economic Feasibility Study)

นับเป็นขั้นตอนหนึ่งที่มีความสำคัญทั้งในด้านการบริหาร และวางแผนโครงการ โดยถือเอาสมมติฐานจากข้อมูลในการกำหนดเงื่อนไขการสำรวจด้านการตลาดในปัจจุบัน แหล่งเงินทุนหมุนเวียน ราคาค่าก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกและอื่นๆ มาทำการวิเคราะห์เพื่อคาดการณ์งบประมาณที่ต้องใช้ในการลงทุน หรือเงินทุนของ โครงการที่จะใช้จ่ายในการดำเนินการ ระยะเวลาคืนทุน และผลตอบแทนที่จะได้รับจากการดำเนินโครงการ ซึ่งผลสรุปวิเคราะห์เหล่านี้ในการตัดสินใจด้านการลงทุนของโครงการ ว่าเหมาะสม คู่มีค่ากับการดำเนินการโครงการหรือไม่ โดยมีสาระสำคัญของการศึกษา ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนการวิเคราะห์เพื่อตัดสินใจในการดำเนินโครงการ (Feasibility

Determination) ประกอบด้วย 3 หัวข้อใหญ่

- 1) การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น(Feasibility Study)
- 2) ค่าใช้จ่ายโครงการ (Cost Element of Project)
- 3) แหล่งเงินทุน(Sources of Financing)

2.4.5 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น (Feasibility Study)

เพื่อหาข้อมูลประกอบการตัดสินใจก่อนการลงทุนสร้างรีสอร์ทฯ โดยทั่วไปจ้างบริษัทที่ปรึกษารีสอร์ทฯ ให้ทำการสำรวจด้วยเหตุผล 2 ประการ ประการแรก เพื่อหาความมั่นใจในความสำเร็จของโครงการจากทางราชการและธุรกิจเอกชน ประการที่สอง เพื่อเป็นหลักประกันในการขอกู้เงินจากแหล่งเงินทุนต่างๆ การศึกษาสำรวจและวิเคราะห์แบ่งออกเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้ คือ

2.4.5.1 สำรวจทำเลที่ตั้ง (The Site or Location)

จากการกำหนดเกณฑ์การเลือกที่ตั้งในระดับอำเภอ ในหัวข้อ 6.2 และการสรุปจากตารางที่ 6.2 จะเห็นได้ว่าอำเภอหางดง มีความเหมาะสมในการตั้งโครงการถ้ำนา รีสอร์ทฯ จังหวัดเชียงใหม่ ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในด้านต่างๆ ประกอบกับกาเจริญเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็ว ทำให้มีศักยภาพเพียงพอต่อการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว แต่ในขณะเดียวกันยังคงความสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติและรักษาวัฒนธรรมท้องถิ่นไว้ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

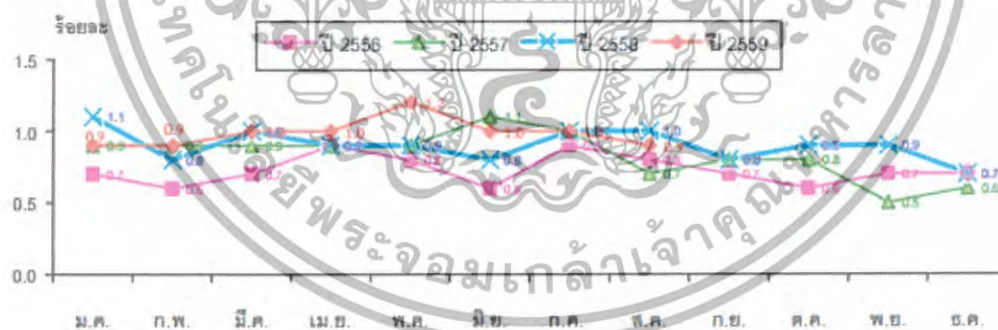
2.4.5.2 การสำรวจการตลาด (The Market)

เนื่องจากโครงการล้านนา รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์ที่เน้นรองรับ นักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการจ่ายสูง เพื่อตอบรับการท่องเที่ยวแบบหรูหรา และด้วยจำนวนของรีสอร์ทในมาตรฐาน 5 ดาว ยังมีไม่มาก จึงมีความเป็นไปได้ในการลงแข่งขันกับโครงการอื่นๆ ในจังหวัดได้

2.4.5.3 การสำรวจสถานการณ์แรงงานและค่าจ้าง(Labour Situation)

ตารางที่ 2.3 ความต้องการแรงงาน ผู้สมัครงาน และบรรจงาน ปี 2559

ประเภทข้อมูล	ปี 2559							
	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม
ความต้องการแรงงาน (อัตรา)	39,984	43,019	41,588	41,117	38,806	36,788	33,104	32,976
ผู้สมัครงาน (คน)	42,581	44,726	48,196	46,939	51,509	15,491	9,544	10,618
การบรรจงาน (คน)	30,956	30,436	34,836	30,711	33,589	33,546	27,126	26,767



รูปที่ 2.4 แผนภูมิแสดง อัตราการว่างงานรายเดือน เปรียบเทียบปี พ.ศ. 2556 – 2559

เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่เป็นแหล่งท่องเที่ยว จึงมีโรงแรมและรีสอร์ทเกิดขึ้นต่อเนื่อง ความต้องการแรงงานจึงมีมากขึ้น อาชีพที่มีความต้องการแรงงานมากที่สุดคือ อาชีพงานพื้นฐาน (แรงงานทั่วไป, แรงงานด้านการผลิต) 12,017 อัตรา รองลงมาคือ พนักงานบริการ พนักงานขาย 6,306 อัตรา เสมียน เจ้าหน้าที่ 4,472 อัตรา ช่างเทคนิคและผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง 3,851 อัตรา ผู้ปฏิบัติงานโดยใช้ฝีมือในธุรกิจต่างๆ 2,408 อัตรา ซึ่งธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทนั้นครอบคลุมอาชีพที่กล่าวมานี้ อีกทั้งจำนวนแรงงานในแต่ละปี มีอัตราที่สูงขึ้นเรื่อยๆ คาดว่าจำนวนแรงงานจะมีมากขึ้นทุกๆปี ดังนั้นการเกิดโครงการจะเป็นส่วนหนึ่งในการลดอัตราการว่างงานในจังหวัดได้ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.5.4 การวางแผนทางการเงิน(Financials Projections)

เมื่อทำการสำรวจในหัวข้อข้างต้นแล้ว ก็จะสามารถกำหนดจำนวนวัน อัตรา ราคาห้องพัก และอัตราราคาอื่นๆ ได้ โดยข้อมูลประมาณการรายได้ รายจ่ายของ โรงแรมในประเทศไทย มีข้อมูลรายรับ และรายจ่าย ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราส่วน รายได้และรายจ่ายของ โรงแรมในประเทศไทยโดยเฉลี่ย

ประมาณการรายได้และรายจ่าย (Estimate Revenue and Expenses) ของโรงแรมในประเทศไทย	
รายได้ (REVENUE)	
ห้องพัก (ROOMS)	50%
อาหาร (FOOD)	30%
เครื่องดื่ม(BEVERAGE)	10%
โทรศัพท์ โทรสาร อินเทอร์เน็ต ฯลฯ (TELECOMMUNICATION)และแผนกอื่นๆ	5%
อื่นๆ(OTHERS) เช่น ค่าเช่าร้านค้า ค่าโครงการแลกเปลี่ยนเงินตรา ฯลฯ	5%
รวมรายรับ	100%
รายจ่าย (EXPENSES)	
บัญชีเงินเดือน ค่าฝึกอบรม และผลประโยชน์ต่างของพนักงาน (PAYROLL, TRAINING AND EMPLOYEE RELATIONS)	15%
ดอกเบี้ย(INYEREST) *กรณีเป็นลูกหนี้ธนาคาร	14%
ค่าใช้จ่ายแผนกต่างๆ (DEPART EXPENSES)	13%
ต้นทุนอาหาร(FOOD COST)	12%
ต้นทุนพลังงานไฟฟ้า น้ำมัน แก๊ส น้ำประปา (UTILITY COST)	10%
การเสื่อมราคา(DEPRECIATION)	9%
การตลาด(MARKETING)	6%
ฝ่ายบริหารจัดการและทั่วไป(ADMINISTRATION&GENERAL)	5%
ค่าบริหารจัดการ (MANAGEMENT FREE) *กรณีเป็น โรงแรม ในเครือขาย	4%
ต้นทุนเครื่องดื่ม(BEVERAGE COST)	2.50%
กำไร(PROFIT)	9.50%
รวมรายจ่าย	100.00%

*โดยประมาณ ตัวเลขสูง/ต่ำ กำไร/ขาดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของแต่ละ โรงแรม

ที่มา :การบริหารจัดการและปฏิบัติงานโรงแรม ผู้แต่ง ปรีชา แดงโรจน์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.6 ค่าใช้จ่ายโครงการ (Cost Elements of Project)

ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่เจ้าของโครงการ ต้อง จัดหา มาให้ได้ เพื่อสร้างโครงการของคนให้เป็นจริงขึ้นมา โดยค่าใช้จ่ายจะประกอบด้วย

- 1) ค่าที่ดิน (Land) ค่าที่ดินนี้ รวมไปถึงค่าภาษีระหว่างการดำเนินการ และค่าปรับที่ดินให้เหมาะสมกับการก่อสร้าง
- 2) ค่าก่อสร้าง (Construction) ค่าก่อสร้างเป็นส่วนประกอบที่ใหญ่ที่สุดของค่าใช้จ่ายทั้งหมด มักมีการระบุระดับราคาค่าก่อสร้างที่สูงที่สุด
- 3) ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (Interest during Construction) เงินทุนในการก่อสร้าง มักเป็นเงินทุนที่กู้ยืมมาจากรธนาคาร ดังนั้นจึงต้องนับเป็นค่าใช้จ่ายโครงการด้วย
- 4) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องประดับตกแต่ง และเครื่องมือ เครื่องใช้ (Furniture, Fixtures and Equipment) เฟอร์นิเจอร์แบ่งออกเป็นเป็นส่วนตัว แยก และส่วนที่แยกมองไม่เห็น หรืออยู่ในส่วนบริการ สำหรับเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำร้อน ไม่นับเป็นค่าใช้จ่ายประเภทนี้ แต่นับรวมไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
- 5) อุปกรณ์วัสดุ เครื่องมือเครื่องใช้ในการดำเนินงาน (Operating Equipment) หมายถึง ฟ้าที่ใช้ในห้องพักแขก หรือส่วนต่างๆ เครื่องแก้ว งาน งานที่ใช้ในห้องอาหาร อาจรวมไปถึงเครื่องแบบด้วย
- 6) สินค้า และข้าวของเครื่องใช้ (Inventories) นอกจากข้าวของเครื่องใช้พร้อมใช้งานตามปกติแล้ว โรงแรมจำเป็นต้องสำรอง (Reserve Stock) ซึ่งแบ่งออกเป็น 7 ประเภท คือ อาหาร, เครื่องดื่ม, วัสดุทำความสะอาด, กระดาษเอกสาร, วัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้โดยลูกค้า, เครื่องเขียน และ ชิ้นส่วนทดแทน หรือชิ้นเบ็ดเสร็จในทางกรข้าง
- 7) ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดกิจการ (Pre-opening Expenses) เป็นค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม หรือเงินเดือนพนักงาน เพื่อเตรียมความพร้อมก่อนการเปิดกิจการ นอกจากนี้ยังรวมถึงค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โครงการ
- 8) เงินทุนในการดำเนินงาน (Working Capital) เงินทุนนี้ต้องมีมากพอที่จะจ่ายเงินเดือนพนักงานในระยะแรก หลังเปิดกิจการ และเป็นเงินทุนดำเนินงาน ไปจนกว่าเงินจะสะพัดในระดับปกติ

2.4.7 แหล่งเงินทุน (Sources of Financing)

แหล่งเงินทุนสนับสนุนธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะ ได้แก่

- 1) เงินกู้ในระยะยาว โดยมีสินทรัพย์เป็นประกัน (Long-term Mortgage) เป็นเงินกู้ที่มาจากธนาคารหรือบริษัทประกันภัย
- 2) เงินกู้ยืม (Loans) เป็นเงินกู้ประเภทที่มาจากหน่วยงาน เช่น ธนาคารต่างๆ หรือ ธนาคารเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อการส่งออก และนำเข้า ที่มีไว้สำหรับพัฒนาส่งเสริม ธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคต่างๆ

3) เงินกู้ยืม (Loans) เป็นเงินกู้ประเภทที่มาจากหน่วยงานของรัฐบาล หรือหน่วยงานการ
ท่องเที่ยว เพื่อส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยว

หากเงินทุนสนับสนุนนี้เป็นคนละมาตรการกับเงินรายได้ของโรงแรม จำเป็นต้อง
ทบทวนถึงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระหนี้สินมากขึ้น

2.5 ความคุ้มค่าของโครงการ

การคำนวณความคุ้มค่าของโครงการเบื้องต้น จะช่วยให้เราทราบว่า โครงการจะสามารถ
ถึงจุดคุ้มทุนและได้รับกำไรจากการลงทุนภายในระยะเวลาที่ปี โดยความคุ้มค่าของโครงการจะช้า
หรือเร็ว จะขึ้นอยู่กับตัวแปร 2 อย่าง คือ

1) รายรับทั้งหมด (Total Revenue) คือ ปริมาณขาย (Quantity) คูณด้วยราคา (Price) ในที่นี้
จะรวมทั้งรายรับที่ได้จากการบริการห้องพักและรายได้จากส่วนอื่นๆ ในโรงแรม

2) รายจ่ายทั้งหมด (Total Cost) คือ ต้นทุนทั้งหมดในการดำเนินงานโครงการ
ประกอบด้วยรายจ่ายคงที่ (Fix Cost) เช่น ค่าที่ดิน และรายจ่ายแปรผัน (Variable Cost) เช่น ค่า
วัตถุดิบ ค่าจ้าง ค่าไฟ ต่างๆ

จุดคุ้มทุน คือ จุดที่เรียกว่าจุดทำทุน หรือจุดที่มีรายจ่ายเท่ากับรายรับ ไม่ขาดทุนใน
ขณะเดียวกันก็ไม่กำไร ซึ่งจะเป็นจุดที่รายจ่ายกับรายรับทั้งหมดตัดกันพอดี (Break-Even Point หรือ
B.E.P. คือ จุดคุ้มทุน)

2.5.1 รายรับของโครงการ

ตารางที่ 2.5 แสดงรายได้รวมจากห้องพักต่อปี¹

ประเภท	จำนวน	ราคาห้องพัก/คืน	รายได้/วัน	รายได้/ปี
Deluxe Villa	16	18,000	288,000	105,120,000
Suite Villa	12	27,500	330,000	120,450,000
Honeymoon Pool Villa	8	35,000	280,000	102,200,000
President Pool Villa	4	45,000	180,000	65,700,000
รวม	40		1,078,000	393,470,000

¹ อ้างอิงจากการศึกษาองค์ประกอบโครงการในบทที่ 5
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6 แสดงรายได้จากการบริการส่วนอื่นๆของ โรงแรม

องค์ประกอบ	อัตราส่วนรายได้คิดจากห้องพัก	รายได้ต่อปี
1.ห้องพัก	50	393,470,000
1.ห้องพัก	30	236,082,000
3.เครื่องดื่ม	10	78,694,000
4.จากแผนกต่างๆ	5	39,347,000
5.อื่นๆ	5	39,347,000
รวม	100	786,940,000

ดังนั้นจะมีรายรับรวมทั้งหมด 786,940,000 บาท/ปี
 เนื่องจากรายได้ในกิจกรรมมีความไม่แน่นอน จึงคิดอัตราการเข้าพักแยกเป็น 2 ส่วน
 คือ วันจันทร์ – พฤหัสบดี 50% = 224,224,000
 วันศุกร์ – อาทิตย์ 80% = 270,793,600
 ดังนั้นโครงการจะมีรายรับเฉลี่ยต่อปีประมาณ 495,017,600 บาท/ปี

2.5.2 รายจ่ายของโครงการ

ตารางที่ 2.7 แสดงรายจ่ายในแต่ละส่วนของโครงการ โดยคำนวณอัตราส่วนจากรายรับ

รายการ	อัตราส่วนรายจ่ายคิดจากรายรับ	รายจ่าย/ปี
1. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	10	49,501,760
2. ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	30	148,505,280
3. ค่าสาธารณูปโภค	13	64,352,288
4. ค่าโทรศัพท์	0.8	3,960,140.8
5. ค่าอุปกรณ์เครื่องเขียนและของสิ้นเปลือง	2.5	12,375,440
6. ค่าโฆษณา	1.3	6,435,228.8
7. ค่าประกัน	2.5	12,375,440
8. ค่าขนส่ง	0.5	2,475,088
9. ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	9	44,551,584
10. ค่าเสื่อมราคา	0.7	3,465,123.2
11. ค่าสุขภัณฑ์	0.6	2,970,105.6
รวม		350,967,478.4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.5.3 เงินลงทุนของโครงการ

1) ค่าก่อสร้าง คิดอัตราค่าก่อสร้าง 20,000 บาท/ตร.ม.

ตารางที่ 2.8 ค่าก่อสร้างในแต่ละส่วนของโครงการ¹

องค์ประกอบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท)
ส่วนห้องพัก	6989.6	139,792,000
ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	541.71	10,834,200
ส่วนบริการทั่วไป	312	6,240,000
ส่วนนันทนาการ	1,062.26	21,245,200
ส่วนสำนักงาน	495.69	9,913,800
ส่วนบริการ (Back of the House)	696.15	13,923,000
ส่วนงานระบบ (Service Area)	594.62	11,892,400
ส่วนบริการสาธารณะ	69	1,380,000
รวม	10608.2	212,164,000

ในส่วนของที่จอดรถ คิดค่าก่อสร้าง 1,000 บาท/ตร.ม.
พื้นที่จอดรถทั้งหมด 1282.5 ตร.ม.
ดังนั้นค่าก่อสร้างพื้นที่จอดรถ 1282500 บาท
รวมเงินลงทุนค่าก่อสร้างของโครงการ 213,446,500 บาท

2) ค่าตกแต่งภายใน คิดอัตราค่าตกแต่งภายใน (รวม Furniture) 10,000 บาท/ตร.ม.

ตารางที่ 2.9 ค่าตกแต่งภายในแต่ละส่วนของโครงการ²

องค์ประกอบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท)
ห้องพัก	5264	52,640,000
ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	541.71	5,417,100
ส่วนนันทนาการ (ไม่รวม circulation ภายนอก)	817.12	8,171,200
ส่วนสำนักงาน	543.32	5,433,200

¹ อ้างอิงจากการศึกษาองค์ประกอบในบทที่ 5

² อ้างอิงจากการศึกษาองค์ประกอบในบทที่ 5
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนบริการทั่วไป	312	3,120,000
รวม	7478.15	74,781,500

3) ค่าภูมิสถาปัตยกรรม คิดอัตราค่าภูมิสถาปัตยกรรม 5,000 บาท/ตร.ม.

พื้นที่โครงการมีทั้งหมด	51504.19	ตร.ม.
ดังนั้นค่าภูมิสถาปัตยกรรม	257,520,950	บาท

4) ค่าที่ดิน

ค่าที่ดิน ไร่ละ	3,000,000	บาท
ที่ดินมีพื้นที่	32.2	ไร่
ดังนั้นค่าที่ดิน	96,600,000	บาท
รวมเงินลงทุนของโครงการ	642,348,950	บาท

2.5.4 สรุปความคุ้มค่าของโครงการ

จากข้อมูลทั้งหมดสามารถนำมาวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการได้ ดังนี้

รายรับ	495,017,600	บาท/ปี
รายจ่าย	350,967,478.4	บาท/ปี
อัตราดอกเบี้ย 7%	24,567,723.49	บาท
Net Revenue Income	119,482,398.1	บาท
ภาษีเงินได้ 35% ของกำไรสุทธิ	41,818,839.34	บาท
ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี	77,663,558.77	บาท/ปี

การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน / ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี

$$= 642,348,950 / 77,663,558.77 = 8 \text{ ปี}$$

ดังนั้นหากอยู่ในสถานะเศรษฐกิจปกติ โครงการจะสามารถคืนทุนได้ภายในระยะเวลา ประมาณ 8 ปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาอาคารตัวอย่าง

การศึกษาอาคารกรณีศึกษาของโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาโครงการที่ลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือโครงการที่ส่วนใดส่วนหนึ่งในโครงการที่มีลักษณะในการดำเนินงานเหมือนกัน รวมถึงศึกษาแนวคิดทางสถาปัตยกรรม การวางผังอาคาร และการจัดการโครงการ ลักษณะการดำเนินธุรกิจ และบริหารโครงการ ในการศึกษาอาคารกรณีศึกษามีประเด็นที่สำคัญในการเลือกศึกษาโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการที่มีการดำเนินการโครงการคล้ายคลึงและเป็นโครงการประเภทเดียวกันกับโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว
 2. เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่สภาพแวดล้อม ที่อาจดำเนินงานแบบเดียวกันหรือไม่ก็ได้โดยศึกษาลักษณะการดำเนินงานทางธุรกิจ คู่แข่งทางการค้า ข้อดีข้อด้อย
 3. เป็นโครงการที่มีแนวคิดทางด้านสถาปัตยกรรม และการวางผังที่น่าสนใจ โดยเป็นรูปแบบที่สามารถแก้ปัญหาในพื้นที่ หรือดำเนินงานของโครงการได้
 4. เป็นโครงการที่มีการนำความเป็นเอกลักษณ์ สถาปัตยกรรม วัฒนธรรม วิถีชีวิต และวัสดุท้องถิ่นเข้ามาผสมผสานในการออกแบบให้มีความร่วมสมัย
- ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาโครงการจะใช้เพื่อเป็นข้อมูลในการกำหนดพื้นที่ใช้สอย แนวทางการดำเนินธุรกิจ และแนวทางการแก้ปัญหาในการวางผังและรูปแบบสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1 การศึกษาอาคารตัวอย่างภายในประเทศ

3.1.1 โรงแรมราชมรรคา จังหวัดเชียงใหม่ (Rachamankha Hotel ,Chiang Mai)



รูปที่ 3.1 ทัศนียภาพของ โรงแรมราชมรรคา

3.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ	: โรงแรมราชมรรคา
ชื่อโครงการภาษาอังกฤษ	: Rachamankha Hotel
ประเภทโครงการ	: โรงแรม (Luxury Boutique Hotel)
สถาปนิกโครงการ	: อาจารย์ย่องอา สสารพันธ์ู
ที่ตั้งโครงการ	: ตำบลพระสิงห์ เขตเมืองเก่า จังหวัดเชียงใหม่
เปิดบริการ	: ปี พ.ศ. 2547 (12 ปี)
เจ้าของโครงการ	: รุจ อ่างตระกูล
จำนวนห้องพัก	: 25 ห้อง มีห้อง 3 แบบ ได้แก่ Courtyard Superior 18 ห้อง Grand Deluxe 4 ห้อง Classic Suite 2 ห้อง
พื้นที่โครงการ	: 5 ไร่
ระดับ	: 5 ดาว

3.1.1.2 แนวความคิดของโครงการ

เนื่องจากตัวเมืองเชียงใหม่ เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางมาตลอดเวลา มีที่พักมากมายหลากหลายสไตล์ แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ที่ตอบโจทย์กลางเมือง โดยที่ตอบสนองอารมณ์ความเป็นเชียงใหม่และถ่ายทอดออกอย่างลงตัวได้ จึงเกิดเป็น โรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราชมรรคาขึ้น บริเวณย่านเมืองเก่าและใกล้สถานที่ท่องเที่ยวสำคัญของจังหวัดเชียงใหม่มากมาย ตั้งอยู่ท่ามกลางเขตชุมชนที่แวดล้อมไปด้วยผู้คน แต่บรรยากาศภายในโรงแรมเน้นความเป็นส่วนตัว และเงียบสงบ ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน คือมีความต้องการที่อยากให้แขกที่มาพักรู้สึกราวกับว่า กำลังพักที่บ้านอีกหลังในเชียงใหม่ แต่ยังคงการบริการที่ดีเยี่ยมเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวระดับสูง ดังนั้นสิ่งที่ทำให้คนประทับใจเวลามาเยือนนอกจากความหรูหราในแบบโรงแรม 5 ดาว ยังมีเอกลักษณ์ของความเป็นเชียงใหม่ในบรรยากาศส่วนตัวแบบบูติกโฮเทลอีกด้วย

3.1.1.3 แนวความคิดในการออกแบบ

สถาปนิกผู้ออกแบบโรงแรม มีแนวคิดมาจากวัดพระธาตุลำปางหลวงผสมผสาน ด้วยศิลปะแห่งล้านนา รวมกลิ่นอายวัฒนธรรม 3 ชาติ คือ จีน ลาว พม่า ซึ่งวิหารวัดพระธาตุลำปางหลวงนี้ที่มีการเชื่อมกันโดยสถานที่ที่มีการปิดล้อมด้วยทางเดิน มีการยื่นชายคา ทำให้เกิดพื้นที่ที่มีความโปร่งโล่งตามลักษณะของไทย โดยนำแนวความคิดนี้มาใช้กับโรงแรมโดยผสมผสานระหว่างสถาปัตยกรรมไทยและความทันสมัยเข้าด้วยกัน วิหารของพระธาตุ เปรียบเหมือนอาคารต่างๆของโรงแรม ได้แก่ อาคารต้อนรับ ที่อยู่บริเวณทางเข้าของตัวโรงแรม อาคาร Lobbyที่มีการเปิดโล่ง และอาคารห้องพักทั้งหมดนี้ถูกเชื่อมด้วยลาน มีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมแบบไทยที่มีความเรียบง่าย แต่สวยงาม และทางเดินที่โปร่งโล่ง คล้ายทางเดินของวัดพระธาตุลำปางหลวง และเนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่ในภาคเหนือ ที่ได้รับอิทธิพลจากอารยธรรมจีน ผู้ออกแบบจึงสอดแทรกศิลปะและการตกแต่งแบบจีนเข้าด้วยกัน จากเห็นได้จากตามบานประตู ที่นำเข้าจากประเทศจีน ของตกแต่งตามทางเดินต่างๆ

3.1.1.4 แนวความคิดในการวางผังและการจัดพื้นที่ใช้สอย



รูปที่ 3.2 แสดงภาพมุมสูงผังโดยรวมของโรงแรมราชมรรคา

ที่มา : <http://www.rachamankha.com> สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

เนื่องจากโรงแรมตั้งอยู่ในเขตเมืองเก่า ทางเข้าโรงแรมจึงมีขนาดเล็ก ผู้ออกแบบจึงเน้นให้มีเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสวยงามที่เด่นชัด โดยทางเข้าของโรงแรมจัดให้เป็นที่จอดรถประมาณ 10 คัน โดยใช้การจัดภูมิสถาปัตยกรรม แบบลานทราย ซึ่งได้รับแนวคิดมาจากวัดทางภาคเหนือ ส่วนอาคารที่ติดกับที่จอดรถคือ ห้องอาหาร ที่เปิดให้บริการทั้งบุคคลภายในและภายนอก และด้านหลังของที่จอดรถจัดให้เป็นพื้นที่ของพนักงานทั้งหมด



รูปที่ 3.3 แสดงทางเข้า โรงแรมที่เป็นพื้นที่จอดรถ และห้องอาหารด้านหลัง



รูปที่ 3.4 แสดงทางเดินเข้าตัวโรงแรม

ที่มา : th.tripadvisor.com สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

ทางเข้าตัวโรงแรมจะอยู่ทางซ้ายมือของด้านหน้าโรงที่เป็นพื้นที่แรม โดยจะเป็นประตูไม้แบบไทยโบราณมีธงสัญลักษณ์ของโรงแรมปักอยู่ ขวามือมีทางลาดสำหรับคนพิการ ที่จัดรวมอยู่กับLandscape เมื่อเข้าไปจะเจอกับอาคารต้อนรับ(Front Office) ของโรงแรม เผยให้เห็นต้นสนที่ถูกจัดไว้อย่างสวยงาม ถือเป็นบริเวณต้อนรับที่ทำให้แขกผู้มาพักประทับใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.5 แสดงส่วนต้อนรับของโรงแรม ต้นไม้ที่เป็น Sculpture และ front office ทางซ้ายมือ



รูปที่ 3.6 แสดงทัศนียภาพภายในส่วนต้อนรับ

ที่มา : www.expedia.co.th สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

เมื่อผ่านประตูที่ 2 จะเจอกับลานโล่ง ที่จัดภูมิสถาปัตยกรรมที่ไว้อย่างเรียบง่ายสวยงาม โดยรอบแบ่งเป็นห้องพักแบบ Superior และด้านหน้าคือ อาคารส่วน Lobby ซึ่งกันระหว่างลาน 2 ลาน และปิดด้วยห้องพักแบบ Superior และ Deluxe



รูปที่ 3.7 แสดง Lobby ของโรงแรมที่มีการเปิดโล่งและ ล้อมด้วยลาน และ Landscape

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และเมื่อผ่านทั้ง2ลานด้านขวาจะเป็นทางเดินเพื่อไปยังสระว่ายน้ำ ที่มีอาคารส่วนSpa อยู่ด้วย ติดกับส่วนสระว่ายน้ำจะเป็นอาคารห้องสมุดและแกลอรี ที่มีลานเล็กๆเชื่อมอาคารห้องพักแบบ Suite



รูปที่ 3.8 แสดงสระว่ายน้ำและอาคารสปา



รูปที่ 3.9 แสดงลานเล็กเชื่อมระหว่างอาคารห้องสมุดและอาคารห้องพักแบบ Suite

ที่มา : <http://www.rachamankha.com>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.10 แสดงทัศนียภาพภายในห้องสมุด

และด้านหลังของอาคารห้องสมุดจะเป็นสวนและลานทราย กั้นบริเวณที่จอดรถ และพื้นที่พนักงาน เพื่อการให้บริการ(Service)จากทางด้านนี้ และห้องอาหารที่แยกอาคาร จะติดกับส่วนบริการ(Service)เพื่อความสะดวก

ในส่วนของห้องพัก โรงแรมแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

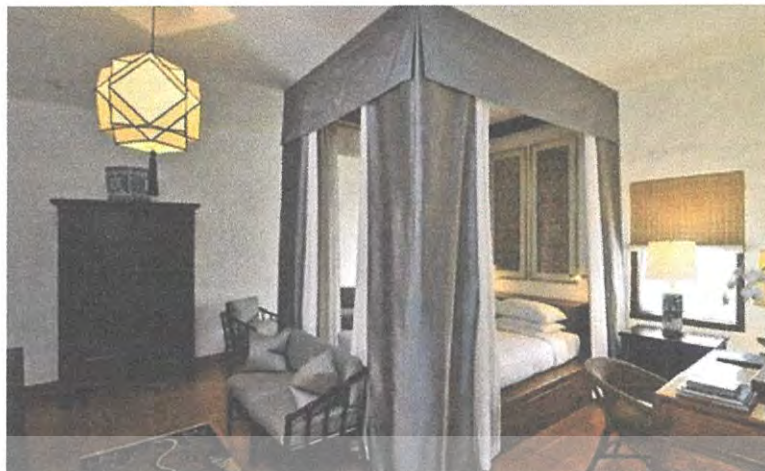
1. Superior Room มีขนาด 32 ตารางเมตร
2. Deluxe Room มีขนาด 40 ตารางเมตร
3. Suite Room มีขนาด 100 ตารางเมตร

โดยลักษณะของห้องพักแต่ละห้อง จะแตกต่างกันที่ ขนาด และทัศนียภาพภายนอกของห้องพัก แต่การตกแต่งในห้อง จะมีลักษณะที่คล้ายกัน



รูปที่ 3.11 แสดงห้องพักแบบ Superior

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.12 แสดงห้องพักแบบ Deluxe



รูปที่ 3.13 แสดงห้องพักแบบ Suite

3.2.1.5 แนวคิดในการเลือกวัสดุ

เนื่องแนวคิดการออกแบบของ โรงแรม ที่นำเอกลักษณ์ของวัดไทยล้านนา และกลิ่นอายอารยธรรมจีนมาออกแบบ โดยผสมผสานเข้ากับความทันสมัย ดังนั้น การนำวัสดุมาใช้ จึงได้แก่ การใช้ผนังปูน ซีเมนต์ขาว แบบฉาบไม่เรียบ เพื่อให้ได้ผิวสัมผัสแบบผนังไทยล้านนา ดูแล้วอ่อนนุ่ม ไม่เรียบทื่อ หลังคาโรงแรมเป็นกระเบื้องปีกไม้แบบไทย ประตูหน้าต่างและเฟอร์นิเจอร์ใช้ไม้ ผสมผสานทั้งแบบไทยและจีน พื้นอาคารเป็นกระเบื้องดินเผาสี่เหลี่ยมแบบไทย และเพิ่มความทันสมัยด้วยพื้นทางเดินเป็นปูซีเมนต์เปลือยขัดมัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.14 แสดงผนังที่ฉาบแบบไม่เรียบ แบบผนังวัดทางเหนือ



รูปที่ 3.15 ช่องลมไม้และหลังคาปีกไม้แบบไทย ได้แนวคิดมาจากวัดทางเหนือ



รูปที่ 3.16 ประตูไม้ที่แสดงถึงการผสมผสานวัฒนธรรมไทยจีนเข้าด้วยกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.1.6 การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดี

1. โครงการตั้งอยู่ใจกลางเมืองย่านเมืองเก่า รายล้อมไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยวที่มีความเป็นไทย ล้ำหนา ทำให้ดึงดูดความน่าสนใจจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
2. โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาสูง โรงแรมจึงถูกออกแบบให้อยู่ในระดับมาตรฐาน 5 ดาวที่มีจำนวนไม่มากนักในตัวเมืองเชียงใหม่ ทำให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวระดับสูงได้ง่าย
3. การจัดวางผังและพื้นที่ภายใน โรงแรมด้วยการปิดล้อมด้วยตัวอาคาร ทำให้เกิดพื้นที่ตรงกลาง สำหรับการจัด Landscape ส่งผลให้บรรยากาศใน โรงแรมมีความเงียบสงบ มีความเป็นส่วนตัว
4. การจัดห้องพักในแบบล้อมนอก และล้อมด้วยทางเดิน ทำให้ง่ายต่อการสัญจร และการบริการ (Service)
5. มีการใช้ลานทรายในพื้นที่จอดรถแทนลานคอนกรีต ทำให้ลดความร้อนของลานจอดรถได้
6. อาคารส่วนพนักงานแยกออกจากโรงแรมอย่างชัดเจน แต่ไม่ขัดตาเนื่องจากมีการออกแบบและ ตกแต่งให้เข้ากับตัว โรงแรม
7. แนวคิดการออกแบบ โรงแรมมีการนำเอกลักษณ์ของวัดพระธาตุลำปางหลวงมาใช้ ซึ่งเป็นลักษณะ ของสถาปัตยกรรมล้านนา ถือเป็น การอนุรักษ์ความเป็นไทยล้านนาได้อย่างดี
8. มีการออกแบบและใช้วัสดุที่เหมาะสมกับเขตร้อน และบ่งบอกถึงความเป็นเชียงใหม่ได้อย่างดี โดยเฉพาะ โถงกลาง ที่มีลักษณะเปิดโล่ง รับลมทุกด้าน พร้อมกับเพดานของสนามหญ้าและสวน ร่มรื่นทางด้านหน้า

ข้อเสีย

1. ทางเข้าโรงแรมเป็นถนนขนาดเล็ก อาจทำให้รถยนต์ขนาดใหญ่ยากแก่การเข้าถึง
2. เนื่องจากห้องพักมีทางเดินเข้าด้านหน้าทุกห้องและล้อมรอบเป็นทางเดิน ทำให้ผู้มาพักอาจ มองเห็นการบริการ(Service)ของแม่บ้านในการทำมาสะอาดห้องพัก
3. อาคารห้องอาหาร อยู่ด้านหน้าของ โรงแรม ไม่มีทางเชื่อมที่มีหลังคาคลุม อาจทำให้ไม่สะดวกต่อ การเดินไปในเวลาฝนตก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2 วีรันดา เดอะ ไฮท์ รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่ (Veranda Chiangmai The High

Resort)



รูปที่ 3.17 แสดงทัศนียภาพภายใน โครงการ

3.1.2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ	: วีรันดา เดอะ ไฮท์ รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่
ชื่อโครงการภาษาอังกฤษ	: Veranda Chiangmai The High Resort
ประเภทโครงการ	: รีสอร์ทและสปา (Resort and Spa)
สถาปนิกโครงการ	: OBA
ที่ตั้งโครงการ	: อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
เปิดบริการ	: ปี พ.ศ.2550 (5 ปี)
เจ้าของโครงการ	: บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา
สถาปนิกออกแบบภายใน	: ออกัสต์ ดีไซน์
ภูมิสถาปนิก	: เบล คอลลิน

จำนวนห้องพัก : 69 ห้อง

พื้นที่โครงการ : 30 ไร่

ระดับ : 5 ดาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2.2 แนวคิดของโครงการ

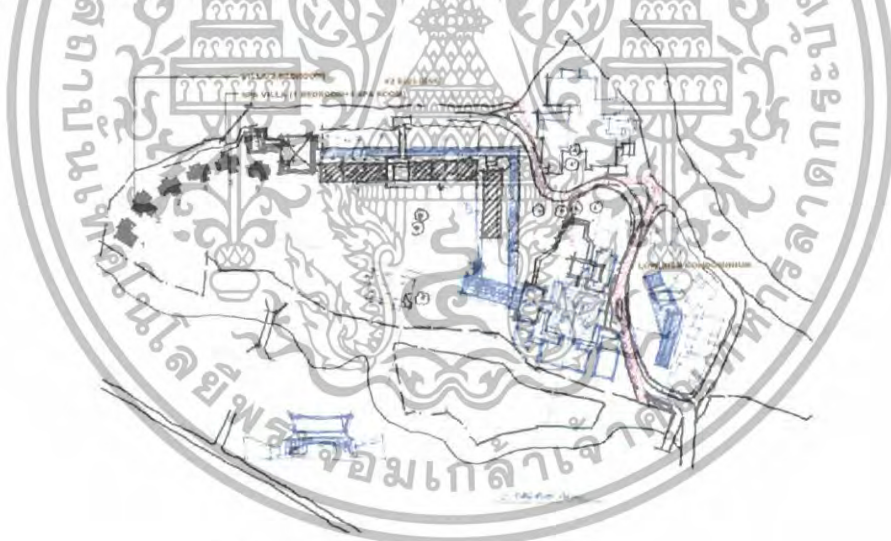
รีสอร์ทที่มีเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม มีความส่วนตัวของที่พักแบบร่วมสมัย สามารถมองเห็นทัศนียภาพของทุ่งนาขั้นบันไดและไร่นา ส่วนห้องอาหารและสรวาย สามารถมองเห็นวิวได้โดยรอบ โดยพื้นที่ของโครงการมีความชันไม่มากนัก มีการจำลองบรรยากาศแบบ ล้านนาสมัยโบราณ

3.1.2.3 แนวความคิดในการออกแบบ

โรงแรมวิรัชดาถือเป็นการผสมผสานระหว่างวัฒนธรรม 2ยุค หรือแบบร่วมสมัย โดยการใช้นวัตกรรมในการออกแบบคือ กำแพงเมืองเชียงใหม่เป็นตัวแบ่งวัฒนธรรม ระหว่างในเมืองและนอกเมือง โดยในเมืองมีความเป็นเมืองล้านนา แบบเชียงใหม่ แต่พอออกมานอกเมือง นอกกำแพง ก็ต้องเจอกับคูเมืองที่เป็นน้ำ มีอาคารที่มีความสมัยใหม่และผสมผสานกับความเป็นตะวันออกเข้าไป

โดยในโครงการจะเน้นใช้น้ำเป็นตัวสร้างบรรยากาศสำหรับผู้ที่เข้ามาพักผ่อน และเพื่อแก้ปัญหาในบางฤดูที่อากาศค่อนข้างร้อน และพื้นที่โครงการค่อนข้างใหญ่ การมีน้ำเป็นองค์ประกอบในการออกแบบ จะช่วยให้การเดินทางไปในแต่ละจุดในของโครงการเกิดความสบายขึ้น

3.1.2.4 แนวความคิดในการวางผังและการจัดพื้นที่ใช้สอย



รูปที่ 3.18 แสดงแบบร่างการวางผังอาคาร

ที่มา : หนังสือเผยแพร่ผลงานออกแบบดีเด่น

โครงการนี้ใช้วิธีคิดเหมือนกับการวางผังอาคารในอดีต คือทำให้ผู้ที่เข้ามาได้เกิดความรู้สึก และเกิดประสบการณ์กับรีสอร์ทแห่งนี้แบบค่อยเป็นค่อยไป นำเสนอให้เป็นลำดับ เป็นเรื่อง เป็นขั้น เป็นตอน แล้วค่อยๆ เผยให้เห็นความพิเศษของพื้นที่ในแต่ละส่วนของ โครงการ ซึ่งลำดับการเข้าถึงของ โรงแรมนี้ ใช้วัดต้นแก้วเป็นต้นแบบ คือเวลาที่ขับรถหรือเดินเข้าวัดต้นแก้ว จะรู้สึกเหมือนถึงแล้ว แต่ยังไม่ถึง เห็นแนวต้นตาล เห็นแนวรั้ว แต่ยังไม่เห็นด้านใน ทางผู้ออกแบบ จึงหยิบเอาสิ่งนี้มาใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.19 แสดงการลำดับการเข้าถึงที่ทำให้ผู้เข้ามาได้ค่อยๆเปิดประสบการณ์กับพื้นที่



รูปที่ 3.20 แสดงแผนผังอาคาร โดยรวมของโครงการ

ที่มา : หนังสือเผยแพร่ผลงานออกแบบดีเด่น

แนวคิดการจัดพื้นที่ใช้สอยนั้นมีความคิดเริ่มต้นมาจากความต้องการที่อยากให้สระว่ายน้ำ ลอยอยู่กลางป่า มองเห็นทิวทัศน์ภูเขา และอยู่สูงพอในระดับที่มองข้ามทุกสิ่งทุกอย่างไปเลย ทำให้ใช้ระดับของสระว่ายน้ำ เป็นการกำหนดตัวอาคาร แล้วส่วนอื่นๆจึงตามมา โดยแบ่งเป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. พื้นที่ส่วนกลาง เป็นพื้นที่รับรองผู้ใช้โครงการเช่น ที่จอดรถ โครงการด้านหน้า พื้นที่โถงต้อนรับ สำนักงานส่วนหน้า ห้องอาหารระเบียงชา ภัตตาคารThe Higher สระว่ายน้ำ และส่วนสปา

1.1 โถงต้อนรับของโครงการ ถือเป็นส่วนแรกที่แขกจะได้เห็นต่อจากส่วนลานจอดรถ แนวความคิดในการออกแบบมาจาก “กุ่มช้าง” ที่ถอดแบบมาจากส่วนหลังคาคลุมที่นั่งบนหลังช้างของเจ้าทางเหนือในสมัยก่อน มีลักษณะโค้ง และยังเป็นเอกลักษณ์ทางการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่



รูปที่ 3.21 ส่วน โถงต้อนรับ ได้เนจความคิดมาจากกุ่มช้าง

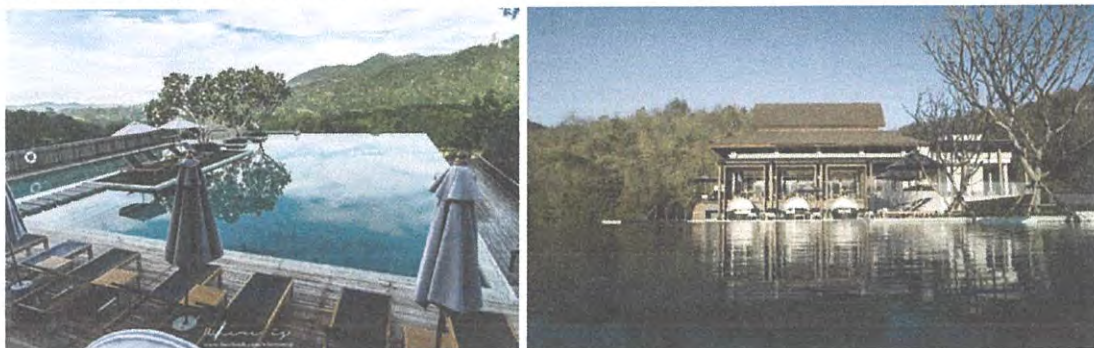
1.2 ห้องอาหารระเบียงชา เป็นห้องอาหารกลางแจ้งเปิดให้บริการเฉพาะช่วง 16.00-23.00 น. นอกจากส่วนรับประทานอาหารกลางแจ้งแล้วยังมีการนำเอาผังแบบ โบราณมาปรับเป็นห้องอาหารส่วนตัว สำหรับคู่รัก



รูปที่ 3.22 แสดงส่วนห้องอาหารระเบียงชา

1.3 สระว่ายน้ำชั้น 4 และห้องอาหารThe Higher ถือเป็นจุดขายหนึ่งของโครงการเนื่องจากสามารถมองเห็นวิวได้แบบ 180 องศา สามารถรับประทานอาหารหรือว่ายน้ำ คล้ากับการมองเห็น เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทิวทัศน์ซึ่งเป็นภูเขาโอบล้อม และสามารถลงไปใช้ส่วนสปาในชั้น 3 ได้



รูปที่ 3.23 แสดงส่วนของสระว่ายน้ำบนชั้น 4



รูปที่ 3. 24 แสดงส่วนห้องอาหาร The Higher Room

ที่มา : <http://www.verandaresortandspa.com/> เก็บค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

1.4 ส่วนสปา เป็นส่วนที่อยู่ชั้น 3 สามารถเดินขึ้นไปยังสระว่ายน้ำและห้องอาหารได้ และในส่วนนี้ยังสามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้เช่นเดียวกัน ในส่วนสปานี้ ประกอบด้วยส่วนศาลานวดกลางแจ้ง และส่วนห้องนวดแบบส่วนตัว



รูปที่ 3.25 แสดงสวนศาลานวดกลางแจ้ง และห้องสปานวดแบบส่วนตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.พื้นที่ส่วนห้องพัก มีลักษณะแบ่งเป็นห้องพักขนาดต่างๆ 3รูปแบบ จำนวน69ห้อง รวมถึงบ้านพักแยกเป็นหลังอีก 3หลัง โดยแต่ละห้องสามารถชมวิวได้ทุกห้อง โดยมีวิวให้เลือก 2แบบ คือ วิวไร่ชา และวิวทุ่งนา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



รูปที่ 3.26 อาคารห้องพักแบบ Guest Room Hotel



รูปที่ 3.27 อาคารห้องพักแบบ Villa Unit

2. 1ห้องพักแบบ Valley Deluxe พื้นที่ 58 ตารางเมตร จำนวน 56 ห้อง



รูปที่ 3.28 แสดงส่วนห้องพักแบบ Valley Deluxe แบบ 2 วิว

ที่มา : <http://www.verandaresortandspa.com/> สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 ห้องพักแบบ Jacuzzi Pavilion พื้นที่ 110 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง



รูปที่ 3.29 แสดงส่วนห้องพักแบบ Jacuzzi Pavilion

ที่มา : <http://www.verandaresortandspa.com/> สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

2.3 ห้องพักแบบ Plunge pool Pavilion พื้นที่ 133 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง



รูปที่ 3.30 แสดงห้องพักแบบ Plunge pool Pavilion

ที่มา : <http://www.verandaresortandspa.com/> สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

2.4 บ้านพักแบบ President Pool Villa พื้นที่ 420 ตารางเมตร จำนวน 3หลัง แต่ละหลังประกอบด้วย 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (เปิดใช้เพียง 1 หลัง)



รูปที่ 3.31 แสดงบ้านพักแบบ President Pool Villa

ที่มา : <http://www.verandaresortandspa.com/> สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.32 แสดงบ้านพักแบบ President Pool Villa

ที่มา : <http://www.verandaresortandspa.com/>

3. ส่วนบริการทั่วไป เป็นพื้นที่บริการผู้ใช้โครงการและเป็นส่วนสำหรับทำกิจกรรมต่างๆที่รีสอร์ทจัดขึ้น ได้แก่ แปลงนาสาธิตวิถีชีวิตเกษตรกรรมของคนไทย ห้องประชุมสัมมนาหรือจัดเลี้ยง ซึ่งสามารถรองรับการใช้งานได้ประมาณ 10- 200 ที่นั่ง ส่วนห้องทำงานศิลปะ ส่วนสปาแบบสงบเงียบและส่วนรองรับกิจกรรมต่างๆ

4. ส่วนซ่อมบำรุงและส่วนพนักงาน (Maintenance and Staff Zone) เป็นส่วนของอาคารที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีส่วนอาคารซ่อมบำรุง ได้แก่ อาคารควบคุมไฟฟ้าสำรองของโครงการและน้ำใช้ภายในโครงการ ในส่วนพนักงาน มีอาคารสำนักงานฝ่ายบริการ ห้องลิฟต์เกอร์ ห้องน้ำและสุขา ห้องอาหารและห้องพักผ่อนของพนักงาน

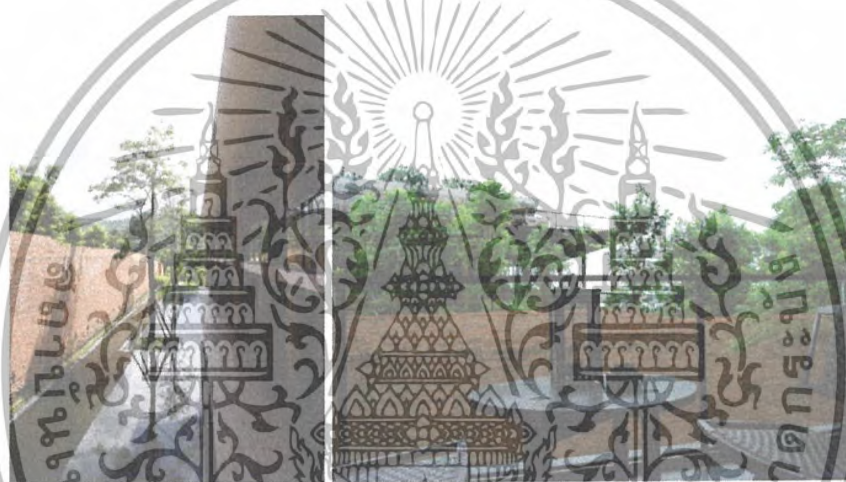
3.1.2.5 แนวคิดในการเลือกวัสดุ

วัสดุของโครงการใช้พื้นและกำแพงอิฐ แสดงถึงกำแพงเมืองเก่า ตัวอาคารที่เป็นส่วนห้องพักใช้ไม้และคอนกรีตเปลือย เป็นการสร้างความขัดแย้งทางวัสดุตามแนวคิดของความแตกต่างระหว่างความเป็นในเมืองและนอกเมือง

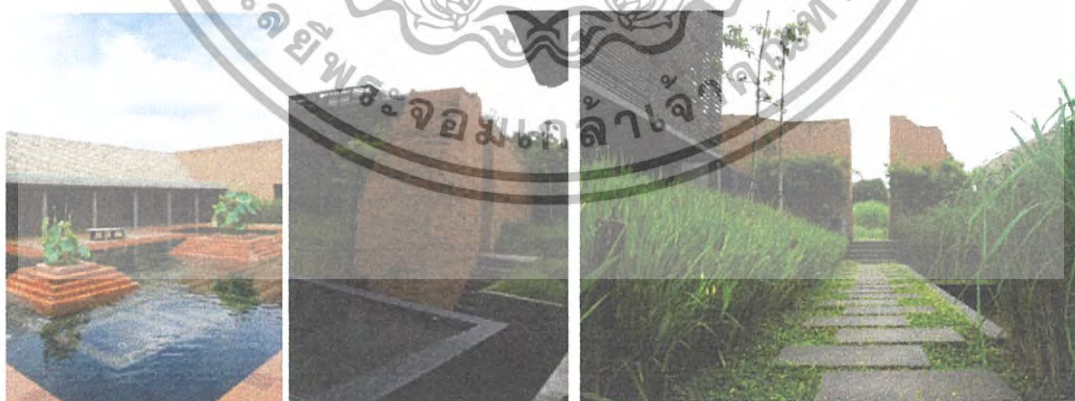
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.33 แสดงการใช้วัสดุในอาคาร ได้แก่ ไม้ และ ปูนเปลือย



รูปที่ 3.34 แสดงการใช้กำแพงเพื่อสร้างความแตกต่างระหว่างความเป็นในเมืองและนอกเมือง



รูปที่ 3.35 แสดงการใช้ความต่างของวัสดุในการเปลี่ยนถ่ายSpace จากการปิดกั้น

จากภายนอกสู่ความโอ้อ่าภายใน โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2.6 การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดี

- 1.การออกแบบในโครงการมีความโดดเด่นและมีความเป็นเอกลักษณ์ ทำให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวและสร้างความจดจำต่อผู้มาพัก
- 2.สามารถดึงเอาจุดเด่นของบริษัท โดยรอบมาใช้เป็นแนวคิดในการออกแบบโครงการเพื่อให้เข้ากับความเป็นพื้นที่นั้น ผสมผสานกับความทันสมัย เกิดเป็นความร่วมมือได้อย่างดี
- 3.มีการรักษาสภาพแวดล้อมเดิมไว้ และสร้างเสริมสภาพแวดล้อมใหม่เข้าไปได้อย่างลงตัว

ข้อเสีย

- 1.แต่ละส่วนบริการแต่ละที่ของโครงการอยู่ค่อนข้างห่างกัน อาจจะเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางไปใช้บริการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2 การศึกษาอาคารตัวอย่างต่างประเทศ

3.2.1 โคโม แชมบาลา เอสเตท, ประเทศอินโดนีเซีย(COMO Shambhala Estate, Indonesia)



รูปที่ 3.37 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการโคโม แชมบาลา เอสเตท

ที่มา: <http://www.comohotels.com/comoshambhalaestate> ตีพิมพ์วันที่ 2 ตุลาคม 2559

3.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ	: โคโม แชมบาลา เอสเตท
ชื่อโครงการภาษาอังกฤษ	: COMO Shambhala Estate, Indonesia
ประเภทโครงการ	: รีสอร์ทและสปา (Resort and Spa)
ที่ตั้งโครงการ	: เกาะบาหลี ประเทศอินโดนีเซีย
จำนวนห้องพัก	: 30 ห้อง
พื้นที่โครงการ	: 36 ไร่
ระดับ	: 5 ดาว

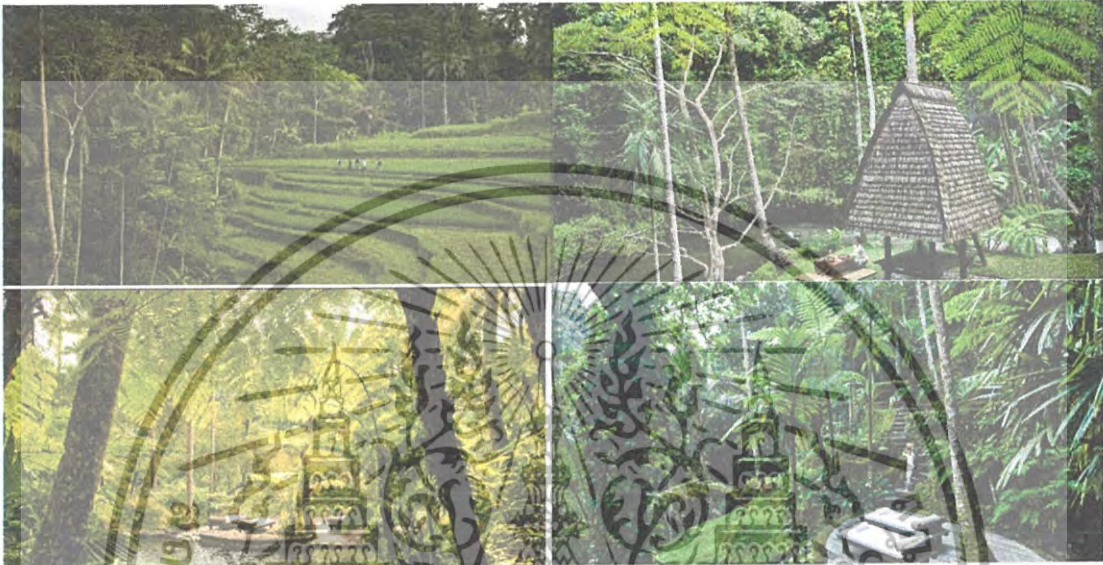
3.2.1.2 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

การออกแบบโครงการรีสอร์ทเพื่อสุขภาพระดับ 5 ดาว บนพื้นที่ที่เต็มไปด้วยความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติ จึงมีแนวคิดที่เคารพต่อสภาพแวดล้อมเดิมที่มีความงดงาม การวางตัวอาคารที่แทรกตัวไปกับพื้นที่ โดยทุกอาคารจะมีลักษณะที่แตกต่างกัน เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งและมุมมองที่จะได้รับ บ้านพักทั้ง 5 รูปแบบจะที่สละวายน้ำในตัว และมีแนวคิดจาก 5 องค์ประกอบ คือ โลก ลม น้ำ ไฟ และหมอก ออกมาในรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นร่วมสมัย ผสมผสานทั้งเอกลักษณ์ของอินโดนีเซียและยุโรปที่มีความลงตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.1.3 แนวความคิดในการวางผัง

การวางผังตัวอาคารเลือกวางอาคารต้อนรับและกลุ่มอาคารส่วนกลางไว้พื้นที่ที่มีความสูงมากกว่าและมีทางสัญจรไปยังบ้านพักตำแหน่งต่างๆที่อยู่ในระดับต่ำกว่า ลักษณะพื้นที่ค่อนข้างมีความชันมากทำให้ตัวอาคารจะมีรูปแบบที่แตกต่างกันตามการใช้งาน ส่วนอาคารบ้านพักขนาดใหญ่อยู่ค่อนข้างไกลจากพื้นที่ส่วนกลาง แต่ด้วยความครบครันและบริการระดับ 5 ดาว จึงอาจจะช่วยลดปัญหาด้านความไม่สะดวกของผู้พักได้



รูปที่ 3.37 บรรยากาศและสภาพแวดล้อมในโครงการ

ที่มา: <http://www.comohotels.com/comoshambhalaestate> สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

3.2.1.4 แนวคิดในการเลือกวัสดุ

การออกแบบสถาปัตยกรรมที่ผสมผสานอย่างลงตัว ออกมาในรูปแบบงานพื้นถิ่นร่วมสมัยระหว่างความดั้งเดิมของอินโดนีเซียและกลิ่นไอในแบบยุโรป แต่เลือกใช้วัสดุท้องถิ่นที่มีรายละเอียดการก่อสร้างและงานตกแต่งภายในที่ค่อนข้างเรียบร้อยมีรายละเอียด ทำให้อาคารดูมีระดับแต่ไม่เปลือยตัวออกจากบริบท



รูปที่ 3.38 การตกแต่งภายในโดยใช้วัสดุที่มีในท้องถิ่น

ที่มา: <http://www.comohotels.com/comoshambhalaestate> สืบค้นวันที่ 2 ตุลาคม 2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.39 การเลือกใช้วัสดุที่มีในท้องถิ่นในการออกแบบทำให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อม

ที่มา: <http://www.comohotels.com/comoshambhalaestate>

3.2.1.5 การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดี

- 1.สามารถนำวัสดุและภูมิปัญญาท้องถิ่นมาออกแบบให้โครงการมีเอกลักษณ์
- 2.การวางผัง และการจัดการที่วางในโครงการน่าสนใจ ช่วยสร้างบรรยากาศที่ดีให้กับที่พักผ่อน
- 3.การวางบ้านพักไกลจากที่ส่วนกลาง ช่วยให้เกิดความเป็นส่วนตัวและสงบ ค้ำค้ำกับธรรมชาติโดยรอบได้อย่างเต็มที่

ข้อเสีย

อาคารแต่ละส่วนอยู่ห่างกัน ทางเดินที่มีความชัน และกลมกลืนกับธรรมชาติ อาจส่งผลต่อความสะดวกสบายในการเดินของลูกค้ายู่งอายุและผู้พิการ ได้

3.3 การศึกษาจำนวนห้องพักจากโครงการประเภทเดียวกัน

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการลงทุน จึงกำหนดขนาดโครงการจากการศึกษาจำนวน อัตราส่วน และราคาห้องพักของรีสอร์ท ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน จึงได้ยกกรณีศึกษามา 8 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการรีสอร์ทมาตรฐาน 5 ดาว ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ตาราง 3.1 แสดงจำนวนห้องพักและระดับของที่พักของกรณีศึกษาทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ที่พัก	ที่ตั้ง	ระดับ	ห้องพัก	จุดเด่น
ในจังหวัดเชียงใหม่				
ราชมรรคา	เชียงใหม่	5 ดาว	25	คงคุณค่าความเป็นเชียงใหม่
Veranda	เชียงใหม่	5 ดาว	69	ผสานความเป็นเชียงใหม่ได้ลงตัว
Four season	เชียงใหม่	5 ดาว	94	นาข้าวและวิวเทือกเขา
ป่านวิมาน รีสอร์ท	เชียงใหม่	5 ดาว	42	วิมานกลางหุบเขา
ในประเทศ				
Keemala	ภูเก็ต	5 ดาว	38	ออกแบบภายใต้แนวคิดชนเผ่าโบราณภูเก็ต
Sixsense Yao noi	เกาะยาวน้อย	5 ดาว	55	แนวคิดอนุรักษ์ธรรมชาติ อยู่ท่ามกลางธรรมชาติ มีสระว่ายน้ำส่วนตัว
Soneva Kiri	เกาะกูด	5 ดาว	37	อยู่ท่ามกลางธรรมชาติ บนเกาะส่วนตัว
ต่างประเทศ				
COMO Shambhala Estate	อินโดนีเซีย	5 ดาว	30	สปารีสอร์ท มีแนวคิดโลก ลม น้ำ ไฟ และหมอก

ตาราง 3.2 แสดงความถี่ของช่วงจำนวนห้องพักของโครงการตัวอย่าง 8 โครงการ

จำนวนห้อง	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85-94	95-104
ความถี่	2	3	-	1	1	-	1	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางข้างต้น การศึกษาจำนวนห้องพักและระดับการให้บริการของโครงการ
 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่างที่เป็นโครงการประเภทเดียวกัน(ที่ให้ประสบการณ์พิเศษ แปลกใหม่
 เฉพาะตัว) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ จำนวน 8 โครงการ มีความถี่มากที่สุดของจำนวนห้อง อยู่
 ที่ 35- 44 ห้อง ซึ่งถือเป็นโรงแรมขนาดกลาง (มีจำนวนห้องพักมากกว่า 30 ห้องแต่ไม่เกิน 100 ห้อง)
 ดังนั้นสรุปได้ว่า โครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ จึงเป็นโรงแรมขนาดกลาง
 มาตรฐานระดับ 5 ดาว มีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 40 ห้อง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การศึกษาและวิเคราะห์ผู้ใช้โครงการ

4.1 การศึกษาวิเคราะห์ประเภทและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

การศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการนั้น จะต้องมีการแบ่งประเภทและหน้าที่ของผู้ใช้โครงการออกเป็นส่วนๆ และศึกษาลักษณะของการดำเนินการและบริหารงานในส่วนต่างๆ ดังต่อไปนี้

4.1.1 ผู้รับบริการ คือผู้ที่เข้ามาใช้บริการในโครงการเพื่อเป็นสถานที่สำหรับพักผ่อนและทำกิจกรรมต่างๆ โดยผู้มารับบริการโครงการ แบ่งออกเป็นประเภทต่างๆดังนี้

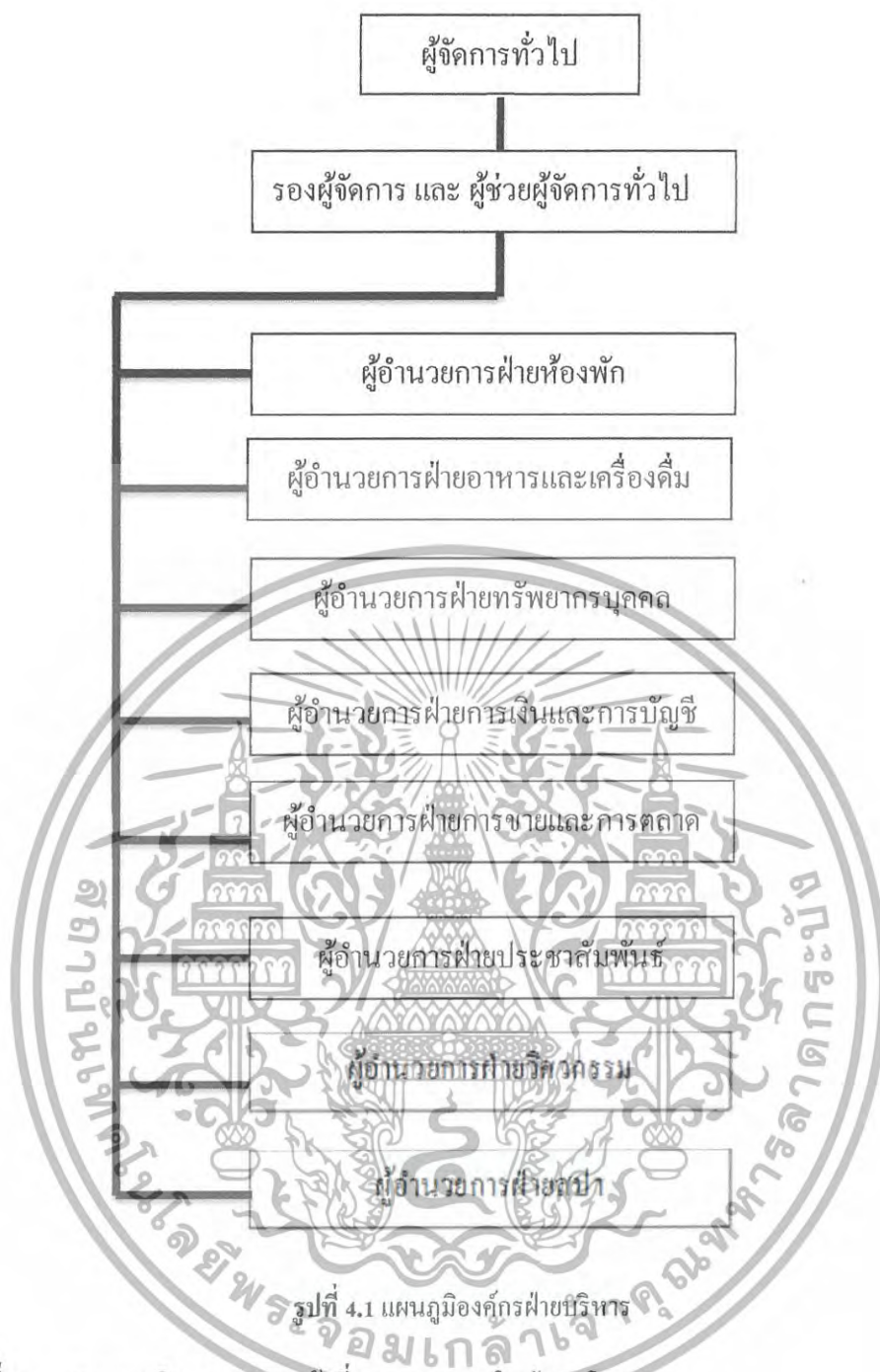
4.1.1.1 ผู้ที่มาพักภายในโครงการ หมายถึง แยกที่มาพักค้างแรมภายในโครงการ โดยอาจพักทั้งแบบระยะสั้น (Short Stay) และแบบระยะยาว (Long Stay) ซึ่งแบบระยะยาวหมายถึงนักท่องเที่ยวที่มาอาศัยอยู่เป็นเวลานาน ตั้งแต่ 2- 28 คืน โดยแยกผู้มาพักกับโครงการอาจเข้ามาพักโดยไม่ทำการจองล่วงหน้า หรือทำการจองล่วงหน้าผ่านตัวแทนขายห้องพักหรือทางโครงการ โดยตรง อาจมาพักแบบเดี่ยวหรือหมู่คณะก็ได้

4.1.1.2 ผู้รับบริการภายนอกโครงการ คือ แยกที่มาใช้บริการต่างๆของโครงการ โดยไม่พักค้างแรม อาจจะมาใช้บริการในส่วนสถาปัตยกรรม ห้างอาหาร เป็นต้น โดยมีได้เกี่ยวข้องกับบริการหลักของโครงการและ ไม่เป็นที่รบกวนผู้ที่มาพักภายในโครงการ ให้เกิดการเสียความเป็นส่วนตัวในการพักผ่อน ซึ่งแวกกลุ่มนี้จะใช้บริการเป็นครั้งคราว และระยะเวลาไม่นานนัก

4.1.2 ผู้ให้บริการ คือบุคลากรในโครงการทั้งหมดที่ให้บริการแก่ผู้ใช้โครงการ ซึ่งมีการแบ่งหน้าที่ที่ออกเป็นฝ่ายต่างๆเพื่อให้บริการกับผู้ใช้โครงการ ได้อย่างเต็มที่ สามารถแบ่งฝ่ายต่างๆตามหน้าที่ที่ให้บริการ ดังต่อไปนี้

1) ฝ่ายบริหาร (Administration) คือแผนกที่ทำหน้าที่บริหารจัดการและควบคุมงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด รวมทั้งบริหารงานบุคคลและและเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบทั่วไปในโครงการ เพื่อให้การดำเนินงานในโครงการเป็นไปอย่างราบรื่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.1 แผนภูมิองค์กรฝ่ายบริหาร

ตารางที่ 4.1 แสดงพฤติกรรมและหน้าที่ของบุคลากรในฝ่ายบริหาร

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1.ผู้จัดการทั่วไป	บริหารงานตามนโยบายและควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานทุกคน	-หัวหน้าแผนกทุกแผนก -พนักงานทุกคน
2.ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป	แบ่งเบาภาระหน้าที่ของผู้จัดการทั่วไป	-หัวหน้าแผนกทุกแผนก -พนักงานทั่วไป
3.เลขานุการฝ่ายบริหาร	เป็นผู้ช่วยทั่วไปของผู้จัดการดำเนินงานเอกสาร	-แผนกทุกแผนก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ฝ่ายห้องพัก (Room Division) คือ แผนกที่ให้บริการผู้ที่เข้ามาพักได้รับความ สะดวกสบายตลอดเวลาที่อยู่ใน โครงการ ซึ่งแบ่ง ได้เป็น 3 แผนก ได้แก่

2.1) แผนกต้อนรับ (Front Office Department) มีหน้าที่รับจอง ห้องพัก ต้อนรับแขก ประชาสัมพันธ์ และให้บริการในการลงทะเบียนเข้าพัก โครงการถือได้ว่าเป็นแผนกที่เป็นศูนย์ให้ข้อมูลข่าวสารทุกฝ่ายทุกแผนกใน โครงการ

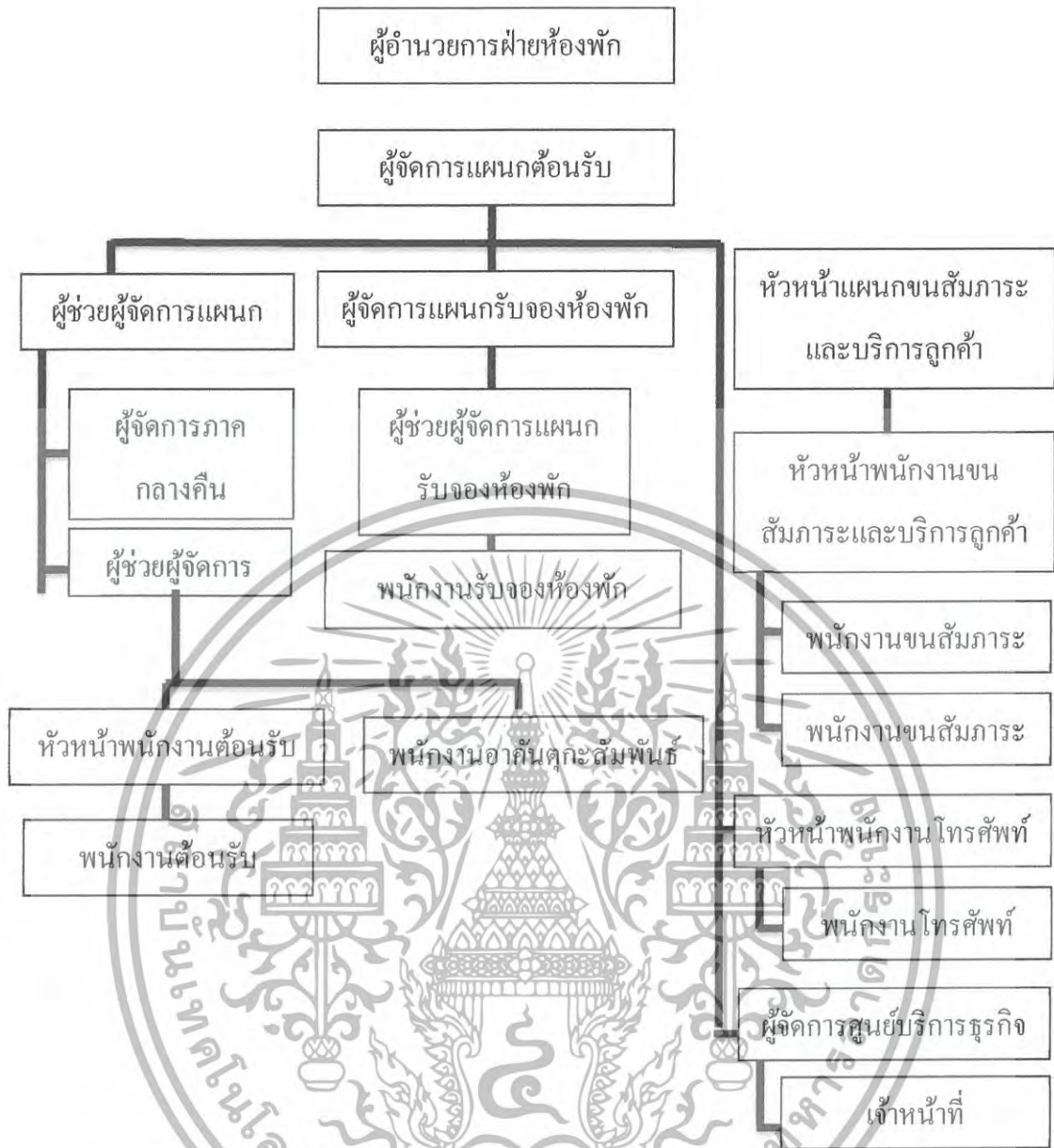
2.2) แผนกแม่บ้าน (Housekeeping) มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของ โครงการ ทั้งบริเวณทั่วไปและในส่วนของ ห้องพัก

2.3) แผนกรักษาความปลอดภัย (Security) มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการ รักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยป้องกันความเสียหายที่พึงมีต่อ ลูกค้า พนักงาน และทรัพย์สินต่างๆของโครงการ



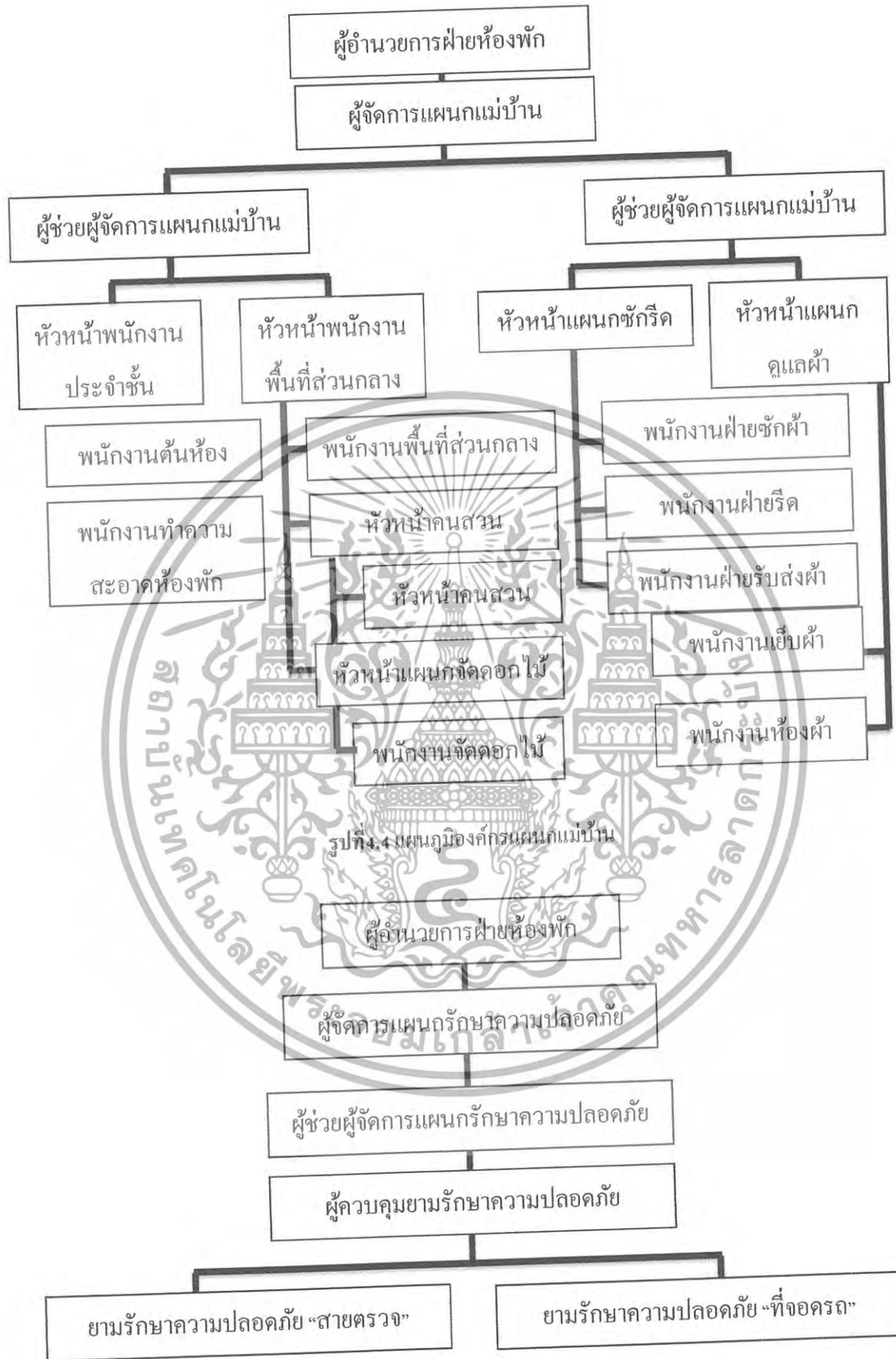
รูปที่ 4.2 แผนภูมิองค์กรฝ่ายห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.3 แผนภูมิองค์กรแผนกต้อนรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.4 แผนภูมิองค์กรแผนกแม่บ้าน

รูปที่ 4.5 แผนภูมิองค์กรแผนกรักษาความปลอดภัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายห้องพัก

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1. ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก	ประสานงานและควบคุมการปฏิบัติงานต่อวันของทุกแผนกที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายห้องพัก	แผนกต้อนรับ แผนกแม่บ้าน แผนกรักษาความปลอดภัย
แผนกต้อนรับ		
2. ผู้จัดการแผนกต้อนรับ (Front Office Manager)	ดูแลและประสานงานทั้งหมดของแผนกต้อนรับ	หัวหน้าฝ่ายทุกฝ่าย
3. ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกต้อนรับ (Ass. Front Office Manager)	ช่วยบริหารงานแทนผู้จัดการและควบคุมบุคลากรทั้งหมด	ฝ่ายบัญชีและการเงิน ฝ่ายการตลาด ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
4. ผู้จัดการภาคกลางคืน (Night Manager)	เป็นผู้จัดการในเวลาดกลางคืนและรับผิดชอบการดำเนินงานของโครงการในเวลาดกลางคืน	หัวหน้าแผนกทุกแผนก
5. ผู้ช่วยผู้จัดการ (Assistant Manager)	เป็นตัวแทนของฝ่ายบริหารเพื่อรับผิดชอบงานในส่วนสำคัญซึ่งต้องติดต่อกับลูกค้า	หัวหน้าแผนกต่างๆ ฝ่ายห้องพัก ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายบัญชีและการเงิน ลูกค้ำ
6. หัวหน้าพนักงานต้อนรับ (Chief Receptionist)	ควบคุมรับผิดชอบการปฏิบัติงานของพนักงานต้อนรับทั้งหมด ได้แก่ พนักงานควบคุมห้องพัก และพนักงานให้ข่าวสาร	แผนกต้อนรับ แผนกแม่บ้าน แผนกรับจองห้องพัก แคชเชียร์ส่วนต้อนรับ พนักงานรับโทรศัพท์
7. พนักงานต้อนรับ (Receptionist)	ต้อนรับลูกค้าอย่างสุภาพ จัดหาห้องพัก และให้ข้อมูลข่าวสารกับลูกค้าตลอดเวลาที่อยู่ในโครงการ	เบลบอย(Bell Boy) แผนกลูกค้าสัมพันธ์ แม่บ้าน แผนกรับจอง แคชเชียร์ส่วนต้อนรับ พนักงานโทรศัพท์
8. พนักงานอาคันตุกะสัมพันธ์ (Guest Relations Officer)	ให้การต้อนรับและเอาใจใส่ลูกค้าสำคัญของโรงแรม	ทุกฝ่ายทุกแผนก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายห้องพัก

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
9. ผู้จัดการแผนกรับจองห้องพัก (Reservation Manager)	ควบคุมดำเนินงานแผนกรับจองประสานงานกับผู้ช่วยผู้จัดการ แผนกบริการทัวร์ ฝ่ายขายและการตลาด	หัวหน้าแผนกต่างๆ ฝ่ายห้องพัก ฝ่ายขายและการตลาด
10. ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกรับจองห้องพัก (Ass. Reservation Manager)	ปฏิบัติงานตามหัวหน้าแผนกตั้งการและทำหน้าที่แทนผู้จัดการเวลาผู้จัดการไม่อยู่	หัวหน้าแผนกต่างๆ ฝ่ายห้องพัก ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
11. พนักงานรับจอง (Reservations Clerks)	รับและยืนยันการจองของลูกค้า รวมทั้งทำรายงานประจำวัน	หัวหน้าแผนกต่างๆ ฝ่ายห้องพัก ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
12. หัวหน้าแผนกขนสัมภาระและบริการลูกค้า (Chef Concierge)	กำกับดูแลและอบรมพนักงานในแผนกและเป็นฝ่ายต้อนรับลูกค้าก่อนแผนกอื่นๆ	ฝ่ายห้องพักทุกแผนก ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
13. หัวหน้าพนักงานขนสัมภาระและบริการลูกค้า (Bell Captains)	ดำเนินงานเรื่องงานขนสัมภาระและบริการลูกค้า ควบคุมดูแลพนักงานยกกระเป๋า (Bellboys)	ฝ่ายห้องพักทุกแผนก ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
14. พนักงานขนสัมภาระและบริการลูกค้า (Bellboys)	ให้บริการลูกค้าในการขนสัมภาระ รับส่งข้อความและรับฝากสิ่งของ	ฝ่ายห้องพักทุกแผนก ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
15. หัวหน้าพนักงานรับโทรศัพท์ (Chief Telephone Operator)	บริหารและปฏิบัติงานด้านแผนกควบคุมโทรศัพท์ของโครงการ	หัวหน้าแผนกต่างๆ ฝ่ายห้องพัก ฝ่ายวิศวกรรม ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายขาย
16. พนักงานรับโทรศัพท์ (Telephone Operator)	รับสายและให้บริการติดต่อสื่อสารทางโทรศัพท์แก่ลูกค้านานาชาติด้วยความสุภาพ ให้ข้อมูลลูกค้าเกี่ยวกับบริการโรงแรม	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายห้องพัก

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
แผนกแม่บ้าน		
1.หัวหน้าแผนกแม่บ้าน (Executive Housekeeper)	รับผิดชอบในการปฏิบัติงานของแผนกแม่บ้าน ควบคุมส่วนห้องพัก พื้นที่บริการส่วนกลาง แผนกซักรีด ห้องพักห้องดอกไม้ สวน พื้นที่อื่นๆ ภายในโรงแรมที่กำหนด	หัวหน้าทุกฝ่ายทุกแผนก
2.ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกแม่บ้าน (Ass. Executive Housekeeper)	รับผิดชอบในการควบคุมการปฏิบัติงานในแผนกแม่บ้านให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ	ทุกฝ่ายทุกแผนก
3.เสมียนแผนกแม่บ้าน (Housekeeping Clerk)	ทำงานด้านธุรการงานบัญชีและพิมพ์งานให้แก่แผนกแม่บ้านและผู้ช่วยฯ	หัวหน้าแผนกในฝ่ายห้องพัก คลังพัสดุทั่วไป
5.พนักงานต้นห้อง (Floor Butler)	ดูแลลูกค้าพิเศษ(Special Customer)	ทุกฝ่ายทุกแผนก
6.พนักงานทำความสะอาด สะอาดห้องพัก(Room Attendants)	ทำความสะอาดและดูแลห้องพัก ลูกค้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติงานของแผนกแม่บ้าน	ฝ่ายห้องพักทุกแผนก ผู้ช่วยหัวหน้างานประจักษ์
7.หัวหน้าพนักงานพื้นที่ ส่วนกลาง (Public Area Supervisors)	รับผิดชอบควบคุมพนักงานทำความสะอาด สะอาดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ	ทุกฝ่ายทุกแผนกแม่บ้านและ ผู้ช่วยฯ
8.พนักงานพื้นที่ ส่วนกลาง(Public Area Attendants)	ทำความสะอาดและดูแลพื้นที่ ส่วนกลาง	ทุกฝ่ายทุกแผนกที่มีพื้นที่ ส่วนกลาง
9.หัวหน้าคนสวน (Chief Gardener)	ควบคุมดูแลการทำงานของคนสวน ให้ทำงานและดูแลต้นไม้ในโครงการ	สถานที่ต่างๆของฝ่ายห้องพัก ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม ที่ใช้ ต้นไม้ที่ในการประดับตกแต่ง สถานที่ และ โรงเพาะชำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายห้องพัก

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
10.คนสวน (Gardener)	ดูแลต้นไม้และสวนใน โครงการ ดูแล เรือนเพาะชำไม้ดอกไม้ประดับ ไม้ กระถางหรือแปลงปลูก	ฝ่ายบริหาร ฝ่ายห้องพักแลฝ่าย อาหารและเครื่องดื่ม
11.หัวหน้าห้องดอกไม้ (Florist Supervisor)	กำกับดูแลผู้จัดดอกไม้ และการจัดซื้อ จัดหาดอกไม้ในการประดับส่วน ต่างๆของพื้นที่โครงการ	ฝ่ายบริหาร ฝ่ายห้องพักแลฝ่าย อาหารและเครื่องดื่ม
12.พนักงานจัดดอกไม้ (Florist)	เลือกซื้อดอกไม้ใบและดอกไม้สด สำหรับจัดดอกไม้ให้เหมาะสมกับ โอกาสและสถานที่	ฝ่ายบริหาร ฝ่ายห้องพักแลฝ่าย อาหารและเครื่องดื่ม
13.ผู้จัดการแผนกซักรีด (Laundry Manager)	ดูแลเสื้อผ้าและผ้าชนิดต่างๆของ ลูกค้า และดูแลผ้าที่ใช้ในห้องพักของ โครงการ ดูแลผ้าที่ใช้ในสถานที่ ต่างๆ ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มและ เครื่องแบบพนักงาน	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน
14.หัวหน้างานซักรีด (Laundry Supervisor)	ควบคุมงานซักรีดทั้งหมดของลูกค้า เครื่องแบบพนักงาน ผ้าต่างๆที่ใช้ใน ห้องพักและสถานบริการต่างๆของ โครงการ	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน
15.พนักงานคัดเลือกผ้า และแยกผ้า (Checkers)	คัดแยกประเภทของผ้าให้เหมาะสมกับ การดูแลทำความสะอาด	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน
16.พนักงานซักแห้ง (Dry Cleaners)	ซักผ้าที่ต้องการการดูแลเป็นพิเศษ	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน
17.พนักงานซักผ้า (Hand Cleaners)	ซักผ้าด้วยมือ ผ้าที่มีคราบสกปรก และผ้าที่ต้องการการดูแลเป็นพิเศษ	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน
18.พนักงานรีดผ้า (Ironers)	รีดผ้า	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายห้องพัก

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
19. พนักงานซักรีด ทั่วไป (Laundry Attendants)	ซักรีดผ้าทั่วไปของ โครงการและ ลูกค้า	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน
20. พนักงานรับ-ส่งผ้า (Valets)	รับส่งผ้าลูกค้าที่ห้องพัก	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า พนักงาน
21. หัวหน้าห้องผ้าและ เครื่องแบบพนักงาน (Linen & Uniform Room Supervisor)	ควบคุมการจัดการห้องผ้าและ เครื่องแบบพนักงาน คลังเก็บรักษาผ้า ทุกชนิดที่ใช้ในโครงการ ผ้าต่างๆที่ ใช้ในห้องพัก และห้องอาหาร รวมทั้งเครื่องแบบพนักงาน	ทุกฝ่ายทุกแผนก
22. พนักงานห้องผ้าและ เครื่องแบบพนักงาน (Linen & Uniform Room Attendants)	ดูแลห้องผ้าจัดเก็บผ้าและเครื่องแบบ พนักงาน	ทุกฝ่ายทุกแผนก
23. พนักงานเย็บผ้า (Seamstresses)	ซ่อมเสื้อผ้าที่ชำรุดของลูกค้าที่มาส่ง ซ่อม ซ่อมแซมผ้าชำรุดของโครงการ คัดแปลงผ้าที่ชำรุดให้เปลี่ยนสภาพ เป็นผ้าที่ใช้งานอื่นได้ ซ่อมแซมและ ตัดแปลงแก้ไขเครื่องแบบพนักงาน	ทุกฝ่ายทุกแผนก
แผนกรักษาความปลอดภัย		
1. ผู้จัดการแผนกรักษา ความปลอดภัย (Chief Security)	บริหารและปฏิบัติงานในด้านการ รักษาความปลอดภัยของแผนกเพื่อ ป้องกันความเสียหายที่พหิมิตต่อบุคคล และทรัพย์สินภายใน โครงการ	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า
2. ผู้ช่วยผู้จัดการแผนก รักษาความปลอดภัย (Ass. Chief Security)	เป็นผู้ช่วยเหลือผู้จัดการแผนกรักษา ความปลอดภัย และควบคุมดูแล พนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายห้องพัก

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
3.ผู้ควบคุมยามรักษาความปลอดภัย (Security Supervisors)	ควบคุมภารกิจทั้งหมดของยามรักษาความปลอดภัยของบุคคลและทรัพย์สินภายในอาณาเขตโครงการ	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้ำ
4.ยามรักษาความปลอดภัย “สายตรวจ” (Security Patrolman)	ประสานงานและปฏิบัติงานกับผู้ช่วยผู้จัดการรักษาความปลอดภัย	แผนกขนสัมภาระ แผนกแม่บ้าน ลูกค้ำ
5.ยามรักษาความปลอดภัย “ที่จอดรถ” (Security Parking Attendants)	รับผิดชอบรักษาความปลอดภัยบริเวณที่จอดรถ ความปลอดภัยของยานพาหนะทั้งหมดที่จอดบริเวณที่จอดรถ	หัวหน้าแผนกรักษาความปลอดภัย และผู้ควบคุมยาม

3) ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Division) เป็นฝ่ายดูแลอาหารและเครื่องดื่มที่ให้บริการในโครงการ ซึ่งส่วนนี้สามารถทำรายได้แก่โครงการเป็นจำนวนมากใกล้เคียงกับส่วนห้องพักของโครงการ หรือมากกว่า โดยแบ่งออกเป็น 2 แผนกคือ แผนกภัตตาคารและแผนกครัว แต่ละแผนกรับผิดชอบงานดังต่อไปนี้

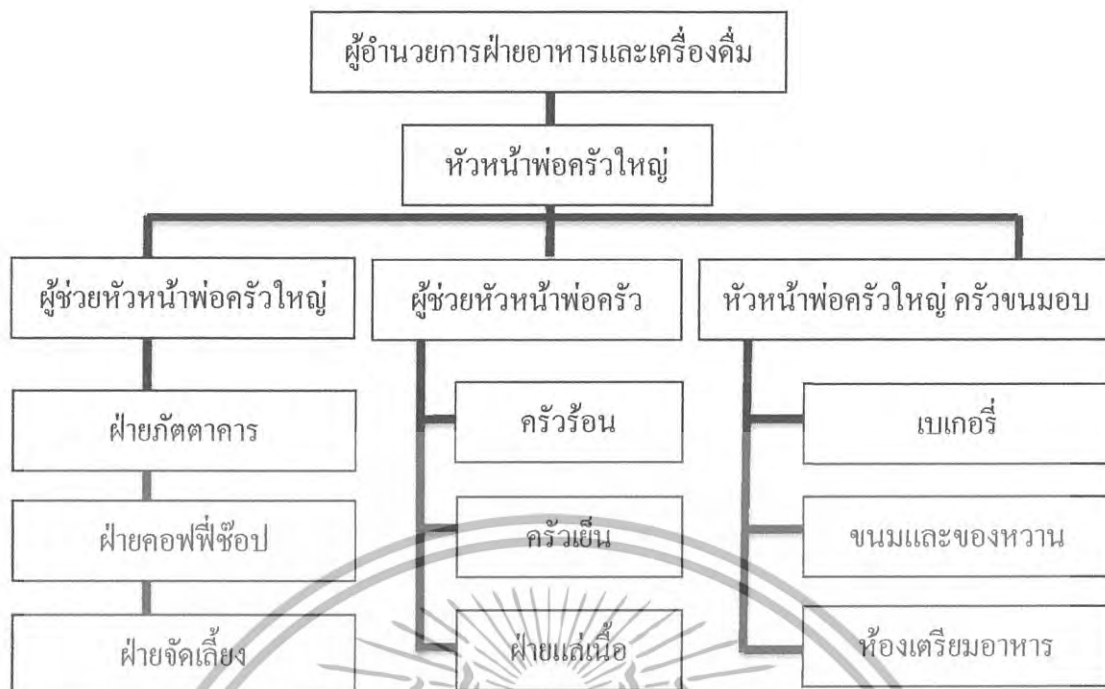
3.1) แผนกภัตตาคาร (Restaurant Department) รับผิดชอบส่วนต่อไปนี

- ภัตตาคารและห้องอาหารต่างๆ
- คอฟฟี่ชอป (Coffee Shop)
- บริการห้องพัก (Room Service)
- บริการส่วนอื่นๆ เช่น ล็อบบี้บาร์ (Lobby Bar) เล้าจ์ (Lounge)

3.2) แผนกครัว (Kitchen Department) เป็นแผนกจัดเตรียมอาหารนานาชาติ นานาชนิด เพื่อบริการผู้ใช้โครงการสำหรับส่วนภัตตาคารและห้องอาหารต่างๆ และจัดเตรียมอาหารสำหรับพนักงาน โดยแบ่งเป็นแผนกย่อยๆ ดังนี้

- แผนกเครื่องดื่ม (Beverage Department)
- แผนกสจ๊วต (Steward Department)
- แผนกศิลปะ (Art Department)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.7 แผนภูมิองค์กรแผนกครัว

ตารางที่ 4.3 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ตำแหน่ง	หน้าที่และภาระดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1. ผู้อำนวยการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Director)	รับผิดชอบการปฏิบัติงานทั้งหมดทุกแผนกในฝ่าย ประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ	ทุกฝ่ายทุกแผนก ลูกค้า
2. ผู้จัดการแผนกภัตตาคาร (Restaurant Manager)	รับผิดชอบเรื่องอาหารและเครื่องดื่มทั้งหมด ในภัตตาคารต่าง ๆ คอฟฟี่ช้อป ห้องโถงต่างๆ (Lounge)	ทุกฝ่ายทุกแผนก
3. ผู้จัดการคอฟฟี่ช้อป (Coffee Shop Manager)	ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน ให้บริการผู้ใช้โครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ	แผนกครัว ฝ่ายการเงินและบัญชี ฝ่ายวิศวกรรม ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
4. หัวหน้าพนักงานคอฟฟี่ช้อป (Coffee Shop Supervisor)	ควบคุมการบริการในส่วนที่รับผิดชอบ รวมทั้งดูแลพนักงานบริการชายและหญิง	หัวหน้าพ่อครัว แผนกสจ๊วต พนักงานห้องครัว พนักงานเก็บเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
5.พนักงานต้อนรับ คอฟฟี่ช็อป (Coffee Shop Hostesses)	ต้อนรับลูกค้า และรับจองโต๊ะและส่ง ต่อให้พนักงานบริการ	แผนกภัตตาคาร
6.พนักงานบริการ ชาย/หญิง	รับคำสั่งและบริการลูกค้าอย่างมี ประสิทธิภาพ	พ่อครัว พนักงานห้องครัว แผนกสจ๊วต
7.ผู้ช่วยพนักงานบริการ ชาย/หญิง	ให้ความช่วยเหลือพนักงานบริการ ทุกภารกิจของการบริการ ทั้งก่อน ในระหว่างและหลังการเสิร์ฟ	แผนกครัว แผนกสจ๊วต
8.ผู้จัดการบริการ ห้องพัก(Room Service Manager)	ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานทั้งหมด ในการบริการในห้องพักรงการ	แผนกโทรศัพท์ แผนกสจ๊วต แผนกครัว แผนกเครื่องดื่ม
9.หัวหน้าพนักงาน บริการห้องพัก (Room Service Supervisors)	ควบคุมดูแลภารกิจบริการใน ห้องพัก	แผนกโทรศัพท์ แผนกสจ๊วต แผนกครัว แผนกเครื่องดื่ม
10.พนักงานรับคำสั่ง บริการห้องพัก (Room Service Order Takers)	รับโทรศัพท์ที่ส่งโดยลูกค้าที่ต้องการ บริการในห้องพัก	แผนกโทรศัพท์ แผนกครัว แผนกเครื่องดื่ม
11.กัปตันบริการ ห้องพัก (Room Service Captains)	ปฏิบัติหน้าที่ของหัวหน้าหรือผู้ช่วย หัวหน้าพนักงานบริการห้องพัก	แผนกโทรศัพท์ แผนกสจ๊วต แผนกครัว แผนกเครื่องดื่ม
12.พนักงานบริการ ห้องพัก (Room Service Waiters)	บริการอาหารและเครื่องดื่มให้แก่ ลูกค้ายังห้องพัก	แผนกโทรศัพท์ แผนกสจ๊วต แผนกครัว แผนกเครื่องดื่ม
13.ผู้จัดการแผนก เครื่องดื่ม (Beverage Manager)	เตรียมเครื่องดื่ม และดูแลด้าน เครื่องดื่มในส่วนที่ต้องการใน โครงการ	หัวหน้าแผนกต่างๆ ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม แผนกจัดซื้อ ฝ่ายทรัพยากร บุคคล
14.หัวหน้าบาร์เทนเดอร์ (Head Bartender)	ควบคุมและจัดเตรียมการบริการ อาหารและเครื่องดื่มในโครงการ	ผู้จัดการแผนกจัดเลี้ยง ผู้จัดการแผนกภัตตาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
15. ผู้ช่วยหัวหน้าบาร์เทนเดอร์ (Ass. Head Bartender)	ประสานงานและควบคุมดูแลการเตรียมเครื่องดื่มและการบริการเครื่องดื่มในโครงการ	ผู้จัดการแผนกภัตตาคาร
16. บาร์เทนเดอร์ (Bartender)	รับผิดชอบงานตามบาร์ที่ได้รับมอบหมาย	แผนกต่างๆในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
17. บาร์บอย (Barboys)	จัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องใช้ทุกชนิด แก้วต่างๆที่ให้บริการให้สะอาดและช่วยเหลือบาร์เทนเดอร์	แผนกเครื่องดื่ม แผนกครัว ห้องดอกไม้ แผนกสต็อก
18. หัวหน้าสจ๊วต (Chief Steward)	ควบคุมดูแลเก็บรักษาทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ของฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งอุปกรณ์การครัวของโครงการ	ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม แผนกบุคคล แผนกฝึกอบรม
19. ผู้ช่วยหัวหน้าสจ๊วต (Ass. Chief Steward)	ควบคุมดูแลคลังสจ๊วตทำความสะอาดอุปกรณ์ทั้งหมด ดูแลอุปกรณ์ทำความสะอาด ห้องเก็บขยะ และดูแลควบคุมพนักงาน	ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม แผนกบุคคล แผนกฝึกอบรม
20. ผู้ควบคุมสจ๊วต (Steward Supervisors)	ควบคุมพนักงานในการปฏิบัติงานต่างๆ	ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม แผนกบุคคล แผนกฝึกอบรม
21. พนักงานสจ๊วต (Stewards)	ดูแลคลังสจ๊วต ทำความสะอาดเครื่องมือทำความสะอาด ถังภาชนะ อุปกรณ์ และทำน้ำแข็ง	ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มทุกแผนก
22. ช่างศิลป์ (Artist)	ควบคุมดูแลแผนกศิลป์ และช่างศิลป์ ออกแบบตามที่ได้รับมอบหมาย	แผนกจัดเลี้ยง แผนกภัตตาคาร แผนกครัว แผนกแม่บ้าน ฝ่ายช่าง
23. ผู้ช่วยช่างศิลป์ (Assistant Artist)	ทำงานช่วยเหลือช่างศิลป์ตามคำสั่ง	แผนกจัดเลี้ยง แผนกภัตตาคาร แผนกครัว แผนกแม่บ้าน ฝ่ายช่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
24.หัวหน้าพ่อครัวใหญ่ (Executive Chef)	กำกับดูแลและประสานงานทั้งหมด ที่เกี่ยวกับการผลิตอาหารควบคุมการ ปฏิบัติงาน จัดทำตารางงานประจำวัน บริหารงานผ่านสายงานผู้ช่วยหัวหน้า พ่อครัว หัวหน้าพ่อครัวใหญ่ขนมอบ	แผนกจัดเลี้ยง แผนกภัตตาคาร แผนกครัว แผนกแม่บ้าน ฝ่ายช่าง ฝ่ายการเงินและการ การบัญชี
25.ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว (Sous Chef)	รับผิดชอบดูแลครัวหลักประกอบ คัวยครัวยร้อน ครัวเย็น แผนกแล่เนื้อ	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฟู้กอบรม ฝ่ายช่าง
26.หัวหน้าพ่อครัวย้อน (Hot Kitchen Chef De Partie)	รับผิดชอบในการปรุงอาหารและการ การประดับตกแต่งของครัวย้อน	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฟู้กอบรม ฝ่ายช่าง
27.หัวหน้าพ่อครัวเย็น (Cold Kitchen Chef De Partie)	รับผิดชอบในการปรุงอาหารและการ การประดับตกแต่งของครัวเย็น	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฟู้กอบรม ฝ่ายช่าง
28.หัวหน้าแผนกแล่เนื้อ (Butcher Chef De Partie)	รับผิดชอบห้องเตรียมเนื้อทุกชนิด	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฟู้กอบรม ฝ่ายช่าง
29.หัวหน้าพ่อครัว คอฟฟี่ช็อป (Coffee Shop Chef De Partie)	รับผิดชอบการเตรียมและปรุงตาม รายการอาหารตามสั่งตลอด 24 ชม.	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฟู้กอบรม ฝ่ายช่าง
31.หัวหน้าพ่อครัวใหญ่ ครัวขนมอบ ขนมปัง เค้ก ของหวาน ไอศกรีม ทุกชนิด(Executive Pastry Chef)	รับผิดชอบการทำขนมอบ ขนมปัง เค้ก ของหวาน ไอศกรีม จัดการครัวของหวานทุกชนิด	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฟู้กอบรม ฝ่ายช่าง
32.พ่อครัว ขนม ของ หวานและ ไอศกรีม (Pastry Chef De Partie)	รับผิดชอบในการทำขนม ของหวาน และ ไอศกรีมทุกชนิดตามสูตร มาตรฐานของโครงการ โดย Executive Pastry Chef	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฟู้กอบรม ฝ่ายช่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

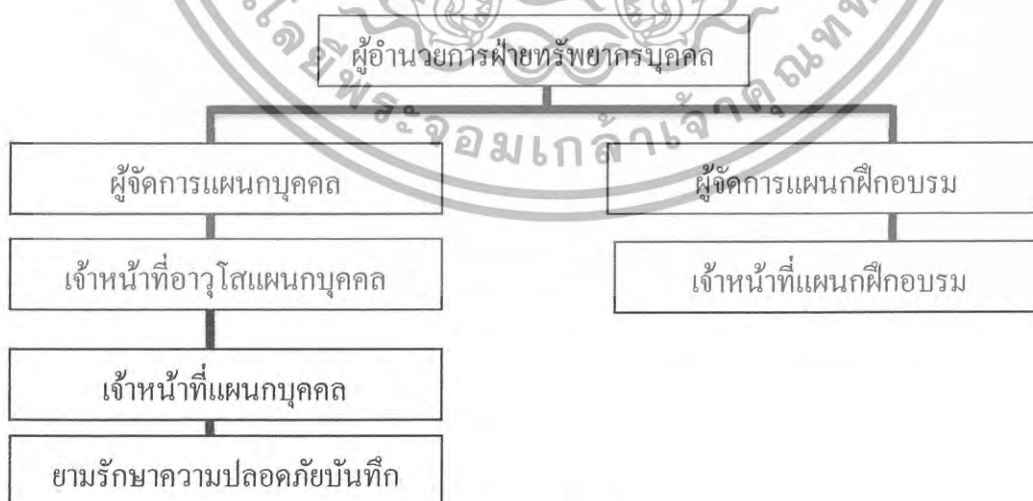
ตารางที่ 4.3 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
33.พ่อครัวขนมอบ ขนมปัง เค้ก (Bakery Chef De Partie)	รับผิดชอบทำขนมอบ ขนมปัง ขนม เค้ก คุกกี้ ทุกชนิด โดยสุทธมาตรฐาน ของโครงการ	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฝึกอบรม ฝ่ายช่าง
34.หัวหน้าพ่อครัวห้อง เตรียมอาหาร(Pantry Chef De Partie)	รับผิดชอบในการรวบรวมของต่างๆ ที่เบิกจากคลังพัสดุ จัดเตรียมผลไม้ เครื่องปรุงและอาหารอื่นๆที่ได้รับ มอบหมายจากหัวหน้าห้องครัวนั้นๆ	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฝึกอบรม ฝ่ายช่าง
35.ผู้ช่วยพ่อครัว (Pantry Cook Helpers)	ช่วยพ่อครัวตามที่พ่อครัวตั้ง	แผนกอาหารและเครื่องดื่มทุก แผนก แผนกจัดซื้อ แผนกฝึกอบรม ฝ่ายช่าง

4) ฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Human Resource Division) เป็นฝ่ายที่บริหารบุคลากร
ในโครงการให้ได้รับการอบรมฝึกฝนอย่างดี แบ่งเป็น 2 แผนก ดังนี้

4.1) แผนกบุคคล ทำหน้าที่รับผิดชอบในการคัดเลือกพนักงาน การรวบรวมประวัติ
รวมทั้งการบริหารเงินเดือน สวัสดิการค่าตอบแทน

4.2) แผนกฝึกอบรม ทำหน้าที่ให้ความรู้เกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆของ โรงแรม
ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ รวมทั้งจัดทำหลักสูตรฝึกอบรมพนักงาน



รูปที่ 4.8 แผนภูมิองค์กรฝ่ายทรัพยากรบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายทรัพยากรบุคคล

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1.ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Human Resource Director)	รับผิดชอบในการจัดหาว่าจ้างบุคคล ฝึกอบรมพัฒนาและดูแลสวัสดิการของพนักงาน ให้คำปรึกษาหัวหน้าแผนก รักษากฎระเบียบข้อบังคับ	หัวหน้าทุกแผนก พนักงาน และลูกจ้างทุกคน
2.ผู้จัดการแผนกบุคคล (Personal Manager)	รับผิดชอบในการประสานงานด้าน การจัดหาว่าจ้าง พัฒนาผลตอบแทน และความเป็นอยู่ของบุคลากรในโครงการให้เป็นที่ไปตามนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่กำหนดไว้	หัวหน้าทุกแผนก พนักงาน และลูกจ้างทุกคน
3.เจ้าหน้าที่แผนกอาวุโสแผนกบุคคล (Senior Personal Officer)	รับผิดชอบในการดำเนินการของแผนกบุคคล เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน	หัวหน้าทุกแผนก พนักงาน และลูกจ้างทุกคน
4.เจ้าหน้าที่แผนกบุคคล (Personal Officer)	ช่วยเหลือผู้จัดการแผนกบุคคลและเจ้าหน้าที่อาวุโสในการจัดริชชาเข้าประเทศ ใบอนุญาตทำงาน การเสียภาษี	หัวหน้าทุกแผนก พนักงาน และลูกจ้างทุกคน
5.ยามรักษาความปลอดภัยบันทึกเวลา (Time Keeper)	ประสานงานปฏิบัติรักษาเวลากับแผนกบุคคล และประสานกับผู้ควบคุมยามรักษาความปลอดภัย	ทุกแผนก พนักงานและลูกจ้างทุกคน บุคคลที่มาติดต่อโครงการ
6.ผู้จัดการแผนกฝึกอบรม (Training Manager)	รับผิดชอบประสานงาน เพื่อพัฒนา คำนินการ และการวัดผลของหลักสูตรฝึกอบรมที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของบุคลากร	ทุกแผนก พนักงานและลูกจ้างทุกคน
7.เจ้าหน้าที่แผนกฝึกอบรม (Training Officer)	รับผิดชอบในการฝึกอบรมและเป็น ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกฝึกอบรม	ทุกแผนก พนักงานและลูกจ้างทุกคน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) ฝ่ายบัญชีและการเงิน (Financial Controller) มีหน้าที่ควบคุมบันทึกรายงานบัญชีทุกประเภท ตลอดจนทรัพย์สินทั้งหมดของ โครงการ บริหารงานทั้งหมดเกี่ยวกับบัญชี ควบคุมกระแสเงินสด โดยมีการจัดระบบควบคุมการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ เก็บเอกสารรวมสัญญาต่างๆอีกทั้งควบคุมและกำกับดูแลเกี่ยวกับภาษีด้วย



รูปที่ 4.9 แผนภูมิองค์กรฝ่ายบัญชีและการเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายบัญชีและการเงิน

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1.ผู้จัดการฝ่ายการบัญชีและการเงิน(Financial Controller)	ควบคุมบันทึกรายงานบัญชีทุกประเภท ทรัพย์สินของโครงการและดูแลกระแสเงินสด	หัวหน้าแผนกทุกแผนก
2.ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการบัญชีและการเงิน (Assistant Financial Controller)	แบ่งเบาภาระหน้าที่ของผู้จัดการ ควบคุมดูแลพนักงาน	หัวหน้าแผนกทุกแผนก
3.ผู้ตรวจสอบรายได้ (Income Auditor)	ตรวจรายได้ประจำวัน และรายงานของผู้ตรวจสอบภาคกลางคืน และพนักงานเก็บเงินส่วนต้อนรับ ทำรายงานเกี่ยวกับรายได้	ฝ่ายห้องพัก ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
4.หัวหน้าตรวจสอบ (Head Checker)	ฝึกอบรมและกำกับดูแลพนักงานเก็บเงินและอาหารและเครื่องดื่มทั้งหมด	ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม แผนกต้อนรับ
5.ผู้สอบบัญชีภาคกลางคืน (Night Audition)	ดูแลยอดคลบัญชีและตรวจสอบบัญชีลูกหนี้รายรับประจำวันของฝ่ายห้องพักและฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม ตรวจสอบการทำงานภาคกลางคืนของพนักงานส่วนต้อนรับ	ฝ่ายห้องพัก ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
6.พนักงานรับเงินส่วนต้อนรับ (Front Office Cashiers)	รับและเก็บบัญชีแยกประเภทลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ รับชำระเงินค่าห้องพัก	แผนกต้อนรับและลูกค้า
7.พนักงานรับเงินห้องอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurants Cashier)	รวบรวมบันทึก รักษาความปลอดภัยของเงินสด บัตรเครดิต และทำบัญชีห้องอาหาร	ภัตตาคาร ลูกค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายบัญชีและการเงิน

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
8. สมุหบัญชี (Chief Accountant)	รับผิดชอบต่อรายงานการเงิน ตลอดจนการวิเคราะห์ รวบรวม ยอดเงินฝากประจำวัน และจัดทำ บัญชีเงินสดรายวัน	ทุกฝ่ายทุกแผนก
9. ผู้จ่ายเงินเดือน (Pay Master)	กำกับดูแลเกี่ยวกับเรื่องเงินเดือน	ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ทุกฝ่ายทุกแผนก
10. ผู้ควบคุมต้นทุน อาหารและเครื่องดื่ม (Food And Beverage Cost Controller)	ควบคุมต้นทุนด้านอาหารและ เครื่องดื่ม รวมทั้งรวบรวมข้อมูล เกี่ยวกับต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	หัวหน้าแผนกทุกแผนก ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม หัวหน้าแผนกจัดซื้อ
11. หัวหน้าพนักงานรับ ของ (Receiving Supervisor)	ตรวจรายการสินค้าที่มาถึงว่าถูกต้อง หรือไม่ และรับของนั้น	ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม แผนกจัดซื้อ
12. พนักงานรับของ (Receiving Clerks)	ตรวจสอบสินค้าว่าถูกต้องตามสั่ง หรือไม่	แผนกจัดซื้อและทุกแผนก
13. หัวหน้าคลังพัสดุ (Chief Storerooms)	ควบคุมคลังพัสดุอาหารและเครื่องดื่ม และคลังพัสดุทั่วไป	แผนกจัดซื้อ แผนกควบคุม ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม ฝ่าย ห้องพักรัก
14. หัวหน้าคลังพัสดุ ทั่วไป (General Store Clerks)	ควบคุมการเบิกจ่ายวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องเขียน	แผนกจัดซื้อและทุกฝ่ายทุก แผนก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายบัญชีและการเงิน

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
15.เสมียนคลังพัสดุ อาหารและเครื่องดื่ม (Food And Beverage Store Clerks)	ควบคุมคลังพัสดุอาหารและเครื่องดื่ม ดูแลการเบิกจ่าย	แผนกจัดซื้อ แผนกควบคุม ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
16.ผู้จัดการแผนกจัดซื้อ (Purchasing Manager)	จัดซื้อทุกสิ่งทุกอย่างที่แผนกต่างๆใน โครงการต้องการ	ทุกฝ่าย ทุกแผนก
17.เสมียนแผนกจัดซื้อ (Purchasing Clerks)	รวบรวมและทำรายการจัดซื้อของ โครงการ	ทุกฝ่าย ทุกแผนก
18.ผู้จัดการแผนก สารสนเทศ (Information Technology Manager)	บริหารจัดการระบบคอมพิวเตอร์ ทั้งหมดภายใน โครงการ	หัวหน้าแผนกอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
19.ผู้ช่วยผู้จัดการแผนก สารสนเทศ (Information Technology Assistant Manager)	ช่วยควบคุมดูแลระบบต่างๆตามที่ ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการแผนก	แผนกอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
20. เจ้าหน้าที่แผนก สารสนเทศ (Information Technology Officer)	ช่วยควบคุมดูแลระบบต่างๆตามที่ ได้รับมอบหมาย	แผนกอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6) ฝ่ายขายและฝ่ายการตลาด (Sales And Marketing Division) มีหน้าที่

รับผิดชอบการขายห้องพัก งานประชุมจัดเลี้ยงและบริการอื่นๆ การดำเนินงานจึงต้องมีการวิจัยตลาดอย่างรอบคอบ วางแผนการทำงานที่เหมาะสมที่ถูกต้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดเป้าหมาย

ตารางที่ 4.6 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายขายและการตลาด

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1. ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด (Sales & Marketing Director)	บริหารงานฝ่ายการขาย และวางแผนการตลาดและประสานงานกิจกรรมทางการตลาด การประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย	หัวหน้าแผนกทุกแผนก ฝ่ายห้องพัก แผนกรับจอง แผนกต้อนรับ ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
2. ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด (Sales & Marketing Assistant Director)	เป็นผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายในการบริหารงานต่างๆ	หัวหน้าทุกแผนก ฝ่ายห้องพัก แผนกรับจอง แผนกต้อนรับ ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
3. ผู้จัดการแผนกขายบริษัทนำเที่ยว (Travel Agent Sale Manager)	รับผิดชอบการขายและการตลาดสำหรับลูกค้าจากบริษัทนำเที่ยว	หัวหน้าทุกแผนก ฝ่ายห้องพัก แผนกรับจอง แผนกต้อนรับ ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

7) ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (Public Relations Department) ทำหน้าที่เชื่อมโยง

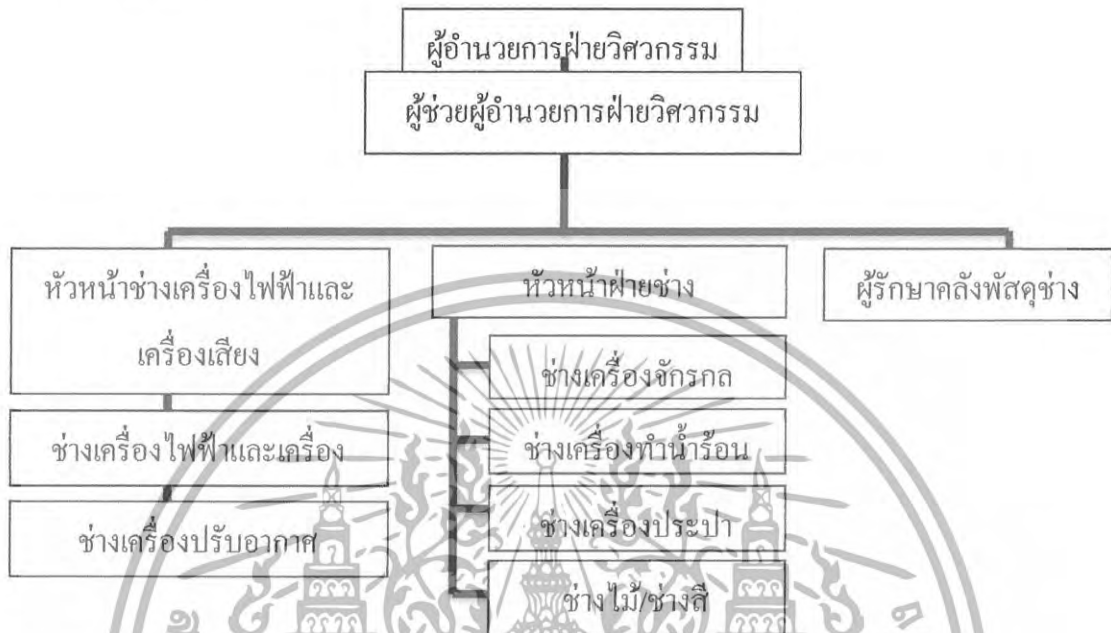
ข่าวสารระหว่างโครงการ สื่อมวลชน และพนักงานของโรงแรม เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย

ตารางที่ 4.7 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายประชาสัมพันธ์

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1. ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์ (Public Relation Manager)	เป็นผู้เชื่อมโยงข่าวสารของโครงการกับทางสื่อมวลชน	ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด หัวหน้าทุกแผนก ลูกค้า และสื่อมวลชน
2. พนักงานประชาสัมพันธ์ (Public Relation Staff)	ควบคุมงานติดต่อธุรการและงานถ่ายภาพ	ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด หัวหน้าทุกแผนก ลูกค้า และสื่อมวลชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8) ฝ่ายวิศวกรรม (Engineer Division) มีหน้าที่รับผิดชอบระบบปฏิบัติการทั้งหมดของ โรงแรม เพื่อให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมถึงการสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษา โดยต้องดูแลพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ทั้งในบริเวณของโครงการทั้งหมด



รูปที่ 4.10 แผนภูมิองค์กรฝ่ายวิศวกรรม

ตารางที่ 4.8 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายวิศวกรรม

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1.หัวหน้าฝ่ายวิศวกรรม (Engineering Director)	บริหารรับผิดชอบงานในฝ่ายวิศวกรรมและเรื่องเกี่ยวกับช่างทั้งหมด	ทุกแผนก
2.ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายวิศวกรรม (Assistant Chief Engineering)	ช่วยเหลือในการบริหารและรับผิดชอบงานในฝ่ายวิศวกรรมทั้งหมด	ทุกฝ่าย โดยเฉพาะแผนกซักรีด แผนกครัว แผนกแม่บ้าน
3.หัวหน้าช่างเครื่องไฟฟ้าและเครื่องเสียง (Electrical & Sound Director)	ดูแลการทำงานด้านไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า และเครื่องเสียง ให้ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ	ทุกแผนก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8 (ต่อ) แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายวิศวกรรม

ตำแหน่ง	หน้าที่และการดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
4.ช่างเครื่องไฟฟ้าและเครื่องเสียง (Electrical & Sound Technicians)	การซ่อมแซม บำรุงรักษา เครื่องใช้ไฟฟ้า และเครื่องเสียง	ทุกแผนก
5.ช่างเครื่องปรับอากาศและเครื่องทำน้ำเย็น (Air Conditioner & Refrigeration Mechanic)	ดูแลซ่อมบำรุงรักษา เครื่องปรับอากาศและเครื่องทำน้ำ เย็นใน โครงการ	ทุกแผนก
6.หัวหน้าช่างเครื่องจักรเครื่องกล (Mechanical Supervisors)	ควบคุมการทำงานของเครื่องมือ ต่างๆในโครงการ	ทุกแผนก
7.ช่างเครื่องจักรเครื่องกลทั่วไป (General Mechanics)	ซ่อมแซมและดูแลรักษาอุปกรณ์ เครื่องจักรเครื่องกลทั้ง โครงการ	ทุกแผนก
8.ช่างเครื่องทำน้ำร้อน (Boiler Attendants)	บริการและบำรุงรักษาเครื่องทำน้ำ ร้อน	ทุกแผนก
9.ช่างประปาและเครื่องสุขภัณฑ์ (Plumber & Sanitary Mechanics)	รับผิดชอบด้านประปาเครื่องสุขภัณฑ์ และสุขาภิบาลทั้งหมดของโครงการ	ทุกแผนก
10.ช่างไม้/ช่างสี (Carpenters & Painters)	การสร้างและบำรุงรักษาซ่อมแซม เกี่ยวกับงาน ไม้และสี	ทุกฝ่ายทุกแผนก
11.ผู้รักษาดังพัสดุช่าง (Engineering Storekeeper)	เก็บรักษาอุปกรณ์และอะไหล่เกี่ยวกับ ช่าง ทำรายการเบิกจ่ายและทำความเข้าใจ สถานะดูแลอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพดี อยู่เสมอ	ทุกฝ่ายทุกแผนก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9) ฝ่ายสปา (Spa division) คือฝ่ายที่ให้บริการด้านสปา (Spa) รับผิดชอบดูแลการให้บริการ กำหนดโปรแกรม เลือกสรรวัตถุดิบที่ใช้ในโครงการ เลือกสรรพนักงานที่ให้บริการและพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการให้เข้ายุคสมัย

ตารางที่ 4.9 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในฝ่ายสปา

ตำแหน่ง	หน้าที่และภาระดำเนินงาน	แผนกที่เกี่ยวข้อง
1. ผู้จัดการฝ่ายสปา (Spa Manager)	บริหารจัดการ ควบคุมพนักงานและงบประมาณ กำหนดโปรแกรมต่างๆ	แผนกห้องพัก แผนกรับจอง แผนกภัตตาคาร ลูกค้ำ
2. ผู้จัดการฝ่ายสปา (Spa Manager Assistant)	ทำงานตามผู้จัดการสปามอบหมาย และดูแลพนักงานสปา	แผนกห้องพัก แผนกรับจอง แผนกภัตตาคาร ลูกค้ำ
3. หัวหน้าพนักงานสปา (Therapist Supervisor)	ควบคุมดูแลพนักงานสปา เป็นผู้ทดสอบฝีมือเป็นระยะๆ	แผนกห้องพัก แผนกรับจอง ลูกค้ำ
4. พนักงานสปา (Therapist)	ให้บริการตามหน้าที่ต่างๆที่ได้รับมอบหมายและให้คำแนะนำแก่ลูกค้ำ	แผนกห้องพัก แผนกรับจอง ลูกค้ำ
5. พนักงานทำความสะอาด (Spa Attendant)	เป็นผู้ทำความสะอาดอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ ผ้าที่ให้บริการในสปา	แผนกห้องพัก แผนกรับจอง แผนกแม่บ้าน
6. พนักงานต้อนรับ (Spa Receptionist)	ต้อนรับลูกค้ำแนะนำ โปรแกรมต่างๆของสปา และลงทะเบียนประวัติลูกค้ำ	แผนกห้องพัก แผนกรับจอง ลูกค้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 การศึกษาอัตรากำลังของบุคลากรในโครงการ

โดยวิเคราะห์จากจำนวนผู้เข้าพักและจำนวนบุคลากร ดังนี้

4.2.1 จำนวนผู้เข้าพัก

จำนวนห้องพักทั้งหมด 40 ห้อง

จากสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคิดเฉพาะห้องละ 2 คน

ดังนั้นมีผู้มาเข้าพักมากที่สุด $40 \times 2 = 80$ คน

4.2.2 จำนวนบุคลากรในโครงการ

โครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ เป็นโครงการที่ให้บริการด้านสถานพักตากอากาศซึ่งมีการศึกษาอัตราบุคลากรต่อการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกัน เพื่อประสิทธิภาพในการดำเนินโครงการ มีเกณฑ์ในการกำหนดอัตรากำลังของบุคลากร โดยศึกษาจากมาตรฐานการให้บริการจากหลักการในการบริหาร โรงแรมทั่วไป

ตารางที่ 4.10 แสดงการเปรียบเทียบพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

ลักษณะการบริการ	พนักงาน:ห้องพัก
โรงแรมแบบรีสอร์ท	3:1
โรงแรมสำหรับการประชุมสัมมนา	1:1
โรงแรมในเมืองขนาดใหญ่	0.8:1
รีสอร์ทขนาดกลาง	0.6:1
โรงแรมขนาดเล็ก	0.25:1

ที่มา: การโรงแรมเบื้องต้น, นางคณู ศรีชนานันต์

จากตารางเปรียบเทียบอัตราพนักงานต่อจำนวนห้องพักที่กล่าวข้างต้น โครงการที่เป็นรีสอร์ท จะมีอัตราระหว่างพนักงานและห้องพักอยู่ที่ 3:1 ดังนั้นจึงนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดจำนวนบุคลากรในโครงการ ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนพนักงาน:ห้องพัก	3:1	
จำนวนห้องพักในโครงการ	40	ห้อง
ดังนั้น จึงมีจำนวนพนักงานในโครงการ	$3 \times 40 = 120$	คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.3 การกำหนดจำนวนบุคลากรในฝ่ายและแผนกต่างๆ

จากการศึกษาการกำหนดบุคลากรในฝ่ายและแผนกต่างๆ โดยอ้างอิงจากกรณีศึกษาตัวอย่าง ทำให้ทราบถึงจำนวนอัตราต่างๆ ของบุคลากรในโครงการ ซึ่งนำมาอ้างอิงกับ โครงการได้ ดังนี้ ตารางที่ 4.11 แสดงอัตราส่วนจำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆ

ฝ่าย	อัตราส่วน (%)	จำนวนพนักงาน(คน)
ฝ่ายบริหาร	4	4
ฝ่ายห้องพัก	40	48
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	30	36
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	3	4
ฝ่ายการเงินและบัญชี	5	6
ฝ่ายการขายและการตลาด	3	4
ฝ่ายสถานที่และจัดสวน	7	8
ฝ่ายสปา	8	10
รวม	100	120

ที่มา: การโรงแรมเบื้องต้น ; นงคินทร์ ศรีธนาวัฒน์

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาในการทำงาน

บุคลากร	จำนวน พนักงาน	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9:00-18:00 น.	18:00 – 3:00 น.	3:00-9:00 น.
ฝ่ายบริหาร				
1.ผู้จัดการทั่วไป	1	●		
2.ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป	1	●		
3.เลขานุการฝ่ายบริหาร	2	●		
รวม(ฝ่ายบริหาร)	4			
ฝ่ายห้องพัก				
1.ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก	1	●		
แผนกต้อนรับ				
2.ผู้จัดการแผนกต้อนรับ	1	●		
3.ผู้ช่วยผู้จัดการแผนก ต้อนรับ	1	●		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.12(ต่อ) แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาในการทำงาน

บุคลากร	จำนวน พนักงาน	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9:00-18:00 น.	18:00 -3:00 น.	3:00-9:00 น.
4.ผู้จัดการภาคกลางคืน	1		●	●
6.หัวหน้าพนักงานต้อนรับ	1	●		
7.พนักงานต้อนรับ	2	●	●	●
8.พนักงานอาคันตุกะสัมพันธ์	1	●		
9.ผู้จัดการแผนกรับจอง ห้องพัก	1	●		
10.ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกรับ จองห้องพัก	1	●		
11.พนักงานรับจอง	2	●	●	●
12.หัวหน้าแผนกขนสัมภาระ และบริการลูกค้า	1	●		
13.หัวหน้าพนักงานขน สัมภาระและบริการลูกค้า	1	●		
14.พนักงานขนสัมภาระ	2	●	●	●
15.หัวหน้าพนักงานรับ โทรศัพท์	1	●		
16.พนักงานรับ โทรศัพท์	1	●		●
แผนกแม่บ้าน				
1.หัวหน้าแผนกแม่บ้าน	1	●		
2.ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกแม่บ้าน	1	●		
3.เสมียนแผนกแม่บ้าน	1	●		
4.หัวหน้าพนักงานประจำชั้น	1	●		
5.พนักงานต้นห้อง	2	●	●	
6.พนักงานทำความสะอาด ห้องพัก	3	●		
7.หัวหน้าพนักงานส่วนกลาง	1	●		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.12 (ต่อ) แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาในการทำงาน

บุคลากร	จำนวน พนักงาน	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9:00-18:00 น.	18:00 – 3:00 น.	3:00-9:00 น.
8.พนักงานพื้นที่ส่วนกลาง	2	●		
9.หัวหน้าคนสวน	1	●		
10.คนสวน	2	●		
11.หัวหน้าห้องดอกไม้	1	●		
12.พนักงานจัดดอกไม้	1	●		
13.ผู้จัดการแผนกซักรีด	1	●		
14.พนักงานคัดเลือกผ้าและ แยกผ้า	1	●		
15.พนักงานซักผ้า	2	●		
16.พนักงานรีดผ้า	1	●		
17.พนักงานรับ-ส่งผ้า	1	●		
18.หัวหน้าห้องผ้าและ เครื่องแบบพนักงาน	1	●		
แผนกรักษาความปลอดภัย				
1.หัวหน้าแผนกรักษาความ ปลอดภัย	1	●		
2.ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกรักษา ความปลอดภัย	1	●		
4.ยามรักษาความปลอดภัย “สายตรวจ”	2	●	●	●
5.ยามรักษาความปลอดภัย “ที่จอดรถ”	2	●	●	●
รวม(ฝ่ายห้องพัก)	48			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.12 (ต่อ) แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาในการทำงาน

บุคลากร	จำนวน พนักงาน	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9:00-18:00 น.	18:00 – 3:00 น.	3:00-9:00 น.
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม				
1.ผู้จัดการฝ่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	1	●		
แผนกภัตตาคาร				
2.ผู้จัดการแผนกภัตตาคาร	1	●		
แผนกคอฟฟี่ชอป				
3.ผู้จัดการคอฟฟี่ชอป	1	●		
4.หัวหน้าพนักงานคอฟฟี่ชอป	1	●		
5.พนักงานต้อนรับคอฟฟี่ชอป	3	●		
6.พนักงานบริการชาย/หญิง	6	●		
7.ผู้ช่วยพนักงานบริการ	2	●		
แผนกบริการห้องพัก				
8.ผู้จัดการบริการห้องพัก	1	●		
9.หัวหน้าพนักงานบริการ ห้องพัก	1	●		
10.พนักงานบริการห้องพัก	3	●		●
แผนกเครื่องดื่ม				
11.ผู้จัดการแผนกเครื่องดื่ม	1	●		
12.บาร์เทนเดอร์	1	●	●	
13.บาร์บอย	1	●	●	●
แผนกสจ๊วต				
14.หัวหน้าสจ๊วต	1	●		
15.พนักงานสจ๊วต	1	●		
แผนกศิลป์				
16.ช่างศิลป์	1	●		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.12 (ต่อ) แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาในการทำงาน

บุคลากร	จำนวน พนักงาน	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9:00-18:00 น.	18:00 – 3:00 น.	3:00-9:00 น.
แผนกครัว				
17.หัวหน้าพ่อครัวใหญ่	1	●	●	●
18.ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว	1	●	●	●
19.หัวหน้าพ่อครัวร้อน	1	●		
20.หัวหน้าพ่อครัวเย็น	1	●		
21.หัวหน้าแผนกแกะเนื้อ	1	●		
22.หัวหน้าพ่อครัวคอฟฟี่ช็อป		●		
23.หัวหน้าพ่อครัวใหญ่ครัวขนม อบ	1	●	●	
24.พ่อครัวใหญ่ครัวขนมอบ	2	●	●	
25.หัวหน้าพ่อครัวห้องเตรียม อาหาร	1	●	●	●
26.ผู้ช่วยพ่อครัว	1	●	●	●
รวม(ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม)	36			
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล				
1.ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล	1	●		
3.พนักงานแผนกบุคคล	2	●		
4.ผู้จัดการแผนกฝึกอบรม	1	●		
รวม(ฝ่ายทรัพยากรบุคคล)	4			
ฝ่ายการเงินและการบัญชี				
1.ผู้จัดการฝ่ายการเงินและบัญชี	1	●		
2.พนักงานการเงินและบัญชี	3	●		
3.พนักงานรับเงินส่วนต้อนรับ	2	●	●	●
รวม(ฝ่ายการเงินและการบัญชี)	6			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.12 (ต่อ) แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาในการทำงาน

บุคลากร	จำนวน พนักงาน	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9:00-18:00 น.	18:00 – 3:00 น.	3:00-9:00 น.
ฝ่ายการขายและการตลาด				
1.ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด	1	●		
2.พนักงานฝ่ายขายและ การตลาด	1	●		
3.พนักงานแผนกประชาสัมพันธ์	2	●		
รวม(ฝ่ายขายและการตลาด)	4	●		
ฝ่ายวิศวกรรม				
1.หัวหน้าฝ่ายวิศวกรรม	1	●		
2.หัวหน้าช่างเครื่องไฟฟ้าและ เครื่องเสียง	1	●	●	
3.ช่างเครื่องปรับอากาศและ เครื่องทำน้ำเย็น	1	●		
4.ช่างเครื่องจักรเครื่องกลทั่วไป	2	●	●	
5.ช่างประปาและเครื่องสุขภัณฑ์	2	●	●	
6.ช่างไม้/ช่างตี	1	●		
รวม(ฝ่ายวิศวกรรม)	8	●	●	
ฝ่ายสปา				
1.ผู้จัดการฝ่ายสปา	1	●		
2.พนักงานสปา	5	●		
3.พนักงานนวด	4	●		
รวม(ฝ่ายสปา)	10			
รวมพนักงานทั้งหมด	120			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 สรุปจำนวนพนักงานฝ่ายต่างๆ

บุคลากร	จำนวนพนักงาน
1.ฝ่ายบริหาร	4
2.ฝ่ายห้องพัก	48
3.ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	36
4.ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	4
5.ฝ่ายการเงินและบัญชี	6
6.ฝ่ายการขายและการตลาด	2
7.ฝ่ายประชาสัมพันธ์	2
8.ฝ่ายวิศวกรรม	8
9.ฝ่ายสถา	10
รวมพนักงานทั้งหมด	120

สรุป

จากการศึกษาด้านอัตรากำลังของบุคลากรใน โครงการสรุปได้ว่ามีจำนวนบุคลากรทั้งสิ้น 101 คน โดยยึดรูปแบบการบริการระดับ โรงแรมแบบรีสอร์ท แต่มีการเพิ่มปริมาณตามความเหมาะสมในแผนกห้องพัก เป็นส่วนที่สัมพันธ์กับจุดขายหลักของโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งระยะเวลาการทำงานจะแบ่งเป็น 3 ช่วงเวลาหลัก คือ

เวลา 09.00-18.00 น.

เวลา 18.00-03.00 น.

เวลา 03.00-09.00 น.

โดยจะให้บริการครอบคลุมทั้ง โครงการ ตลอด 24 ชั่วโมงและในการทำงานจริงอาจมีการ จัดตารางการทำงานระหว่างช่วงเวลาสำหรับบางตำแหน่งเนื่องจากปริมาณพนักงานหรือรูปแบบ กิจกรรมที่เกิดขึ้นใน โครงการเพื่อความสะดวกสบายของผู้ใช้งาน โครงการทุกคน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

การศึกษาองค์ประกอบและรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

5.1 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ

โครงการ รีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ เป็นโครงการรีสอร์ทที่มุ่งเน้นให้ผู้ใช้ได้รับการพักผ่อนอย่างเต็มที่ และได้รับบริการอย่างเหนือระดับ เพื่อให้ได้มาตรฐานในการออกแบบเป็นรีสอร์ทระดับ 5 ดาว ตามมาตรฐานของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยองค์ประกอบของโครงการแต่ละส่วนมุ่งเน้นให้ผู้ใช้โครงการได้สามารถใช้งานได้อย่างสะดวกสบาย และครบครัน

การกำหนดองค์ประกอบของโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ ได้ศึกษาข้อมูลเพื่อกำหนดองค์ประกอบต่างๆ โดยวิธีต่างๆ ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort) ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
- มาตรฐาน Neufert's Architect Data
- กรณีศึกษา โครงการประเภทเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ ที่ได้รับมาตรฐานและได้รับความนิยมในปัจจุบัน

โดยแบ่งเป็นองค์ประกอบต่างๆ ของโครงการ ดังต่อไปนี้

5.1.1 องค์ประกอบหลักของโครงการ

- 1) ส่วนของห้องพัก (Accommodation)
- 2) ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม (Food And Beverage Service Space)
- 3) ส่วนบริการทั่วไป
 - โถง
 - ส่วนพักผ่อน
 - ส่วนต้อนรับ
 - ส่วนร้านค้าปลีกย่อย

5.1.2 องค์ประกอบรองของโครงการ

- 1) ส่วนนันทนาการ
 - สระว่ายน้ำ
 - ห้องพักผ่อน
 - ห้องออกกำลังกาย
 - ห้องสปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

-ห้องอ่านหนังสือและบริการอินเทอร์เน็ต

- 2) ห้องอเนกประสงค์ (Function Area)
- 3) ส่วนสำนักงาน (Office Area)
- 4) ส่วนบริการ (Back of House)
- 5) ส่วนงานระบบ (Service Area)
- 6) ที่จอดรถ (Parking)

5.1.3 องค์ประกอบเสริมของโครงการ

1) ส่วนบริการสาธารณะ (Public Space)

- ร้านขายของที่ระลึก
- ศาลา/ลานอเนกประสงค์

โดยแต่ละส่วนมีรายละเอียดและหลักการในการกำหนดพื้นที่โครงการดังนี้

5.1.1 องค์ประกอบหลักของโครงการ

เป็นส่วนประกอบหลักของโครงการ รีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ ที่ใช้รองรับผู้เข้ามาใช้โครงการ โดยเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้โครงการบรรลุวัตถุประสงค์ได้ โดยมีรายละเอียดต่างๆดังต่อไปนี้

1) ส่วนห้องพัก

เป็นส่วนที่ถือเป็นหัวใจสำคัญของโครงการและเป็นส่วนหลักที่ผู้ใช้บริการเข้ามาพักผ่อนเนื่องด้วยโครงการเป็นสถานพักผ่อนตากอากาศในระดับหรูหรามีกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน จำเป็นต้องมีความเป็นส่วนตัวสูง สามารถเห็นทัศนียภาพที่สวยงามในโครงการ และมีความเป็นเอกลักษณ์ โดยแต่ละห้องจะประกอบด้วย

- ห้องนอน
- ห้องน้ำ
- ส่วนนั่งเล่น
- ส่วนแต่งตัว
- สระว่ายน้ำ

จากการศึกษาจากกรณีศึกษาในบทที่ 3 พบว่าจะมีจำนวนห้องอยู่ที่ 30 ห้องขึ้นไป แต่ไม่เกิน 100 ห้อง ซึ่งถือว่าเป็น โรงแรมขนาดกลาง โดยห้องพักสามารถแบ่งห้องพักออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่ Deluxe Rooms, Suites, Villas และ Pool Villas ซึ่งวิลล่าอาจจะมีการแยกย่อยเป็น 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน หรือ 3 ห้องนอน เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงจำนวนอัตราส่วนประเภทห้องพักของกรณีศึกษา

โครงการตัวอย่าง	จำนวนห้องพัก	ประเภทห้องพัก	อัตราส่วนห้องพัก (ร้อยละ)
137 Pillars House, Chiang Mai	30	Rajah Brooke Suite (20)	67
		East Borneo Suite (6)	20
		William Bain Terrace Suite (2)	6.5
		Louis Leonowens Pool Suite (2)	6.5
Veranda The High Resort ,Chiang Mai	69	Deluxe (56)	78
		Pavilion (12)	15
		President Pool Villa (1)	7
Four Season Resort,Chiang Mai	93	Pavilion Suite (64)	69
		Residence (17)	18
		Pool Villa Suite (12)	13
Panviman Spa Resort,Chiang Mai	41	Superior Villa (23)	56
		Deluxe Villa (7)	17
		Jacuzzi Villa (7)	17
		Viman Pool Villa (4)	10

จากตารางข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า ภายในโครงการห้องพักจะถูกแบ่งเป็น 3 ระดับ โดยระดับต่ำสุดมีอัตราส่วนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 67.5 ระดับกลางร้อยละ 23.25 และระดับบนร้อยละ 9.25

สรุปห้องพักภายในโครงการได้เป็นจำนวนและประเภทต่างๆดังนี้

- 1) Deluxe Villa จำนวน 16 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 40
 - 2) Suite Villa จำนวน 12 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 30
 - 3) Honeymoon Villa จำนวน 8 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 20
 - 4) Presidential Pool Villa จำนวน 4 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 10
- รวมเป็น 40 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ราคาห้องพักในโครงการ

ตารางที่ 5.2 แสดงการวิเคราะห์ราคาห้องพักของโครงการ

โครงการตัวอย่าง	ประเภทห้องพักของโครงการตัวอย่าง	ราคาต่อคืน	ประเภทห้องพักของโครงการ
137 Pillars House, Chiang Mai	Rajah Brooke Suite	17,200	Deluxe Villa
Four Season Resort, Chiang Mai	Garden Pavilion	20,000	
Panviman Resort, Chiang Mai	High Mountain Deluxe Room	15,700	
137 Pillars House, Chiang Mai	East Borneo Suite	20,000	Suite Villa
Four Season Resort, Chiang Mai	Rice Terrace Pavilion	27,000	
Panviman Resort, Chiang Mai	Jacuzzi Villa	22,800	
137 Pillars House, Chiang Mai	William Bain Terrace Suite	32,100	Honeymoon Villa
Four Season Resort, Chiang Mai	Pool villa	34,500	
Panviman Resort, Chiang Mai	Viman Pool Villa	26,000	
137 Pillars House, Chiang Mai	Louis Leonowens Pool Suite	35,200	Presidential Pool Villa
Four Season Resort, Chiang Mai	Family Residence	46,000	
Panviman Resort, Chiang Mai	Family Villa	36,800	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 ตารางสรุปราคาขายของห้องพักในโครงการ

ประเภทห้องพัก	ราคา
Deluxe Villa	18,000
Suite Villa	27,500
Honeymoon Villa	35,000
Presidential Pool Villa	45,000

1.1) ขนาดห้องพัก (Dimension of Hotel Room) ในการออกแบบส่วนห้องพักจะกำหนดจากการจัดช่วงเสาและกำหนดประเภทของห้อง โดยพิจารณาถึง

- ชนิดของแขกผู้มาพัก
- ประเภทของเตียงในห้องพัก
- ระยะกว้าง ยาวของห้องพัก
- จำนวนและประเภทของห้องชุด
- สภาพประมาณสำหรับตกแต่งภายใน

ความสูงจากเพดาน (Ceiling Height) ความสูงของบริเวณถนัดนอนและนั่งเล่น (มาตรฐานต่ำสุด) 2.60 เมตร และข้อกำหนดตามมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวหมวดรีสอร์ทระดับบริการห้าดาว 2.70 เมตร

1.2) เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆที่ใช้ในห้องพัก (Furniture)

1.2.1) เตียงนอน (Beds) มี 2 มาตรฐานคือแบบอเมริกาและยุโรป ซึ่งใกล้เคียงกันแต่ต่างกันที่ระบบมัด จึงยึดมาตรฐานยุโรปเพราะใช้มาตรฐานเมตริก แบ่งออกเป็น

- เตียงเดี่ยว(Single Beds) 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.

ความสูงของเตียง โดยทั่วไป 0.40-0.45 ม. ถ้าพิจารณาตามความสะดวกในการจัดเตียงใช้ความสูง 0.55-0.65 ม.

1.2.2) พื้นที่หัวเตียง (Headboards And Endboards)

หัวเตียง (Headboards) เป็นส่วนที่จำเป็นสำหรับการอ่านหนังสือบนเตียง ทำให้เตียงนอนมีบรรยากาศที่ดี ความสูงทั่วไปประมาณ 90 ซม. สำหรับส่วน Endboards โดยทั่วไปสูงประมาณ 7.5 ซม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.3) ที่แขวนผ้า ชั้นเก็บและลิ้นชัก (Hanging Shelf & Drawer Space)

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

1.2.4) โต๊ะข้างเตียง (Bedside Table or Night Table) สำหรับวางของ เช่น โทรศัพท์ หนังสือ ฯลฯ ขนาดกว้าง 0.38-0.45 ม. สำหรับเตียงเดี่ยว และกว้าง 0.60 ม. สำหรับใช้ร่วม 2 เตียง ความสูงประมาณ 0.60 – 0.75 ม.

1.2.5) ชั้นวางกระเป๋าเดินทาง (Luggage Rack) อาจให้ต่อเนื่องกับโต๊ะเขียนหนังสือหรือ โต๊ะเครื่องแป้ง ความยาวประมาณ 0.75 – 0.90 ม. ความสูงประมาณ 0.45 ม.

1.2.6) โต๊ะเขียนหนังสือ หรือ โต๊ะเครื่องแป้ง (Writing Desk & Dressing Table) มักออกแบบเป็นชั้นเดียว ความกว้างประมาณ 0.40-0.45 ม. ความสูงประมาณ 0.70-0.75 ม.

1.2.7) กระจก (Mirror) ติดตั้งบริเวณ โต๊ะเครื่องแป้งและในห้องน้ำ หรือ ตำแหน่งตามความเหมาะสม

1.2.8) เครื่องเรือนที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ (Loose Furniture) ได้แก่ เก้าอี้นั่งแต่งตัว เก้าอี้นั่งพักผ่อน โต๊ะโคมไฟ โต๊ะวางของ ชุดรับแขก ตะกร้าทิ้งของ เป็นต้น

1.2.9) สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น โทรศัพท์ วิทยุ โทรศัพท์ ส่วนบริการตนเอง กริ่งกดเรียกพนักงานแผนกอัตราค่าของและกฎข้อบังคับของรีสอร์ท

1.2.10) ดวงไฟและอุปกรณ์ไฟฟ้า (Lighting & Electrical Fitting) ตำแหน่งการติดตั้งดวงไฟ ได้แก่ ส่วนหัวเตียง กลางห้อง โต๊ะเครื่องแป้ง บริเวณทางเข้าห้องน้ำ พื้นที่ห้องแต่งตัว ระดับการติดตั้งสวิตช์ (วัดจากศูนย์กลางสวิตช์เป็นดังนี้

- เต้าเสียบไฟฟ้า สูงจากพื้น 0.30 ม.
- บริเวณของ โต๊ะ สูงจากพื้น 1.20 ม.
- สวิตช์ปิดเปิดดวงไฟ สูงจากพื้น 1.20 ม.
- ดวงไฟในห้องน้ำ สูงจากพื้น 1.35 ม.

1.2.11) ประตูทางเข้า ขนาดความกว้างของประตูควรจะพอดีสำหรับการขนกระเป๋าเข้า-ออกได้โดยสะดวก โดยควรมีความกว้างประมาณ 0.90 ม. ความหนาไม่ต่ำกว่า 45 มม. และสามารถทนไฟได้ดีไม่ต่ำกว่า 20 นาที

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.12) ห้องน้ำในห้องพัก เมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนในห้องน้ำแล้วต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร ความสูงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม. มีเครื่องใช้ภายในห้องน้ำ ดังนี้

- อ่างอาบน้ำ (Bath Tub) นิยมใช้อ่างแบบนอน 0.70x1.50 – 1.70ม.

- อ่างล้างหน้า (Lavatory) ล้างมือพร้อมที่วางสบู่ โดยทั่วไปขนาด 0.40-0.55 ม. ความสูง 0.75-0.80 ม.

- โถส้วม นิยมใช้แบบ Flush Tank มากกว่า Flush Valve

- ฝักบัวอาบน้ำ

- ชั้นกระจกเหนืออ่างอาบน้ำ

- กระจกส่องหน้า

- ราวสำหรับแขวนเสื้อผ้า

- ที่ใส่สบู่และกระดาษชำระ

- พรอมเช็ดเท้าก่อนเข้า-ออกห้องน้ำ

1.2.13) ส่วนบริการประจำชั้น (Floor Servicing Room) เป็นส่วนบริการ

ประจำชั้น เพื่อคอยบริการแขกที่มาพัก โดยมีพนักงานบริการประจำชั้น (Butler)

และเป็นส่วนบริการความต้องการต่างๆของลูกค้เช่น ส่วนเตรียมอาหาร เส้นทาง

ซ่อมบำรุง โดยไม่รบกวนแขกที่เข้ามาพัก ประกอบไปด้วยส่วนต่างๆดังนี้

- โถงบริการ (Service lobby)

- ห้องพนักงานบริการประจำ (Butler Room) เป็นห้องที่มีโต๊ะทำงานประจำ และที่ติดตารางการปฏิบัติงาน อยู่ในส่วนที่สังเกตการณ์คนเข้าออกได้พื้นที่ใช้งานประมาณ 15 ตารางเมตร

- ห้องเก็บผ้าและปล่องส่งผ้าซัก (Linen Service & Chutes) ใช้เก็บรถเข็น ผ้าสกปรก ผ้าที่ใช้แล้ว มีพื้นที่ประมาณ 10 – 15 ตารางเมตร

- ห้องเก็บเครื่องมือทำความสะอาด (Porter & Cleaner Store)

เป็นส่วนเก็บอุปกรณ์ในการทำความสะอาด มีส่วนล้างทำความสะอาดและพื้นที่ตากให้แห้ง มีอากาศถ่ายเทสะดวกและแสงสว่างส่องถึง พื้นที่ประมาณ 12 ตารางเมตร

- ช่องทิ้งขยะ (Trash Chute) เป็นช่องสำหรับทิ้งขยะในแต่ละชั้น เพื่อลงไปรวมด้านล่าง ควรใกล้กับพื้นที่บริการ ห่างจากบริเวณห้องพัก มีขนาดประมาณ 4 ตารางเมตร

- ส่วนเตรียมอาหาร (Pantry) ใช้เตรียมอาหารและเครื่องดื่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อุ่นอาหาร เก็บอาหารและเครื่องคั้นสำหรับเติมในแต่ละห้อง มีพื้นที่
ประมาณ 1.2 x 2.5 ม.

2) ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Service)

เป็นส่วนที่อาศัยการบริการอาหารและเครื่องดื่มให้แก่แขกที่มาพักและผู้ที่มาใช้
บริการทั่วไป เป็นส่วนที่หารายได้ให้กับโรงแรม นอกจากนี้ยังรวมไปถึงส่วนเก็บอาหาร บริเวณ
รับส่งอาหาร ประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

2.1) ส่วนห้องอาหาร คือส่วนที่ให้บริการในแผนกต่างๆ ที่เกี่ยวกับเครื่องดื่มและ
อาหารซึ่งมีพนักงานคอยให้บริการ (Waiter/Waitress)

2.1.1) ห้องอาหารหลัก (Main Dining Room) เป็นส่วนบริการ
อาหารทั้ง 3 มื้อ ซึ่งอาจจะรวมเป็นลักษณะอาหารแตกต่างกันชนิด หรือชนิด
เดียวกันก็ได้ มีการจัดห้องอาหารหรูหราและเป็นเอกลักษณ์ของรีสอร์ท สำหรับ
การจัดโต๊ะสำหรับผู้ให้บริการ มักจัดแบบ 2 คน ต่อโต๊ะประมาณร้อยละ 60 และ
4 คน ต่อโต๊ะประมาณ ร้อยละ 40

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับห้องอาหาร

- ขนาดของห้องอาหาร จะคิดความจุประมาณ 30-40% ของ
จำนวนแขกทั้งหมดที่มาพักเต็มอัตรา หรือขนาดความจุ 0.5-1.0 ที่นั่ง/ 1
ห้องพัก เพราะฉะนั้น แยกที่มาพักเต็มอัตรา คิดเป็น 80 -100 คน
- หลักโดยทั่วไปคิดพื้นที่ 1.46 ตร.ม./ที่นั่ง สำหรับห้องอาหาร
หรูหรา/พิเศษ คิดพื้นที่ 1.6 ตร.ม./ที่นั่ง จะใช้พื้นที่ทั้งหมด 40 x 1.6 =
64 ตารางเมตร

นอกจากนี้ควรให้มีผู้ร่วมแยกชายหญิงเพียงพอ โดยนับจากจำนวนเก้าอี้ให้บริการดังนี้
ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนผู้สังเกตที่สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร

จำนวนเก้าอี้ที่ให้บริการ (ตัว)	จำนวนผู้ร่วม(น้อยที่สุด)
1-9	1
10-24	5
25-49	3
50-74	4
75-100	5

หมายเหตุ : ถ้าเก้าอี้ที่ให้บริการมีเกิน 100 ตัว จัดให้มีผู้ร่วม 1 ที่เก้าอี้ 30 ตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2) ห้องอาหารส่วนตัว (Private Dining Room) เป็นส่วนที่แยกจากห้องอาหารใหญ่ ให้บริการสำหรับแขกและบุคคลภายนอกที่ต้องการความเป็นส่วนตัว ต้องจัดให้อยู่ใกล้ส่วนครัว สามารถเข้าถึง ได้สะดวกปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้ตามต้องการและมีบรรยากาศที่ดี คิดพื้นที่เป็น 2.0 ตารางเมตร/ที่นั่ง

2.1.3) ร้านกาแฟ (Coffee Shop) เป็นส่วนที่เปิดบริการในลักษณะเป็นกันเอง อาหารในรายการใช้วิธีเตรียมที่ง่ายและสะดวกต่อการบริโภค เปิดบริการ 24 ชั่วโมง การกำหนดพื้นที่ใช้สอยของส่วน Coffee Shop เป็นดังนี้

- คิดจากจำนวนที่นั่ง 0.5 ที่นั่ง/ห้องพัก จะสามารถคำนวณที่นั่งได้ทั้งหมด 20 ที่นั่ง

- คิดจำนวนที่นั่งสำหรับเคาน์เตอร์ 1/3 ของที่นั่งทั้งหมด

- คิดพื้นที่สำหรับเคาน์เตอร์ 1.7 ตร.ม.ต่อพื้นที่ที่นั่งรวม

หากส่วนนี้อยู่ไกลจากครัวใหญ่มาก จำเป็นต้องมีครัวเฉพาะส่วน (Auxiliary Kitchen) โดยคิดพื้นที่โดยทั่วไปเป็นร้อยละ 20 – 25 ของ Coffee Shop

2.1.4) แผนกบริการ (Room Service) เป็นแผนกให้บริการอาหารและบริการแขกที่มาพัก โดยติดต่อกับแขกโดยตรง ซึ่งมีพนักงานประจำ เรียกว่า Bill Boy พื้นที่ใช้สอยในส่วนบริการ คิดเป็น 0.075 ตร.ม./1 ห้องพัก

2.1.5) Bar & Cocktail Lounge เป็นส่วนให้บริการเครื่องดื่มพวกสุราและเบียร์ อาจมีอาหารว่างเตรียมง่าย ๆ เช่น แซนดวิช จัดบรรยากาศให้ทันสมัย มีดนตรี และแสงสีกรคิดพื้นที่ใช้สอยส่วนนี้ประมาณ 0.675 ตร.ม./1 ห้องพัก

2.2) ครัวหลัก (Main Kitchen) เป็นส่วนที่สำคัญที่สุดส่วนหนึ่งของโรงแรม เพราะส่วนนี้สำหรับเตรียมวัตถุดิบและทำอาหารบริการแขกที่มาพัก การจัดตำแหน่งห้องครัวต้องคำนึงถึงความสามารถในการบริการส่วนต่างๆของ โรงแรม ได้แก่ ร้านอาหาร ส่วนจัดเลี้ยง กภัตตาคาร และ Room Service หรืออาจรวมไปถึงห้องอาหารสำหรับพนักงานด้วย ครัวหลักที่บริการเฉพาะส่วนห้องอาหารหลัก (Main Dining Room) ปกติคิดพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 40 – 50 % ของห้องอาหารหลัก

2.2.1) ส่วนเก็บอาหาร (Storage Area) ควรอยู่ในระหว่างที่รับวัตถุดิบกับส่วนครัว เพราะจะช่วยให้ขั้นตอนของการทำงานไปทางเดียวกัน ซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

2.2.1.1) ส่วนเก็บอาหารสด (Cold Store) เป็นห้องเย็นสำหรับเก็บอาหารสดเฉพาะ มีพื้นที่ประมาณ 2/5 ของห้องเก็บอาหารแบ่งประเภทได้ดังนี้

- Fish Refrigerator เก็บอาหารประเภทปลา กุ้ง หอย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใด การนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Meat Refrigerator เก็บอาหารประเภทเนื้อสัตว์

- Vegetable Refrigerator เก็บผักผลไม้ต่างๆ

2.2.1.2) ส่วนเก็บอาหารแห้ง (Dries Food Store) เป็นห้องสำหรับเก็บอาหารแห้ง เช่นอาหารกระป๋อง เมล็ดถั่วต่างๆ โดยมีการปรับอุณหภูมิควบคุมความชื้น มีพื้นที่ 3/4 ของส่วนเก็บอาหารทั้งหมด

2.2.1.3) ส่วนเก็บเครื่องดื่ม (Beverage Store) เป็นพื้นที่สำหรับเก็บเครื่องดื่มซึ่งควรแยกจากส่วนเก็บอาหารทั่วไปและสามารถควบคุมได้ทั่วถึง ส่วนเก็บเครื่องดื่มอาจแบ่งเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย ส่วนเก็บไวน์ สุรา เบียร์ และเครื่องดื่มเบาๆ (Soft Drink) เนื่องจากอุณหภูมิการเก็บไม่เท่ากัน โดยปกติใช้พื้นที่ 0.13 ตารางเมตร / 1ห้องพัก

2.2.2) ส่วนเก็บอุปกรณ์ครัว เช่น หม้อ จานชาม แก้ว ซ้อนส้อม เป็นต้น อยู่ใกล้กับส่วนล้างและส่วนเสิร์ฟอาหาร สามารถนำไปใช้ได้สะดวก ใช้พื้นที่เท่ากับ 0.10 ตารางเมตร/1ห้องพัก

2.2.3) ส่วนเก็บถังแก๊ส เป็นพื้นที่ปิดมิดชิดเพื่อความปลอดภัย แต่อากาศสามารถถ่ายเทได้สะดวก และเข้าบำรุงรักษาได้ง่ายอยู่ติดกับส่วนปรุงอาหาร มีพื้นที่ประมาณ 1.5 x 2.0 ม.

2.2.4) ส่วนเตรียมอาหาร (Preparation Area) เป็นบริเวณเตรียมเครื่องปรุงล้างผักและเนื้อสัตว์ต่างๆ ก่อนปรุงเป็นอาหาร

2.2.5) ส่วนปรุงอาหาร (Cooking Area) เป็นบริเวณที่ใช้ปรุงอาหาร ควรอยู่ใกล้กับพื้นที่เตรียมเสิร์ฟอาหาร และเตรียมวัตถุดิบ และมีทางสัญจรที่สามารถทำงานได้สะดวกโดยแบ่งเป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

2.2.5.1) ส่วนปรุงอาหารร้อน (Hot Kitchen) คือ แผนกผัด ทอด นึ่ง อบ ทำอาหารหลักที่ทำงานที่ เสิร์ฟทันที อุปกรณ์ที่ใช้ประกอบอาหาร เช่น เตายอบ เตากุ้ง เตานึ่ง ไครเวฟ อ่างล้างมือ อ่างล้างภาชนะ โต๊ะวางของและเตรียมอาหาร และส่วนเก็บอุปกรณ์

2.2.5.2) ส่วนปรุงอาหารที่ไม่ใช้ความร้อน (Cold Kitchen) คือ แผนกที่ทำอาหารประเภทสด ออเดิร์ฟ ซอสสำหรับทำอาหาร และอาหารที่ต้องใช้ความเย็นอยู่เสมอ รวมทั้งการแกะสลักผักผลไม้ น้ำแข็ง

2.2.5.3) ส่วนปรุงของหวาน (Pastries kitchen) คือแผนก ทำของหวาน ขนมปัง ไอศกรีม เป็นต้น

2.2.6) ส่วนชำระล้างทำความสะอาด (Washing Area) ส่วนทำความสะอาด

สะอาดอุปกรณ์ จานชาม หม้อ กระทะ เป็นต้น อุปกรณ์ที่ใช้ในส่วนนี้คือ เครื่องเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใด ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ล้างจาน เครื่องอบ จาน อ่างล้างจาน ชั้นผึ่งแห้ง และ โต๊ะวางของ เป็นต้น

2.2.7) ส่วนตรวจเช็คอาหาร (Dispenser Bay) อยู่ส่วนหน้าสุดของครัว เป็นพื้นที่ สำหรับเตรียมจัดจานอาหาร และตรวจดูความเรียบร้อยก่อนนำเสิร์ฟ จัดเตรียมอุปกรณ์และเป็นพื้นที่สำหรับเก็บจานชามบางส่วนเพื่อใช้ในการบริการ

2.2.8) ห้องเก็บขยะเปียกและแห้ง (Garbage Storage) เป็นห้องเก็บขยะเปียกและขยะแห้ง โดยแยกออกจากกันเพื่อรองรับขยะจากห้องครัว โดยตั้งในพื้นที่ ที่ไกลจากส่วนปรุงและเก็บอาหาร โดยเป็นห้องขยะก่อนนำไปทิ้งนอกโครงการ ห้องขยะเปียกต้องปรับอุณหภูมิเพื่อไม่ให้เกิดกลิ่นจากการย่อยสลายแบคทีเรีย

2.1.9) ห้องพักหัวหน้าพ่อครัว เป็นพื้นที่สำหรับหัวหน้าพ่อครัว มีโต๊ะทำงาน โทรทัศน์ คอมพิวเตอร์ เป็นต้น อยู่ใกล้บริเวณครัวและห้องนักโภชนาการ มีพื้นที่ประมาณ 15 ตารางเมตร

2.1.10) ห้องพักนักโภชนาการ เป็นพื้นที่ทำงานของนักโภชนาการ มีโต๊ะสำหรับตรวจอาหาร และเครื่องคิด มีพื้นที่สำหรับการติดคำนวณส่วนประกอบในการปรุงอาหาร มีพื้นที่ประมาณ 4x5 ตารางเมตร

2.1.11) ห้องพักพนักงาน เป็นพื้นที่สำหรับพนักงานที่ใช้ทำงาน และนั่งพักผ่อน มีพื้นที่ประมาณ 3.5 x 7 ตารางเมตร

2.1.12) ส่วนขนส่งวัตถุดิบ (Loading Area) เป็นพื้นที่สำหรับส่งวัตถุดิบ โดยเป็นพื้นที่จอดรถและส่วนสำหรับวางของ มีพื้นที่ยกขึ้นมาระดับเดียวกับรถ เพื่อจ่ายต่อการขนส่ง

3) ส่วนบริการทั่วไป

ส่วนบริการทั่วไปเป็นพื้นที่รองรับผู้ใช้โครงการ ซึ่งต้องมีการจัดให้บริการ สาธารณะที่ครบครันแก่ผู้ใช้โครงการ ถือเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งที่เป็นหน้าเป็นตาให้กับโครงการ

3.1) ทางเข้าหลักของโครงการ (Main Entrance) เป็นส่วนแรกของโครงการที่ ผู้ใช้บริการพบเห็นเป็นส่วนแรก ควรมีลักษณะเชิญเชิญและแสดงลักษณะเด่นของ โครงการ และออกแบบให้เห็นสามารถมองไปยัง โถงต้อนรับได้ รวมถึงมีพื้นที่จอดรถเพื่อรับ-ส่ง (Drop-off) ได้ 1-2 คันจากทางด้านหน้า และมีทางเข้าสำหรับผู้พิการด้วย

3.2) โถงต้อนรับ (Reception Hall) เป็นส่วนที่ติดประตูด้านหน้าของรีสอร์ท จัดไว้ สำหรับผู้ใช้โครงการที่จะเข้าพักในรีสอร์ท จัดให้มีส่วนพักคอย ส่วนต้อนรับ แคนกเก็บเงิน(Cashier) ประชาสัมพันธ์ ติดต่อสอบถามและส่วนบริการต่างๆของฝ่ายต้อนรับ(Front Office) ตกแต่งให้มีความสวยงาม โอ้อ่าหรูหรา มีออกแบบให้มีความเชื่อมต่อกับส่วนต่างๆ ของรีสอร์ท ได้แก่ ร้านอาหาร คอฟฟี่ช็อป เพื่อนำผู้ใช้โครงการไปยังส่วนห้องพัก และ มีทางเข้าของส่วนบริการ (Sub-Entrance)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยพื้นที่ส่วนต้อนรับ เป็นดังนี้

- โถงส่วนกลางรวมพื้นที่โตะต้อนรับ คิดเป็น 0.8-1.2 ตร.ม./ห้องพัก
- พื้นที่รวมล็อบบี้เล้าจ์ (Lobby Lounge) คิดเป็น 0.9-1.2 ตร.ม./ห้องพัก

3.3) สำนักงานต้อนรับส่วนหน้า (Front office) เป็นพื้นที่สำหรับทำงานของพนักงานส่วนต้อนรับส่วนหน้า เพื่อบริการและต้อนรับผู้ใช้โครงการ โดยแบ่งเป็นส่วนต่างๆดังนี้

3.3.1) โตะต้อนรับและลงทะเบียน (Front Desk and Registration) อยู่ติดกับโถงต้อนรับ สำหรับพนักงานต้อนรับส่วนหน้า พนักงานแคชเชียร์ส่วนหน้า พนักงานรับจองห้องพัก บริการรับฝากกุญแจ และแลกเปลี่ยนเงินตรา เพื่อให้บริการผู้ใช้โครงการในการให้ข้อมูลและรับจองห้องพัก

3.3.2) ส่วนสำนักงานต้อนรับส่วนหน้า (Front Office) เป็นพื้นที่ส่วนทำงานของแผนกต้อนรับส่วนหน้า และที่ทำงานของหัวหน้าแผนกเพื่อตรวจความเรียบร้อย อยู่ใกล้พื้นที่ส่วนหน้า โครงการที่ผู้ใช้โครงการเข้ามาเป็นส่วนแรก

5.1.1.2 องค์ประกอบของโครงการ

เป็นส่วนที่ช่วยสนับสนุนองค์ประกอบหลักของโครงการให้ดำเนินได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยทั่วไปเป็นส่วนในการรองรับผู้ใช้โครงการ ที่เป็นพื้นที่สาธารณะต้องรองรับผู้ใช้โครงการจำนวนมาก ประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

1) ส่วนนันทนาการ

พื้นที่ส่วนนันทนาการเป็นส่วนของกิจกรรมเสริมภายในโครงการ เพื่อให้ผู้ใช้โครงการ สามารถใช้ร่วมกันได้ เป็นพื้นที่สำหรับพบปะและทำกิจกรรมต่างๆในโครงการ โดยพื้นที่สามารถใช้ร่วมงานกันได้ สามารถเข้าถึงได้ง่าย และมีความเป็นส่วนตัวจากบุคคลภายนอก และมีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

1.1) สระว่ายน้ำ (Swimming Pool) เป็นพื้นที่ที่ให้บริการกิจกรรมเกี่ยวกับการออกกำลังกายทางน้ำและเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ โดยตั้งอยู่พื้นที่ที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพที่สวยงามได้ ซึ่งถือว่าส่วนนี้เป็นจุดขายอีกอย่างหนึ่งของโครงการ ซึ่งต้องระมัดระวังด้านความปลอดภัยของผู้ใช้งานด้วยโดยรองรับจำนวนผู้ใช้งานดังต่อไปนี้

จำนวนผู้ใช้งานห้องพักสูงสุด (100%) 40 ห้อง 80 คน

โดยผู้ใช้งานสระว่ายน้ำสูงสุดคิดเป็น 60 % ของห้องพัก 48 คน

โดยคาดว่าผู้ใช้งานในระยะเวลาที่ต่างกัน ดังนั้นในการคิดพื้นที่สระว่ายน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกอบด้วย ส่วนต่างๆ ดังนี้

1.1.1) สระว่ายน้ำ (Swimming Pool) โดยเป็นสระที่มีระบบบำบัดน้ำ การไหลเวียนของน้ำ และการเติมสารเคมีเพื่อฆ่าเชื้อโรค มีการทำความสะอาดเป็นประจำ เพื่อความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้งาน

ตารางที่ 5.5 แสดงพื้นที่สระว่ายน้ำ

พื้นที่สระว่ายน้ำ	จำนวนผู้ใช้งาน	พื้นที่(ตร.ม./คน)	รวม (ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	48	2.2 ตร.ม.	105.6

ที่มา: หนังสือ Neufert Architect's Data

1.1.2) ส่วนห้องน้ำ ห้องเปลี่ยนและเก็บสิ่งของเสื้อผ้า และสุขา เพื่อให้บริการสำหรับผู้มาใช้งานบริเวณสระว่ายน้ำ ได้เปลี่ยนเครื่องแต่งกาย ซ้ำระล้างตัวก่อนลงสระ โดย แยกพื้นที่สำหรับชายและหญิง

1.1.3) ส่วนบริการเครื่องดื่ม (Pool Side Bar) ส่วนบริการเครื่องดื่มนี้ สำหรับผู้ใช้บริการภายใน โครงการ โดยบาร์เทนเดอร์ ตั้งอยู่บริเวณข้างสระว่ายน้ำ อาจจะมีส่วนนั่งแช่อยู่ในน้ำ มีพื้นที่ประมาณ 12-20 ตารางเมตร

พื้นที่สระว่ายน้ำ

พื้นที่ทางเดินรอบสระ(30%ของพื้นที่สระว่ายน้ำ)

พื้นที่ห้องสุขาและเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย

ส่วนบริการเครื่องดื่ม

รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ

1.2) ห้องออกกำลังกาย (Fitness) เป็นห้องให้บริการเครื่องออกกำลังกายสำหรับผู้ใช้งาน โดยมีผู้ดูแล(Fitness Trainer) อย่างใกล้ชิด เพื่อให้คำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ โดยเป็นพื้นที่ห้องปรับอากาศ และมองเห็นทัศนียภาพภายนอกได้ โดยมีพื้นที่ประมาณ 50 ตารางเมตร

1.3) ห้องหนังสือและห้องบริการอินเทอร์เน็ต ให้บริการหนังสือนิตยสาร หนังสือพิมพ์ และหนังสือทั่วไป พร้อมกับที่นั่งอ่านหนังสือ รวมพื้นที่ให้บริการฟรีอินเทอร์เน็ต ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าใช้งานได้สะดวก และเป็นพื้นที่สงบด้วย โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 5 x 10 ตารางเมตร

1.4) ห้องเกมส์ (Game Room) เป็นห้องสำหรับทำกิจกรรมความบันเทิงเช่น โต๊ะสนุกเกอร์ เครื่องเสียงและอุปกรณ์อำนวยความสะดวก รวมถึงที่นั่งพักผ่อน เพื่อการพบปะสังสรรค์ระหว่างผู้ใช้งานด้วยกัน โดยเป็นพื้นที่ห้องปรับอากาศและสามารถมองเห็นทัศนียภาพภายนอกได้ โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 6 x 10 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5) ส่วนสปา (Spa Room) เป็นพื้นที่สำหรับให้บริการทางด้านสปา เช่น การแช่ การนวดส่วนต่างๆ การพอก และการบำรุงผิว เป็นต้น ให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการ โดยต้องมีความเป็นส่วนตัวสูง และการให้บริการที่สะดวกสบาย การให้บริการสปา จำเป็นต้องให้พื้นที่ที่มีความสะอาด แสงส่องถึงและมีอุปกรณ์ที่สะอาด ครบครัน

1.5.1) โถง (Spa Lobby) เป็นพื้นที่แรกในส่วนสปาสำหรับต้อนรับ ผู้ใช้บริการ กำหนดให้มีพื้นที่ 0.54 ตารางเมตรต่อคน

1.5.2) โถงพักคอย (Lounge) เป็นพื้นที่จัดขึ้นเพื่อเป็นส่วนพักผ่อนหรือนั่งคอยของผู้ใช้บริการ โดยใช้พื้นที่ส่วนนี้ 0.80 ต่อคน

1.5.3) บาร์เครื่องดื่มสุขภาพ เป็นพื้นที่บริการเครื่องดื่มสุขภาพระหว่างพักคอย โดยมีพนักงานให้บริการเครื่องดื่ม และมีเก้าอี้และเคาน์เตอร์ให้ใช้บริการ

1.5.4) ห้องนวด (Massage Room) เป็นส่วนบริการนวดร่างกายโดยผู้เชี่ยวชาญ โดยจะต้องไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอก มีความเป็นส่วนตัว สูง ในห้องนวดควรมีอ่างล้างหน้าล้างมือเล็กๆ และตู้เก็บเสื้อผ้า โดยปกติพื้นที่สำหรับห้องนวดจะมีพื้นที่ประมาณ 100 ตารางเมตรและต้องการพื้นที่อย่างน้อย 0.90 เมตร ropic เทียงนวด

1.5.5) ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกายแยกชายหญิง (Changing Room) เป็นส่วนสำหรับเปลี่ยนเครื่องแต่งกายของผู้มาใช้บริการ โดยแยกเป็นพื้นที่สำหรับชายหญิง ประกอบด้วยตู้เก็บของ และห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า อยู่ใกล้กับห้องน้ำ และมีการระบายอากาศที่ดี มีพื้นที่ประมาณ 6 x 5 ตารางเมตร

1.5.6) ห้องน้ำแยกชายหญิง (Shower Room) เป็นพื้นที่ที่จัดให้มีส่วนอาบน้ำ และส่วนสูงอยู่ด้วยกันเพื่อให้บริการแก่ผู้ให้บริการ อยู่ใกล้ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย หรืออาจใกล้ห้องชามาน้ำด้วย

1.5.7) ห้องชามาน้ำ (Sauna Room) เป็นห้องอบให้ความร้อนเป็นห้องที่อบอุ่นด้วยวัสดุไม้สำเร็จรูปให้แสงสว่างภายในห้องด้วยหลอดไฟ ควรอยู่ติดกับสระน้ำแช่ตัว

ตารางที่ 5.6 แสดงพื้นที่ห้องชามาน้ำ

ลักษณะห้องชามาน้ำ	ผู้ใช้	ขนาด (ม.)	พื้นที่(ตร.ม.)
ห้องขนาด 4 ที่นั่ง	ชาย/หญิง	2x2.3	4.6
ห้องขนาด 8 ที่นั่ง	รวม	2.5x2.5	6.25

ที่มา : ขนาดห้องชามาน้ำอ้างอิงจาก www.saunahitech.com สืบค้นวันที่ 1 พ.ย.2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.8) ห้องอาบน้ำแบบอ่างจากุซซี่ (Jacuzzi) เป็นห้องสำหรับแช่ตัวหลังทำการอบตัว เพื่อเป็นการชำระล้างร่างกาย และผ่อนคลายกล้ามเนื้อ จัดให้มีพื้นที่อ่างอาบน้ำแบบจากุซซี่ ที่นั่งพัก และส่วนเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย

ตารางที่ 5.7 แสดงพื้นที่ห้องจากุซซี่

ลักษณะห้องจากุซซี่	ผู้ใช้	ขนาด (ม.)	พื้นที่(ตร.ม.)
ห้องขนาด 1 คน	ชาย/หญิง	4.45x3.2	14.24
ห้องขนาด 4 คน	รวม	6x4.7	28.2

1.5.9) ห้องทำงานและห้องพักผ่อนพนักงาน (Staff Working and Rest Area) เป็นห้องจัดไว้สำหรับให้พนักงานพักผ่อนได้ผ่อนคลายอิริยาบถ โดยจัดเก้าอี้ โต๊ะ และตู้เก็บของไว้เพียงพอต่อจำนวนพนักงานและมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ ตู้น้ำดื่ม เป็นต้น มีพื้นที่ประมาณ 4 x 7 เมตร

1.5.10) ห้องน้ำสำหรับเจ้าหน้าที่ (Staff Toilet) ห้องน้ำ-ส้วม โดยแยกชายหญิงและมีส่วนสำหรับเปลี่ยนเครื่องแต่งกายของพนักงานรวมอยู่ด้วย

ตารางที่ 5.8 แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของส่วนสปา

พื้นที่	พื้นที่ที่ต้องการ(ตร.ม.)	พื้นที่ที่ต้องการรวม(ตร.ม.)
โถง (Spa Lobby) 20 คน	0.54/คน	10.8
โถงพักผ่อน (Lounge) 20 คน	0.80/คน	16
บาร์เครื่องดื่มสุขภาพ	6	6
ห้องนวด 5 ห้อง	21/ห้อง	105
ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกายแยกชายหญิง	15	30
ห้องน้ำแยกชายหญิง	15	30
ห้องซาวน่า 2 ห้อง	4.6x2	9.2
ห้องอาบน้ำแบบอ่างจากุซซี่	15	15
ห้องทำงานและห้องพักผ่อนพนักงาน	28	28
ห้องน้ำสำหรับเจ้าหน้าที่	20	20

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6) ห้องอเนกประสงค์ (Function Area)

เป็นพื้นที่สำหรับใช้สถานที่จัดเลี้ยงสัมมนา แสดงนิทรรศการ หรือทำกิจกรรมต่างๆ ได้อเนกประสงค์ตามความต้องการผู้เข้าพักหรือผู้เข้ามาติดต่อขอใช้ โดยห้องลักษณะนี้สามารถเปลี่ยนรูปแบบได้หลายลักษณะขึ้นอยู่กับกิจกรรมและจำนวนผู้ใช้งาน โดยใช้ผนังเบา กันเพื่อความยืดหยุ่นในการให้บริการและเพื่อไม่ให้รบกวนการพักผ่อนของแขกผู้เข้ามาพักรีสอร์ท ต้องจัดเตรียมทางเข้าออกและ โถงพักคอยแยกต่างหากจากส่วนผู้เข้ามาพักทั่วไป คิดพื้นที่ใช้สอยจากจำนวนผู้ใช้ ซึ่งคิดจากจำนวนแขกผู้มาพักที่จำนวนสูงสุด คือ 80 คน

ตารางที่ 5.9 แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของห้องจัดเลี้ยง

พื้นที่	พื้นที่ที่ต้องการ(ตร.ม.)	พื้นที่ที่ต้องการรวม(ตร.ม.)
ห้องจัดเลี้ยง (80 คน)	1.8/คน	144
โถงทางเข้า	1/3 ของห้องจัดเลี้ยง	48
ส่วนเตรียมอาหาร	23 % ของห้องจัดเลี้ยง	33.12
ห้องเก็บของ	10% ของห้องจัดเลี้ยง	14.4

3) ส่วนสำนักงาน (Office Area)

พื้นที่สำนักงานเป็นพื้นที่สำหรับทำงานของพนักงานฝ่ายบริหารและผู้ควบคุมโดยปฏิบัติหน้าที่ในการดำเนินโครงการ ดังนั้นจึงต้องปฏิสัมพันธ์กับส่วนอื่นๆของโครงการ เพื่อการติดต่อดำเนินงาน กับส่วนอื่นๆของโครงการ โดยไม่รบกวนความเป็นส่วนตัวของโครงการ พื้นที่สำนักงานแบ่งออกเป็นฝ่ายต่างๆเพื่อสะดวกในการทำงาน รวมถึงสามารถควบคุมการเข้า-ออกของพนักงานได้ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ต่างๆต่อไปนี้

3.1) โถง เป็นพื้นที่ที่ผู้ใช้งานมาถึงเป็นครั้งแรก และสามารถเชื่อมไปยังจุดต่างๆ เป็นจุดรวม ทางสัญจร และเป็นพื้นที่สำหรับต้อนรับหรือติดตั้งป้ายบอกทางไปยังจุดต่างๆ โดยมีพื้นที่ประมาณ 5 x 5 ตารางเมตร

3.2) ส่วนพักคอย เป็นพื้นที่สำหรับผู้ที่มาติดต่อ มาพักคอย โดยจัดให้มีชุดรับแขก เพื่อให้นั่งพักหรือนั่งรอ ก่อนเข้ามาติดต่อในสำนักงานเพื่อรองรับผู้ใช้งานประมาณ 10 -15 คน โดยมีพื้นที่ประมาณ 4x5 ตารางเมตร

3.3) ห้องรับรอง เป็นห้องสำหรับต้อนรับแขกพิเศษ หรือใช้ในการหารือเบื้องต้น หรือใช้ในการปิดการขายเบื้องต้น โดยมีความเป็นส่วนตัว แบ่งเป็นสัดส่วน ไม่ถูกรบกวนจากผู้อื่นและสามารถมองเห็นทัศนียภาพภายนอกได้ จัดให้มีชุดรับแขกที่สามารถรองรับได้ประมาณ 5- 8 คน โดยห้องมีพื้นที่ประมาณ 3.5 x3.5 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4) ห้องประชุม เป็นห้องสำหรับประชุมในส่วนสำนักงานใช้ประชุมร่วมกัน โดยจัดให้มี อุปกรณ์ เช่น เครื่อง โปรเจกเตอร์ จอรับภาพ เครื่องฉายสไลด์ และห้องเก็บอุปกรณ์ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ รวมถึงโถงด้านหน้าสำหรับบริการอาหารว่าง โดยรองรับได้ 20 คน โดยมีพื้นที่ประมาณ 10.20 x 5.20 ตารางเมตร

3.5) ห้องผู้จัดการทั่วไป (General Manager) เป็นพื้นที่ทำงานส่วนตัวของผู้จัดการทั่วไป โดยมีพื้นที่ที่มีขนาดเหมาะสม สำหรับทำงาน รับรอง และมีห้องน้ำส่วนตัว ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สำนักงาน เพื่อการกำกับดูแลส่วนสำนักงาน และดูแลพื้นที่ในโครงการได้อย่างทั่วถึง โดยมีพื้นที่ ประมาณ 4x5 ตารางเมตร

3.6) ห้องทำงานผู้จัดการ (Executive Assistant Manager) เป็นพื้นที่ทำงานส่วนตัวของผู้ช่วยผู้จัดการ โดยมีพื้นที่ที่มีขนาดเหมาะสม สำหรับทำงานและรับรอง ตั้งอยู่ใกล้ผู้จัดการทั่วไป และบริเวณสำนักงาน โดยมีพื้นที่ประมาณ 3x5 ตารางเมตร

3.7) พื้นที่ทำงานของสำนักงาน เป็นพื้นที่ทำงานของส่วนสำนักงาน โดยจัดให้มี อุปกรณ์ สำนักงานสำหรับพนักงาน เช่น โต๊ะทำงานส่วนตัว คอมพิวเตอร์ โดยแบ่งออกเป็น ตามลักษณะของ สายงาน ซึ่งพนักงานระดับผู้ควบคุม ระดับกลาง ดังต่อไปนี้

- ฝ่ายบริหาร	4 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 1 ที่นั่ง)
- ฝ่ายจัดการห้องพัก	11 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 4 ที่นั่ง)
- ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	4 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 1 ที่นั่ง)
- ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	4 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 1 ที่นั่ง)
- ฝ่ายการเงินและการบัญชี	5 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 1 ที่นั่ง)
- ฝ่ายขายและการตลาด	3 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 1 ที่นั่ง)
- ฝ่ายประชาสัมพันธ์	2 ที่นั่ง	
- ฝ่ายวิศวกรรม	1 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 1 ที่นั่ง)
- ฝ่ายสถาปัตย์	1 ที่นั่ง	(เป็นผู้จัดการ 1 ที่นั่ง)
รวม	35 ที่นั่ง	

ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนพนักงาน ผู้บริหาร(ผู้จัดการแผนก)และพื้นที่ทำงาน

ส่วนทำงานสำนักงานส่วนหน้า	จำนวนคน	พื้นที่ (ตร.ม./คน)	รวม(ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ใช้สอยพนักงาน	23	2.03	46.69
ขนาดพื้นที่ใช้สอยผู้จัดการ	11	8.65	95.15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปพื้นที่สำนักงาน	พื้นที่ส่วนทำงาน	46.69	ตารางเมตร
	พื้นที่ทำงานผู้จัดการแผนก	95.15	ตารางเมตร
	พื้นที่สัญญาภายใน(30%)	42.552	ตารางเมตร
รวมพื้นที่สำนักงาน		184.39	ตารางเมตร

3.8) ห้องฝึกอบรม (Training Room) เป็นห้องสำหรับฝึกอบรมพนักงานใหม่ โดยจัดให้มี โต๊ะ เก้าอี้ อุปกรณ์ในการฉายสไลด์ ควรตั้งอยู่ใกล้แผนกฝึกอบรม สามารถรองรับได้ประมาณ 20 ที่นั่ง พื้นที่ประมาณ 5 x 12 ตารางเมตร

3.9) ส่วนเตรียมอาหาร (Pantry) ใช้สำหรับเตรียมอาหารและเครื่องดื่ม อุณหภูมิ โดยประกอบด้วยอุปกรณ์เช่นเตาแก๊ส ไมโครเวฟ ตู้เย็น พื้นที่เตรียมอาหาร ตู้เก็บของ เป็นต้น มีพื้นที่ประมาณ 1.2 x 2.5 ตารางเมตร

3.10) ห้องเก็บเอกสารและถ่ายเอกสาร เป็นห้องที่ใช้เก็บเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยจัดวางชั้นเอกสาร ให้เป็นหมวดหมู่และมีอุปกรณ์สำหรับถ่ายเอกสารจัดไว้ให้บริการ มีขนาดพื้นที่ประมาณ 3.5 x 3 ตารางเมตร

3.11) ห้องน้ำแยกชายและหญิง เป็นพื้นที่ที่จัดให้มีสี่ม่อ อ่างล้างมือ โถปัสสาวะ-ชาย กระบอกน้ำ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่น ๆ รวมถึงห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โดยจัดแยกเป็นห้องน้ำชายและหญิง ตั้งอยู่ในที่แสงส่องถึงและระบายอากาศได้สะดวก โดยจัดให้มีสุขภัณฑ์ ดังต่อไปนี้

ห้องน้ำชาย	โถสุขภัณฑ์	2 ที่
	โถปัสสาวะ	4 ที่
	อ่างล้างมือ	2 ที่
รวมพื้นที่ห้องน้ำชาย =	$(2 \times 1) + (4 \times 1.2) + (2 \times 1) =$	8.8 ตารางเมตร

ห้องน้ำหญิง	โถสุขภัณฑ์	4 ที่
	อ่างล้างมือ	2 ที่

$$\text{รวมพื้นที่ห้องน้ำหญิง} = (4 \times 1) + (2 \times 1) = 6 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{รวมพื้นที่ห้องน้ำสำนักงาน} = 8.8 + 6 = 14.8 \text{ ตารางเมตร}$$

4) ส่วนบริการ (Back of the House)

พื้นที่ส่วนบริการเป็นพื้นที่ที่ในการประกอบกิจกรรมต่างๆ เพื่อใช้สนับสนุนโครงการทั้งหมด เช่น การซ่อมบำรุง เก็บอุปกรณ์ต่างๆ การซักกรีด จึงต้องมีความพิเศษในด้านการใช้งาน ให้มีความสะดวกที่สุด โดยอยู่จากส่วนหน้าและส่วนที่พักโครงการเพื่อมิให้รบกวนส่วนอื่นๆ และสามารถควบคุมการเข้าออกของพนักงานได้ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ต่างๆดังต่อไปนี้

4.1) ส่วนซักกรีด (Laundry) เป็นส่วนในการนำผ้าของผู้ใช้บริการโครงการ เช่น ผ้าเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งงานไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปู ปลอดภัยหรือเสื้อผ้าของผู้ใช้บริการที่ส่งซัก มาทำความสะอาดและรีดให้เรียบร้อย โดยจะเก็บผ้าสกปรกจากห้องพัก ร้านอาหาร และส่วนอื่นๆของ โครงการ โดยใช้รถเข็น (Cart) ไปยังส่วนพื้นที่บริการ โดยทั่วไปแบ่งอัตราส่วนลักษณะงานเครื่องที่ใช้ดังนี้

- 70% เป็นงานซักเครื่องเรือนในส่วนห้องพัก เช่นผ้าปูที่นอน ปลอกหมอน ผ้าห่ม
- 25% เป็นอบแห้ง (Tumble Dried) ผ้าขนหนู ผ้าเช็ดตัว
- 5% เป็นพวกเครื่องแบบพนักงานและเสื้อผ้าลูกค้า

การคำนวณปริมาณผ้าที่ต้องการทำความสะอาดต่อวัน ห้องพักที่มีการเข้าพักคิดเป็น 5.9กก./วัน/ห้องพัก

พื้นที่ในส่วนห้องซักคิดเป็น 0.63 ตร.ม./ห้องพัก = 0.63x 40 = 25.2 ตารางเมตร

4.2) ห้องเก็บผ้าใหม่ (Linen Room) เป็นห้องที่เก็บผ้าทุกชนิดที่ใช้ภายใน โครงการ เช่น ผ้าปูที่นอน ผ้าปูโต๊ะ ผ้าปูเตียง ผ้าเช็ดตัว ฯลฯที่ใช้ในแต่ละส่วน ยกเว้นเครื่องแบบ พนักงานควรอยู่ใกล้ห้องซักและแผนกแม่บ้าน

พื้นที่ห้องเก็บผ้าใหม่คิดเป็น 0.3 ตร.ม./ห้องพัก = 0.3x40 = 12 ตารางเมตร

4.3) ห้องเก็บผ้าเก่า (Linen Storage) มักเก็บไว้ใกล้ห้องเก็บผ้าสะอาด ประกอบด้วยพื้นที่ไม่กว้างมากนัก ส่วนตั้งใต้เสื้อผ้าสกปรก(Linen Chute) เพื่อรอไป ซักล้างทำความสะอาด

4.4) ห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน (Uniform Storage) เป็นห้องสำหรับเก็บ เครื่องแบบพนักงานที่ทำการซักเรียบร้อยแล้ว โดยมีจุดเบี่ยงจ่ายเครื่องแบบ ตั้งอยู่ใกล้ห้องซักคิด พื้นที่ห้องเครื่องแบบพนักงานเก็บคิดเป็น 0.05 ตร.ม./คน = 0.05 x 120 = 6 ตารางเมตร

4.5) ห้องเก็บอุปกรณ์ซัก (Storage) เป็นพื้นที่เก็บอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ในการ ซักคิด ตั้งอยู่ใกล้ส่วนซักคิด มีพื้นที่ประมาณ 3 x 2.5 ตารางเมตร

4.6) ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกายกษายหญิง เป็นพื้นที่เปลี่ยนเครื่องแต่งกาย สำหรับ พนักงาน และเก็บสิ่งของก่อนเข้าทำงาน โดยประกอบด้วยเครื่องแต่งกาย ตู้เก็บ ของ (Locker) จัดไว้ในบริเวณเดียวกัน อยู่ใกล้ทางเข้าของพนักงานและห้องน้ำ

พื้นที่ห้องล็อกเกอร์คิดเป็น 0.3 ตร.ม./คน = 0.3 x 120 = 36 ตารางเมตร

พื้นที่ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย 0.1 ตร.ม./คน = 0.1 x 120 = 12 ตารางเมตร

พื้นที่ทางเดิน(30%) = 14.4 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย = 62.4 ตารางเมตร

4.7) ห้องอาหารสำหรับพนักงาน เป็นส่วนรับประทานอาหารและพักผ่อนของ พนักงาน ตั้งอยู่ในพื้นที่ของพนักงาน สามารถใช้งานได้ง่าย

พื้นที่ห้องอาหารพนักงานคิดเป็น 1 ตร.ม./ห้อง = 1 x 40 = 40 ตารางเมตร

4.8) ห้องครัว เป็นส่วนปรุงอาหารของห้องอาหารพนักงาน อยู่ติดกับห้องอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พนักงานเพื่อสะดวกในการเสิร์ฟและให้บริการ คิดเป็นพื้นที่ 30 % ของห้องอาหาร

$$\frac{\text{พื้นที่ห้องครัว คิดเป็น } 40 \times 30\%}{=} = 12 \text{ ตารางเมตร}$$

4.9) คลังพัสดุ เป็นพื้นที่เก็บอุปกรณ์ทุกชนิดที่ใช้ใน โครงการก่อนที่จะทำการ เบิกจ่าย สิ่งของนั้นออกไป โดยแบ่งเป็นคลังวัสดุทั่วไป และคลังพัสดุอาหาร-เครื่องคัม

$$\frac{\text{พื้นที่คลังพัสดุดคิดเป็น } 0.9 \text{ ตร.ม./ห้อง}}{=} = 0.9 \times 40 = 36 \text{ ตารางเมตร}$$

4.10) ส่วนขนถ่ายสิ่งของ (Loading Area) เป็นพื้นที่สำหรับรับสินค้าจากกรร ขนส่งโดยเชื่อมกับทางเข้าของโครงการ โดยสามารถรองรับรถขนส่งสินค้า โดย แบ่งเป็นส่วนต่างๆดังนี้

4.10.1) ที่จอดรถสินค้า (Truck Dock) เป็นที่จอดรถขนส่งสินค้าขนาด ใหญ่ 4 คันเช่นรถขนอาหาร รถขนขยะ และกำหนดให้ออกได้ครั้งละ 2 คันพร้อม กันใช้พื้นที่ประมาณ 50 ตร.ม./คัน

4.10.2) ชานรับสิ่ง (Loading Platform) เป็นพื้นที่ขนถ่ายสินค้าจาก รถบรรทุก โดยมีขนาดสูง 0.90-1.20 เมตร เพื่อสะดวกต่อการขนถ่ายสินค้าจาก รถบรรทุกได้โดยตรง ใช้พื้นที่ประมาณ 20 ตร.ม./คัน

$$\frac{\text{พื้นที่ที่จอดรถสินค้า 2 คัน}}{=} = 40 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\frac{\text{ชานรับสิ่งของ}}{=} = 25 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\frac{\text{รวมพื้นที่ส่วนของถ่ายสิ่งของ}}{=} = 65 \text{ ตารางเมตร}$$

4.11) บริเวณตรวจรับสิ่งของ เป็นส่วนต่อจากพื้นที่ขนถ่ายสิ่งของเพื่อทำการตรวจ นับและ ตรวจสอบคุณภาพก่อนนำเข้าไปเก็บในคลังพัสดุ

$$\frac{\text{พื้นที่บริเวณตรวจรับสิ่งของ } 1.44 \text{ ตร.ม./ห้อง}}{=} = 1.44 \times 40 = 57.6 \text{ ตารางเมตร}$$

4.12) ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์ เป็นห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในโครงการเพื่อรอการ นำไปใช้หรือนำมาซ่อมแซม โดยมีกรควบคุมแสงและความชื้นที่เข้ามาในห้อง ควรอยู่ ใกล้แผนกจัดซื้อและคลังพัสดุ

$$\frac{\text{พื้นที่ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์ } 0.6 \text{ ตร.ม./ห้อง}}{=} = 0.6 \times 40 = 18 \text{ ตารางเมตร}$$

4.13) ห้องทำงานแผนกแม่บ้าน เป็นห้องทำงานของแผนกแม่บ้านและพนักงานทำ ความสะอาด หรือประชุมสั่งงานก่อนทำงานตามคำสั่งของหัวหน้าแม่บ้านและหัวหน้า ควบคุมดูแลงาน โดยพื้นที่ห้องคิดจากจำนวนพนักงานในแผนก ซึ่งมี 4 คน

$$\frac{\text{พื้นที่ทำงานแผนกแม่บ้าน คิดเป็น } 2.03 \text{ ตร.ม./คน}}{=} = 2.03 \times 4 = 8.12 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\frac{\text{โต๊ะประชุมขนาดเล็ก}}{=} = 5 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\frac{\text{ทางสัญจร(30\%)}}{=} = 4 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\frac{\text{รวมพื้นที่ห้องทำงานแผนกแม่บ้าน}}{=} = 18 \text{ ตารางเมตร}$$

4.14) ห้องพักพนักงาน เป็นห้องสำหรับพนักงานระดับทั่วไปที่พักจากการเปลี่ยน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กะทำงาน โดยเป็นสถานที่พักผ่อน โดยจัดให้มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวก โต๊ะเก้าอี้นั่งพักผ่อนที่เตรียมอาหาร

พื้นที่ห้องพักผ่อนงาน คิดเป็น $0.1 \text{ ตร.ม. / คน} = 0.1 \times 120 = 12 \text{ ตารางเมตร}$

5) ส่วนงานระบบ (Service Area)

เป็นพื้นที่ในการติดตั้งระบบดำเนินการของ โครงการ เช่นระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ห้องเครื่องจักรกลต่างๆ ที่ใช้ในโครงการ โดยออกแบบให้สามารถซ่อมบำรุงหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆ ได้ง่ายแต่ไม่เป็นที่สังเกตของบุคคลทั่วไป รวมถึงลูกค้า เพื่อความสวยงามและความปลอดภัย นอกจากนี้งานระบบจะต้องมีการป้องกันเสียง กลิ่น และไอความร้อน ที่ระบรวนผู้ใช้งานในโครงการ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้

5.1) แผนกวิศวกรรมและส่วนควบคุม เป็นพื้นที่ทำงานของแผนกวิศวกรรมในการตั้งงาน และควบคุม โดยจัดให้มีพื้นที่แสดงตารางงาน ตารางระยะเวลาในการซ่อมบำรุงระบบต่างๆ แผง แสดงสัญญาณต่างๆของระบบภายในโครงการ แผงควบคุม และ โต๊ะประชุมขนาดเล็ก

พื้นที่ทำงานวิศวกรรม คิดเป็น $2.03 \text{ ตร.ม./คน} = 2.03 \times 2 = 4.06 \text{ ตารางเมตร}$

พื้นที่สำหรับผู้จัดการแผนก $= 8.65 \text{ ตารางเมตร}$

พื้นที่ควบคุมและแสดงผล $= 6 \text{ ตารางเมตร}$

พื้นที่ประชุมขนาดเล็ก $= 6.25 \text{ ตารางเมตร}$

ทางสัญจร (30%) $= 7.48 \text{ ตารางเมตร}$

รวมพื้นที่แผนกวิศวกรรมและส่วนควบคุม $= 32 \text{ ตารางเมตร}$

5.2) ห้องพักช่าง เป็นห้องสำหรับช่างแผนกวิศวกรรมที่พักจากการทำงานหรือเปลี่ยนกะ โดยจัดให้มี โต๊ะเก้าอี้สำหรับนั่งพัก และบอร์ดแสดงตารางงาน ตารางเข้าเวร ควรอยู่ใกล้กับแผนกวิศวกรรม และคลังพัสดุช่าง พื้นที่ประมาณ $4 \times 5 \text{ ตารางเมตร}$

5.3) คลังพัสดุช่าง เป็นพื้นที่เก็บพัสดุเกี่ยวกับการซ่อมแซม เครื่องมือ หรืออุปกรณ์เครื่องกลต่างๆ ในการซ่อมบำรุง โดยมีการจัดให้เป็นหมวดหมู่ อย่างเป็นระเบียบ และควบคุมการเบิกจ่ายพัสดุ โดยหัวคลังพัสดุช่าง ควรอยู่ใกล้แผนกวิศวกรรม มีพื้นที่ประมาณ $9 \times 10 \text{ ตารางเมตร}$

5.4) ห้องควบคุมระบบโทรทัศนวงจรปิดและห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นห้องสำหรับควบคุมระบบกล้องวงจรปิดและระบบรักษาความปลอดภัย โดยติดตั้งจอแสดงผลของกล้องวงจรปิดที่แสดงภาพจุดต่างๆในโครงการ และมีการควบคุมตลอดเวลาเพื่อแจ้ง ไปยังยามรักษาการณ์ เพื่อตรวจความเรียบร้อย นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่พักของพนักงานรักษาความปลอดภัย มีพื้นที่ประมาณ $5 \times 5 \text{ ตารางเมตร}$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5) ห้องเครื่องไฟฟ้า (Electrical Room) เป็นห้องในการควบคุมการจ่ายไฟฟ้าทั้งหมด และกระแสไฟฟ้าสำรองของโครงการ โดยเครื่องไฟฟ้าควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ระบายอากาศได้ดี ควรมีช่องเปิดปิดขนาดใหญ่สามารถนำอุปกรณ์เข้ามาเปลี่ยนหรือ ซ่อมแซมได้ และมีทางเดินโดยรอบ อุปกรณ์ต่างๆอย่างน้อย 1 เมตร อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

- หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Transformer) เป็นเครื่องแปลงกำลังไฟฟ้าชนิดติดตั้งในโครงการ ใช้พื้นที่ประมาณ 2.2 ตารางเมตร จำนวน 2 เครื่อง

- เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) เป็นเครื่องสำรองไฟฟ้าโดยใช้น้ำมันดีเซลเป็นพลังงาน เพื่อปั่นไฟฟ้าสำรองให้โครงการในกรณีไฟฟ้าดับ โดยสำรองได้นานประมาณ 1 ชั่วโมงและเริ่มปั่นได้ทันที ภายใน 2 นาที โดยในส่วนนี้อาจมีผนังกันโดยรอบแยกจาก ส่วนอื่นเพื่อลดเสียงรบกวน และมีพื้นที่สำหรับเก็บเชื้อเพลิงสำรอง (Fuel Tank) ใช้พื้นที่ประมาณ 5 ตารางเมตร จำนวน 1 เครื่อง

- ส่วนตู้สวิตช์บอร์ด (Main Distribution Board) เป็นแผงควบคุม 5-70 สวิตช์ในการจ่ายไฟไปยังส่วนต่างๆของโครงการ และจ่ายไฟฟ้าไปยังโหนดย่อยของโครงการ ใช้พื้นที่ประมาณ 4.5 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ห้องเครื่องไฟฟ้า $= (2.2 \times 2) + 5 + 4.5 = 18.2$ ตารางเมตร

5.6) ห้องปั๊มน้ำ (Pump Room) เป็นห้องสำหรับติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับเครื่องสูบน้ำขนาดใหญ่จากถังสำรองน้ำเพื่อใช้ในโครงการ ควรตั้งอยู่ใกล้บริเวณห้องควบคุมและระบายอากาศได้ดี มีพื้นที่ประมาณ 30 ตารางเมตร

5.7) ห้องระบบทำน้ำร้อน (Boiler Room) ห้องควบคุมการทำน้ำร้อนและจ่ายน้ำร้อนที่ใช้ในโครงการ ตั้งอยู่ในที่ระบายอากาศได้ดี จัดให้มีช่องระบายอากาศ

พื้นที่ห้องระบบทำน้ำร้อน คิดเป็น $0.60 \text{ ตร.ม./ห้อง} = 0.60 \times 40 = 24$ ตารางเมตร

5.8) ส่วนระบบโทรทัศน เป็นพื้นที่ของงานระบบทีวีรวม โดยเป็นพื้นที่รับสัญญาณ โทรทัศน จากงานความถี่และกระจายไปยังจุดต่างๆของโครงการ ควรตั้งอยู่ใกล้ห้องควบคุมและ งานรับสัญญาณดาวเทียม มีพื้นที่ประมาณ 10 ตารางเมตร

5.9) ส่วนงานระบบโทรศัพท์ เป็นพื้นที่ในการติดตั้งชุมสายโทรศัพท์และระบบโสตทัศนศึกษาในโครงการ อยู่ใกล้บริเวณสำนักงานส่วนหน้า และช่องเดินสายไฟทางดึง (Shaft) โดยมีพื้นที่ประมาณ 10 ตารางเมตร

5.10) ส่วนระบบกำจัดขยะ เป็นพื้นที่ในการเก็บรวบรวมขยะทั้งโครงการ โดยแบ่งเป็นขยะเปียกและขยะแห้ง และสามารถสำรองพื้นที่เก็บรวบรวมได้อย่างน้อย 1 วัน เพื่อรอการจัดเก็บจากรถ ขยะของเทศบาล โดยไม่ต้องใส่ถังแหล่งน้ำ และพื้นที่ตั้งรถขยะสามารถมาเก็บขยะได้ง่าย โดยมีพื้นที่ประมาณ 50 ตารางเมตร

5.11) ห้องงานระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นห้องบำบัดน้ำเสียจากส่วนต่างๆของเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการก่อนปล่อยลงสู่ท่อน้ำสาธารณะหรือนำมาใช้ภายในโครงการต่อไป โดยมีพื้นที่ประมาณ 30 ตารางเมตร

6. ที่จอดรถ (Parking Area)

เป็นพื้นที่จอดรถภายในโครงการ โดยจำนวนที่จอดรถคำนวณจากกฎข้อบังคับของจังหวัดเชียงใหม่ โดยที่ตั้งของพื้นที่จอดรถต้องมีการควบคุม เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้โครงการ และเป็นพื้นที่ไม่เสี่ยงต่อเพลิงไหม้ มีโครงสร้างรองรับที่แข็งแรง เข้า-ออกได้ง่ายสะดวก ซึ่งแบ่งวิธีการคำนวณพื้นที่เป็น 2 วิธี ดังต่อไปนี้

6.1) วิธีที่ 1 คัดแยกจากส่วนพื้นที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555)

6.1.1) คัดจากจำนวนห้องพัก ห้องพัก 100 ห้องแรก ให้มีที่จอดรถ 10 คัน
สำหรับ 30 ห้องแรกที่เกิดขึ้น 1 คัน / 5ห้อง และเศษ 5 คิดเป็น 5 ห้อง

~~ดังนั้น ห้องพัก 40 ห้อง จะมีที่จอดรถ 12 คัน~~

6.1.2) คัดจากส่วนภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะ

อาหาร 15 ตารางเมตร เศษ 15 คิดเป็น 15 ตารางเมตร

ห้องอาหารหลัก	160	ตารางเมตร
ร้านกาแฟ(Coffee Shop)	30	ตารางเมตร
Bar & Cocktail Lounge	27	ตารางเมตร
ห้องอเนกประสงค์	144	ตารางเมตร
รวม	361	ตารางเมตร

~~ดังนั้นที่จอดรถส่วนภัตตาคาร $361/15 = 25$ คัน~~

6.1.3) คัดจากพื้นที่โถง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษ 30 ตารางเมตร คิดเป็น 30 ตารางเมตร

โถงต้อนรับ	104	ตารางเมตร
โถงจัดเลี้ยง	60	ตารางเมตร
รวม	164	ตารางเมตร

~~ดังนั้น ที่จอดรถส่วน โถง $164/30 = 5.46 = 6$ คัน~~

~~ดังนั้นจำนวนพื้นที่จอดรถด้วยวิธีที่ 1 = $12+25+6 = 43$ คัน~~

6.2) วิธีที่ 2 คัดจากพื้นที่สาธารณะทั้งหมดของโครงการ (ไม่รวมทางสัญจร)

โดยคิดเป็นพื้นที่ 240 ตารางเมตร ต่อ 1 คัน เศษ 240 คิดเป็น 1 คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนห้องพักและส่วนบริการ	5,386 ตารางเมตร
ส่วนห้องอาหารและห้องครัว	416.7 ตารางเมตร
ส่วนบริการทั่วไป	240 ตารางเมตร
ส่วนนันทนาการ	817.12 ตารางเมตร
ส่วนบริการสาธารณะ	46 ตารางเมตร
รวมพื้นที่	6905.82 ตารางเมตร

ดังนั้นจำนวนพื้นที่จอดรถด้วยวิธีที่ 2 = $6905.82 / 240 = 28.77 = 29$ คัน

สรุป จะเห็นได้ว่าผลรวมวิธีที่ 1 ซึ่งหาได้จากจำนวนห้องพัก ภัตตาคาร ส่วนจัดเลี้ยง สำนักงาน และส่วนโรง (43 คัน) มากกว่าผลรวมวิธีที่ 2 ซึ่งหาจากพื้นที่สาธารณะทั้งหมด (29 คัน) ดังนั้นจึงคิดที่จอดรถของโครงการเป็น 43 คัน

6.3) ยานพาหนะแต่ละประเภทในโครงการ

6.3.1) รถบริการของโครงการ

กำหนดอัตราเข้าพัก 60 % และอัตราผู้เข้าพักต่อห้อง 1.6 คน

จะมีผู้เข้าพักเป็น $60\% \times 40 = 24$ ห้อง

24 ห้องมีผู้เข้าพักเป็น $24 \times 1.6 = 38.4 = 39$ คน

โดยรถบริการรับส่งครั้งละ 6 คน ดังนั้น จำเป็นต้องมีรถรับส่งบริการ 7 คัน

รถบริการของโครงการเป็นรถลีมูซีน พื้นที่ต่อคัน คือ 15 ตารางเมตร

คิดเป็นพื้นที่จอดรถบริการ $15 \times 7 = 105$ ตารางเมตร

6.3.2) รถบริการ

- รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ 1 คัน

- รถบรรทุกเครื่องคิม 1 คัน

- รถขยะ 1 คัน

คิดเป็นพื้นที่จอดรถบริการ $18 \text{ ตร.ม./คัน} = 54$ ตารางเมตร

6.3.3) รถจักรยานยนต์

โดยคิดเป็น 5 % ของผู้รับบริการคือ 120 คน เท่ากับ 6 คัน และคิดจาก

แผนกต่างๆของโครงการ 9 แผนก แผนกละ 6 คัน เท่ากับ 54 คัน

รวมพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ 54 คัน คิดเป็น $1.5 \text{ ตร.ม./คัน} = 81$ ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.11 แสดงพื้นที่การจอดรถประเภทต่างๆในโครงการ

ประเภทที่จอดรถ	จำนวน(คัน)	พื้นที่(ตร.ม./คัน)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)
ที่จอดรถทั่วไปของผู้ใช้บริการ	43	12.5	537.5
ที่จอดรถบริการของโครงการ (ถิมูชิน)	7	15	105
ที่จอดรถบริการ	3	18	54
รวม	53		696.5
ที่จอดรถจักรยานยนต์	54	1.5	81
ที่จอดรถไฟฟ้า	5	3	15
ที่จอดรถยนต์พนักงาน	5	12.5	62.5

สรุปที่จอดรถในโครงการ

ที่จอดรถยนต์	696.5	ตารางเมตร
ที่จอดรถจักรยานยนต์	81	ตารางเมตร
ที่จอดรถไฟฟ้า	15	ตารางเมตร
ที่จอดรถยนต์พนักงาน	62.5	ตารางเมตร
รวมพื้นที่	855	ตารางเมตร
ทางสีเขียว 50 %	427.5	ตารางเมตร
รวมพื้นที่จอดรถในโครงการ	1282.5	ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.1.3 องค์ประกอบเสริมของโครงการ

เป็นส่วนที่ช่วยส่งเสริมโครงการมีความสะดวกครบครันยิ่งขึ้น โดยสนับสนุนโครงการเพิ่มเติมในส่วนต่างๆ ที่ส่วนที่ให้บริการแก่ผู้ใช้โครงการและส่วนบริการโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ส่วนบริการสาธารณะ

เป็นพื้นที่ในการให้บริการแก่ผู้ใช้โครงการให้มีความสะดวกสบายยิ่งขึ้น โดยสามารถเข้าถึงได้ง่าย สามารถรองรับผู้ใช้โครงการตามความต้องการในแต่ละด้านได้ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

1.1) **เล้าจ้ (Lounge)** เป็นพื้นที่ที่ให้บริการอาหารว่างและเครื่องดื่มสำหรับผู้ใช้บริการ โครงการให้บริการโดยบาร์เทนเดอร์ ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเพื่อสะดวกในการใช้งาน มีพื้นที่เล้าจ้

คิดเป็น 0.5 ตร.ม./ห้อง ซึ่งเท่ากับ $0.5 \times 30 = 15$ ตารางเมตร

1.2) **ร้านของที่ระลึกของโครงการ** เป็นร้านขายสิ่งของที่ทางโครงการได้จัดทำขึ้น โดยสินค้าพิมพ์ตราสัญลักษณ์ของโครงการ เพื่อเป็นการโฆษณาโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 สรุปองค์ประกอบโครงการ

จากการศึกษาองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่างๆ โดยการวิเคราะห์ และการอ้างอิงจากมาตรฐานต่างๆ เพื่อใช้สรุปพื้นที่และขนาดโครงการ ให้มีสิทธิภาพในการออกแบบและสามารถรองรับการใช้งานที่สอดคล้องกับจำนวนผู้ใช้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5.12 สรุปองค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้โครงการ		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
	ผู้ใช้ บริการ	จำนวน หน่วย			
องค์ประกอบหลัก					
1. ส่วนห้องพัก					
Deluxe Villa		16	80/ห้องพัก	1280	C+A
Suite Villa		12	140/ห้องพัก	1680	C+A
Honeymoon Pool Villa		8	180/ห้องพัก	1440	C+A
President Pool Villa		4	216/ห้องพัก	864	C+A
รวม		40		5264	
พื้นที่ทางสัญจร (30%)				1579.2	
ส่วนบริการประจำชั้น					
- โถงบริการ		2	12	24	N+A
- พนักงานต้นห้อง		3	15	45	N+A
- ห้องเก็บเครื่องมือทำความสะอาด		2	22	44	N+A
สะอาด					
- ส่วนเตรียมอาหาร		3	3	9	N+A
รวม				122	
พื้นที่ทางสัญจร (20%)				24.4	
รวมพื้นที่ส่วนห้องพัก				6989.6	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.12 (ต่อ)สรุปองค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้โครงการ		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
	ผู้ใช้ บริการ	จำนวน หน่วย			
2.ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม					
ห้องอาหารหลัก(Main Dining)	100	1	1.6/ที่นั่ง	160	N+A
ร้านกาแฟ(Coffee Shop)	20	1	1.5/ที่นั่ง	30	N+A
แผนกบริการ (Room Service)		1	0.075/ห้องพัก	3	N+A
ส่วนบริการเครื่องดื่ม Bar & Cocktail Lounge		1	0.675/ห้องพัก	27	C+A
ส่วนแคชเชียร์(Cashier)	2	1	7.5	7.5	C+A
ครัวหลัก (Main Kitchen)		1	40% of Main dining	64	C+A
ครัวย่อย(Auxiliary Kitchen)		1	25% of Coffee shop	7.5	C+A
ห้องเก็บและแยกวัตถุดิบ (Steward Store Room)		1	0.5/ห้องพัก	20	C+A
ห้องเก็บเครื่องดื่ม (Beverage Storage)		1	0.13/ห้องพัก	5.2	C+A
ห้องเก็บอุปกรณ์ครัว		1	0.10/ห้องพัก	4	N+C
ห้องพักหัวหน้าพ่อครัว		1	15	15	N+C
ห้องพักนักโภชนาการ		1	20	20	N+C
ห้องพักพนักงาน		1	24.5	24.5	N+C
ห้องน้ำ		2	6.5	13	N+C
ห้องเก็บขยะเปียกและแห้ง (Garbage Storage)		2	2	4	C
ห้องเก็บถังแก๊ส		1	12	12	N+C
รวม				416.7	
พื้นที่สำรอง(30%)				125.01	
รวมพื้นที่ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม				541.71	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.12 (ต่อ)สรุปองค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้โครงการ		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
	ผู้ใช้ บริการ	จำนวน หน่วย			
3.ส่วนบริการทั่วไป					
ทางเข้าหลักของโครงการ (Main Entrance)		1	40	40	N
โถงต้อนรับ (Reception Hall)		1	1.2/ห้องพัก	64	N
โถงพักคอย (Lobby Lounge)		1	2.5/ห้องพัก	100	N
สำนักงานต้อนรับส่วนหน้า (Front office)	3	1	12	12	N
ห้องน้ำ		2	12	24	L
รวม				240	
พื้นที่ทางสัญจร (30%)				72	
รวมพื้นที่ส่วนบริการทั่วไป				312	
องค์ประกอบรอง					
1.ส่วนนันทนาการ					
สระว่ายน้ำ (Swimming Pool)	48	1	2.2/คน	105.6	C+A
ห้องออกกำลังกาย (Fitness)		1	50	50	C+A
ห้องหนังสือและห้องบริการ อินเทอร์เน็ต		1	60	60	C+A
ห้องเกมส์ (Game Room)		1	60	60	C+A
ส่วนสปา (Spa Room)		1	270	270	C+A
ห้องอเนกประสงค์ (Function Area)			239.52	239.52	C+A
รวม				817.12	
พื้นที่ทางสัญจร (30%)				245.136	
รวมพื้นที่ส่วนนันทนาการ				1062.26	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.12 (ต่อ)สรุปองค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้โครงการ		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
	ผู้ใช้ บริการ	จำนวน หน่วย			
3.ส่วนสำนักงาน (Office Area)					
โถง		1	25	25	N+A
ส่วนพักคอย		1	20	20	N+A
ห้องรับรอง		1	12.25	12.25	C+A
ห้องประชุม		1	53	53	C+A
ห้องผู้จัดการทั่วไป		1	20	20	N
ห้องทำงานผู้จัดการ		1	15	15	N
พื้นที่ทำงานของสำนักงาน	35	1	184.39	184.39	N+A
ห้องฝึกอบรม	20	1	60	60	N
ส่วนเตรียมอาหาร		1	3	3	N
ห้องเก็บเอกสารและถ่ายเอกสาร		1	10.5	10.5	N
ห้องน้ำ		1	14.8	14.8	L
รวม				417.94	
พื้นที่ทางสัญจร (30%)				125.382	
รวมพื้นที่ส่วนสำนักงาน				543.322	
4.ส่วนบริการ (Back of the House)					
ห้องซักรีด (Laundry)		1	0.63/ห้องพัก	25.2	N+C
ห้องทำงานแผนกแม่บ้าน		1	18	18	N+A
ห้องเก็บผ้าไหม (Linen Room)		1	0.3/ห้องพัก	12	N
ห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน		1	0.05/คน	9.6	N
ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด (Storage)		1	7.5	7.5	N
ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกายแยกชาย หญิง		1	49.4	62.4	N
ห้องน้ำอาหารสำหรับพนักงาน		1	1.0/คน	40	N

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.12 (ต่อ)สรุปองค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้โครงการ		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
ห้องครัว		1	30%ของห้องอาหาร	12	N+A
คลังพัสดุ		1	0.9/ห้องพัก	36	C
ส่วนขนถ่ายสิ่งของ (Loading Area)		1	225	225	N
บริเวณตรวจรับสิ่งของ		1	1.44/ห้องพัก	57.6	C
ส่วนเก็บเฟอร์นิเจอร์		1	0.6/ห้องพัก	24	C
ห้องพักพนักงาน	120	1	0.1/คน	19.2	N+A
รวม				381.3	
พื้นที่ทางสัญจร (30%)				114.39	
รวมพื้นที่ส่วนบริการ				495.69	
5.ส่วนงานระบบ (Service Area)					
แผนกวิศวกรรมและส่วนควบคุม		1	32	32	C+A
ห้องพักช่าง		1	20	20	C
คลังพัสดุช่าง		1	90	90	C
ห้องควบคุมระบบ โทรทัศน์วงจรปิดและห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย		1	25	25	C+A
ห้องเครื่องไฟฟ้า (Electrical Room)		1	3.75/ห้องพัก	150	C+A
ห้องปั้มน้ำ (Pump Room)		1	0.56	22.4	C+A
ห้องระบบทำน้ำร้อน (Boiler Room)		1	0.6/ห้องพัก	24	C+A
ส่วนระบบโทรทัศน์		1	10	10	C+A
ส่วนงานระบบโทรศัพท์		1	0.1/ห้องพัก	4	C+A
ส่วนระบบกำจัดขยะ		1	50	50	C+A
ห้องระบบบำบัดน้ำเสีย		1	30	30	C+A
รวม				457.4	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.12 (ต่อ)สรุปองค์ประกอบโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้โครงการ		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อ้างอิง
	ผู้ใช้ บริการ	จำนวน หน่วย			
พื้นที่ทางสัญจร (30%)				137.22	
รวมพื้นที่ส่วนงานระบบ				594.62	
องค์ประกอบเสริม					
1.ส่วนบริการสาธารณะ					
ห้องเด็ก		1	30	30	C+A
บาร์เครื่องดื่ม		1	6	6	C+A
ร้านของที่ระลึกของโครงการ		1	10	10	C+A
รวม				46	
พื้นที่ทางสัญจร (30%)				23	
รวมพื้นที่ส่วนบริการสาธารณะ				69	
รวมพื้นที่โครงการ(ไม่รวมจอดรถ)				10608.2	
พื้นที่จอดรถทั้งหมดจากตารางที่ 5.11				1282.5	L
รวมพื้นที่ในโครงการทั้งหมด				11890.7	

*หมายเหตุการอ้างอิงข้อมูล

N หมายถึง การศึกษาจาก Neufert's Architect Data

A หมายถึง การวิเคราะห์และประมาณการ

C หมายถึง การวิเคราะห์จากอาคารกรณีตัวอย่าง

L หมายถึง กฎหมายหรือข้อกำหนดต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 การวิเคราะห์และสรุปพื้นที่องค์ประกอบโครงการ

การศึกษาองค์ประกอบของโครงการในส่วนต่างๆ เพื่อนำไปใช้ในการออกแบบโครงการ
รีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ ได้สรุปพื้นที่ใช้สอยในโครงการดังนี้

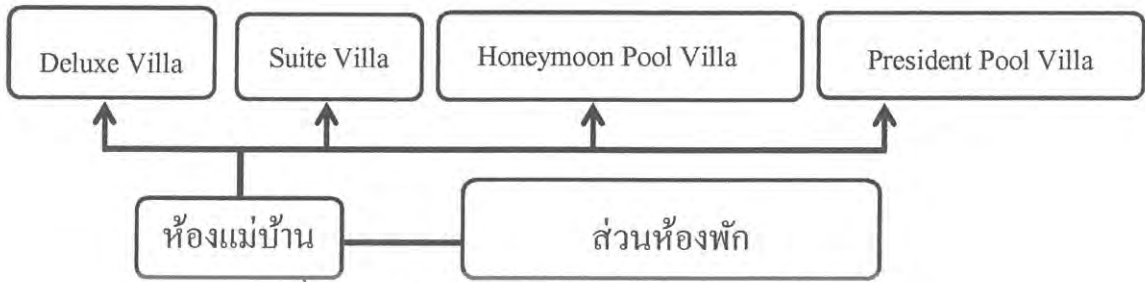
ตารางที่ 5.13 แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของโครงการ

องค์ประกอบโครงการ	พื้นที่โครงการ	ร้อยละ
1.ส่วนห้องพัก	6989.6	59
2.ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	541.71	4.5
3.ส่วนบริการทั่วไป	312	2.5
4.ส่วนนันทนาการ	1062.26	9
5.ส่วนสำนักงาน	543.322	4.5
6.ส่วนบริการ (Back of the House)	495.69	4
7.ส่วนงานระบบ (Service Area)	594.62	5
8.ส่วนบริการสาธารณะ	69	0.5
9.ที่จอดรถ	1282.5	11
รวม	11890.7	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

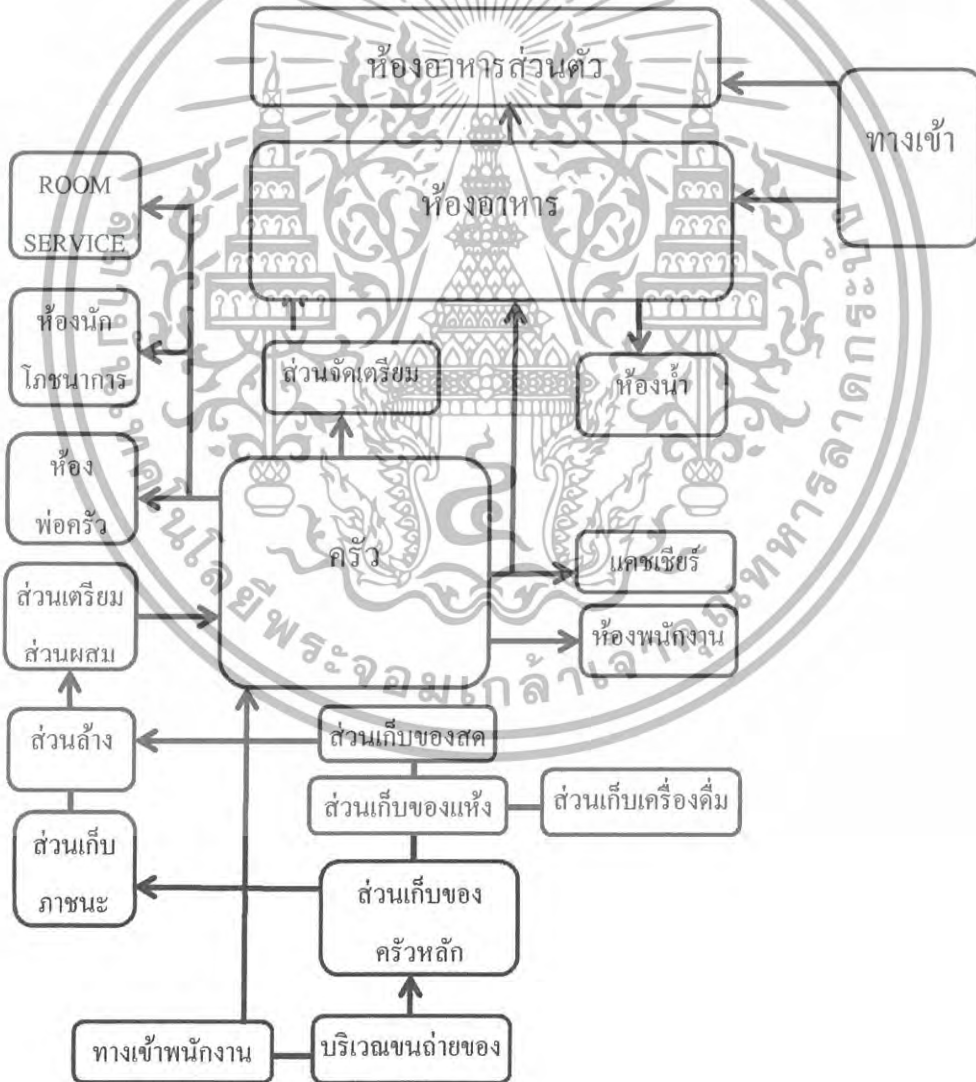
5.4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ

5.4.1 ผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนห้องพัก



รูปที่ 5.1 แสดงผังความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก

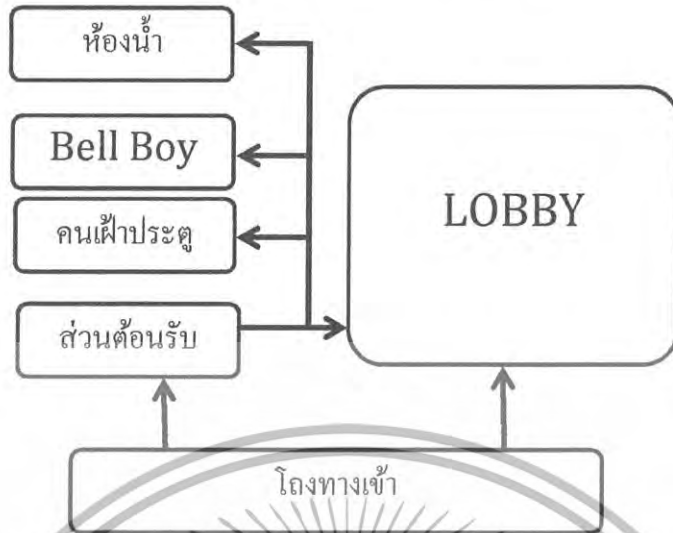
5.4.2 ผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนอาหารและเครื่องดื่ม



รูปที่ 5.2 แสดงผังความสัมพันธ์ของส่วนอาหารและเครื่องดื่ม

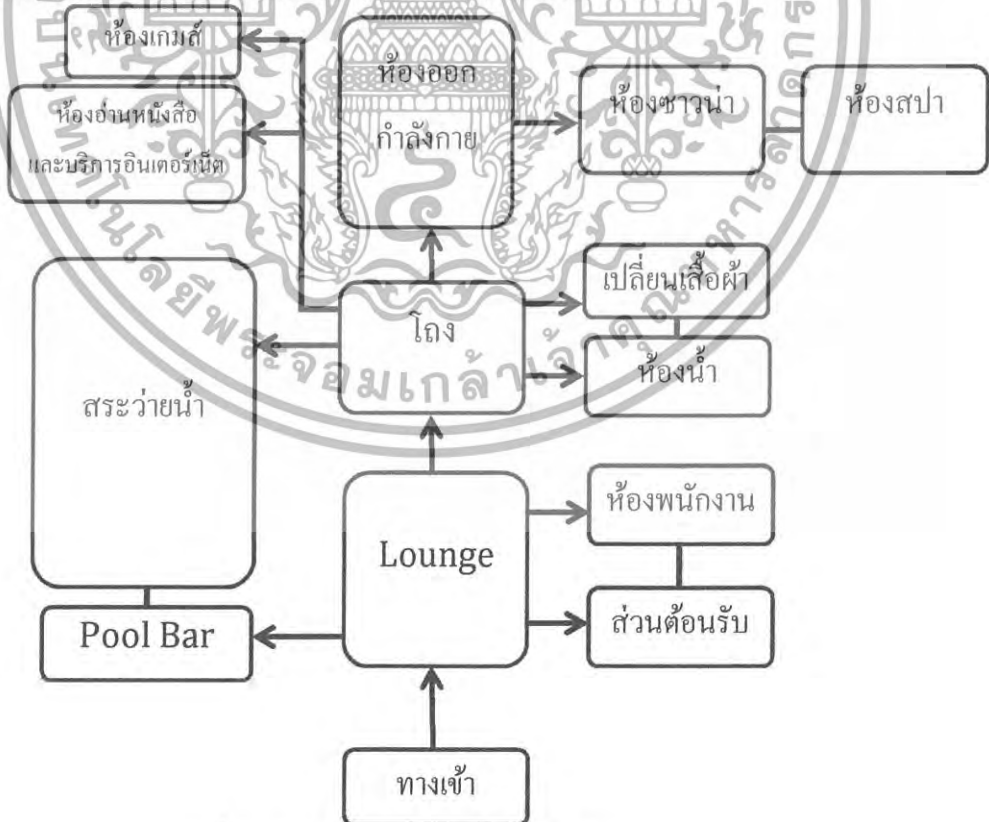
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.3 แผนผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนบริการส่วนหน้า



รูปที่ 5.3 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการส่วนหน้า

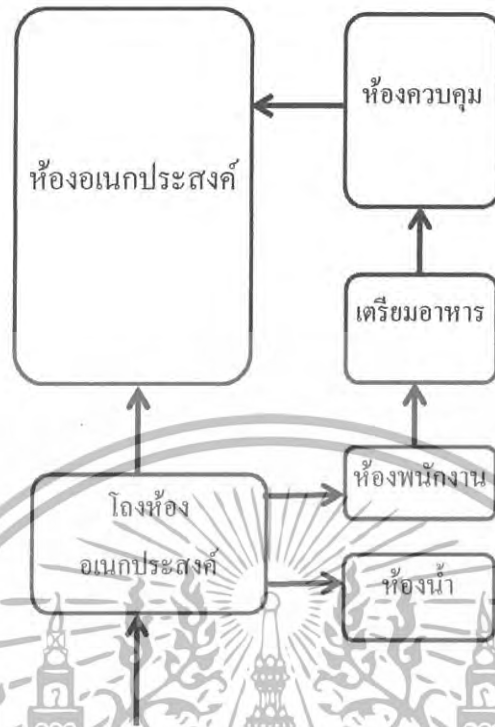
5.4.4 แผนผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนนันทนาการ



รูปที่ 5.4 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนนันทนาการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.5 แผนผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนห้องอเนกประสงค์(จัดเลี้ยง)



รูปที่ 5.5 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนห้องอเนกประสงค์(จัดเลี้ยง)

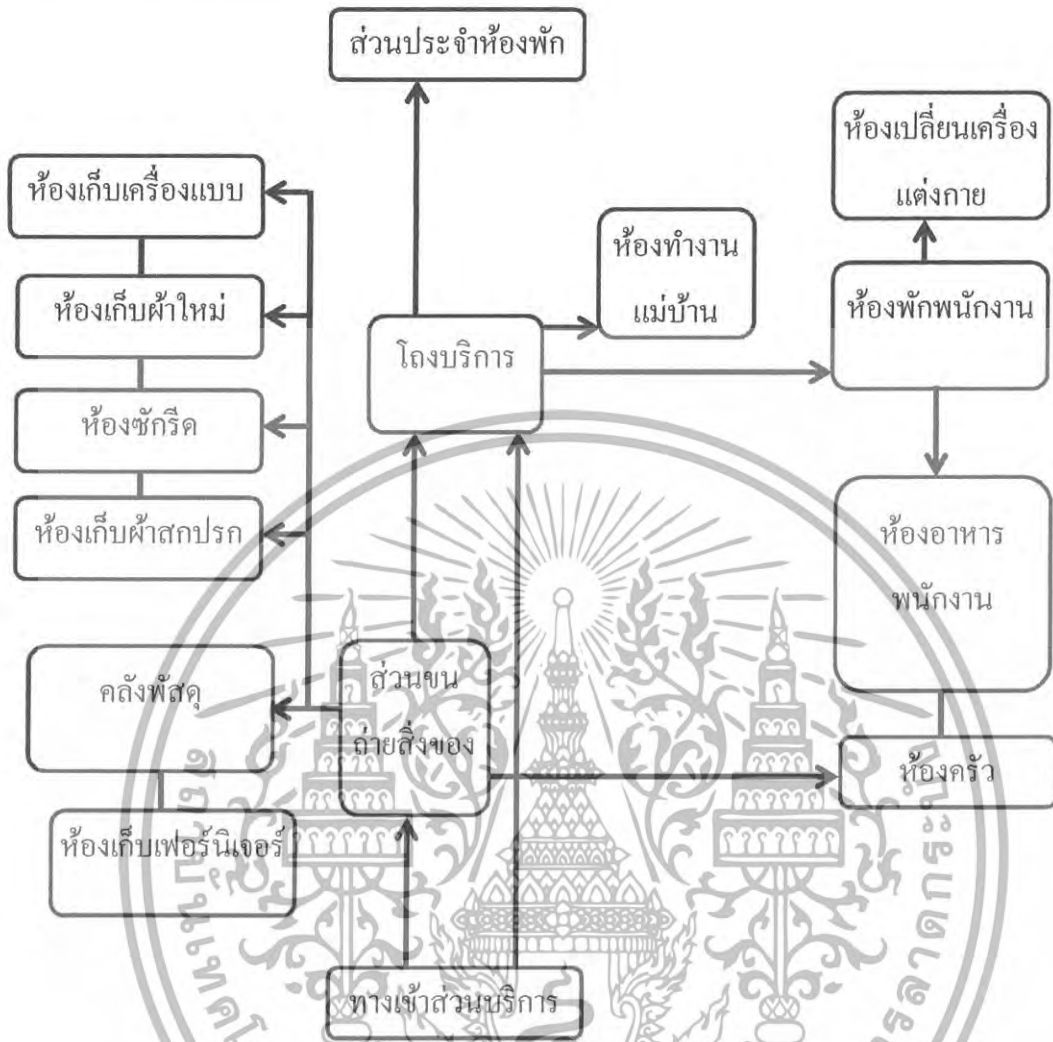
5.4.6 แผนผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนสำนักงาน



รูปที่ 5.6 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนสำนักงาน

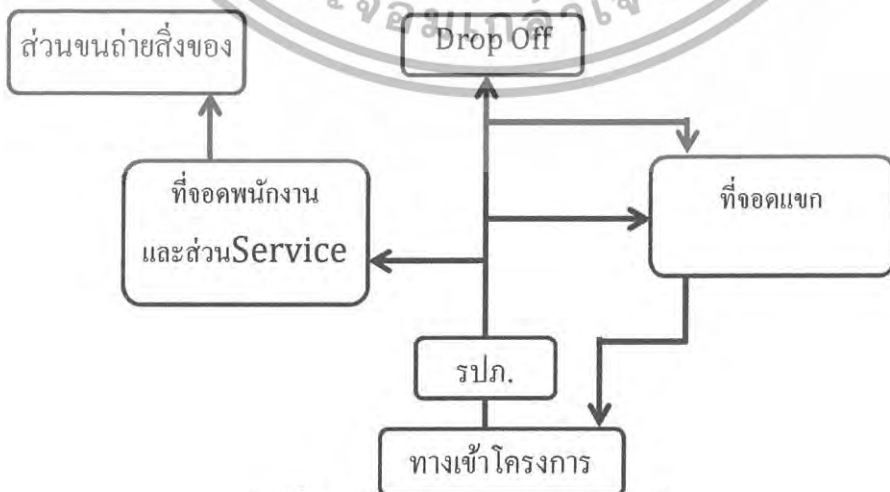
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.7 แผนผังสร้างความสัมพันธ์ของส่วนบริการ



รูปที่ 5.7 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการ

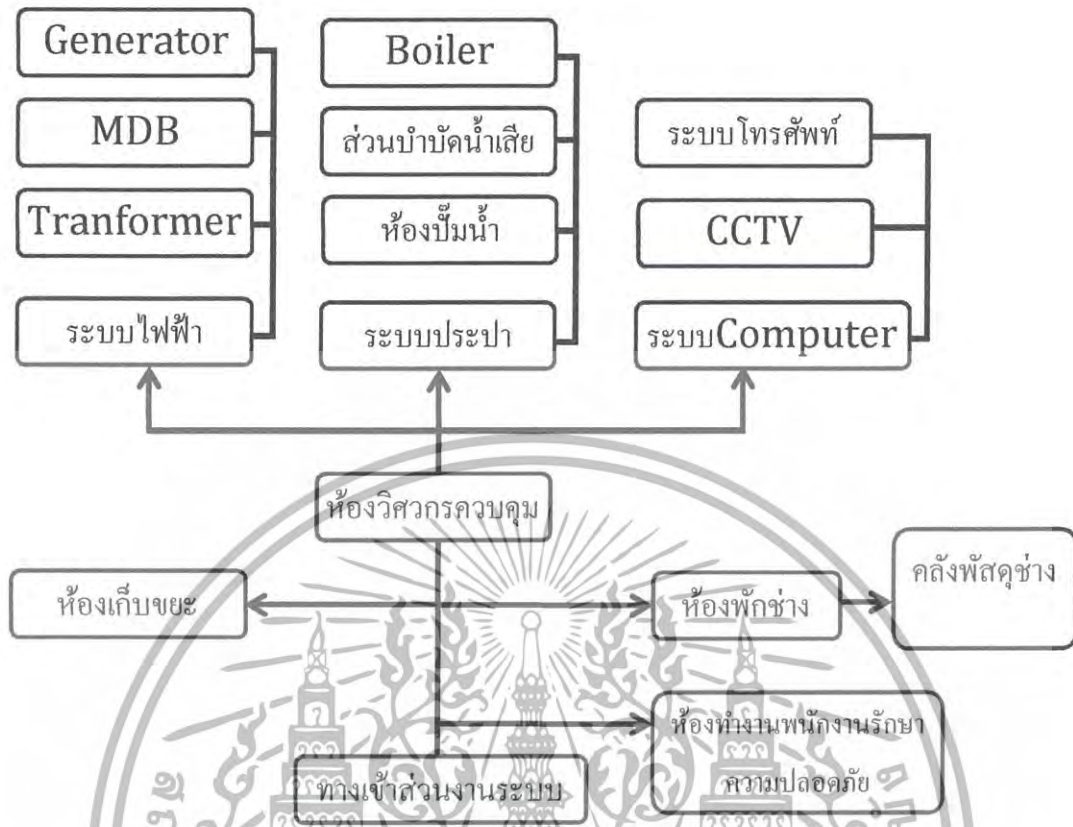
5.4.7 แผนผังสร้างความสัมพันธ์ของส่วนที่จอดรถ



รูปที่ 5.8 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนที่จอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.8 แผนผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนงานระบบ



รูปที่ 5.9 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนงานระบบ

5.4.9 แผนผังโครงสร้างความสัมพันธ์ของส่วนงานบริการสาธารณะ



รูปที่ 5.10 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการสาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5 สรุปการศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

5.5.1 ทราบถึงประเภทของโครงการว่ามีลักษณะของ โรงแรมพักตากอากาศ ที่มีระดับมาตรฐาน ในระดับพิเศษ (Luxury Class) ขนาดปานกลาง จำนวน 40 ห้อง มีระยะเวลาการเข้าพัก ทั้งระยะสั้นและระยะกลาง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพการจ่ายสูง ซึ่งนำไปสู่ การกำหนดที่ตั้งและการออกแบบเบื้องต้นของโครงการ

5.5.2 ทราบถึงรายละเอียดต่างๆของผู้เข้าใช้โครงการ ซึ่งนำไปสู่ความเข้าใจพื้นฐานของการ พฤติกรรมและการทำงานต่างๆของผู้ใช้โครงการ เพื่อนำไปประกอบการคิดคำนวณพื้นที่ของ โครงการ

5.5.3 ทราบถึงองค์ประกอบโครงการ ซึ่งนำไปสู่ความเข้าใจการจัดพื้นที่ของโครงการและ เพื่อนำไปใช้ในการออกแบบผังโครงการต่อไป

5.5.4 ทราบพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของโครงการ คือ 11890.7 ตารางเมตรนำไปสู่การพิจารณา กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์ พลังงาน และกฎหมายเฉพาะอื่น

5.5.5 ทราบถึงโครงสร้างความสัมพันธ์ของโครงการ โดยรวม และความสัมพันธ์ในแต่ละ ฝ่ายเพื่อนำไปใช้ในการออกแบบได้อย่างถูกต้อง



บทที่ 6

การศึกษาและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

6.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการ

6.1.1 ประวัติเมืองเชียงใหม่¹

เมืองเชียงใหม่ มีชื่อที่ปรากฏในตำนานว่า "นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่" เป็นราชธานีของอาณาจักรล้านนาไทยมาตั้งแต่พญามังรายได้ทรงสร้างขึ้น เมื่อ พ.ศ.1839 และเมืองเชียงใหม่ได้มีวิวัฒนาการสืบเนื่องกันมาในประวัติศาสตร์ตลอดมา เชียงใหม่มีฐานะเป็นนครหลวงอิสระปกครอง โดยกษัตริย์ราชวงศ์มังราย ประมาณ 261 ปี (ระหว่าง พ.ศ.1839-2100)

ในปี พ.ศ.2101 เชียงใหม่ได้เสียเอกราชให้แก่กษัตริย์พม่าซึ่งบุเรงนอง และได้ตกอยู่ภายใต้การปกครองของพม่านานร่วมสองร้อยปี จนถึงสมัยสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช และพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ได้ทรงช่วยเหลือล้านนาไทยภายใต้การนำของพระยาภาวดีและพระยาจำบ้านในการทำสงครามขับไล่พม่าออกไปจากเชียงใหม่และเมืองเชียงแสนได้สำเร็จ พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช สถาปนาพระยาภาวดีเป็นเจ้าเมืองเชียงใหม่ ในฐานะเมืองประเทศราชของไทย และมีเชื้อสายของพระยาภาวดี ซึ่งเรียกว่าตระกูลเจ้าเจ็ดตน ปกครองเมืองเชียงใหม่ เมืองลำพูนและเมืองลำปางสืบต่อมาจนกระทั่งในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้โปรดให้ปฏิรูปการปกครองหัวเมืองประเทศราช ได้ยกเลิกการมีเมืองประเทศราชในภาคเหนือ จัดตั้งการปกครองแบบมณฑลเทศาภิบาล เรียกว่ามณฑลพายัพ และเมื่อปี พ.ศ.2476 พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวได้ปรับปรุงการปกครองเป็นแบบจังหวัด เชียงใหม่จึงมีฐานะเป็นจังหวัดจนถึงปัจจุบัน

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะรัฐมนตรีครั้งที่ 18/2554 เมื่อวันที่อังคารที่ 3 พฤษภาคม 2554 คณะรัฐมนตรี ได้มีมติให้ความเห็นชอบให้จังหวัดเชียงใหม่เป็น “นครที่เป็นที่สุดแห่งความสง่างามทางวัฒนธรรม” (Chiang Mai : The Most Splendid City of Culture) และในปี พ.ศ.2559จะถือเป็นปีครบรอบการสถาปนาเมืองเชียงใหม่ อายุครบ 720 ปี

6.1.2 ขนาดพื้นที่และอาณาเขตการปกครอง

6.1.2.1 ขนาดพื้นที่

จังหวัดเชียงใหม่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของประเทศไทย เส้นรุ้งที่ 16 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 99 องศาตะวันออก สูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 1,027 ฟุต (310 เมตร) ห่างจากกรุงเทพมหานคร 696 กิโลเมตร

¹ บรรยายสรุปจังหวัดเชียงใหม่, กลุ่มงานข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักจังหวัดเชียงใหม่, 2559 สืบค้นออนไลน์ 7

พ.ย. 2559

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่ 20,107.057 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 12,566,911 ไร่ มีพื้นที่กว้างใหญ่เป็นอันดับที่ 1 ของภาคเหนือ และเป็นอันดับที่ 2 ของประเทศ รองจากจังหวัดนครราชสีมา

6.1.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดกับรัฐฉานของสหภาพเมียนมาร์
ทิศใต้	ติดกับจังหวัดตาก และจังหวัดลำพูน
ทิศตะวันออก	ติดกับจังหวัดเชียงราย จังหวัดลำปาง และจังหวัดลำพูน
ทิศตะวันตก	ติดกับจังหวัดแม่ฮ่องสอน

6.1.3 สภาพภูมิประเทศ และลักษณะภูมิอากาศ

6.1.3.1 ลักษณะภูมิประเทศ

พื้นที่โดยทั่วไปของจังหวัดเชียงใหม่มีสภาพพื้นที่เป็นภูเขาและป่าละเมาะ มีที่ราบอยู่ตอนกลางตามสองฟากฝั่งแม่น้ำปิงมีภูเขาสูงที่สุดในประเทศไทย คือ “ดอยอินทนนท์” มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 2,565 เมตร นอกจากนี้ยังมีดอยอื่นๆที่มีความสูงรองลงมาอีกหลายแห่ง เช่น ดอยฟ้าห่มปก (สูง 2,285 เมตร) ดอยหลวงเชียงดาว (สูง 2,170 เมตร) ดอยสุเทพ (สูง 1,601 เมตร) สภาพพื้นที่แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- 1) พื้นที่ภูเขา ส่วนใหญ่อยู่ทางทิศเหนือ และทิศตะวันตกของจังหวัด คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 80 ของพื้นที่จังหวัดเป็นพื้นที่ป่าต้นน้ำลำธาร ไม่เหมาะสมต่อการเพาะปลูก
- 2) พื้นที่ราบลุ่มและที่ราบเชิงเขา กระจายอยู่ทั่วไประหว่างหุบเขาทอดตัวในแนวเหนือ-ใต้ ได้แก่ ที่ราบลุ่มน้ำปิง ลุ่มน้ำฝาง ลุ่มน้ำแม่งัดเป็นพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะสมต่อการเกษตร

6.1.3.2 ลักษณะภูมิอากาศ

เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีสภาพอากาศค่อนข้างเย็นเกือบทั้งปีมีอุณหภูมิเฉลี่ยทั้งปี 25.4 องศาเซลเซียส โดยมีค่าอุณหภูมิสูงสุดเฉลี่ย 31.8 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ย 20.1 องศาเซลเซียส มีปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,100-1,200 มิลลิเมตร สภาพภูมิอากาศจังหวัดเชียงใหม่อยู่ภายใต้อิทธิพลลมรสุม 2 ชนิด คือ ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ แบ่งภูมิอากาศออกได้เป็น 3 ฤดู ได้แก่

- ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมจนถึงเดือนตุลาคม
- ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ไปจนถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์
- ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึงกลางเดือนพฤษภาคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.1.4 การปกครอง

จังหวัดเชียงใหม่แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 25 อำเภอ 204 ตำบล และ 2,066 หมู่บ้าน มีหน่วยงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ดังนี้

- 1) หน่วยงานบริหารราชการส่วนกลาง จำนวน 166 หน่วยงาน
- 2) หน่วยงานบริหารราชการส่วนภูมิภาค จำนวน 33 หน่วยงาน
- 3) หน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่น จำนวน 211 แห่ง ประกอบด้วย
 - องค์การบริหารส่วนจังหวัด จำนวน 1 แห่ง
 - เทศบาลนคร จำนวน 1 แห่ง
 - เทศบาลเมือง จำนวน 4 แห่ง
 - เทศบาลตำบล จำนวน 117 แห่ง
 - องค์การบริหารส่วนตำบล จำนวน 89 แห่ง

6.1.5 ประชากร

จังหวัดเชียงใหม่มีประชากรรวมทั้งสิ้น 1,686,696 คน แยกเป็นชาย 819,764 คน หญิง 866,932 คน (ข้อมูล ณ เดือนกันยายน 2558) ประชากรชนกลุ่มชาติพันธุ์ในจังหวัดกระจายตามอำเภอต่างๆ ใน 25 อำเภอ (ข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2558) โดยแยกเป็น

- 1) ประชากรราษฎรบนพื้นที่สูง 9 ชนเผ่าและอื่นๆรวม จำนวน 401,947 คน ประชากรราษฎรบนพื้นที่สูง มีสัญชาติ 371,478 คน ไม่มีสัญชาติ จำนวน 30,469 คน (ข้อมูลปี 2558)
- 2) อพยพจากจีนคนละชาติ จำนวน 643 คน (ข้อมูลปี 2556)
- 3) จีนฮ่ออพยพ จำนวน 204 คน (ข้อมูลปี 2556)
- 4) จีนฮ่ออิสระ จำนวน 1,950 คน (ข้อมูลปี 2556)
- 5) ผู้พลัดถิ่นสัญชาติพม่า จำนวน 366 คน (ข้อมูลปี 2556)
- 6) ผู้หลบหนีเข้าเมืองจากพม่า (มีถิ่นที่อยู่ถาวร) จำนวน 1,785 คน (ข้อมูลปี 2556)
- 7) ผู้หลบหนีเข้าเมืองจากพม่า (อยู่กึ่งบ้านกึ่ง) จำนวน 3,331 คน (ข้อมูลปี 2556)

อำเภอที่มีประชากรราษฎรบนพื้นที่สูงมากที่สุด ได้แก่ อำเภอฝาง อำเภอเชียงดาว อำเภอแม่อาย และเวียงแหง ตามลำดับ

6.1.6 สภาพเศรษฐกิจ

- 1) ประมาณผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ปี 2556 พิจารณาจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด ณ ราคาประจำปีมีมูลค่า 184,132 ล้านบาท โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อหัว (GPP per capita) ในปี 2556 เท่ากับ 106,707 บาท (ข้อมูล ณ ตุลาคม 2558) โดยคิดเป็น ภาคเกษตร 22.3% ภาคอุตสาหกรรม 11.8 % ภาคบริการ 65.9%

- 2) รายได้ส่วนใหญ่ แยกตามรายสาขาการผลิตที่สำคัญ (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม

2558)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อันดับ 1 สาขาเกษตรกรรม การล่าสัตว์และการป่าไม้ ร้อยละ 22.2 %

อันดับ 2 สาขาอื่นๆ ร้อยละ 20.3 %

อันดับ 3 สาขาการขนส่ง การขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์

จักรยานยนต์ ของใช้ส่วนบุคคลและของใช้ในครัวเรือน ร้อยละ
12.5 %

อันดับ 4 สาขาอุตสาหกรรม ร้อยละ 9.5 %

อันดับ 5 สาขาการก่อสร้าง ร้อยละ 7.7 %

อันดับ 6 สาขาการศึกษา ร้อยละ 7.3 %

อันดับ 7 สาขาตัวกลางทางการเงิน ร้อยละ 7.1 %

อันดับ 8 สาขาโรงแรมและภัตตาคาร ร้อยละ 6.9 %

อันดับ 9 สาขาบริหารราชการแผ่นดินและการป้องกันประเทศ รวมทั้งการ
ประกันสังคมภาคบังคับ ร้อยละ 6.5 %

6.1.7. การท่องเที่ยว

จังหวัดเชียงใหม่มีสถานที่ท่องเที่ยว ในรูปแบบกิจกรรมการท่องเที่ยวที่
หลากหลาย อำนวยความสะดวกทันสมัยสำหรับนักท่องเที่ยว ทั้งที่พัก โรงแรม รีสอร์ทและ
โฮมสเตย์ที่มีชื่อเสียงทั้งร้านอาหารจำนวนมาก จึงเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาว
ต่างประเทศเชียงใหม่จึงเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ ประเทศและระดับโลกด้านสินค้าบริการ
จังหวัดเชียงใหม่มีจุดแข็งด้านสินค้าและบริการหลากหลายรูปแบบ ที่สามารถสะท้อนความเป็น
เอกลักษณ์เชิงวัฒนธรรม และรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวอย่างเพียงพอ การท่องเที่ยว
ของจังหวัดเชียงใหม่มีหลายรูปแบบ เช่น

1) การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Cultural and Traditional Tourism) บนพื้นฐาน
ทางวัฒนธรรม ประเพณีที่เป็นเอกลักษณ์ และประวัติศาสตร์อันยาวนาน

2) การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว (Long Stay) ซึ่งได้แก่ การท่องเที่ยวโดย
มุ่งเน้นการพักผ่อนหย่อนใจ เนื่องจากเชียงใหม่เป็นสถานที่พักผ่อนที่ครบรูปแบบทั้ง
ธรรมชาติและในรูปแบบเมือง

3) การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Health Tourism) ได้แก่การท่องเที่ยวที่มี
วัตถุประสงค์เพื่อเรียนรู้วิถีชีวิตและพักผ่อนหย่อนใจ เพื่อทำกิจกรรมส่งเสริมสุขภาพ หรือ
การบำบัดรักษาฟื้นฟูสุขภาพ เป็นต้น

4) การท่องเที่ยวเชิงการศึกษา (Education Tourism) หมายถึงการท่องเที่ยวเชิง
การศึกษา เป็นการท่องเที่ยวที่เน้นให้บริการแก่นักเรียน นักศึกษาชาวต่างชาติที่ต้องเข้ามา
ศึกษายังสถาบันในจังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) การท่องเที่ยวเพื่อการประชุมสัมมนา (MICE) โดยจังหวัดเชียงใหม่มีศักยภาพ และความพร้อมในการเป็น MICE City

ข้อมูลจากสำนักงานท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ ระบุว่าจังหวัดเชียงใหม่ มีผลิตภัณฑ์การท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยว จำนวน 9 กลุ่มผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย GOLF / Wedding Honeymoon /Health and Wellness /Ecotourism เป็น เส้นทางแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ /ศาสนา /อาหาร / OTOP /พื้นที่ชุมชนท้องถิ่นที่มีกิจกรรมท่องเที่ยวเชิงวิถีชีวิต /กลุ่มสินค้าท่องเที่ยว Theme และกระแส(Trend)

ในปี พ.ศ. 2557 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาเชียงใหม่ จำนวน 8,773,486 คน โดยแยกเป็นชาวไทย จำนวน 6,165,994 คน(70.28%) ชาวต่างประเทศ 2,607,492 คน(29.72%) เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,683,694 คน (23.74%) โดยมีค่าเฉลี่ยการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 5 ปี เท่ากับร้อยละ 14.95

นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ที่เดินทางเข้ามาจังหวัดเชียงใหม่ 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวประเทศจีน ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา และอังกฤษ ตามลำดับ

รายได้จากนักท่องเที่ยว ปี 2557 นักท่องเที่ยวสร้างรายได้แก่จังหวัด 74,789.67 ล้านบาท ซึ่งแยกเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 49,533.98 ล้านบาท

สถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ที่สำคัญเช่น

อุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ อำเภอจอมทอง

อุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย (ขุนช่างเคี่ยน) อำเภอเมืองเชียงใหม่

อุทยานแห่งชาติแม่โจ้ว (ผาช่อ) อำเภอดอยหล่อ

อำเภอเชียงดาว ดอยหลวงเชียงดาว อำเภอเชียงดาว

ดอยอ่างขาง อำเภอฝาง

อุทยานแห่งชาติดอยฟ้าห่มปก อำเภอฝาง

อุทยานแห่งชาติห้วยน้ำดัง อำเภอแม่แตง

สวนพฤกษศาสตร์สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ อำเภอแม่ริม

ปางช้างแม่แตง อำเภอแม่แตง

น้ำพุร้อนสันกำแพง อำเภอสันกำแพง

น้ำพุร้อนฝาง อำเภอฝาง

ทะเลสาบดอยเต่า อำเภอดอยเต่า

ดอยม่อนจอง อำเภออมก๋อย

สถานที่ท่องเที่ยวทั่วไป

ถนนคนเดินท่าแพ-ถนนคนเดินวัวลาย อำเภอเมืองเชียงใหม่

หมู่บ้านบ่อสร้าง อำเภอสันกำแพง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บ้านถวาย อำเภอหางดง

ถนนนิมมานเหมินท์ อำเภอเมืองเชียงใหม่

เชียงใหม่ไนท์บาซาร์ อำเภอเมืองเชียงใหม่

อุทยานหลวงราชพฤกษ์ เชียงใหม่ไนท์ซาฟารี อำเภอเมืองเชียงใหม่

เวียงกุมกาม อำเภอสารภี

พระตำหนักภูพิงคราชนิเวศน์ อำเภอเมืองเชียงใหม่

สวนสัตว์เชียงใหม่ /เชียงใหม่ซูอควาเลียม อำเภอเมืองเชียงใหม่

เวียงท่ากาน อำเภอสันป่าตอง

6.1.8 การคมนาคม

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นเมืองหลักของภาคเหนือ เป็นศูนย์กลางการพาณิชย์ อุตสาหกรรมและการคมนาคม จึงมีเส้นทางคมนาคมหลักทั้งทางรถยนต์ รางไฟ และทางอากาศ มีทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงจังหวัด และเส้นทางมาตรฐานหลายสาย ทำให้การเดินทางติดต่อภายในจังหวัด การเดินทางสู่จังหวัดใกล้เคียงและกรุงเทพมหานครเป็นไปด้วยความสะดวก

6.1.8.1 ทางรถยนต์

การเดินทางจากกรุงเทพฯ มายังจังหวัดเชียงใหม่ ใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) แล้วแยกเข้าทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 (ถนนสายเอเชีย) ผ่านจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อ่างทอง นครสวรรค์ แล้วใช้ทางหลวงหมายเลข 1 ผ่านจังหวัดลำปาง แยกซ้าย ผ่านจังหวัดลำพูน จนถึงจังหวัดเชียงใหม่

การเดินทางในตัวจังหวัด

การคมนาคมขนส่งทางรถยนต์ของจังหวัดเชียงใหม่ระหว่างชนบท หมู่บ้าน ตำบล อำเภอ และจังหวัดต่าง ๆ มีความสะดวก เพราะมีเส้นทางคมนาคมเชื่อมติดต่อกัน การเดินทางโดยรถยนต์ระหว่างจังหวัดกับอำเภอ โดยระยะทางจากตัวจังหวัด(อำเภอเมืองเชียงใหม่) ไปยังอำเภอต่างๆของจังหวัดเชียงใหม่เรียงจากใกล้ไปไกล ดังนี้

ไปอำเภอแมริม 8 กิโลเมตร /ไปอำเภอสารภี 10 กิโลเมตร

ไปอำเภอสันทราย 12 กิโลเมตร /ไปอำเภอสันกำแพง 13 กิโลเมตร

ไปอำเภอหางดง 15 กิโลเมตร /ไปอำเภอคอกยสะเก็ด 18 กิโลเมตร

ไปอำเภอสันป่าตอง 22 กิโลเมตร /ไปอำเภอแม่ออน 29 กิโลเมตร

ไปอำเภอคอกยหล่อ 34 กิโลเมตร /ไปอำเภอแม่วาง 35 กิโลเมตร

ไปอำเภอแม่แตง 40 กิโลเมตร /ไปอำเภอสะเมิง 54 กิโลเมตร

ไปอำเภอจอมทอง 58 กิโลเมตร /ไปอำเภอเชียงดาว 68 กิโลเมตร

ไปอำเภอฮอด 88 กิโลเมตร /ไปอำเภอพร้าว 103 กิโลเมตร

ไปอำเภอคอกยเต่า 121 กิโลเมตร /ไปอำเภอไชยปราการ 131 กิโลเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไปอำเภอเวียงแหง 150 กิโลเมตร /ไปอำเภอฝาง 154 กิโลเมตร

ไปอำเภอแม่แจ่ม 156 กิโลเมตร /ไปอำเภอภักดีชุมพล 157 กิโลเมตร

ไปอำเภอแม่เฒ่า 174 กิโลเมตร /ไปอำเภออมก๋อย 179 กิโลเมตร

สำหรับการเดินทางในตัวจังหวัด จะใช้การจราจร โดยรถส่วนบุคคลหรือรถจักรยานยนต์รวมทั้ง จักรยาน สำหรับระบบขนส่งมวลชนจะมีรถสี่ล้อแดง ตุ๊กตุ๊ก รถเมย์ และแท็กซี่มิเตอร์ให้บริการในจังหวัดเชียงใหม่ โดยรถมีสีเหลือง-น้ำเงิน เป็นแท็กซี่สหกรณ์ ส่วนสีแดง-เหลืองเป็นแท็กซี่ส่วนบุคคล โดยปัจจุบันมีการจัดการเดินรถจำนวน 5 เส้นทาง ได้แก่

สายที่ 1 หลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ –เซ็นทรัลเฟสติวัล

สายที่ 2 สวนรุกขชาติ-เซ็นทรัลเฟสติวัล

สายที่ 3 ขนส่งช้างเผือก-นิมมานเหมินทร์-สนามบิน

สายที่ 4 ขนส่งช้างเผือก-เซ็นทรัลเฟสติวัล

สายที่ 5 ขนส่งช้างเผือก-กาดหลวง

สถานีขนส่งภายในตัวจังหวัด เชื่อมต่ออำเภอต่างๆ คือ สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่(สถานีขนส่งช้างเผือก) และสถานีขนส่งระหว่างจังหวัดคือ สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่ (สถานีขนส่งอาเขต)

6.1.8.2 ทางรถไฟ

การคมนาคมทางรถไฟ ปัจจุบันมีรถไฟสายกรุงเทพฯ – เชียงใหม่ โดยผ่านจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ลพบุรี นครสวรรค์ พิษณุโลก อุตรดิตถ์ แพร่ ลำปาง และลำพูน เปิดการเดินทางรถไฟทุกวัน ๆ ซึ่งสถานีปลายทางภาคเหนือคือสถานีรถไฟเชียงใหม่

6.1.8.3 ทางอากาศ

การคมนาคมทางอากาศ จังหวัดเชียงใหม่มีท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ ที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับต้น รองจากท่าอากาศยานดอนเมืองและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ มีเส้นทาง บิน ไป- กลับวันละหลายเที่ยวบิน ทั้งสายการบินภายในประเทศ และสายการบินระหว่างประเทศโดยสายการบินระหว่างประเทศ มีสายการบินจากเชียงใหม่

ปัจจุบันท่าอากาศยานเชียงใหม่มีสายการบินที่ให้บริการภายในประเทศจำนวน 7 สายการบิน ได้แก่ การบินไทย การบินกรุงเทพ กานต์นิธิ นกแอร์ ไทยแอร์เอเชีย ไทยสไมล์ ไทยไลอ้อนแอร์ และมีสายการบินระหว่างประเทศให้บริการ 20 สายการบิน

6.1.9 การสาธารณสุขโรค

6.1.9.1 ไฟฟ้า

การไฟฟ้าของจังหวัดอยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขต 1 (ภาคเหนือ) รับซื้อกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ณ แหล่งผลิตแม่เมาะ จังหวัดลำปาง มีไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงใหม่ 6 แห่ง คือ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงใหม่/ภูมิภาคอำเภอฝาง/ภูมิภาคอำเภอสันทราย/ภูมิภาคอำเภอแมริม/ภูมิภาคอำเภอสันป่าตอง/ภูมิภาคอำเภอจอมทอง ซึ่งมีพื้นที่รับผิดชอบการจ่ายไฟฟ้าอำเภอ จำนวนสาขา 25 อำเภอ พื้นที่ให้บริการจำนวน 200 ตำบล พื้นที่ให้บริการจำนวน 1,851 หมู่บ้าน และพื้นที่ให้บริการจำนวน 446,448 ครัวเรือน

6.1.9.2 ประปา

การประปาส่วนภูมิภาคเขต 9 มีสำนักงานประปาส่วนภูมิภาคสาขาในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 7 แห่ง ได้แก่

- 1) การประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงใหม่ (ชั้นพิเศษ)
- 2) การประปาส่วนภูมิภาค สาขาแมริม
- 3) การประปาส่วนภูมิภาค สาขาสันกำแพง
- 4) การประปาส่วนภูมิภาค สาขาฮอด
- 5) การประปาส่วนภูมิภาค สาขาฝาง
- 6) การประปาส่วนภูมิภาค สาขาแมแตง
- 7) การประปาส่วนภูมิภาค สาขาจอมทอง

6.1.9.3 ไปรษณีย์

มีสำนักงานไปรษณีย์ให้บริการภายในจังหวัดเชียงใหม่ รวมจำนวน 38 แห่งแยกเป็นไปรษณีย์ให้บริการภายในเขตอำเภอเมือง จำนวน 13 แห่ง และไปรษณีย์ให้บริการภายในเขตอำเภอต่างๆ จำนวน 25 แห่ง

6.2 เกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการ

6.2.1 เกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการระดับอำเภอ

จังหวัดเชียงใหม่แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 25 อำเภอ ซึ่งแต่ละอำเภอจะมีความเหมาะสมในการเลือกเป็นที่ตั้งโครงการแตกต่างกันออกไป โดยมีเกณฑ์การพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการระดับอำเภอดังต่อไปนี้

6.2.1.1 ระยะทางจากอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยพิจารณาจากระยะทางจากสนามบินเป็นหลัก รองลงมาคือทางรถยนต์ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป็นผู้ที่มีรายได้สูงจึงเดินทางด้วยเครื่องบินเป็นหลัก และเดินทางจากสนามบินถึงโครงการด้วยรถยนต์ ดังนั้นระยะทางการเดินทางจึงมีส่วนสำคัญในการเลือกที่ตั้งโครงการ โดยโครงการจะต้องเดินทางจากสนามบินในระยะทางไม่เกิน 30 กิโลเมตร (นับ อ.เมือง จ.เชียงใหม่เป็นศูนย์กลาง) เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางมายังโครงการ

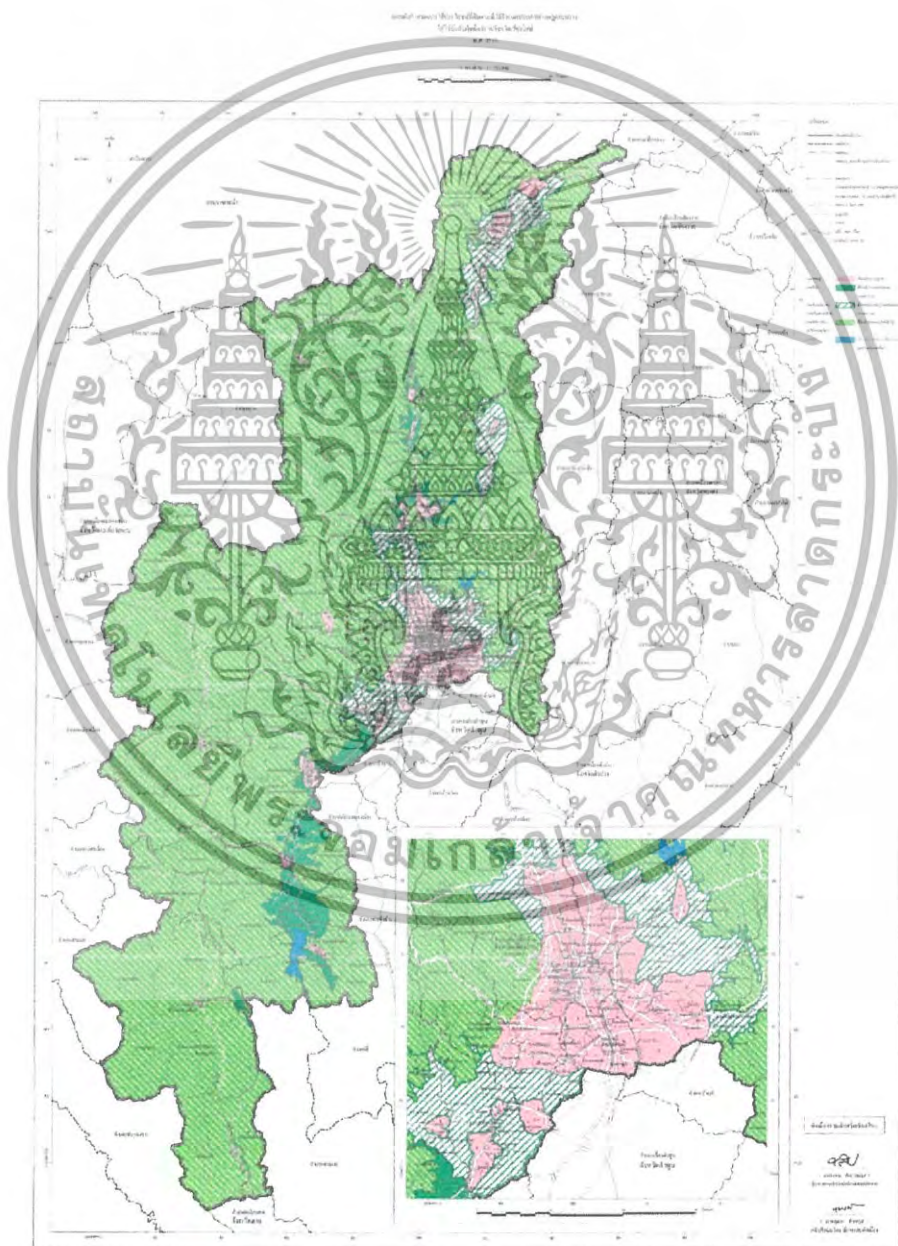


รูปที่ 6.1 แสดงอำเภอต่างๆที่อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ห่างจากตัวเมืองในระยะ 30 กิโลเมตร

อำเภอที่อยู่ในรัศมีระยะ 30 กิโลเมตรจากตัวเมืองเชียงใหม่ได้แก่ อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอแมริ่ม อำเภอสันป่าตอง อำเภอสันกำแพง อำเภอสันทราย อำเภอหางดง อำเภอสารภี และอำเภอแม่ออน

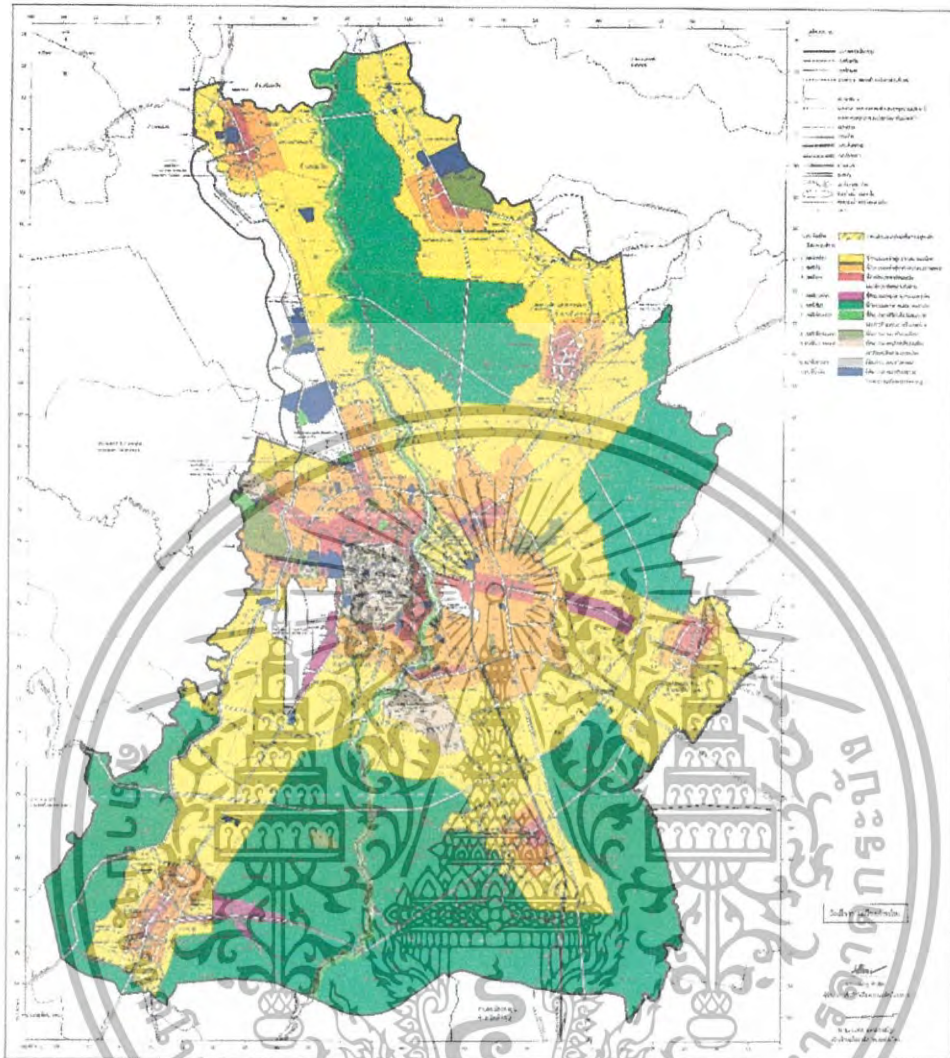
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2.1.2 เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ เพราะสามารถสร้างโรงแรมที่มีลักษณะเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ และทางวัฒนธรรม และสามารถสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้ ดังนั้นจึงสามารถสร้างรีสอร์ทได้ ทั้งยังมีความเป็นธรรมชาติ มีทัศนียภาพของภูมิประเทศอันสวยงามมีความหนาแน่นของประชากรไม่มาก ทำให้โครงการมีความเป็นส่วนตัว เหมาะแก่การพักผ่อน โดยพิจารณาผังเมืองรวมเชียงใหม่พ.ศ.2555 ได้ดังต่อไปนี้



รูปที่ 6.2 ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.3 ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่
ตารางที่ 6.1 สรุปประโยชน์การใช้สอยที่ดินในอำเภอต่างๆของจังหวัดเชียงใหม่

อำเภอ	ลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่
ดอยสะเก็ด	พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม(สีเขียว)
แมริม	พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม(สีเขียว) และ พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(สีเหลือง)
สันป่าตอง	พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบ เส้นทแยงเขียว)
สันกำแพง	พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(สีเหลือง)
สันทราย	พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(สีเหลือง)
หางดง	พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม(สีเขียว) และ พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(สีเหลือง)
สารภี	พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม(สีเขียว) และ พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(สีเหลือง)
แม่อน	พื้นที่อนุรักษ์ป่าไม้(สีเขียวอ่อน เส้นทแยงขาว)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2.1.3 มีแหล่งทรัพยากรทางธรรมชาติที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการในลักษณะที่เป็นสถานที่พักตากอากาศ ดังนั้นทรัพยากรจึงมีความสำคัญมาก พื้นที่ตั้งโครงการจึงควรมีความสวยงามทางธรรมชาติเพื่อส่งเสริมบรรยากาศโครงการ

6.2.1.4 ความหลากหลายของสถานที่ท่องเที่ยว นอกจากความสวยงามทางธรรมชาติแล้ว ที่ตั้งนั้นๆก็ควรมีความหลากหลายของสถานที่ท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เชิงธรรมชาติ เชิงเกษตรกรรม เชิงกีฬา เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวได้หลากหลายประเภท โดยแต่ละอำเภอมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญดังนี้

คอยสะเก็ด โป่งน้ำร้อน เขื่อนแม่กวง ภูลังกา น้ำป่าสัก น้ำตกห้วยหม้อ
สวนทวีชล ศูนย์ศึกษาการพัฒนาห้วยฮ่องไคร้

แมริม ปางช้างแม่สา สวนพฤกษศาสตร์สิริกิติ์ พิพิธภัณฑ์พระตำหนัก
คาราภิรมย์ วัดพระพุทธรูปที่ร้อย คุ้มเสือ คณะหญิงคอยยาวแมริม x-centre
ม่อนแจ่ม ม่อนม่วน

สันป่าตอง หนองสระเรียม วัดป่าเจริญธรรม ถนนสายหัตถกรรมไม้
แกะสลัก เวียงท่ากาน ตลาดนัดทุ่งฟ้าบด

สันกำแพง บ่อน้ำพุร้อนสันกำแพง พิพิธภัณฑ์บ้านจ่าหนัก วัดป่าตั้ง
อุทยานแห่งชาติแม่ตะไคร้ น้ำตกแม่ตะไคร้ รมบ่อสร้าง

สันทราย

พิพิธภัณฑ์วีรกรรมเมือง วัดคอยแทนพระผาหลวง อ่างเก็บน้ำห้วยไข่ วัดพระ
ธาตุดอยมกิตติ

หางดง วัดต้นแก้ว (วัดอินทราวาส) หมู่บ้านเครื่องปั้นดินเผาเหมืองกุง
ศูนย์หัตถกรรมบ้านถวาย ไน้ชาฟารี อุทยานหลวงราชพฤกษ์ วัดพระธาตุดอยคำ
แกรนแคนยอน กาดฝรั่ง

สารภี เวียงกุมกาม วัดเจดีย์เหลี่ยม(เจดีย์คู่คำ) หมู่บ้านจักสานบ้านป่าบาง

แม่ออน ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงตีนตก หมู่บ้านแม่กำปอง ผาน้ำลอด
น้ำตกตาดเหมย วังเย็น วัดพระธาตุดอยผาตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2.2 สรุปการเลือกที่ตั้งระดับอำเภอ

จากเกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการ ระดับอำเภอ ในจังหวัดเชียงใหม่ในข้างต้น สามารถสรุปข้อมูลโดยการให้คะแนนดังต่อไปนี้

ระดับที่ 4 ดีมาก, เหมาะสมที่สุด

ระดับที่ 3 ดี,เหมาะสม

ระดับที่ 2 พอใช้

ระดับที่ 1 ไม่เหมาะแก่การตั้งโครงการ

ตารางที่ 6.2 สรุปการเลือกที่ตั้ง โครงการระดับอำเภอ ในจังหวัดเชียงใหม่

เกณฑ์การให้คะแนน/อำเภอ		ค่าน้ำหนัก	โดยสะดวก	เมริม	สภาพตอง	สถานภาพ	สันทราช	หางดง	สารภี	แม่ออน
ลำดับที่		(%)								
1.ระยะทางจากตัวเมืองเชียงใหม่	30	4	3	3	3	4	4	4	4	2
2.เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	25	4	4	2	1	1	4	4	4	3
3.ทรัพยากรธรรมชาติที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว	25	2	4	1	1	1	4	1	1	4
4.ความหลากหลายของแหล่งท่องเที่ยว	20	2	4	2	3	2	4	1	1	3
คะแนนรวม			12	15	8	8	8	16	10	12
รวม(%)		100	3.1	3.7	2.05	2	2.1	4	2.65	2.95

หมายเหตุ:การคิดคะแนน $100 = 4$ ใช้ค่าน้ำหนัก/100 xคะแนนในแต่ละหัวข้อ แล้วนำมาบวกรวมกัน จะได้เป็นคะแนนรวมทั้งหมดของsite เช่นค่าน้ำหนัก=10 คะแนน = 3 วิธีทำคือ $(10 / 100) \times 3$

จากตารางข้างต้น สรุปได้ว่า อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ มีความเหมาะสมในการตั้งโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว เนื่องจากพิจารณาตามเกณฑ์ที่กำหนดแล้ว มีคะแนนรวมมากที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.3 เกณฑ์การพิจารณาที่ตั้งโครงการระดับพื้นที่

ในการศึกษาโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว จังหวัดเชียงใหม่ จะต้องมีการศึกษาเกณฑ์การเลือกที่ตั้งโครงการ โดยพิจารณาในด้านต่างๆ ของแต่ละพื้นที่เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาทางเลือกที่ตั้งโครงการอันเหมาะสม ที่สามารถเกื้อหนุนส่งเสริมโครงการให้มีศักยภาพมากขึ้น โดยการเสนอแนวทางการพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการ ต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.3.1 สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ

เนื่องจากโครงการเป็นรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวและพักผ่อน เกณฑ์การให้คะแนนด้านสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติจึงสำคัญ ดังนั้นพื้นที่ต้องมีทัศนียภาพที่สวยงาม มองเห็นมุมกว้าง เพื่อนำมาช่วยสร้างบรรยากาศที่ดีหรือจุดขายให้กับโครงการ เช่น แนวเขาสลับซับซ้อน พืชพรรณท้องถิ่น ความสมบูรณ์ของป่าธรรมชาติ แม่น้ำ ลำธาร การทำเกษตรกรรม วิถีชาวบ้าน เป็นต้น ลักษณะของพื้นที่ สามารถเอื้ออำนวยต่อการเป็นที่ตั้งโครงการ ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณเชิงเขาที่เสี่ยงต่อการดินถล่ม หรือน้ำป่าไหลหลาก มีภูมิอากาศที่เหมาะสมมีลมธรรมชาติพัดผ่าน ไม่เป็นที่มูมอับชื้น

6.3.2 บริบทโดยรอบ

เนื่องจากโครงการโครงการเป็นรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวและพักผ่อน มุ่งเน้นความปลอดภัยและบรรยากาศเป็นสำคัญ พื้นที่ตั้งโครงการจึงควรอยู่ในบริเวณที่มีความเป็นส่วนตัวสูง เงียบสงบ ไม่มีความพลุกพล่านและวุ่นวาย เช่นชุมชนขนาดใหญ่ ตลาด หรือห่างจากการกระจุกตัวของรีสอร์ทอื่นๆ เป็นต้น อีกทั้งไม่ตั้งอยู่ในเขตที่ก่อให้เกิดมลพิษเช่น โรงงานอุตสาหกรรม โรงเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น

6.3.3 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

การเข้าถึงและการคมนาคมต้องมีความสะดวกสบายพอสมควร เพื่อเป็นการส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการ โดยพิจารณาด้านต่างๆดังต่อไปนี้

- 1.สามารถเข้าถึงจากถนนทางหลวงหมายเลข 108 และ 1269 ไม่ไกลมากนัก
- 2.การเข้าถึงโครงการหลีกเลี่ยงการใช้ถนนร่วมกับชุมชน เช่นทางเข้า-ออก ร่วมกับตลาด ชุมชน เป็นต้น

3.พื้นที่โครงการมีการเข้าถึงพื้นที่มากกว่า 1 ทาง เพื่อให้มีความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้โครงการ และสามารถใช้เป็นเส้นทางบริการหรือทางเข้าของพนักงานได้

4.เป็นเส้นทางที่ไม่ซับซ้อนมากจนทำให้ผู้ใช้บริการรู้สึกไม่ปลอดภัย ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการ

6.3.4 ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการทางด้านสาธารณสุข

- 1.มีไฟฟ้าเข้าถึงโครงการ และสามารถรองรับการใช้ไฟฟ้าของโครงการได้
- 2.มีสาธารณูปโภคด้านน้ำเพื่อใช้สอยในโครงการเช่นน้ำประปา หรือ แหล่งน้ำที่สามารถนำไปผลิตน้ำใช้ในโครงการได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.มีสาธารณูปโภคด้านการจัดการขยะและน้ำเสียจากโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อ
ธรรมชาติและชุมชนโดยรอบ

4.มีโรงพยาบาลที่สามารถรองรับผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการโครงการ สามารถไป
ใช้งานได้อย่างสะดวก และใช้เวลาไม่นานนัก

6.3.5 ด้านการลงทุน

เนื่องจากโครงการเป็นการลงทุนของเอกชน ดังนั้นการที่ตั้งโครงการ จะต้อง
ส่งเสริมและสนับสนุนโครงการให้สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ และสามารถ
สามารถให้ผลตอบแทนการลงทุนได้

1.เป็นที่ดินที่ไม่ถ่วงล้ำพื้นที่สาธารณะและเขตพื้นที่อุทยานหรือเป็นพื้นที่ผิด
กฎหมาย

2. มีราคาที่ดินค่าการลงทุน ไม่แพงจนเกินไป หรือไม่ต้องมีการลงทุนด้าน
สาธารณูปโภคพื้นฐานมากเกินไป

3.สามารถรองรับการขยายตัวทางธุรกิจในอนาคตได้ มีพื้นที่เพียงพอต่อการขยาย
โครงการในอนาคต

6.4 การพิจารณาขนาดของที่ดิน

โดยพิจารณาขนาดที่ดินของโครงการจากพื้นที่องค์ประกอบของโครงการ พื้นที่ว่างตามที่
กฎหมายกำหนด และระยะร่นต่างๆเป็นกรกำหนดขนาดพื้นที่โครงการเบื้องต้นโดยพิจารณาเป็น
ข้อๆ ดังต่อไปนี้

6.4.1 ขนาดองค์ประกอบโครงการ

โดยพิจารณาจากองค์ประกอบในส่วนต่างๆของโครงการ เน้นที่ขนาดของ
องค์ประกอบชั้นที่มีขนาดพื้นที่มากที่สุด (ชั้น1) โดยพิจารณาจากองค์ประกอบโครงการใน
ส่วนต่างๆดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6.3 แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของโครงการ

องค์ประกอบโครงการ	พื้นที่โครงการ	ร้อยละ
1.ส่วนห้องพัก	6989.6	59
2.ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	541.71	4.5
3.ส่วนบริการทั่วไป	312	2
4.ส่วนนันทนาการ	1062.26	9
5.ส่วนสำนักงาน	543.32	4.5
6.ส่วนบริการ	495.69	4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.ส่วนงานระบบ	594.62	5
8.ส่วนบริการสาธารณะ	69	0.5
9.ที่จอดรถ	1282.5	11
รวม	11890.7	100

6.4.2 ที่ว่างในโครงการ (OSR : Open Area Ratio)

เทศบัญญัติกำหนดให้มีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 30 ใน 100 ซึ่งไม่มีสิ่งปกคลุมหรือสิ่งปกคลุมสูงไม่เกิน 1.2 เมตรของพื้นที่ชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุด โดยโครงการนี้คิดที่ว่างสำหรับที่ดินที่มีขนาดน้อยที่สุด ดังนี้

พื้นที่โครงการชั้นที่มีมากที่สุด	11890.7 ตารางเมตร
คิดเป็นที่ว่าง 30 ใน 100	$11890.7 \times 30\% = 3567.21$ ตารางเมตร
พื้นที่โครงการรวมพื้นที่ว่าง	15457.91 ตารางเมตร

6.4.3 แนวระยะร่นของโครงการ

โดยคิดระยะร่นสูงสุดคือ 6 เมตร รอบพื้นที่โครงการ คิดเป็นพื้นที่ดังต่อไปนี้
 พื้นที่โครงการรวมพื้นที่ว่างของโครงการ 15457.91 ตารางเมตร
 สมมุติ คิดเป็นขนาดพื้นที่ กว้าง x ยาว ประมาณ 155 x 100 เมตร
 รวมระยะร่นของโครงการ 6 เมตร โดยรอบประมาณ 161 x 106 เมตร
 คิดเป็นพื้นที่ตั้งโครงการขั้นต่ำควรมีพื้นที่ 17,066 ตร.ม.

สรุป ขนาดที่ตั้งโครงการขั้นต่ำที่สามารถเลือกเป็นที่ตั้งโครงการได้ คือ

พื้นที่ที่มีขนาด 17,384 ตารางเมตร หรือขนาดประมาณ ๗ ไร่ขึ้นไป ซึ่งในการเลือกขนาดพื้นที่อาจมีการเพิ่มพื้นที่ว่างในโครงการสำหรับกรรองรับการจัดภูมิทัศน์ที่สวยงาม ไม่ให้เกิดความแออัดในพื้นที่ห้องพักโครงการ ซึ่งต้องการความเป็นส่วนตัวสูง

6.5 การวิเคราะห์และเลือกที่ตั้งโครงการ

จากเกณฑ์การเลือกที่ตั้ง โครงการในระดับอำเภอ สรุปได้ว่าที่ตั้ง โครงการจะตั้งอยู่ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีศักยภาพในการตั้ง โครงการ นอกจากนี้จะต้องมาพิจารณาที่ตั้งโครงการในระดับพื้นที่ของอำเภอหางดง โดยเปรียบเทียบที่ดินสำหรับตั้ง โครงการ 2 แห่งนี้และนำมาวิเคราะห์ตามเกณฑ์การเลือกที่ตั้งที่กล่าวมาในหัวข้อ 6.3 เกณฑ์การเลือกที่ตั้ง โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



รูปที่ 6.4 แสดงตำแหน่งที่ตั้ง โครงการในพื้นที่ต่างๆ ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ที่มา ภายถ่ายทางอากาศ Google Earth วันที่ 06/01/2560

หมายเลข 1 ที่ตั้ง โครงการที่ 1: เส้นทางหลวงหมายเลข 1269 หมู่ที่ 9 ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

หมายเลข 2 ที่ตั้ง โครงการที่ 2: เส้นทางหลวงหมายเลข 1269 หมู่ที่ 4 ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

หมายเลขที่ 3 ที่ตั้ง โครงการที่ 3 :เส้นทางหลวงหมายเลข 1269 หมู่ที่ 7 ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5.1 ที่ตั้งโครงการที่ 1: เส้นทางหลวงหมายเลข 1269 หมู่ที่ 9 ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่



รูปที่ 6.5 แสดงภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการที่ 1 ที่มา ถ่ายถ่ายทางอากาศ Google Earth วันที่ 06/01/2560

ตำแหน่งที่ตั้ง หมู่ที่ 9 ต.บ้านปง อ.หางดง จ.เชียงใหม่

อาณาเขตที่ดิน ทิศเหนือ ศูนย์ฝึกอบรบรมรณาการ ไทยพาณิชย์

ทิศใต้ พื้นที่ว่างและถนนเข้าโครงการหลวงห้วยเสี้ยว

ทิศตะวันออก ซอยคูน้ำ 4 บ้านเกาะ - ห้วยส้มป่อย

ทิศตะวันตก เนินเขาเอกชน และป่าธรรมชาติ

ขนาดและรูปร่างที่ดิน เป็นรูปหลายเหลี่ยม ขนาด 29 ไร่ (47,067 ตร.ม.)

การวิเคราะห์คุณสมบัติของโครงการตามเกณฑ์ที่กำหนด

1) สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ พื้นที่มีลักษณะเป็นที่ราบและเป็นเนินขึ้นไปทางทิศตะวันตก และเป็นที่ยี่เป่ารอกการพัฒนา มีต้นไม้ใหญ่ขึ้นในพื้นที่ภายในโครงการสามารถมองเห็นทัศนียภาพภูเขาอันสลบซับซ้อนได้ มีแม่น้ำสายเล็กๆ ไหลผ่าน มีบรรยากาศที่ดี

2) บริบทโดยรอบ อยู่ติดถนนชนบทและถนนที่เข้าสู่ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงห้วยเสี้ยว ใกล้กับรีสอร์ท ระดับ 3 ดาว คือ บ้านปลายดอย และ ชมศิราลอดจ์ พื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นป่าธรรมชาติ

3) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ ห่างจากท่าอากาศยานเชียงใหม่ 21 กม. โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 1269 เลี้ยวขวาตรงถนนทางเข้าสู่ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงห้วยเสี้ยว เข้ามาประมาณ 500 เมตรจะถึงที่ตั้งโครงการที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ระบบสาธารณูปโภค มีไฟฟ้าเข้าถึงโครงการ มีคลองเล็กๆและบ่อน้ำบาดาลในโครงการสำหรับ ใช้สอย

5) ด้านการลงทุน ไม่คว้งกล้าพื้นที่อุทยาน และมีพื้นที่สำหรับขยายโครงการในอนาคต



รูปที่ 6.6 แสดงทัศนียภาพทางเข้าจากถนนหลวง 1269สู่พื้นที่โครงการที่ 1
ที่มา ถ่ายจาก Google Street View วันที่ 09/01/2560



รูปที่ 6.7 แสดงทัศนียภาพจากคั่นหน้าโครงการ และถนนที่เข้าสู่โครงการ
ที่มา ถ่ายจาก Google Street View วันที่ 09/01/2560



รูปที่ 6.8 ทัศนียภาพภายในโครงการที่ 1
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.9 ทศนียภาพภายในโครงการที่ 1
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560



รูปที่ 6.10 ทศนียภาพภายในโครงการที่ 1
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560



รูปที่ 6.11 แสดงมุมมองที่มองสู่นอกโครงการ
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์จุดเด่นและจุดด้อยของโครงการ

จุดเด่น

- บริเวณ โดยรอบมีความเป็นชุมชนเล็กๆ มีความเป็นส่วนตัวสูง เงียบสงบ เหมาะแก่การพักผ่อน
- ที่ตั้งมีต้นไม้ใหญ่จำนวนมากและมีคลองเล็กๆ ไหลผ่าน ช่วยสร้างทัศนียภาพที่สวยงามให้กับโครงการได้ดี
- มีพื้นที่ว่างติดกับที่ตั้งโครงการ สามารถขยายเป็นโครงการในอนาคตได้

จุดด้อย

- ด้านที่ติดกับถนนซึ่งเป็นทางเข้าโครงการ อยู่ระดับต่ำที่สุดของที่ดิน การวางที่พักระบายชั้นบนเนิน อาจทำให้ ที่พักระบายต่างๆ มองลงมาเห็นทางเข้าหรือส่วนกลางได้
- การมีต้นไม้ใหญ่จำนวนมาก อาจเป็นอุปสรรคในการวางผัง สามารถแก้ปัญหาได้ด้วยการตัด หรือการย้าย แต่ก็จะเป็นการเพิ่มภาระทางการลงทุน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5.2 ที่ตั้งโครงการที่ 2: เส้นทางหลวงหมายเลข 1269 หมู่ที่ 4 ตำบลบ้านปง อำเภอดง
จังหวัดเชียงใหม่



รูปที่ 6.12 แสดงภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้ง โครงการที่ 2

ที่มว ภาพถ่ายทางอากาศ Google Earth วันที่ 06/01/2560

ตำแหน่งที่ตั้ง หมู่ 4 ต.บ้านปงอำเภอ อ.หางดง จ.เชียงใหม่
 อาณาเขตที่ดิน ทิศเหนือ ที่ดินว่างเปล่า
 ทิศใต้ ที่ดินว่างเปล่า
 ทิศตะวันออก ถนนตัดเข้าสู่โครงการ ที่ดินเปล่า และ
 คลองแม่ท่าช้าง
 ทิศตะวันตก เนินเขาและ ป่าธรรมชาติ

ขนาดและรูปร่างที่ดิน เป็นรูปหลายเหลี่ยม ขนาด 26.25 ไร่ (42,013.3 ตร.ม.)

การวิเคราะห์คุณสมบัติของโครงการตามเกณฑ์ที่กำหนด

1) สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ พื้นที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ราบและค่อยๆชันเป็น
เนินไปทางทิศตะวันตกและใต้ สามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรอบและด้านหน้าของ
โครงการ มีคลองแม่ท่าช้างไหลผ่าน

2) บริบทโดยรอบ พื้นที่ห้อมล้อมด้วยป่าธรรมชาติ อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ทำ
การเกษตรและชุมชนขนาดเล็ก ด้านทิศตะวันออกใกล้กับวัดศรีเขต

3) การคมนาคมและการเข้าถึงที่ตั้ง ห่างจากท่าอากาศยานเชียงใหม่ 22 กม. โดยใช้
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางหลวงหมายเลข 1269 จากต้นถนนมาประมาณ 13.5 กม. เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคล ซึ่งตัดเข้าสู่โครงการมาประมาณ 200 ม. จะถึงที่ตั้งโครงการที่ 2

4) ระบบสาธารณูปโภค มีไฟฟ้าเข้าถึงโครงการ และบ่อน้ำบาดาลในโครงการ สำหรับใช้สอย

5) ด้านการลงทุน เป็นเอกสิทธิ์ที่ดินเอกชน และมีพื้นที่สำหรับการขยายโครงการในอนาคต



รูปที่ 6.13 แสดงทัศนียภาพทางเข้าจากถนนหลวง 1269 ที่พื้นที่โครงการที่ 2 ที่มา ภายถ่ายจาก Google Street View วันที่ 09/01/2560



รูป 6.14 ถนนทางเข้าสู่โครงการที่ 2

ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.15 ทศนียภาพภายในพื้นที่โครงการที่ 2
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560



รูปที่ 6.16 ทศนียภาพภายในพื้นที่โครงการที่ 2
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560



รูปที่ 6.17 ทศนียภาพภายในพื้นที่โครงการที่ 2
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์จุดเด่นและจุดด้อยของโครงการ

จุดเด่น

- มีคลองไหลผ่านในโครงการ ซึ่งเป็นช่วงที่ลำนํ้ากว้าง มีน้ำไหลตลอดทั้งปี สามารถนำน้ำมาใช้กิจกรรมในโครงการได้ อีกทั้งยังใช้ระบายน้ำได้อีกด้วย
- มีที่ดินติดกับโครงการ ซึ่งเป็นที่ติดกับถนนหลวง สามารถรองรับการต่อขยายของโครงการในอนาคตได้
- มีทัศนียภาพโดยรอบที่สวยงาม และเงียบสงบ ให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัว

จุดด้อย

- การมีคลองซึ่งเป็นลำน้ำขนาดใหญ่ ไหลผ่ากลางที่ดิน ทำให้โครงการดูแยกออกจากกัน อาจเป็นอุปสรรคในการบริหารจัดการ
- ที่ดินโครงการมีส่วนที่แคบมากอยู่ อาจเป็นอุปสรรคในการวางผังได้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5.3 ที่ตั้งโครงการที่ 3 :เส้นทางหลวงหมายเลข 1269 หมู่ที่ 7 ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่



รูปที่ 6.18 แสดงภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้ง โครงการที่ 2 ที่มา ภายถ่ายทางอากาศ Google Earth วันที่ 06/01/2560

ตำแหน่งที่ตั้ง หมู่ 7 บ้านปงขง ต.บ้านปงอำเภอ อ.หางดง จ.เชียงใหม่

อาณาเขตที่ดิน ทิศเหนือ ถนนหมู่บ้าน คลองแม่ท่าช้าง

ทิศใต้ ที่ดินว่างเปล่า

ทิศตะวันออก ถนนหมู่บ้าน และภูเขา

ทิศตะวันตก ภูเขา

ขนาดและรูปร่างที่ดิน เป็นรูปหลายเหลี่ยม ขนาด 32 ไร่ (51504.32 ตร.ม.)

การวิเคราะห์คุณสมบัติของโครงการตามเกณฑ์ที่กำหนด

1) สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ พื้นที่มีลักษณะเป็นแอ่งและค่อยๆชันไปทางทิศเหนือและทิศตะวันตก สามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรอบและพื้นที่ภายในโครงการมีคลองแม่ท่าช้างไหลผ่าน

2) บริบทโดยรอบ พื้นที่ห้อมล้อมด้วยป่าธรรมชาติ อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ทำการเกษตรและชุมชนขนาดเล็ก

3) การคมนาคมและการเข้าถึงที่ตั้ง ห่างจากท่าอากาศยานเชียงใหม่ 29 กม. โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 1269 จากต้นถนนมาประมาณ 20 กม. เลี้ยวขวาเข้าถนนทางเข้าหมู่บ้านปงขงมาประมาณ 200 ม.ที่ตั้งโครงการที่ 3 อยู่ทางซ้าย

4) ระบบสาธารณูปโภค มีไฟฟ้าเข้าถึง โครงการ และแหล่งน้ำธรรมชาติใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการไว้สำหรับใช้สอย

5) ด้านการลงทุน เป็นเอกสิทธิ์ที่ดินเอกชน ไม่สามารถรองรับการขยายตัวของโครงการ แต่พื้นที่มีโอกาสความเป็นไปได้ทางธุรกิจ เนื่องจากมีทัศนียภาพที่สวยงามเป็นเอกลักษณ์



รูปที่ 6.19 แสดงทัศนียภาพทางเข้าจากถนนหลวง 1269 คูพื้นที่โครงการที่ 3
ที่มา ภายถ่ายจาก Google Street View วันที่ 09/01/2560



รูปที่ 6.20 แสดงทัศนียภาพจากภายนอกโครงการทางด้านทิศใต้
ที่มา ภายถ่ายจาก Google Street View วันที่ 09/01/2560



รูปที่ 6.21 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการที่ 3
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.22 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการที่ 3
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560

การวิเคราะห์จุดเด่นและจุดด้อยของโครงการ

จุดเด่น

- พื้นที่โครงการเป็นที่โล่ง สามารถเห็นทัศนียภาพอันสวยงามโดยรอบได้ชัดเจน
- มีคลองเล็กไหลผ่านในโครงการช่วยสร้างบรรยากาศที่ดีให้กับตัวโครงการ
- ที่ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งชุมชน จึงค่อนข้างมีความเป็นส่วนตัว เงียบสงบ และใกล้ชิดกับ

ธรรมชาติ

- ดินไม่ใหญ่ในพื้นที่ขี้ไม่มาก ลดภาระทางการลงทุนในการปรับสภาพพื้นที่

จุดด้อย

- ที่ดินมีลักษณะเป็นแอ่ง อาจกลายเป็นพื้นที่รองรับน้ำได้ แต่สามารถแก้ปัญหาด้วยการทำให้พื้นที่บริเวณนั้นเป็นบ่อสำหรับรองรับน้ำไว้ใช้ในโครงการ

6.5.3 สรุปการพิจารณาเปรียบเทียบตัวเลือกที่ตั้งโครงการ

จากการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการทั้ง 3 แห่ง โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาในด้านต่างๆเพื่อทำการเปรียบเทียบ โดยให้ค่าน้ำหนักต่างๆ ตามเกณฑ์ต่อไปนี้

- 4 มีความเหมาะสม,ดีมาก
- 3 มีความเหมาะสม,ดี
- 2 มีความเหมาะสมปานกลาง,พอใช้
- 1 มีความเหมาะสม,ควรปรับปรุง

ตารางที่ 6.4 แสดงการพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการในระดับพื้นที่

เกณฑ์การพิจารณาในด้านต่างๆ		Site 1		Site 2		Site 3	
หัวข้อ	ค่าน้ำหนัก (%)	ระดับ	คะแนน	ระดับ	คะแนน	ระดับ	คะแนน
		1.ความสัมพันธของโครงการกับสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ	30	3	0.9	3	0.9
2.ความสัมพันธของโครงการกับบริบทโดยรอบ	25	4	1	3	0.75	4	1
3. การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ	20	3	0.6	4	0.8	4	0.8
4. ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการทางด้านสาธารณสุข	15	4	0.6	4	0.6	4	0.6
5.ด้านการลงทุน	10	4	0.4	3	0.3	3	0.3
รวม	100		3.5		3.35		3.9

หมายเหตุ:การคิดคะแนน 100 = 4 ใช้ค่าน้ำหนัก/100 xคะแนนในแต่ละหัวข้อ แล้วนำมาบวกรวมกัน จะได้เป็นคะแนนรวมทั้งหมดของsite เช่นค่าน้ำหนัก=10 คะแนน = 3 วิธีทำคือ (10 /100) x3

สรุป จากตารางข้างต้น สามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ที่ตั้งโครงการ คือบริเวณที่ตั้งโครงการที่ 3 หมู่ 7 ต.บ้านโป่ง อ.หาดคง จ.เชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การตั้งโครงการ เพราะมีคะแนนรวมความสัมพันธกับเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการมากที่สุด

ดังนั้นจึงพิจารณาเลือกโครงการบริเวณที่ 3 เป็นที่ตั้งโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว

จ. เชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.6 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 6.23 แสดงลักษณะขนาดและที่ตั้งของโครงการ
ที่ถ่ายด้วยทางอากาศ Google Earth วันที่ 06/01/2560

หมายเหตุ “ที่ตั้งโครงการนี้มีข้อผิดพลาดทางกฎหมาย ดังนั้น จึงใช้เพื่อประกอบการศึกษาจัดทำ
วิทยานิพนธ์เท่านั้น”

6.6.1 สภาพทั่วไปของที่ตั้ง

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ที่หมู่ 7 บ้านปางยาง ตำบลบ้านปาง อำเภอลำปาง
จังหวัดเชียงใหม่

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลบ้านปาง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ป่าไม้ (ประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ตำบล) ส่วนที่เหลือมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรม ในลักษณะของไม้ผล และการปลูกพืชไร่หมุนเวียน ซึ่งในพื้นที่โครงการนี้ก็มีพื้นที่นา พืชไร่ และต้นไม้ที่ขึ้นตามธรรมชาติ ไม่มีต้นไม้ใหญ่ในที่ดิน มีคลองแม่ท่าช้างไหลผ่านในโครงการ ลักษณะที่ดินมีลักษณะเป็นแอ่ง และเป็นที่ยาบเรียบเชิงเขา มีความชันขึ้นไปทางทิศเหนือและ ตะวันตกจึงสามารถเห็นทิวทัศน์ได้ บริบทรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นป่าไม้ และเชิงเขา มีสิ่งปลูกสร้างเดิมภายในพื้นที่ ได้แก่บ้านพักที่ยังสร้างไม่เสร็จ และปล่อยทิ้งร้าง

ขอบเขตที่ตั้งโครงการ

ทิศเหนือ คลองแม่ท่าช้าง ถนนเข้าหมู่บ้านปางยาง

ทิศใต้ ที่ดินว่างเปล่ามีต้นไม้ขึ้นตามธรรมชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทิศตะวันออก ถนนเข้าหมู่บ้านปางยาง

ทิศตะวันตก เนินเขา และป่าไม้

ขนาดและรูปร่างของที่ดิน เป็นรูปหลายเหลี่ยมด้านที่ยาวที่สุดคือด้านที่ติดกับถนน หมู่บ้าน ยาวประมาณ 186.55 ม. มีพื้นที่ประมาณ 51504.19 ตร.ม.หรือ ขนาด32 ไร่เศษ



รูปที่ 6.24 แสดงรายละเอียดของที่ตั้งโครงการ

6.6.2 บริบทของพื้นที่โดยรอบ

เป็นป่าไม้ธรรมชาติ และพื้นที่เกษตรกรรม ทำนาเป็นส่วนใหญ่ ทางด้านทิศเหนือ ใกล้รีสอร์ทท้าวน้ำล้อม ซึ่งเป็นรีสอร์ทขนาด 3ดาว ทิศตะวันออกและทิศใต้มองเห็น หุบเขา ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของ โครงการเป็นปางช้างภัทร

6.6.3 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า มีเสาไฟฟ้าขนาด 22 KV บริเวณถนนสาธารณะหน้าโครงการ

ระบบน้ำใช้ มีแหล่งน้ำเป็นลำธารธรรมชาติในบริเวณพื้นที่โครงการคือ

คลองแม่ท่าช้าง ซึ่งถูกนำมาใช้เป็นแหล่งน้ำสำหรับการทำนาและการเกษตรกรรม

แต่ด้วยขนาดของ โครงการแล้วจำเป็นต้อง มีการใช้น้ำบาดาล และการกักเก็บ

น้ำฝนเพิ่มเติม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.25 แสดงเสาไฟฟ้าบริเวณถนนสาธารณะหน้าที่ตั้งโครงการ
ที่มา จากการลงสำรวจพื้นที่ วันที่ 07/01/2560

6.6.4 การเข้าถึงและการเข้าออกโครงการ

ห่างจากท่าอากาศยานเชียงใหม่ 29 กม. โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 1269 จากต้น
ถนนมาประมาณ 20 กม. เลี้ยวขวาเข้าถนนทางเข้าหมู่บ้านปางยางมาประมาณ 200 ม.ที่ตั้ง
โครงการที่ 3 อยู่ทางซ้าย



รูปที่ 6.26 ตำแหน่งที่สามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการ

จากรูปที่ 6.26 ทางเข้าหมายเลข 1 อยู่ทางทิศตะวันออกของที่ดิน ติดกับถนน
ทางเข้าหมู่บ้านปางยาง สะดวกต่อการเข้าถึง ส่วนทางเข้าหมายเลข 2 อยู่ทางทิศเหนือของที่ดิน
ซึ่งเป็นเนินสูง โดยต้องอ้อมเข้าไปยังถนนด้านทิศตะวันตกของที่ดิน จะได้ความรู้สึกความ
เป็นส่วนตัวมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.6.5 การบริการสาธารณสุข

อยู่ห่างจากสถานีอนามัยบ้านประยูรระยะทาง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากโรงพยาบาลหางดงเป็นระยะทาง 24 กิโลเมตร สามารถรองรับแขกในกรณีที่เกิดอุบัติเหตุหรือเกิดอาการเจ็บป่วยได้

6.6.6 กฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคาร

พื้นที่โครงการเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนและเส้นทแยงขาว) โดยมีข้อกำหนดตามกฎหมาย ดังนี้

- สามารถสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารที่มีความสูงได้ ไม่เกิน 15 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่
- ระยะร่นที่ติดกับพื้นที่ข้างเคียงหรือถนนสาธารณะ ต้องถอยร่นเข้ามา 2-3 เมตร
- อาคารต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คลองสาธารณะ เป็นระยะ 6 เมตร



รูปที่ 6.27 แสดงการวิเคราะห์สภาพภูมิอากาศภายในพื้นที่โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

งานระบบวิศวกรรมและงานระบบที่เกี่ยวข้อง

7.1 ระบบโครงสร้างอาคาร

7.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน (Sub-Structure) ระบบที่เหมาะสมกับโครงการได้แก่ ระบบฐานรากและเสาเข็ม และเนื่องจากว่าเป็นอาคารขนาดไม่สูง (Low-Rise Structure) และมีแนวโน้มชั้นดินทรายจะอยู่ไม่ลึกเนื่องจากว่าเป็นพื้นที่บนภูเขา ดังนั้นจึงเลือกใช้ระบบฐาน รากแผ่ และเสาเข็มเจาะ

7.1.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน (Super-Structure) เนื่องจากพื้นที่ในโครงการมีการใช้งานที่แตกต่างกันไป ระยะห่างของเสาจึงแตกต่างกันเพื่อให้เพียงพอต่อการใช้สอยและก่อให้เกิดการรับ รุ้บรยุรอากาศที่ดี พื้นที่ส่วนบริการสาธารณะ เช่น ส่วนต้อนรับ ภัตตาคาร ต้องการช่วงเสา กว้าง ส่วนพื้นที่ห้องพัก ซึ่งแบ่งเป็นบ้านพักหลังเล็กๆ เหมาะกับ โครงสร้างช่วงเสาที่ไม่กว้างนัก

ลักษณะของ โครงการเป็น โรงแรมพักตากอากาศ จึงต้องการบรรยากาศที่กลมกลืนกับธรรมชาติ และความเป็นเอกลักษณ์ของท้องถิ่น จึงต้องเลือกระบบ โครงสร้างและวัสดุปัดผิวให้เข้ากับบรรยากาศดังกล่าว ในขณะที่เดียวกันก็ต้องมีความแข็งแรงทนทาน ประหยัด สะดวกในการขนส่ง และติดตั้ง จาก ข้อพิจารณาดังกล่าวสามารถสรุป โครงสร้างในส่วนต่างๆของ โครงการได้ ดังนี้

ฐานราก	คอนกรีตเสริมเหล็ก เหล็กกล้า
โครงสร้างอาคาร	ระบบเสา คาน คอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างไม้
โครงสร้างหลังคา	โครงสร้างเหล็ก และ โครงสร้างไม้
โครงสร้างพื้น	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กบนคาน ปูด้วยไม้ กระเบื้องดินเผา กรวดล้าง หิน และ โครงสร้าง ไม้บนตง พื้นถนนใช้กรวดหยาบ ซีเมนต์บดต้อค หรือหิน
โครงสร้างผนัง	ผนังก่ออิฐเต็มแผ่น ฉาบปูน ปูนดำ หรือปูนหมัก ทาสี กรุด้วยไม้ หิน หรือ กระเบื้องดินเผา

7.2 งานระบบที่เกี่ยวข้อง

7.2.1 ระบบไฟฟ้า

7.2.1.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าทั่วไปใช้แบบ 3 เฟส 3 สาย ตามมาตรฐานของการ ไฟฟ้า ส่วนภูมิภาค สาขาอำเภอหางดง มีแรงดันไฟฟ้า 220 / 380 โวลต์โดยการติดตั้งสายเคเบิลจาก ระบบสายส่ง ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในท่อ โลหะฝังดินไปยังห้องเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า และติดตั้งเครื่องวัด กระแสไฟฟ้าด้านแรงสูงของหม้อแปลง เพื่อลดขนาดแรงดันไฟฟ้า จากนั้นจึงสามารถจ่ายกระแส ไฟฟ้าเข้าสู่แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง และ อุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ตามลำดับ สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าที่นิยมใช้จะเป็นระบบไฟฟ้าชนิดที่ระบายความร้อนด้วยอากาศ (Castresin Dry-Type) เพราะใช้พื้นที่น้อยในการติดตั้ง และสามารถบำรุงรักษาได้ง่าย โดยมีหม้อแปลงไฟฟ้า 2 ชุด สำหรับระบบแสงสว่าง และระบบไฟฟ้ากำลังทั่วไป และสำหรับระบบปรับอากาศ

7.2.1.2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง เป็นระบบการจ่ายไฟฟ้าให้กับดวงโคมต่างๆ ซึ่งต้องการ ความเข้ม ของแสงในการส่องสว่างแตกต่างกันตามลักษณะการใช้งานในแต่ละส่วนในแต่ละช่วงเวลาแตกต่างกันไป โดยจะต้องมีการพิจารณาค่าแห่ง จำนวนระยะห่าง และความเข้มของการส่องสว่าง ของอุปกรณ์แต่ละชนิดที่นำมาติดตั้งตามความเหมาะสม นอกจากนี้ยังต้องคำนึงเรื่องของการประหยัดพลังงานด้วยเช่นกัน

กำหนดโครงการให้ใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างประหยัดที่สุด โดยใช้แสงธรรมชาติในเวลากลางวัน ผ่านทางช่องแสงและช่องเปิดต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โถงต้อนรับ และส่วนบริการสาธารณะอื่นๆ

ตารางที่ 7.1 แสดงจำนวนความสว่างที่เหมาะสมกับการใช้งานในส่วนต่างๆของ โครงการ

การใช้งาน	วัตต์ / ตารางเมตร
ห้องพักแขก	27
โถงต้อนรับ	65
ภัตตาคาร	32
สำนักงาน	55
ร้านค้าและคอฟฟี่ช็อป	32-55
ห้องอเนกประสงค์	32-55

7.2.1.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน เมื่อระบบไฟฟ้าเกิดขัดข้อง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันที ภายในระยะเวลา 10 นาที โดยจะต้องสามารถผลิตไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 30% ของอัตราไฟฟ้าสูงสุดในเวลาปกติ โดยทั่วไปจะจัดให้มีแหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน 2 แบบ ได้แก่

- 1) เครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบใช้น้ำมันดีเซล (Diesel Generator) ทำงานโดยใช้ Micro Processor ควบคุม กระแสไฟฟ้าจะถูกจ่ายให้ระบบต่างๆ ได้แก่
 - ไฟฟ้าแสงสว่าง ร้อยละ 50 สำหรับบริเวณบันได ร้อยละ 20 สำหรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางเดิน

- ไฟฟ้าแสงสว่าง 1 จุดในห้องรับแขก
 - ระบบดับเพลิงเช่น ปัมมน้ำดับเพลิง
 - ปัมมน้ำสำหรับการอุปโภคบริโภคทั่วไป เช่น น้ำเย็น น้ำร้อน และน้ำเสีย
- ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม ห้องเย็น และส่วนเก็บอาหาร

2) แบตเตอรี่ (Battery) ถูกติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟบอกทางหนีไฟฉุกเฉิน ไฟฟ้าแสงสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

7.2.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

7.2.2.1 ระบบปรับอากาศ

เนื่องจากโครงการนี้เป็นรีสอร์ทที่ติดอากาศ ต้องการให้ผู้มาพักอยู่กับธรรมชาติให้มากที่สุด จึงเลือกให้อาคารปรับอากาศเฉพาะบางส่วน เช่นในส่วนสำนักงาน และห้องพักเฉพาะในส่วนห้องนอน เนื่องจากไร้เวลา กลางวันค่อนข้างร้อน โครงการ เลือกใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) เพื่อความสะดวกในการดูแลรักษา และเหมาะสมกับบ้านพักซึ่งถูกแยกเป็นหลังๆ โดยจะต้องทำการออกแบบพื้นที่สำหรับวาง Compressor ไม่ให้มารบกวนภาพรวมของงานออกแบบ

7.2.2.2 ระบบระบายอากาศ

หลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไปที่เลือกให้กับโครงการนี้

- 1) ในห้องปรับอากาศควรที่จะนำอากาศบริสุทธิ์เข้าไปให้น้อยที่สุด สำหรับการปรับภาวะอากาศที่กำลังสบายพอดี
- 2) ถ้าสำหรับอาคารควรมีหน้าต่างประมาณ 15 % ของพื้นที่แต่ละชั้นเพื่อให้แสงสว่าง และระบายอากาศเพียงพอ โดย 50 % ของขนาดหน้าต่างนี้ควรเป็นลักษณะที่เปิดได้ เพื่อระบายอากาศ
- 3) ในการระบายอากาศภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูง สู่ความกดอากาศต่ำ ทำให้เกิดลมพัดอ่อนๆภายในห้อง เพื่อให้เกิดอากาศที่ถ่ายเทที่เหมาะสมที่สุดในห้อง ห้องจะต้องมีช่องลมออกเท่ากับช่องลมเข้า ถ้าต้องการเพิ่มความเร็วลมต้องเพิ่มให้ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
- 4) ภายในอาคารบางแห่งอาจมีการระบายอากาศอย่างไม่เหมาะสม อาจมีฉากรักษาเป็นตัวกั้นลม (Wind Break) เพื่อให้ได้รับลมอย่างเต็มที่ และอาจทำปล่องขึ้นหลังคาในกรณีที่ไม่ได้รับลมเลย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2.3 ระบบดับเพลิงและการป้องกันอัคคีภัย

การป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น คอนกรีตและวัสดุที่สามารถทนความร้อนได้ ได้แก่ ส่วนบริการน้ำมันเชื้อเพลิง คร่าวไฟของภัตตาคาร การป้องกัน โดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิด ถังเคมีดับเพลิงแบบมือถือ (Dry Chemical) เอาไว้ตามจุดต่าง ๆ ที่เหมาะสม อย่างเพียงพอ

ระบบป้องกันไฟไหม้ ดับเพลิง และหนีไฟ เป็นระเบียบที่มีความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ใน โครงการอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงจำเป็นที่ต้องคำนึงถึงการออกแบบในส่วนนี้ด้วย และยึดถือกฎเกณฑ์การป้องกัน ไฟไหม้ที่นานาชาติยอมรับ คือมาตรฐาน NEPA มาตรฐาน ของ วสท. และมาตรฐานตามเทศบัญญัติ เป็นหลักการเลือกใช้ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และ ระบบดับเพลิงใน โครงการ ระบบดับเพลิง เลือกใช้วิธีดังต่อไปนี้

1) เครื่องมือผจญเพลิง, ดับไฟที่เคลื่อนที่ได้

2) ระบบน้ำดับเพลิง ใช้น้ำจากระบบน้ำใช้ โดยมีการสำรองระดับน้ำเอาไว้เพื่อการดับไฟนอกจากนี้ยังมีมีมน้ำฉุกเฉินที่สามารถทำงานได้โดยใช้ไฟฟ้าและน้ำมันดีเซล เพื่อให้สามารถทำงานได้ในกรณีฉุกเฉิน นอกจากนี้ยังมีบริเวณที่เตรียมติดตั้ง Siamese Connector เอาไว้ในกรณีที่ต้องการนำน้ำจากแหล่งน้ำอื่น เช่น รถขนน้ำดับเพลิง

7.3.4 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm System)

ทำงานควบคู่กับระบบดับเพลิง ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ระบบประกาศเรียกฉุกเฉิน ระบบติดต่อสำหรับพนักงานดับเพลิง สำหรับใน โครงการนี้เลือกใช้

7.3.4.1 ระบบกดปุ่มในบริเวณห้องโถงทั่วไป

7.3.4.2 ระบบตรวจจับควันและความร้อน (Heat & Smoke Detector) ใน

บริเวณห้องโถงทั่วไป โถงทางเดิน ห้องพัก และในส่วนที่อาจเป็นต้นเหตุเพลิงไหม้ ตามพื้นที่ทั่วไป ใช้ ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ที่มีราคาถูกกว่า ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ที่ติดตั้งเฉพาะที่สำคัญเท่านั้น

7.2.5 ระบบสื่อสาร

ภายในโรงแรมมีการใช้โทรศัพท์เพื่อการรับบริการจากห้องพัก เช่น ส่วนบริการห้องพัก (Room Service) ดังนั้นจึงเลือกใช้ระบบ PABX เพราะเป็นระบบที่เหมาะสมกับการใช้ในธุรกิจโรงแรม อาจมีการเพิ่มโทรศัพท์ภายใน เพื่อให้สะดวกต่อการใช้งานในเหตุการณ์ฉุกเฉิน โดยจะมีในห้องวิศวกรเครื่องกล คร่าว ภัตตาคาร บาร์ ห้องเก็บของ ห้องควบคุมระบบบวิทย์และ โทรทัศน์ และห้องพักทุกๆ ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2.6 ระบบโทรทัศนและวิทยุ

ระบบสายอากาศมีพิจารณานำมาใช้ภายในโครงการ เลือกใช้ระบบงานสายอากาศ เพราะบริเวณ โดยรอบเป็นพื้นที่สูง เสาศาอากาศแบบเสาเดี่ยวอาจทำให้ได้สัญญาณที่ไม่คมชัด และ ปัจจุบันสายอากาศประเภทงานก็เป็นที่ยอมรับราคาถูก และสามารถรับสัญญาณที่เป็นภาษาต่างประเทศได้

7.2.7 ระบบเชื่อมต่อแบบอินเทอร์เน็ต (Internet)

อินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) กำลังเป็นที่นิยมใช้งานเนื่องจากมีความสะดวกสบาย ความคล่องตัวในการใช้งานสูง สามารถใช้งานได้ทุกที่ที่เหมาะสมกับการนำมาให้บริการใน โรงแรมเพื่อให้แขกที่มาพักหรือลูกค้าที่มาใช้บริการของ โรงแรมใช้งานอินเทอร์เน็ตได้อย่างสะดวก เป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าท่านประทับใจในบริการของ โรงแรม นอกจากนี้ยังเป็นแรงจูงใจให้ลูกค้าใหม่เข้ามาพักเพิ่มมากขึ้น ผู้เข้าพักในโรงแรมและลูกค้าที่มาใช้บริการของ โรงแรมสามารถที่จะใช้งานอินเทอร์เน็ตได้จากทุกที่ภายในโรงแรม รวมทั้งส่วนอื่นๆ ของ โรงแรม เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ห้องรับรอง เป็นต้น ทำให้ผู้ใช้งานได้รับความสะดวกสบาย เป็นการสร้างความประทับใจที่ดีให้กับลูกค้าของ โรงแรมดังนั้นจึงเลือกใช้ ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) มาใช้ในโครงการนี้เพื่อความสะดวกสบายของลูกค้าและการบริการที่ดีได้มาตรฐาน

7.2.8 ระบบสุขาภิบาล

7.2.8.1 ระบบน้ำใช้

น้ำสะอาดที่จะนำไปใช้ในส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ประกอบอาหารทำ ความสะอาด ระบบดับเพลิง ระบบทำความเย็น ระบบทำน้ำร้อน ระบายน้ำ ฯลฯ เนื่องจากอาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่ โครงการประเภทรีสอร์ท มีการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคจำนวนมาก แหล่งน้ำธรรมชาติที่อยู่ใกล้เคียงนั้นอาจไม่เพียงพอ จึงต้องมีการทำบ่อ น้ำเพื่อกักเก็บน้ำฝนไว้ใช้งานในโครงการ ระบบการจ่ายน้ำมี 2 แบบ คือระบบจ่ายน้ำลง (Down Feed Distribution System) และแบบจ่ายน้ำขึ้น (Up Feed Distribution System)

1) ระบบจ่ายน้ำลง (Down Feed Distribution System) เหมาะกับอาคารสูง หรือพื้นที่ที่มีความสูงต่างกันอย่างน้อย 10 เมตร โดยการสูบน้ำไปกักเก็บไว้ในถังเก็บน้ำ (Reservior) ที่บริเวณชั้นบนหรือพื้นที่สูง แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก

2) ระบบจ่ายน้ำขึ้น (Up Feed Distribution System) ใช้หลักการเพิ่มแรงดันน้ำจากด้านล่างเพื่อจ่ายน้ำขึ้นสู่ด้านบน เหมาะกับอาคารที่สูงระหว่าง 4-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชั้น หรือที่ความสูง 12-18 เมตร ข้อเสียคือเครื่องสูบน้ำจะต้องทำงานตลอดเวลาที่มีการใช้น้ำทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน

7.2.8.2 ระบบน้ำร้อน

ระบบน้ำร้อนที่ใช้ภายในอาคารต่างๆ โดยเฉพาะ โรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่จะทำงาน โดยการแยกท่อจ่ายน้ำเย็นเข้าสู่เครื่องทำน้ำร้อนแบบต่างๆ ได้แก่ แบบใช้น้ำมัน ก๊าซ ใช้น้ำ ไฟฟ้า และแสงอาทิตย์ โดยระบบน้ำร้อนจะแบ่งเป็นสองประเภท ได้แก่ น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิ ประมาณ 80 องศาเซลเซียส สำหรับการซักผ้า ล้างจาน ฆ่าเชื้อโรค และประกอบอาหาร อีกประเภทคือน้ำร้อนที่มีอุณหภูมิ ประมาณ 35 องศาเซลเซียส สำหรับชำระล้างและอาบน้ำ ส่วนน้ำร้อนที่ใช้กับฝักบัว อาบน้ำหรืออ่างล้างมือจะมีที่อุณหภูมิประมาณ 60 องศาเซลเซียส เวลาใช้งานจะมีน้ำเย็นมาผสมจนได้อุณหภูมิที่เหมาะสม ประมาณ 35-40 องศาเซลเซียส ขึ้นอยู่กับ ความพอใจของผู้ใช้ระบบการทำน้ำร้อน โดยใช้พลังงานแสงอาทิตย์แบ่งออกเป็น 3 ชนิด ได้แก่ ชนิดไหลเวียนตามธรรมชาติ (Thermosyphon System), ชนิดใช้ปั๊มน้ำหมุนเวียน (Force circulation) และ ระบบผสมผสาน (Solar Hybrid System)

1) ชนิดไหลเวียนตามธรรมชาติ (Thermosyphon system) เป็นชนิดที่มีถึงเก็บอยู่สูงกว่าแสง รับแสงอาทิตย์ ใช้หลักการหมุนเวียนตามธรรมชาติ เมื่อน้ำได้รับความร้อนจากแสงอาทิตย์จะ มีความหนาแน่นน้อยลงจึงไหลขึ้นสู่ด้านบนของถัง โดยน้ำเย็นจึงไหลเข้ามาแทนที่เหมาะสมสำหรับ บ้านพักอาศัยหรือรีสอร์ท

2) ชนิดใช้ปั๊มน้ำหมุนเวียน (Force circulation) เหมาะสำหรับการใช้ผลิตน้ำร้อนที่มีความต้องการใช้งานปริมาณมาก และมีกรใช้อย่างต่อเนื่อง เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และอุตสาหกรรมบางประเภท

3) ระบบผสมผสาน ได้แก่ ระบบผลิตน้ำร้อนด้วยแสงอาทิตย์แบบผสมผสานซึ่งเป็นการนำ เทคโนโลยีการผลิตน้ำร้อนแสงอาทิตย์มาผสมผสานกับความร้อนเหลือทิ้งจากแหล่งต่างๆ เช่น การนำความร้อนจากการระบายความร้อนทิ้งของเครื่องทำความเย็นหรือเครื่องปรับอากาศมาใช้ (Heat Recovery System) , การนำความร้อนจากปล่องควัน Boiler มาใช้งาน (Economizer System) โดยทั้ง 2 ระบบสามารถนำมาใช้ร่วมกับระบบผลิตน้ำร้อนด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อลดขนาดพื้นที่แผงรับรังสีความร้อนอีกทั้งยังเป็นการลดปริมาณพลังงานไฟฟ้าหรือพลังงานเชิงพาณิชย์ในการผลิตน้ำร้อนได้อีกด้วยซึ่งจะช่วยลดภาวะโลกร้อนได้

สรุปแล้วโครงการเลือกใช้ระบบไหลเวียนตามธรรมชาติสำหรับห้องพัก เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจากสะดวก ในการติดตั้งและซ่อมบำรุง และเลือกใช้ระบบผสมผสานสำหรับ ส่วนอื่นๆของรีสอร์ท เช่น สปา ห้องครัว และห้องซักรีด เพื่อเป็นการประหยัด พลังงานลดการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการ

7.2.8.3 ระบบการระบายน้ำ

1) ระบบระบายน้ำฝน แบ่งออกเป็น การระบายน้ำฝนบนหลังคาของ อาคาร และการระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน ซึ่งประกอบด้วย รางรับน้ำฝน ตะแกรง ครอบ ท่อระบายน้ำฝน และบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคาเมื่อลงสู่ ระดับพื้นดินแล้วก็ส่งต่อไปยังท่อระบายน้ำไปยังบ่อเก็บน้ำฝน หรือส่งออกสู่ สาธารณธรรมณะ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม จึงเพิ่มขึ้นตอนการกำจัด สารแขวนลอย (Suspended Solid) ก่อน หรือการนำน้ำจากบ่อเก็บน้ำฝนมาใช้ในการ รดน้ำ ต้นไม้ หรือการทำนาภายในโครงการ

2) ระบบน้ำทิ้ง การระบายน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ต่างๆ ภายในอาคารนิยมทำ กัน 2 วิธี คือ แยกน้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำ (Waste Water) ออกจากน้ำทิ้ง จากโถส้วม (Soil Water) โดยให้น้ำทิ้งจากอ่างล้างหน้าหรืออ่างอาบน้ำ จะปล่อย ออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ หรือนำกลับมาบำบัดเพื่อใช้รดน้ำต้นไม้ ส่วนน้ำเสีย จากโถส้วมจะถูกนำไปบำบัดด้วยวิธีการบำบัดแบบใช้ แบคทีเรีย (Acrobic Process) ซึ่งต้องติดตั้งอุปกรณ์ ในการเติมออกซิเจน เพราะเป็นระบบที่รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูง ควบคุมได้ง่าย ตะกอนที่ได้สามารถนำไปใช้ประโยชน์ ใน การเป็นปุ๋ย สำหรับต้นหญ้าหรือต้นไม้อื่นๆ ในโครงการส่วนน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว สามารถระบายออกสู่ท่อ ระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งน้ำธรรมชาติได้

7.2.9 ระบบการกำจัดขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นจากรีสอร์ทมีหลากหลาย เช่น เศษอาหาร เศษภาชนะ โลหะ แก้ว ฯลฯ ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีปริมาณ 0.25 ลิตร/คน ซึ่งกระบวนการกำจัดขยะเป็นดังนี้ การกักเก็บขยะ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1) **Waste Pulinging System** ใช้กับขยะเปียกที่เป็นชิ้นเล็กชิ้นน้อย หรือเป็น ตะกอน ซึ่งส่วน ใหญ่จะมาจากครัว หรือบริเวณที่ล้างจานกระบวนการนี้จะต้อง ทำการแยกรวบรวมเศษอาหาร หรือขยะก่อนที่จะส่ง ไปยังที่เก็บขยะต่อไป

2) **Individual Refuse Bins** กระสอบ ถังเก็บขยะ สามารถใช้ได้ ใน ห้องพักของแขก โดยการนำมาเก็บรวบรวมขยะลงไปที่ Chutes เพื่อให้ลงสู่ถังเก็บ ใหญ่ต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องรวมขยะ คือห้องที่จัดให้มีพื้นที่สำหรับรวบรวมขยะและสิ่งเหลือใช้ให้ถูก
 ลักษณะ สะดวกต่อการจัดเก็บต่อไป ตำแหน่งของห้องต้องไม่เป็นที่สังเกตเห็นง่าย
 สร้างด้วยวัสดุแข็งแรง ไม่ซึมน้ำล้างทำความสะอาดง่าย ระบายน้ำได้ดี ในห้องควร
 จัดให้มีก๊อกน้ำ 1 จุด พร้อมทั้งท่อระบายน้ำเพื่อให้ง่ายต่อการทำความสะอาดได้ทั่วถึง ขนาด
 ของห้องต้องสามารถรองรับขยะได้เพียงพอ โดยปริมาณขยะจะมีประมาณ 0.25
 กิโลกรัม/คน

การนำขยะไปทิ้ง ในการวางผังควรกำหนดเส้นทางสำหรับการนำขยะออกไปทิ้ง
 โดยกระบวนการสามารถทำได้ 2 แบบ คือ ใช้รถเข็น โดยขนส่งขยะจากห้องพัก
 ไปยังปล่องทิ้งขยะ และรถบรรทุกขยะรับขยะจากห้องเก็บขยะไปสู่กระบวนการ
 กำจัดขยะสาธารณะต่อไป

7.2.10 ระบบรักษาความปลอดภัย

แบ่งออกเป็น ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบป้องกันไฟฟ้าและระบบกล้องโทรทัศน์
 วงจรปิด

7.2.10.1 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ระบบที่นิยมใช้คือ Lightning Active System เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้
 โดยทั่วไป โดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะปลายแหลมคมเอาไว้ในช่วงๆ บนชั้นดาดฟ้า
 แล้วโยงสายไฟซึ่งมอดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟลงสู่พื้นดินเพื่อถ่ายเทประจุ
 ไฟฟ้า โดยอาจออกแบบให้เหล็กเสริมภายในเสาอาคารเป็นตัวถ่ายประจุไฟฟ้าได้

7.2.10.2 ระบบป้องกันไฟฟ้า

เนื่องจากอาคารอยู่ท่ามกลางป่าและการเกษตรกรรม จึงจำเป็นต้องมีการ
 ป้องกันการเกิดไฟฟ้า โดยสามารถทำได้ดังนี้

- 1) ใช้แนวคลองส่งน้ำ หรือการปลูกพืชตามแนวคลองส่งน้ำ
- 2) สร้างแนวป้องกันไฟด้วยป่าเปียก โดยอาศัยน้ำชลประทาน และน้ำฝน
- 3) การปลูกต้นไม้โตเร็วคลุมแนวร่องน้ำ เพื่อให้ความชุ่มชื้นแผ่ขยาย
 ออกไปรอบร่องน้ำ
- 4) การสูบน้ำให้ขึ้นสู่ระดับที่สูงที่สุดเท่าที่จะทำได้ แล้วปล่อยน้ำที่ละน้อย
 ให้ไหลซึมลงดิน ก่อให้เกิดป่าเปียก ซึ่งสามารถป้องกันไฟฟ้าได้บริเวณใน
 โครงการมีลำธารเล็กๆ ซึ่งสามารถใช้วิธีการสูบน้ำที่นำมาใช้สำหรับน้ำใช้
 มาประกอบเป็นการป้องกันไฟฟ้าได้เช่นกัน

7.2.10.3 ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television, CCTV)

โครงการ มีพื้นที่กว้าง และอาจจะเกิดมูมอับที่ก่อให้เกิดอันตรายจากผู้ไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประสงค์ต่อแขกในที่พัก ได้จึงจำเป็นต้องมีการติดตั้งระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิดไว้ในบริเวณ โครงการ โดยองค์ประกอบที่สำคัญของระบบได้แก่

1) กล้องอินฟราเรด เป็นกล้องที่ใช้แสงจากหลอดอินฟราเรดส่องไปกระทบวัตถุเพื่อให้กล้องจับภาพบริเวณนั้นๆ ได้ อินฟราเรดจะทำงานเมื่อสภาวะแสงบริเวณนั้นน้อยลงในระดับหนึ่ง โดยจะมี censor ที่ด้านหน้าของกล้องตรวจจับระดับแสง แล้วจะส่งสัญญาณให้หลอด อินฟราเรด ทำงาน และเมื่อหลอดอินฟราเรดทำงานภาพจะเปลี่ยนเป็นขาว-ดำ ทันที

2) สายเคเบิลสำหรับการส่งสัญญาณภาพและบีเอ็นซีคอนเนคเตอร์ (Signal Cable and BNC Connector) สามารถใช้ได้ทั้งสายนำสัญญาณแบบทั่วไป หรือสายใยแก้ว

3) เครื่องบันทึกภาพและจอแสดงผล (CCTV Recorder and Monitor) เดิมใช้ระบบบันทึกภาพแบบมีวินด์โฮล VHS บันทึกแบบอนาล็อก ซึ่งมีราคาถูก แต่ปัจจุบันเทคโนโลยีได้เปลี่ยนไปเป็นการบันทึกภาพแบบดิจิทัล บันทึกลงบนฮาร์ดดิสก์ ขนาดความจุที่แตกต่างกัน มีระบบควบคุมอัตโนมัติ เช่นสามารถบันทึกได้ 30 วัน เมื่อถึงวันที่ 31 ก็จะลบวันที่ 1 โดยอัตโนมัติ เป็นต้น ห้องที่เป็นจุดรวมของจอแสดงผลและฮาร์ดดิสก์บันทึกภาพจะต้องจำกัดผู้ที่สามารถเข้าถึงได้ และต้องดูแลความปลอดภัยเป็นพิเศษ เนื่องจากหากเกิดเหตุไม่คาดฝันขึ้น อาจมีผู้ไม่ประสงค์ดีลักลอบนำข้อมูลออกไป

7.2.11 ระบบสระว่ายน้ำ

สระที่ให้บริการในโครงการ คือ สระว่ายน้ำซึ่งให้บริการแก่ผู้ใช้โครงการทั่วไป สำหรับการผ่อนคลาย และออกกำลังกาย ส่วน

7.2.11.1 โครงสร้างสระ (Pool Construction) โดยสระทั่วไปจะมีโครงสร้าง 2 ประเภท คือ

1) สระว่ายน้ำโครงสร้างคอนกรีต โดยผนังและพื้นเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กทั้งหมด โดยมีการจัดให้มีโครงสร้างฐานรากเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อช่วยในการรับน้ำหนักและกระจายน้ำหนักเพื่อป้องกันให้สระรั่วและแตกได้

ข้อดี มีความแข็งแรง ทนทานสูง และสามารถออกแบบ ได้หลายรูปทรง
ข้อเสีย ใช้เวลานานในการก่อสร้าง ราคาค่อนข้างแพง ต้องใช้ช่างผู้ชำนาญการ อาจรั่วซึมและแตกง่ายได้ง่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) สระว่ายน้ำสำเร็จรูป โดยแบ่งตามวัสดุการทำออกเป็น 3 ประเภทดังนี้

- สระว่ายน้ำที่ผลิตจากวัสดุประเภทพอลิเมอร์ที่ทำสำเร็จรูปแล้วมาจากโรงงาน แล้วมา ติดตั้งบนโครงสร้างที่เตรียมไว้
- สระว่ายน้ำสำเร็จรูปที่ทำจากพลาสติกหล่อคุณภาพดี แล้วปูด้วยไวนิล (Vinyl) ให้แนบไปกับโครงสร้างพื้นและผนังที่เตรียมไว้
- สระว่ายน้ำสำเร็จรูปที่ใช้โพลีพรอพอลีน (Polypropylene) ในการฉีดพลาสติก ซึ่งเป็นกระบวนการที่ป้องกันการผุกร่อนและง่ายในการจัดการเทคอนกรีตลงในผนังเพื่อให้ได้โครงสร้างที่ต้านทานต่อการเคลื่อนตัวของดิน สามารถลดอัตราความเสี่ยงของการรั่วซึมได้เป็นอย่างดี

ข้อดี ราคาถูกและสร้างได้อย่างรวดเร็ว

ข้อเสีย ไม่สามารถเลือกแบบได้มากเท่ากับสระว่ายน้ำแบบคอนกรีต และมีอายุการใช้งานสั้น

7.2.11.2 ตำแหน่งของสระว่ายน้ำ ควรอยู่ชั้นที่ติดกับพื้นดินหรือชั้นล่างของอาคาร หากอยู่ชั้นบนของอาคารจะต้องมีการเสริมความแข็งแรงของเพดานเพื่อมิให้รับน้ำหนักมากเกินไป ไม่ถึงขั้นถล่มต้องงบประมาณ

7.2.11.3 พื้นสระและความลึก โดยพื้นสระมีอยู่ 2 ประเภท ดังนี้

- 1) สระที่พื้นเรียบเข้ากันหมด โดยมีความลึกทั่วไปอยู่ที่ 1.20 เมตร แต่สระที่ให้บริการทั่วไปอยู่ที่ 1.20-1.40 เมตร โดยพื้นที่ราบเรียบจะทำให้สะดวกต่อ ผู้ใช้งานที่เป็นผู้สูงอายุ
- 2) สระน้ำที่มีพื้นเป็นทางลาดหรือเป็นระดับ 3 ระดับ เพื่อให้ผู้ใช้งานได้หลายวัยทั้งเด็ก วัยรุ่น ผู้สูงอายุ โดยพื้นสระจะมีความลึกไม่เท่ากัน โดยด้านลึกนั้นอาจลึกประมาณ 1.42 เมตรและด้านตื้นประมาณ 0.84 เมตร โดยบอกระดับด้วยสีที่แตกต่างกันกับพื้นและผนังด้วยตัวเลขอาราบิก

7.2.11.4 ที่ล้างเท้า โดยผู้ใช้งานทุกคนก่อนลงสระต้องจุ่มเท้าในน้ำผสมคลอรีน (Voxsan 100 ml/น้ำ 5 ลิตร) โดยจัดให้อยู่ใกล้ทางลงสระหรือชั้นบันได และควรมีรูระบายน้ำและก๊อกน้ำเป็นของตัวเอง

7.2.11.5 ระบบของสระ (Pool System) ปัจจุบันระบบของสระว่ายน้ำที่นิยมใช้มีอยู่ 2 ประเภท คือ

- 1) ระบบน้ำล้น (Overflow) มีหลักการคือจะมีการนำน้ำไปบำบัดอีก โดยการให้น้ำในสระล้นออกมายังราวรับน้ำล้นข้างสระ โดยมีรางน้ำล้นโดยรอบแล้วนำน้ำที่ล้นออกมาไปพักไว้ในถังพักน้ำ (Surge Tank) ก่อนที่จะผ่านเครื่องกรองน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการศึกษาไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในห้องเครื่อง ทำให้ระดับน้ำในสระคูเสมอกับขอบสระ

2) ระบบสกิมเมอร์ (Skimmer) มีหลักการคือจะนำน้ำไปบำบัดอีกโดยผ่านทางด้านข้างของผนังสระว่ายน้ำ โดยช่องด้านข้างจะอยู่ต่ำกว่าขอบสระ ประมาณ 4-10 เซนติเมตร ระบบนี้ไม่ต้องมีถังพักน้ำ

7.2.11.6 ระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment) ปัจจุบันระบบบำบัดน้ำในสระที่นิยมใช้มีอยู่ 3 ระบบ คือ

1) ระบบคลอรีน สารคลอรีนเป็นสิ่งที่ใช้ในการทำน้ำให้บริสุทธิ์และใช้โดยทั่วไป คลอรีนอาจใช้ในรูปของของเหลวหรือสารประกอบที่เป็นของแข็ง ซึ่งสะดวกในการใช้

2) ระบบโอโซน เป็นระบบการฆ่าเชื้อที่กำลังเป็นที่นิยมอีกระบบหนึ่งในปัจจุบัน โดยการผลิตก๊าซโอโซนจากเครื่องอัดอากาศมาบำบัดในน้ำโดยตรง การฆ่าเชื้อด้วยระบบนี้เป็นระบบที่มีประสิทธิภาพมากเพราะเป็นระบบที่ไม่มีสารตกค้างในน้ำ ข้อเสียของระบบการฆ่าเชื้อโดยระบบ โอโซนคือระยะเวลาการฆ่าเชื้อจะสั้นกว่าการฆ่าเชื้อด้วยคลอรีน และค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบฆ่าเชื้อสูง

3) ระบบน้ำเกลือ เป็นระบบการฆ่าเชื้อโรคด้วยน้ำเกลือ ซึ่งเมื่อกล่าวถึงระบบนี้ผู้ใช้สระมักจะเข้าใจผิดว่าเป็นระบบที่มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ แต่มีข้อเสียตรงที่ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบฆ่าเชื้อสูง และน้ำในสระมีรสกร่อยเล็กน้อย

7.2.11.7 บัมพ์น้ำใช้สำหรับสระว่ายน้ำ บัมพ์น้ำเป็นหัวใจสำคัญของสระว่ายน้ำและสระวารี บำบัด เพราะไม่เพียงแต่บัมพ์น้ำจะทำหน้าที่ในการหมุนเวียนน้ำผ่านไปยังระบบกรองน้ำ แต่ยังทำหน้าที่ให้การหมุนเวียนที่รวดเร็วและแรงอีกด้วย ฉะนั้นการพิจารณาบัมพ์น้ำเป็นสิ่งสำคัญมากที่ไม่ควรมองข้าม

หลักในการบัมพ์น้ำ

- 1) มีกำลังสูง สามารถบัมพ์น้ำได้อย่างรวดเร็ว
- 2) ประหยัดไฟฟ้า
- 3) มีความทนทานสูง
- 4) มีเสียงเงียบ
- 5) ใช้งานและสะดวกในการดูแลรักษา
- 6) บริการหลังการขายที่ดีน่าเชื่อถือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุป โครงสร้างสระว่ายน้ำเลือกใช้เป็นระบบคอนกรีตเสริมเหล็ก เนื่องจากสามารถออกแบบรูปทรงได้ง่ายได้หลายรูปแบบ โดยพื้นที่ของสระจะเป็นพื้นที่สระแบบต่างระดับ เพื่อให้ผู้ใช้งานได้หลายประเภท โดยระบบการบำบัดน้ำเลือกใช้ลักษณะแบบน้ำคั้น และบำบัดน้ำด้วยระบบ โอโซน เพื่อปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน

7.3 การประหยัดพลังงานของโครงการ

การประหยัดพลังงานเป็นเรื่องที่สำคัญในยุคปัจจุบัน ซึ่งควรเริ่มคำนึงถึงตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบอาคาร หากอาคารมีความเย็นสบาย และสามารถกันความร้อนจากภายนอกได้ ก็จะสามารถประหยัด พลังงานจากการใช้เครื่องปรับอากาศไปได้มาก เช่นเดียวกับการใช้แสงสว่างในอาคาร ถ้าหากสามารถใช้แสงธรรมชาติได้อย่างมีประสิทธิภาพก็จะสามารถลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าแสงสว่างได้ รวมถึงการใช้แหล่ง พลังงานทางเลือกอื่นๆ เช่น การใช้พลังงานแสงอาทิตย์

1) การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อการปรับอบอากาศภายในอาคาร

- ออกแบบอาคารให้มีความเย็นสบายตามธรรมชาติ อาศัยรูปทรงอาคาร และทิศทาง การวาง เช่น การใช้หลังคาทรงสูง หรือการยกใต้ถุนสูง การยื่นชายคายาวรอบ อาคาร อาคารที่โอบล้อม ลาน โถง หน้าต่างที่เปิดกว้าง
- การลดความร้อนของอาคาร ได้แก่ การลดความร้อนด้วยการถ่ายเทโดยตรง เช่น เปิดผนัง เปิดหลังคา ปลุกต้นไม้ สระน้ำ, การระบายความร้อนทางอ้อม เช่น ระบายน้ำ ตะอองน้ำ ดิน และการลดความร้อนอาคารด้วยการใช้ฉนวนกันความร้อน

2) การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อการให้แสงสว่าง

- ใช้แสงธรรมชาติให้ได้มากที่สุดเพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า
- ใช้กระจกตัดแสงเพื่อลดอุณหภูมิที่เข้ามา และยื่นชายคากันแดด
- การให้แสงจากดวง โคม ควรจัดวางหลอดไฟให้ถูกต้อง เพื่อให้ได้แสงที่เหมาะสม และประหยัดไฟฟ้าให้ได้มากที่สุด

สรุปการออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน

- วางอาคารให้ส่วนแคบอยู่ทางทิศตะวันออกและตะวันตก และส่วนยาวไปด้านเหนือใต้
- การออกแบบอาคารให้มีส่วนเปิด โถงให้อากาศได้ถ่ายเท
- จัดการออกแบบให้มีห้องซ้อนทับกันเกินความจำเป็น เพื่อให้ทุกๆ ห้องสามารถระบายอากาศสู่ภายนอกได้โดยตรง
- มีช่องเปิดขนาดใหญ่ทางผนังด้านทิศเหนือ-ใต้ โอบมีอัตราส่วนของช่องผนังร้อยละ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ละ 40-80

- ตำแหน่งช่องเปิดให้อยู่ระดับช่วงตัว
- เลือกใช้วัสดุผนังเบาในจุดที่สามารถใช้ได้ เพื่อลดการอมความร้อนในผนัง
- เลือกวัสดุหลังคาที่เบา สะท้อนความร้อน และมีการเว้นช่องระหว่างฝ้าเพดาน และหลังคา เพื่อให้เกิดการระบายความร้อน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 8

ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรม

แนวความคิดโครงการ



STAY HIDE RESORT, CHIANG MAI



"การก่อตัวของที่พักที่ได้อิสรภาพ, เกิดจากการมองถึงความต้องการของมนุษย์ที่ต้องการความผ่อนคลายใน "Ouality Leisure Destination" เป็นการนำธรรมชาติในภาคเหนือมาถ่ายทอดเป็นบรรยากาศที่เต็มไปด้วย High Value และที่แห่งนี้ยังเต็มไปด้วยความรื่นรมย์ สามารถรองรับการบริการที่มีคุณภาพได้เป็นอย่างดี. การก่อตัวของ Luxury Tourist เป็นกิจกรรมที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดประสบการณ์ที่ตรงกันคือเป็นที่พักที่ให้ความรู้และความสะดวกสบายในเชิงวิทยาศาสตร์ที่มีนวัตกรรมที่ทันสมัยด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยและมีความปลอดภัยที่ช่วยเพิ่มความสะดวกสบายให้กับนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี" ซึ่งทั้งหมดนี้สามารถรองรับ 5 ดาว 4 ระดับได้

จำนวนห้องพัก 40 คือ

- 4 ชั้น 100
- 2 ชั้น 100
- 1 ชั้น 100

องค์ประกอบโครงการ

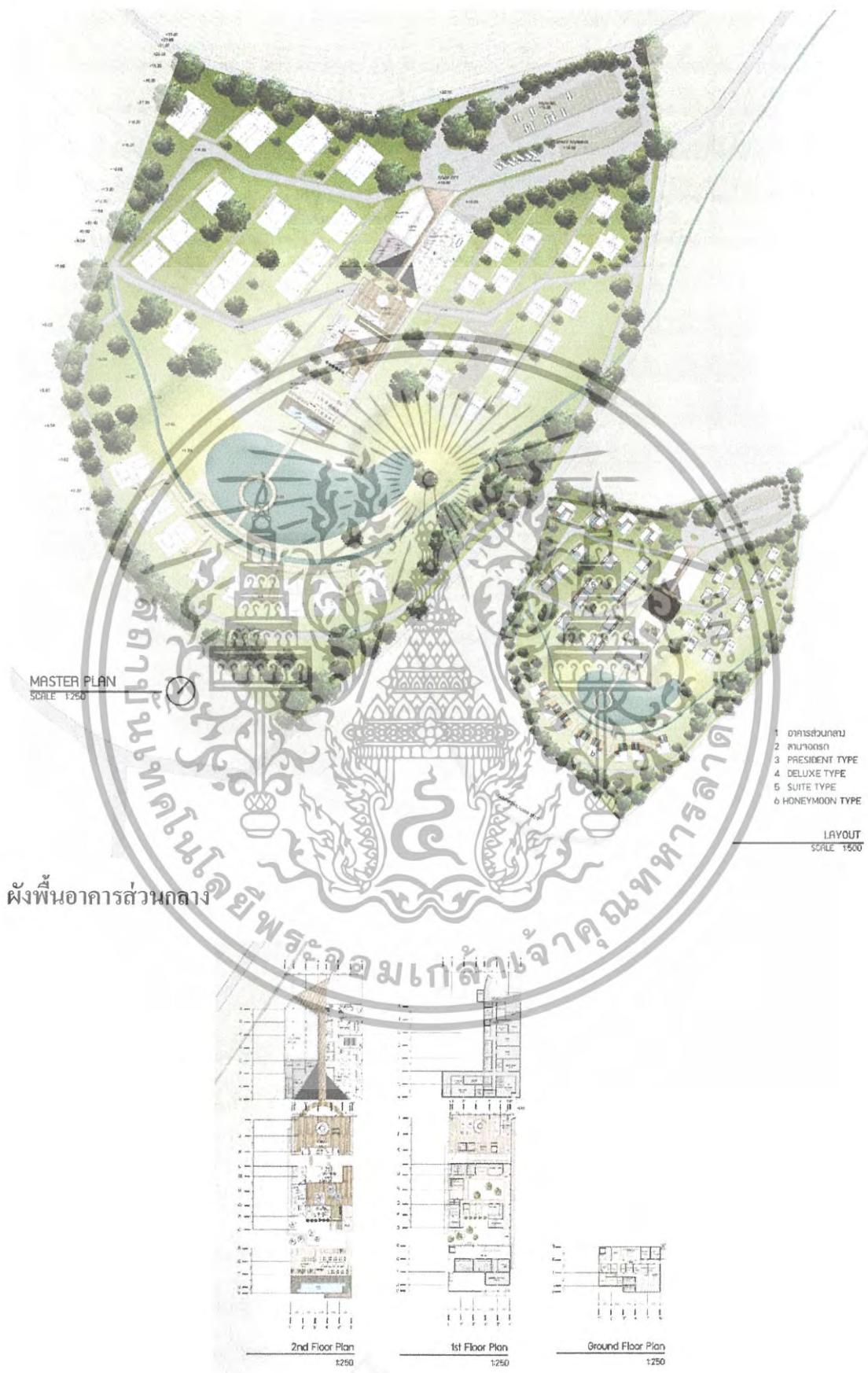
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- ลานจอดรถ
- ศูนย์บริการ
- ร้านอาหาร
- สปา
- ศูนย์ประชุม
- ศูนย์บริการ
- ศูนย์บริการ

พื้นที่รวม 120 ไร่
ใช้ประโยชน์ 88 ไร่



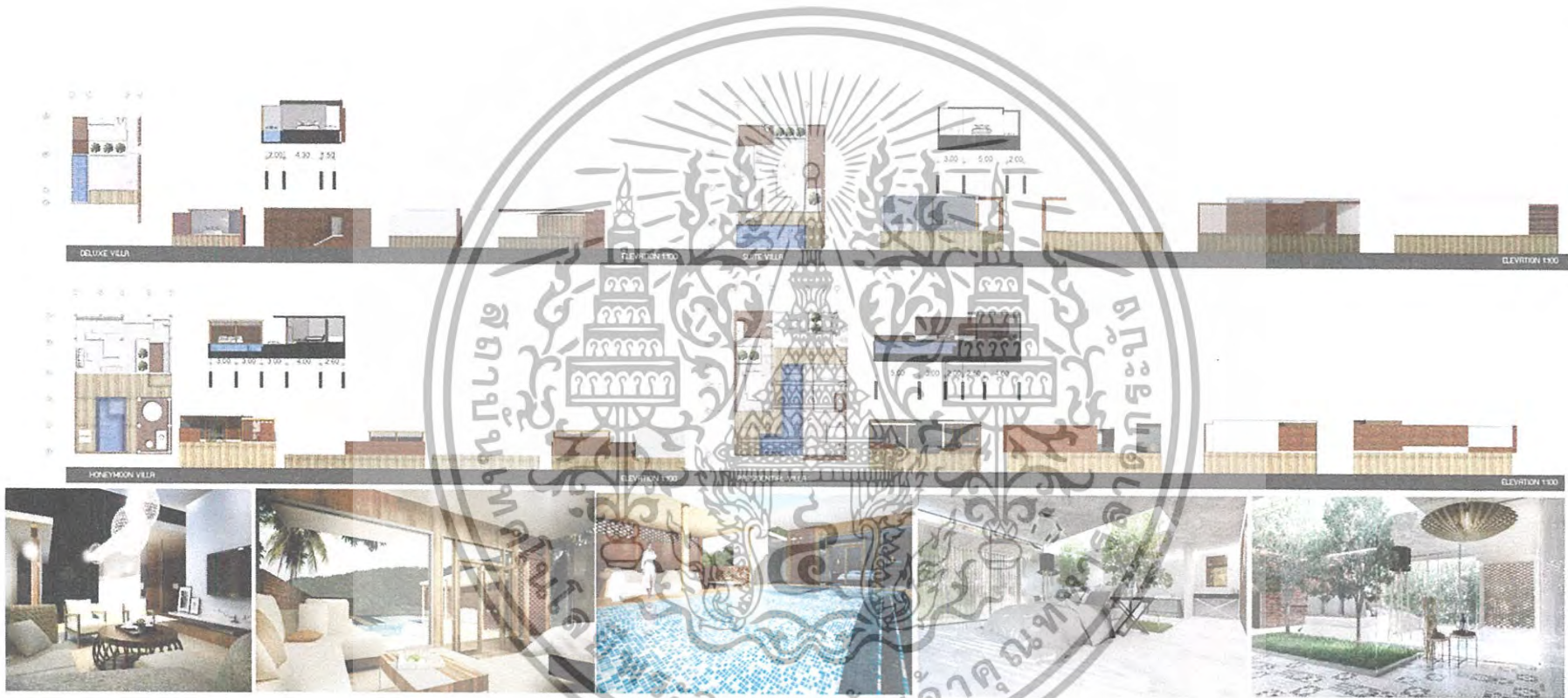
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผังโครงการ (Master Plan) และผังบริเวณ (Lay Out)

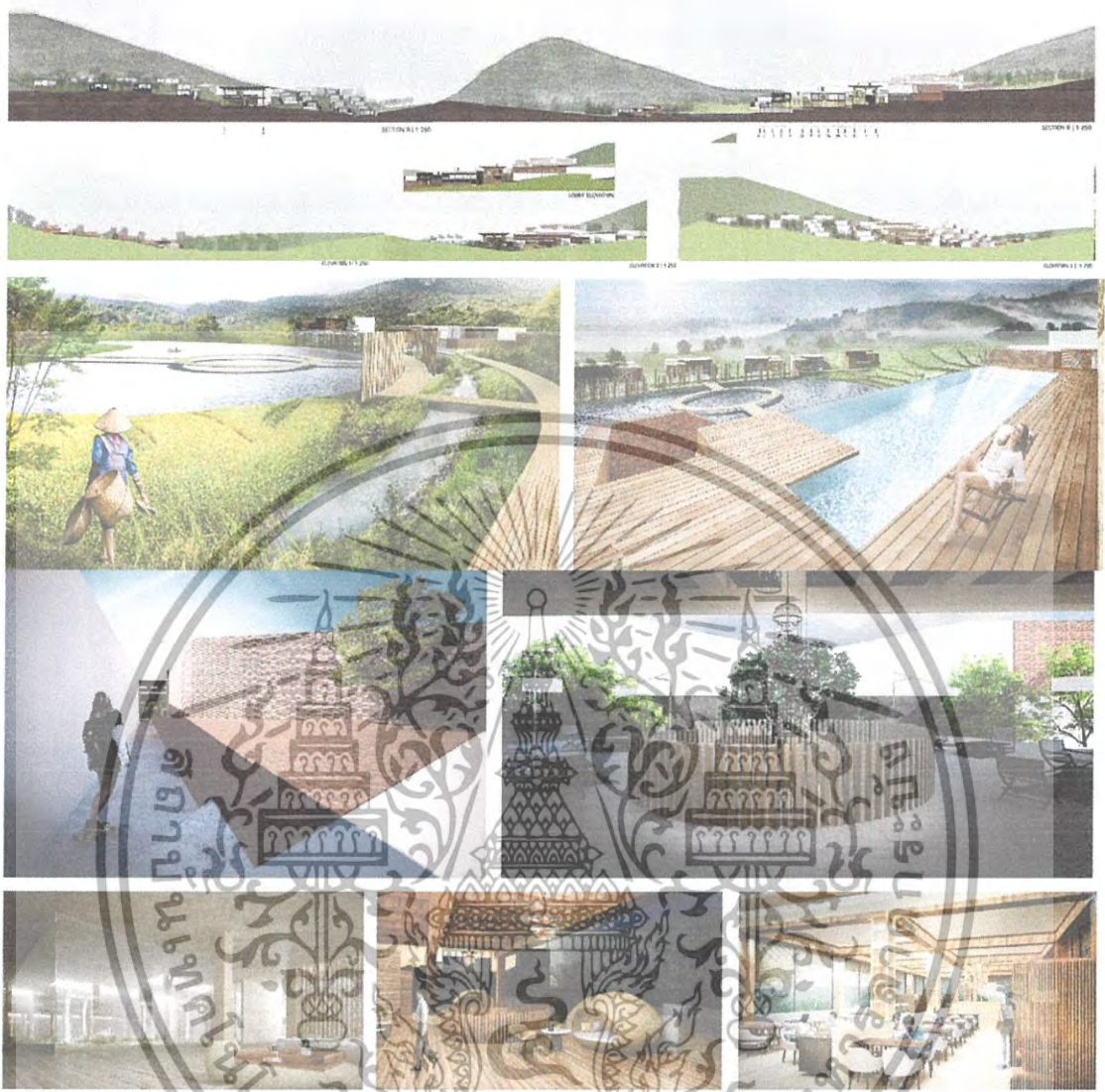


ผังพื้นที่อาคารส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปตัด รูปด้าน และทัศนียภาพภายในโครงการ

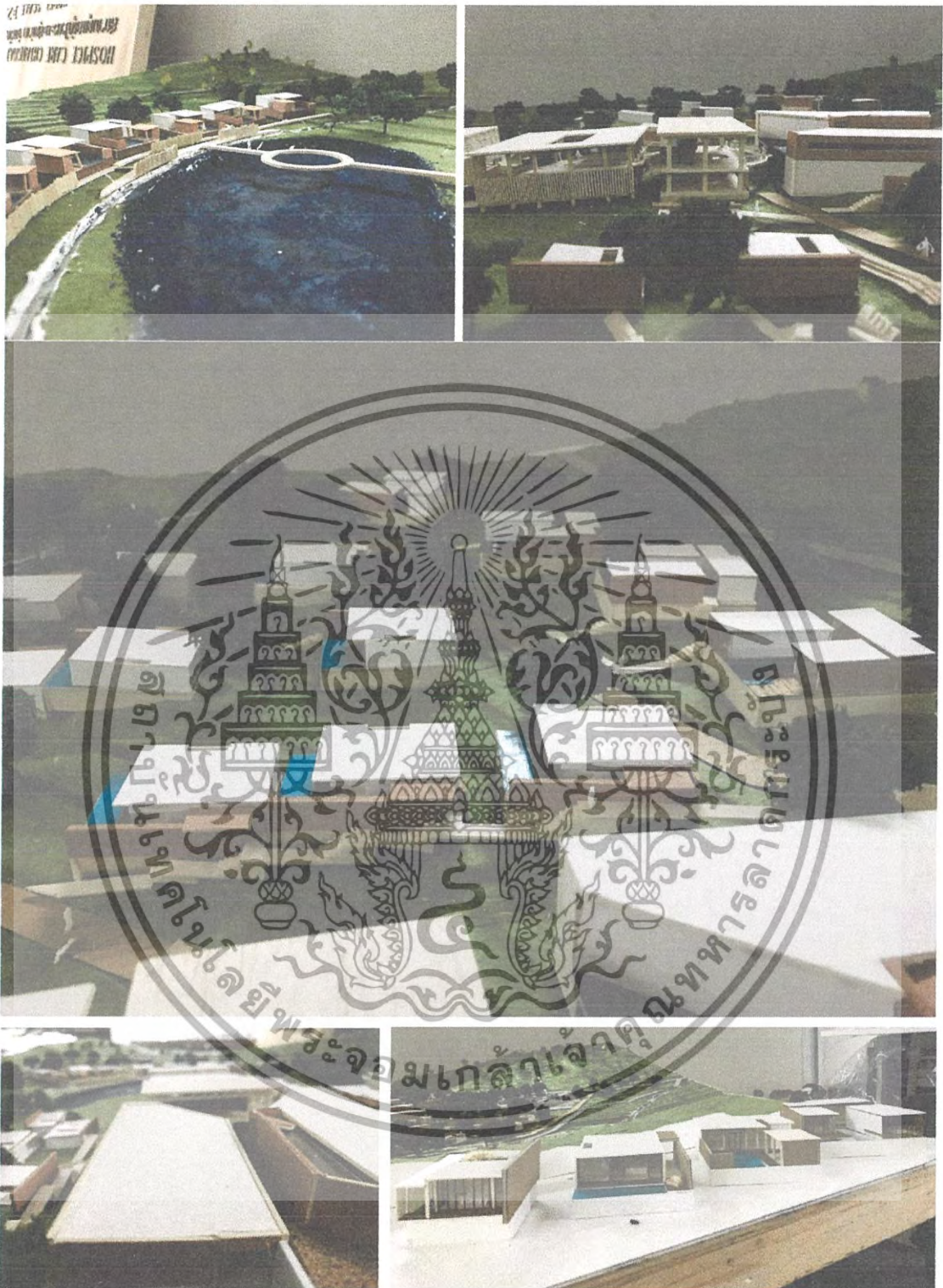


แบบจำลองโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบจำลองโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- กรมการท่องเที่ยว. (2559). สถิตินักท่องเที่ยวปี2559. คั่นเมื่อ กันยายน 27, 2559, จาก <http://newdot2.samartmultimedia.com/home/details/11/221/25515>
- ฐานเศรษฐกิจ. (2559). บทความถอดรหัสเป้าท่องเที่ยวปี60. คั่นเมื่อ กันยายน 27, 2559, จาก <http://www.thansettakij.com/content/70424>
- Travelleisure. (2559). บทความ World Best Cities 2016. คั่นเมื่อ กันยายน 27, 2559, จาก <http://www.travelandleisure.com/worlds-best/cities>
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. บทความ ยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวไทย พ.ศ.2558-2560. คั่นเมื่อ กันยายน 27, 2559, จาก http://www.mots.go.th/ewt_dl_link.php?nid=7114 27/09/2016
- สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่. สถิตินักท่องเที่ยว. คั่นเมื่อ กันยายน 28, 2559, จาก <http://www.cm-mots.com/news/view/1417592284.html>
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย[จุดสารอิเล็กทรอนิกส์]. บทความการท่องเที่ยวแบบหรูหร. คั่นเมื่อ กันยายน 28, 2559, จาก <http://www.tatreviewmagazine.com/upload/230/5LuxuryTourism.pdf>
- TAT Journal. (2557 เมษายน). การท่องเที่ยวแบบหรูหรา (Luxury Tourism). 2557. (2), หน้า 1-27
- จิตติพร จันทนพรชัย. รีสอร์ทเพื่อสุขภาพ จังหวัดเชียงใหม่ Chiang Mai Health Resort and Spa, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2553.
- Nufurt,Ernst. Architect's data 2th edition,London:Granada,1981
- ปรีชา แดงโรจน์. การโรงแรม.พิมพ์ครั้งที่ 4 .กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ยูไนเต็ดโปรดักชั่น, 2530.
- ปรีชา แดงโรจน์.ศิลป์และศาสตร์การบริหารจัดการโรงแรม .กรุงเทพฯ : บริษัททรงชัยการพิมพ์, 2538.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก

กฎหมายและข้อกำหนดในการออกแบบโรงแรมและสถานตากอากาศ

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

- “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยชั้นใดชั้นหนึ่ง หรือทุกชั้นรวมกันเกิน 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

หมวดที่ 1

- ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารชนิดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตัดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และถนนสายสาธารณะนั้นต้องมีเขตกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอด นับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร
- มีถนนหรือที่ว่างโดยรวมอาคารอย่างน้อย 6.00 เมตร เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าออกได้
- มีพื้นที่หรือผนังอาคารห่างจากที่ดินของผู้อื่น อย่างน้อย 6.00 เมตร
- มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลัง ไม่เกิน 10 : 1

หมวด 2 ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้

- การระบายอากาศให้มีช่องเปิดสู่ภายนอก เช่น ประตู หน้าต่าง หรือบานเกล็ด ต้องมีช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

ข้อ 11 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง ซึ่งจะต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ข้อ 12 แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องลงดินวิธีการต่อไปนี้ไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ข้อ 14 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น ๆ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

- กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไป

ข้อ 16 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยทุกชั้นของระบบสัญญาณเตือนภัยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อหนีไฟ ต้องเป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบโดยทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ซึ่งมีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้ อุปกรณ์ตาม (1) ทำงาน

ข้อ 18 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อยื่น ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

(1) ท่อยื่นต้องเป็นโลหะหรือวัสดุที่สามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลเมตร โดยท่อดังกล่าวต้องท้าวด้วยสลิมน้ำหนักและติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างสุด ไปยังชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อยื่นทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำและระบบส่งน้ำจากแหล่งน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

(2) ทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ซึ่งประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 ½ นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและโช้ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64.00 เมตร ถ้าใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้

(3) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิง และต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.45 เมกะปาสกาลเมตร แต่ไม่เกิน 0.7 เมกะปาสกาลเมตร ด้วยอัตราการไหล 30 ลิตรต่อวินาที โดยให้ปีประตุน้ำปิดเปิดและประตูกั้นน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย

(4) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดจัดต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) ที่สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิง ที่มีข้อต่อส่วนเร็วแบบมีเขี้ยว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโช้ร้อยติดไว้ ด้วยระบบท่อยื่นทุก ๆ ชั้นจุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารหนึ่งหัวในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และให้ใกล้หัวต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุด บริเวณที่ใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า "หัวรับน้ำดับเพลิง"

(5) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตรต่อวินาที

สำหรับท่อยื่นท่อแรก และไม่น้อยกว่า 35 ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยื่นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในสู เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใด ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 45 ลิตรต่อวินาที เป็นเวลารวมไม่น้อยกว่า 30 นาที

ข้อ 19 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ นอกจากมีระบบป้องกันอัคคีภัยตามข้อ 18 แล้ว ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้หนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุก ระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่งต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้ โดยสะดวกเครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม

ข้อ 20 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKLER SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้นในการนี้

หมวด 3 ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

ข้อ 30 การออกแบบและกรคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการ โดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 31 การระบายน้ำฝนออกจากอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งโดยตรงก็ได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดกลิ่นครายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 32 ระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกเป็นระบบอิสระเฉพาะอาคารหรือเป็นระบบรวมของส่วนกลางก็ได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดเสียง กลิ่น ฟอง กาก หรือสิ่งอื่นใดที่เกิดจากการบำบัดนั้น จนถึงขนาดที่อาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน กระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

ข้อ 33 น้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสียจนเป็นน้ำทิ้งก่อนระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง โดยคุณภาพน้ำให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

ข้อ 34 ทางระบายน้ำทิ้งต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้ โดยสะดวก ในกรณีที่ทางระบายน้ำเป็นแบบท่อปิด ต้องมีบ่อสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 8.00 เมตร และทุกมุมเลี้ยวด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 35 ในกรณีที่แหล่งรองรับน้ำทิ้งมีขนาดไม่เพียงพอจะรองรับน้ำทิ้งที่ระบายจากอาคารในช่วงเวลาใช้น้ำสูงสุด ให้มีที่พักน้ำทิ้งเพื่อรองรับปริมาณน้ำทิ้งที่เกินกว่าแหล่งรองรับน้ำทิ้งจะรับได้ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง

หมวด 4 ระบบประปา

ข้อ 36 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำในช่วงเวลาใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และต้องมีระบบท่อจ่ายน้ำประปาที่มีแรงดันน้ำในท่อจ่ายน้ำและปริมาณน้ำประปาดังต่อไปนี้

- (1) แรงดันน้ำในระบบท่อจ่ายน้ำที่จุดน้ำเข้าเครื่องสุขภัณฑ์ต้องมีแรงดันในช่วงเวลาใช้น้ำสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.1 เมกะปาสกาลมาตร
- (2) ปริมาณการใช้น้ำสำหรับจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำทั้งอาคารสำหรับประเภทเครื่องสุขภัณฑ์แต่ละชนิดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบปริมาณน้ำประปาคิดเป็นหน่วยสุขภัณฑ์เพื่อหาปริมาณน้ำ

หน่วยสุขภัณฑ์	ประเภทเครื่องสุขภัณฑ์	ชนิดของเครื่องควบคุม (FIXTURE UNIT)	
		คาน้ำกด	สาธารณะ
ล้างมือ	ประตุน้ำล้าง (FLUSH VALVE)	6	10
ล้างมือ	ถังน้ำล้าง (FLUSH TANK)	3	5
ที่ปัสสาวะ	ประตุน้ำล้าง (FLUSH VALVE)	5	10
ที่ปัสสาวะ	ถังน้ำล้าง (FLUSH TANK)	3	5
อ่างล้างมือ	ก๊อกน้ำ	1	2
ฝักบัว	ก๊อกน้ำ	2	4
อ่างอาบน้ำ	ก๊อกน้ำ	2	4

หน่วยสุขภัณฑ์ หมายความว่า ตัวเลขที่แสดงถึงปริมาณการใช้น้ำหรือการระบายน้ำเปรียบเทียบกันระหว่างสุขภัณฑ์ต่างชนิดกัน

ข้อ 37 ระบบท่อจ่ายน้ำต้องมีวิธีป้องกันมิให้สิ่งปนเปื้อนจากภายนอกเข้าไปในท่อจ่ายน้ำได้ในกรณีที่ระบบท่อจ่ายน้ำแยกกันระหว่างน้ำดื่มกับน้ำใช้ ต้องแยกชนิดของท่อจ่ายน้ำให้ชัดเจน ห้ามต่อท่อจ่ายน้ำทั้งสองระบบเข้าด้วยกัน

หมวด 5 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 38 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีขนลำเลียง หรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย

ข้อ 39 การคิดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในอาคารให้คิดจากอัตราการใช้ดังต่อไปนี้

- (1) การใช้เพื่อการอยู่อาศัย ปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 2.40 ลิตรต่อคนต่อวัน
- (2) การใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมหรือการอื่น ปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 0.4 ลิตร ต่อพื้นที่หนึ่งตารางเมตรต่อวัน

ข้อ 40 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ต้องมีขนาดความจุไม่น้อยกว่า 3 เท่าของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวันตามข้อ 39
- (2) ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ
- (3) ผนังผิวภายในต้องเรียบและกันน้ำซึม
- (4) ต้องมีการป้องกันกลิ่นและน้ำฝน
- (5) ต้องมีการระบายน้ำเสียจากมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (6) ต้องมีการระบายอากาศและป้องกันน้ำเข้า

ที่พักรวมมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร แต่ถ้าที่พักรวมมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ 41 ที่พักรวมมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ฝาผนัง และประตูต้องแข็งแรงทนทาน ประตูต้องปิดได้สนิทเพื่อป้องกันกลิ่น
- (2) ขนาดเหมาะสมกับสถานที่และสะดวกต่อการทำความสะอาด

ข้อ 42 ปล่องทิ้งมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีขนาดความกว้างแต่ละด้านหรือเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ผิวภายในเรียบ ทำความสะอาดได้ง่าย และไม่มีส่วนใดที่จะทำให้มูลฝอยติดค้าง
- (2) ประตูหรือช่องทิ้งมูลฝอยต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและปิดได้สนิท เพื่อป้องกันมิให้มูลฝอยปลิวย้อนกลับมาและติดค้างได้
- (3) ต้องมีการระบายอากาศเพื่อป้องกันกลิ่น
- (4) ปลาย่างของปล่องทิ้งมูลฝอยต้องมีประตูปิดสนิทเพื่อป้องกันกลิ่น

หมวด 6 ระบบลิฟต์

ข้อ 45 ในปล่องลิฟต์ห้ามติดตั้งท่อสายไฟฟ้า ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ และอุปกรณ์ต่าง ๆ เว้นแต่

เป็นส่วนประกอบของลิฟต์หรือจำเป็นสำหรับการทำงานและการดูแลรักษาลิฟต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 46 ลิฟต์ต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่ให้ความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและสุขภาพของผู้โดยสารดังต่อไปนี้

- (1) ต้องมีระบบการทำงานที่ใช้ลิฟต์เลื่อนมาหยุดตรงที่จอดชั้นระดับดินและประตูลิฟต์ต้องเปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ
- (2) ต้องมีสัญญาณเตือนและลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อบรรทุกเกินพิกัด
- (3) ต้องมีอุปกรณ์ที่จะหยุดลิฟต์ได้ในระยะที่กำหนดโดยอัตโนมัติเมื่อตัวลิฟต์มีความเร็วเกินพิกัด
- (4) ต้องมีระบบป้องกันประตูลิฟต์หนีบผู้โดยสาร
- (5) ลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อประตูปิดไม่สนิท
- (6) ประตูลิฟต์ต้องไม่เปิดขณะลิฟต์เคลื่อนที่หรือหยุดไม่ตรงที่จอด
- (7) ต้องมีระบบการติดต่อกับภายนอกห้องลิฟต์ และสัญญาณแจ้งเหตุขัดข้อง
- (8) ต้องมีระบบแสงสว่างฉุกเฉินในห้องลิฟต์และหน้าชั้นที่จอด
- (9) ต้องมีระบบการระบายอากาศในห้องลิฟต์ตามที่กำหนดในข้อ 9 (2)

ข้อ 47 ให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือและข้อห้ามใช้ดังต่อไปนี้

- (1) การใช้ลิฟต์และการขอความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องลิฟต์
- (2) การให้ความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องจักรกลและห้องผู้ดูแลลิฟต์
- (3) ข้อห้ามใช้ลิฟต์ ให้ติดไว้ที่ข้างประตูลิฟต์ด้านนอกทุกชั้น

ข้อ 48 การควบคุมการติดตั้งและตรวจสอบระบบลิฟต์ต้องดำเนินการโดยวิศวกรไฟฟ้าหรือวิศวกรเครื่องกล ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 49 การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ออกความตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้ โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือ การพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนาม กีฬาากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนาสถาน เป็นต้น

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บ สินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหาร หรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

“วัสดุฉนวน” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่เปล่งสภาพไม่ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้า อากาศ

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“พื้น” หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขต ของคานหรือดงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือ ระเบียงด้วย

“ฝา” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของ อาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน

“ผนังกันไฟ” หมายความว่า ผนังที่บึกบึนด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้ไฟหรือควันผ่านได้หรือจะเป็นผนังที่บึกบึนที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติ ในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีต เสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

“อิฐธรรมดา” หมายความว่า ดินที่ทำขึ้นเป็นแท่งและได้เผาให้สุก

“หลังคา” หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้ง โครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

“**คาดฟ้า**” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

“**ช่วงบันได**” หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขึ้นต่อเนื่องกัน โดยตลอด

“**ลูกตั้ง**” หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

“**ลูกนอน**” หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

“**ความกว้างสุทธิ**” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่ง โดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

“**ที่ว่าง**” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำบ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

“**ถนนสาธารณะ**” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

ข้อ 7 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้อง ไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ 8 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคา หรือคาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคารและ ส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือคาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ ไม่เกินแนวกันแดด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันแดดและ ไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้ โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันแดดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 11 ป้ายที่ติดตั้งได้กั้นเสาให้ติดตั้งแนบผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเท่านั้น ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ข้อ 12 ป้ายโฆษณาสำหรับ โรงมหรสพให้ติดตั้งขนาดกั้นผนังอาคาร โรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันเสานั้น และความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ข้อ 13 ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

ข้อ 14 สิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดิน โดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ทำอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 18 ครัวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารอยู่อาศัย	1.0 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวมหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ สำนักงาน อาคารสาธารณะ	1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดัง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล คริว สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้ พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน	3.0 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้ รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ระเบียง	2.20 เมตร

ระยะดังตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายใน โครงสร้างของหลังคา ให้วัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดคานหรือยอดคณังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะค้ำระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะค้ำระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะค้ำระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะค้ำระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะค้ำจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันไดเว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจุกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 26 บันไดตามข้อ 23 และข้อ 24 ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชันพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 23 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 24

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตรนอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศา และต้องมีชันพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 30 บันไดหนีไฟตามอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ปิดก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกัน โดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่ช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นหนึ่งมากที่สุดของอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เทศบัญญัติเกี่ยวกับอาคาร

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่พักชั่วคราว

อาคาร โรงแรมจัดอยู่ในประเภทอาคารสาธารณะตามที่ระบุไว้ในเทศบัญญัติ เพราะฉะนั้น กฎหรือระเบียบต่าง ๆ ของอาคารในโรงแรมจึงเหมือนกับของอาคารสาธารณะ

หมวด 4 ลักษณะอาคารต่าง ๆ

ข้อที่ 23 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและทนไฟส่วนใหญ่ และพื้นอาคารทุกชั้นจะต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 3 ชั้น นอกจากจะมีบันไดตามปกติแล้ว จะต้องมียางลงหนีไฟอย่างน้อย 1 ทาง หรือตามที่นายช่างจะได้กำหนดให้ตามแบบของอาคาร แก้ไขตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2512 ข้อ 4)

ข้อที่ 24 อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยกันเขตให้ปรากฏกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะกว้างไม่ถึง 4 เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคาร 2 เมตร จากจุดกึ่งกลางทางสาธารณะนั้น

ในกรณีอาคารดังกล่าวตามวรรค 3 ปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนน 2 สายตัดกัน และแนวอาคารด้านที่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน 15 เมตร จะไม่มีทางเดินหลังอาคารเลยก็ได้

ข้อที่ 26 รั้ว หรือกำแพงกันเขตให้ทำได้โดยไม่เกิน 300 ซม. เหนือระดับถนน ประตูรั้ว หรือกำแพงทางรถเข้าเมื่อมีคานบนให้วางคานนั้นสูงแค่ 300 ซม. ขึ้นไปจากระดับถนน

หมวดที่ 5 ลักษณะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อที่ 30 ห้องนอนหรือที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 250 ซม. กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตร.ม. และให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของเนื้อที่ห้องนั้น โดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างกันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อที่ 31 ห้องของอาคารซึ่งบุคคลเข้าไปได้จะต้องมีช่องระบายลมให้เพียงพอในเมื่อได้ปิดประตูหน้าต่างทั้งหมด วิธีระบายลมให้เพียงพอ นั้นให้ทำตามแบบซึ่งเหมาะสมกับสภาพอาคารนั้น

ข้อที่ 32 ช่องทางเดินภายในอาคารให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 100 ซม. กับไม่ให้มีเสากีดกั้นให้ส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนด ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติเห็นได้ชัดในเวลากลางวัน

ข้อที่ 33 ประตูสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรมหรืออาคารพาณิชย์ ต้องมีประตูเสมอเรียบกับพื้นหรือไม่มีเลย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน้าต่างหรือช่องระบายอากาศหรือช่องแสงสว่างซึ่งทำติดต่อกันสูงเกินกว่า 10 ซม. ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อที่ 34 ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝา หรือยอดผนังอาคารตอนที่ต่ำที่สุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตาราง

ห้องน้ำ ส้วม ระบายของอาคารต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตอนที่ต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

โรงเก็บรถยนต์ ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาหรือยอดผนังตอนที่ต่ำที่สุดไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร

ห้องในอาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดผนังตรงที่ต่ำสุดตั้งแต่ 4.60 เมตรขึ้นไป เพื่อประโยชน์ใช้สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่งในห้องก็ได้ โดยพื้นที่ดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของเนื้อที่และระยะดิ่งระหว่างพื้นดังกล่าวถึงเพดานตรงยอดฝาหรือผนังตอนที่ต่ำที่สุดต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร และในกรณีที่จะใช้ห้องที่อยู่ใต้พื้นดังกล่าวขึ้นเป็นพื้นเพื่อใช้อาศัยหรือเป็นทางผ่านด้วยแล้ว ระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานใต้พื้นต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร (แก้ไขตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2512 ข้อ 6

ตารางกำหนดระยะดิ่งของอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นสูง ๓ เมตรขึ้นไปสองชั้นไป		มีระดับปรับอากาศ
	ไม่มีระดับปรับอากาศ	มีระดับปรับอากาศ	
อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ			
ก. ห้องโถง ห้องที่ทำการ ห้องเรียน	3.5 ม.	3.5 ม.	3.0 ม.
ห้องอาหารรวม ห้องประกอบการค้า อุตสาหกรรม ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม โรงครัว			
ข. ห้องคนไข้พิเศษ ห้องพักในโรงแรม	3.5 ม.	3.0 ม.	2.4 ม.

หมวดที่ 7 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อที่ 55 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนอาคารยื่นออกมาใน หรือเหนือทางสาธารณะ เว้นแต่จะ ได้รับอนุญาตจากเทศมนตรีเป็นหนังสือ ซึ่งจะต้องเป็นไปตามกำหนดดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ก. สำหรับกันสาดของพื้นที่ชั้นแรกเหนือระดับถนน ระยะยื่นของกันสาดต้องยื่น 1 ใน 100 ของความกว้างของแนวถนน แนวถนนที่กว้าง 20 เมตรขึ้นไป ระยะยื่นของกันสาดต้องยื่น 2.00 ม. ปลายกันสาดต้องอยู่แนวเดียวกับอาคารข้างเคียง สำหรับตึกแถว ห้องแถว หรืออาคารพาณิชย์

สำหรับอาคารสาธารณะ คณะเทศมนตรีอาจกำหนดระยะยื่นของกันสาดไม่เกินขอบทางเท้าได้

ระยะกันสาดสูงจากพื้นทางเท้า 3.25 เมตร หรือต้องอยู่ระดับเดียวกับอาคารข้างเคียง ระดับปลายชายคาชั้นเดียว ให้ถือตามกำหนดนี้ด้วย ระดับสูงของกันสาดนี้ให้วัดระดับบนผิวพื้นทางเท้าถึงใต้ท้องกันสาดโดยตลอด

วัสดุที่ทำกันสาดต้องเป็น ค.ส.ส. หรือ โครงเหล็ก เว้นแต่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้สร้างด้วยไม้ จะสร้างโครงกันสาดด้วยไม้ก็ได้

เฉพาะการดัดแปลงกันสาดของเดิม จะสร้างโครงกันสาดด้วยหรือไม้ก็ได้ แต่วัสดุผนังสาดจะต้องเป็นวัสดุทนไฟและบุใต้ท้องกันสาดด้วย ระดับกันสาดให้ถือเท่าแนวระดับกันสาดอาคารข้างเคียง แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3.25 ม.

- ข. หลังคาของตึกแถว อาคารพาณิชย์อาคารสาธารณะ กำหนดให้เป็นหลังคาตัด ถ้าเป็นหลังคาจั่วต้องลาดชายคา ไม่น้อยออกไปนอกผนังตึกด้านหน้า และต้องทำผนังลดหลังคาด้วย เว้นแต่ชายข้างจะเห็นว่ามีขีดหักสถาปัตยกรรม
- ค. ส่วนยื่นสถาปัตยกรรม ระยะยื่นของส่วนประณีตสถาปัตยกรรมของพื้นที่ชั้นอื่น ๆ ยื่นได้ไม่เกิน 1 ใน 20 ของความกว้างของแนวถนน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 1.20 ม. จากผนังระแนงค้ำหน้าอาคารให้ยื่นได้ตั้งแต่พื้นที่ชั้น 1 ขึ้นไป และยื่นได้ไม่เกินระยะยื่นของส่วนประณีตสถาปัตยกรรม (แก้ไขตามเทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2505 ข้อ 5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๓๘

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติไว้ว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี จึงมีพระราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๓๘”

มาตรา ๒ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนด ๓ เดือนนับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๒ ในพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับเงินจ้างสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือที่พักชั่วคราว

“นายทะเบียน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่รัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้ทำหน้าที่รับจดทะเบียนและควบคุม โรงแรม

“ผู้พัก” หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรมเพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียเงินจ้างหรือไม่ก็ตาม

“เจ้าสำนัก” หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการ โรงแรม

มาตรา ๔ โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียน โดยถูกต้อง โรงแรมที่เปิดกิจการอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายในกำหนดสองเดือน นับตั้งแต่วันใช้พระราชบัญญัตินี้ เป็นต้นไป

มาตรา ๕ คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง และกรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามจะต้องมี

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

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวนี้ด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของ โรงแรมที่ประสงค์จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่งมาตรา ๖ ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติจัดสร้างขึ้นได้

มาตรา ๖ ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินการโรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตามคำแนะนำของ

พนักงานสาธารณสุขว่าความมั่นคง ความสะอาด ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัดกับอนามัย เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะ โรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคมของทุกปี
 มาตรา ๗ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.
 ๒๔๕๕ และใช้ความใหม่แทนอีกครั้งโดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๔ พ.ศ.๒๔๕๕
 ดังต่อไปนี้

มาตรา ๗ ในการออกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เก็บค่าธรรมเนียมตามประเภทของโรงแรมหรือ
 ตามลักษณะของห้องพัก ตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๘ การเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องสำหรับพักแห่ง
 โรงแรมจะทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกการอนุญาตไว้โดย
 ถูกต้องแล้ว

มาตรา ๙ การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นายทะเบียน
 ภายในห้าวันนับแต่วันเปลี่ยน

เมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินกิจการ โรงแรมจะต้องแจ้งแก่นายทะเบียนล่วงหน้าก่อนห้าวัน

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่นายทะเบียนปฏิเสธไม่ยอมออกใบอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตราก่อนๆ

ให้อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีภายในกำหนด ๑๕ วัน คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๑๑ โรงแรมจะต้องมี

- (๑) ป้ายนอกชื่อหรือยี่ห้อเป็นภาษาไทยให้เด่นชัดติดไว้หน้าโรงแรม
- (๒) ใบอนุญาตติดไว้ในที่เปิดเผยภายในโรงแรมและให้ใกล้ทางเข้าออกหน้า โรงแรมมาก
 ที่สุด
- (๓) เลขที่ประจำห้องพักติดไว้หน้าห้อง

มาตรา ๑๒ โรงแรมต้องมีสมุดที่มีเลขหน้าเรียงต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พัก โดยก่อนนี้เจ้า
 สำนักต้องยื่นสมุดต่อนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงมือชื่อกำกับทุกแผ่น

มาตรา ๑๓ การที่สมุดจดนามผู้พักสูญหายหรือถูกฉีกนั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัวเว้นแต่จะได้แจ้งนาย
 ทะเบียนโดยไม่รอช้า

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

“มาตราที่ ๑๔ เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักในโอกาสแรกที่จะทำ
 ได้และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกิน ๑๕ ปีลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้ในสมุดจดนามผู้พัก หรือใน
 บัตรจดนามผู้พักด้วย หากผู้ใดมิยอมลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นเข้าพักในโรงแรม
 สมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พักให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกระทรวง และให้ถือบัตรจด
 นามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การจดซื้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ปล่อยช่องว่างโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าหรือแก้เติม เพื่อให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้”

มาตรา ๑๕ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๕ ผู้พักคนใดจดหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความอย่างใดที่รู้หรือจะเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จดหรือแจ้งนั้นอาจทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณชนเสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๑๖ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๖ เจ้าสำนักคนใด โดยรู้อยู่แล้วและในลักษณะอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณชนหรือผู้พัก ลงในสมุดจดนามผู้พักซึ่งรายการใดๆอันไม่ถูกต้องตรงกับข้อความซึ่งผู้พักได้ให้ถ้อยคำหรือแจ้งไว้จริง มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๑๗ ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยคัดสำเนารายการซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา ๑๕ และจัดส่งไปให้นายทะเบียนวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ

มาตรา ๑๘ นายทะเบียนมีอำนาจตรวจสมุดจดนามผู้พักและตรวจค้นห้องพักที่ว่างหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดไว้ให้ใช้ร่วมกันได้ทุกเมื่อ

มาตรา ๑๙ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๖ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๙ ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐๐ บาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวมาแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐๐ บาท”

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

“มาตรา ๒๐ เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติตามการให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 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)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

“มาตรา ๒๑ เจ้าสำนักคนใดหรือผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อน หรือ โรคติดต่ออันตราย หรือ โรคติดต่อตามความหมายในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๒๒ ถ้าเจ้าสำนัก

(๑) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียน โดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับเจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(๒) โดยรู้อยู่แล้วยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างน้อยสองคน ในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินสิบห้าวัน
มาตรา ๒๓ นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(๑) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใดๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใดๆ ซึ่งอาจติดต่อแก่ผู้อื่น ได้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

(๒) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ ซ้ำเป็นสองครั้ง

(๓) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ และ ๒๑ สามครั้ง

(๔) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการโรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้ว ตามบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้

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

(หมวดที่ ๑) แห่งกฎหมายลักษณะอาญา

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

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อนๆ ถ้าเห็นสมควรที่จะตัดถอนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมายังสำนักงาน เพื่อรับคำตัดถอนโดยไม่ยึดใบอนุญาตก็ได้

มาตรา ๒๕ เคหะสถานใดใช้เป็นบ้านพัก กล่าวคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วระยะเวลานานอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยผู้มีสิทธิให้ขมิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใดๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้
มาตรา ๒๖ สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล หรือการศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นสมควรข้าหลวงประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่หรือปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรมระดับ 5 ดาว

1. ขอบข่าย

มาตรฐานการท่องเที่ยวไทยนี้ใช้สำหรับสถานที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยครอบคลุมประเภทต่างๆ ทั้ง 4 ประเภท คือ

- 1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- 2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร
- 3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับ บริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือ ห้องประชุมสัมมนา
- 4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับ บริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

2. เอกสารอ้างอิง

- 2.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
- 2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 2.3 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535
- 2.4 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

3. บทนิยาม

โรงแรม

หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

- (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กร มหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
- (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัย โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือน ขึ้นไปเท่านั้น
- (3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ข้อกำหนด

มาตรฐานโรงแรมฉบับนี้เป็นฉบับปรับปรุงเพื่อแก้ไขปัญหาเกณฑ์และตัวชี้วัดมาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาวที่ไม่สอดคล้องกับมาตรฐานของต่างประเทศและเพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของคณะกรรมการ ตรวจสอบ โดยคณะทำงานปรับปรุงมาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยวได้ประชุมหารือและกำหนดเกณฑ์และดัชนีชี้วัดที่ควรมีรวมถึงค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสำหรับมาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว ซึ่งประกอบด้วย 12 หมวด 45 เกณฑ์ 499 ตัวชี้วัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ (3)

หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์และทางสัญจรภายในอาคาร (3)

หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมการเดินระยะเที่ยง และห้องน้ำ) (4)

หมวดที่ 4 ห้องพักแบบ Suite และ Executive Floor (2)

หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว (2.5)

หมวดที่ 6 ส่วนบริการด้านต้นทนาการ และสระว่ายน้ำ (2)

หมวดที่ 7 ส่วนบริการด้านธุรกิจ : ห้องประชุมและ Business Center (1.5)

หมวดที่ 8 บุคลากรและการบริการ (3)

หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป (3)

หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อมและส่วนสนับสนุนการบริการ (2.5)

หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน (1.5)

หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ (1)

หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ ประกอบด้วย 4 เกณฑ์ 13 ตัวชี้วัด

1.1 สถานที่ตั้งและการเดินทาง มี 2 ตัวชี้วัด

1) สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พักร้อยมาก (5)

2) การเดินทางปลอดภัยและสะดวก เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (4)

1.2 ป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ มี 1 ตัวชี้วัด

1) มีป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ของที่พักรแสดงอย่างชัดเจน ไม่ชำรุด พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน ทั้งนี้ ป้ายชื่อหลักต้องเป็นภาษาไทยเห็นได้ชัดอยู่ด้านบนหรือด้านบนภาษาต่างประเทศและมีความสวยงามเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (8)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3 สภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างทั่วไป มี 2 ตัวชี้วัด

1) มีภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้าและ โดยรอบที่พักอย่างดี สะอาดพร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน ที่ออกแบบอย่างสวยงาม เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (10)

2) สิ่งก่อสร้างทั่วไปอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (10)

1.4 ที่จอดรถ และบริการ รับ-ส่ง มี 8 ตัวชี้วัด

- 1) มีที่จอดรถรับส่งผู้เข้าพัก พร้อมทางลาดที่สะดวก ปลอดภัยภายใต้สิ่งปกคลุม(2)
 - 2) มีการจัดทางสัญจรของรถ และคนเดินเท้าที่สะดวก ปลอดภัย (3)
 - 3) มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีเป็นอาคารจอดรถ) (3)
 - 4) มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน (3)
 - 5) มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 40% ของจำนวนห้องพักร (4)
 - 6) มีบริการรับส่งผู้เข้าพัก โดยรถลิμουซีนที่มีคุณภาพและเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (1)
 - 7) มีบริการ Valet Parking ที่มีคุณภาพ และเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร(2)
 - 8) มีทางลาดและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการ ในการเข้าถึง โถงต้อนรับ (3)
- หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องนำสารารณะ ลิฟต์และทางสัญจรภายในอาคาร ประกอบด้วย

4 เกณฑ์ 56 ตัวชี้วัด

2.1 โถงต้อนรับ มี 21 ตัวชี้วัด

- 1) พื้นอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (5)
- 2) ผนังอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (5)
- 3) เพดานอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักร (5)
- 4) มีการออกแบบแสง และระบบเสียง เหมาะกับประเภท และระดับของที่พักร (4)
- 5) มีการระบายอากาศที่ดี (1)
- 6) แยกบริเวณสูบบุหรี่ โดยต้องมีป้ายห้ามสูบบุหรี่ แสดงไว้อย่างชัดเจน (4)
- 7) มีพื้นที่นั่งพักคอย หรือส่วนบริการอเนกประสงค์ที่อยู่ในสภาพดี มีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดประเภทและระดับของที่พักร (4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 8) มี Safety Box ตามจำนวนที่เหมาะสม (ภายในห้องพักต้องมีทุกห้อง) (1)
- 9) มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายในและต่างประเทศ (1)
- 10) มีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย (1)
- 11) มีระบบสารสนเทศที่มีประสิทธิภาพและทันสมัย (1)
- 12) มีหนังสือพิมพ์ นิตยสาร แผ่นพับ และบริการให้ข้อมูลที่น่าสนใจ และข้อมูลบริเวณ รอบที่พัก (2)
- 13) มีการประเมินความพึงพอใจของผู้เข้าพัก(สามารถอยู่ในส่วนบริการอื่นได้)(1)
- 14) มีเคาน์เตอร์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกทดแทนสำหรับรับลงทะเบียน (Check-in, Check-out) ไว้บริการรวมทั้งมีสถานที่เก็บสัมภาระที่มีบริการอย่างดีที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 15) โถงต้อนรับมีขนาดความกว้างและตกแต่งอย่างเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (5)
- 16) มี Concierge ให้บริการตลอดเวลา (3)
- 17) มีการแสดงใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.2) ติดไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ชัดเจน (8)
- 18) มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบที่เคาน์เตอร์ลงทะเบียนและในห้องพักทุกห้อง (4)
- 19) มีใบแสดงราคาห้องพักติดไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ชัดเจน (8)
- 20) มีการบันทึกรายการเกี่ยวกับผู้พักลงในบัตรทะเบียนผู้พัก (แบบ ร.ร. 3) และทะเบียนผู้พัก (ร.ร. 4) ถูกต้อง (4)
- 21) มีใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการ (4)

2.2 ห้องนำสาธารณะ (บริเวณโถงต้อนรับ) มี 20 ตัวชี้วัด

- 1) อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (3)
- 2) แยกห้องน้ำชาย - หญิง (2)
- 3) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 4) มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)
- 5) มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 6) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 7) ผนังอยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8) เพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)

9) ประตูและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีและสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

10) ขนาดของห้องสุขาภิบาลไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)

11) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

12) มีโถ้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (2)

13) มีโถบัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (เฉพาะห้องน้ำชาย) มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของห้องพัก (1)

14) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 1 ชุดมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของห้องพัก (1)

15) มีสบู่ในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

16) เครื่องปัดมือ หรือ ผ้าเช็ดมือ หรือ กระดาษเช็ดมือในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

17) มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดในห้องส้วมทุกห้อง มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

18) มี Sanitary Bag ในห้องน้ำหญิง (0.5)

19) มีถังขยะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือและในห้องส้วมทุกห้อง มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

20) มีห้องน้ำซึ่งมีองค์ประกอบและอุปกรณ์ที่เหมาะสมสำหรับคนพิการอย่างน้อย 1 ห้อง (4)

2.3 ลิฟต์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น) มี 13 ตัวชี้วัด

1) อยู่ในบริเวณและระยะที่ใช้ได้สะดวก โถงลิฟต์มีพื้นที่เพียงพอแก่การใช้งาน (3)

2) ลิฟต์มีจำนวนและขนาดเพียงพอแก่การใช้งาน (3)

3) เป็นลิฟต์ที่มีคุณภาพอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย สะอาดและได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (4)

4) โถงลิฟต์มีสัญลักษณ์ระบุชั้นทุกชั้น เห็นได้ชัดเจนแม้ในเวลากลางคืน (1)

5) โถงลิฟต์และภายในลิฟต์มีการระบายอากาศที่ดี (2)

6) โถงลิฟต์และภายในลิฟต์มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)

7) โถงลิฟต์และภายในลิฟต์มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของที่พัก (1)

8) โถงลิฟต์และภายในลิฟต์มีข้อกำหนดเรื่องความปลอดภัยและคำแนะนำการใช้ลิฟต์แสดงไว้อย่างชัดเจน (2)

9) มีแผนกลิฟต์สำหรับคนพิการทั้งด้านหน้าลิฟต์ ภายในลิฟต์ ปุ่มกดให้สูงจากพื้นระหว่าง 0.90-1.20 เมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ (ยกเว้นโรงแรมไม่มีความจำเป็นต้องใช้ลิฟต์สำหรับคนพิการ) (2)

10) ภายในลิฟต์มี Emergency Call หรือ Bell (ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ) ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (2)

11) ภายในลิฟต์มีราวจับที่อยู่ใสภาพดีและสะอาด (2)

12) มีระบบควบคุมการทำงานของลิฟต์ในกรณีฉุกเฉินเมื่อไฟฟ้าดับขณะใช้ลิฟต์ที่ใช้งานได้ต้องมีประสิทธิภาพ (3)

13) แยกลิฟต์ผู้เข้าพัก พนักงาน และขนสัมภาระออกจากกัน (2)

2.4 ทางสัญจรหลักภายในอาคารของพนักงานและสัมภาระ มี 2 ตัวชี้วัด

1) แยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก โดยมีขนาด ความสะอาด แสงสว่าง การระบายอากาศที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

2) แยกทางสัญจรเฉพาะสำหรับการขนสัมภาระของผู้เข้าพัก โดยมีขนาด ความสะอาด แสงสว่าง การระบายอากาศที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ) ประกอบด้วย 8 เกณฑ์ 120 ตัวชี้วัด

3.1 ทางเดิน หรือระเบียงนอกห้องพัก (ทุกชั้น) มี 16 ตัวชี้วัด

1) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการออกแบบแสง (2)

2) ผนังอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการออกแบบแสง (2)

3) เพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการออกแบบแสง (2)

4) ราวระเบียงอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการออกแบบแสง (2)

5) ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (2)

6) ความสูงของเพดานทั่วไปโดยเฉลี่ย ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (4)

7) มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor) (2)

8) มีแสงสว่างและมีไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9) มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีแสดงไว้ชัดเจน (ยกเว้นกรณีเป็นบ้านพัก) (2)

10) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (1)

11) กรณีเป็นอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัวกรณีเป็นอาคารสูงเกิน 23 เมตรต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบยกหัวและสายฉีดน้ำดับเพลิงทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งานติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)

12) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (ยกเว้นในกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 12.00 เมตร ให้ใช้ถังดับเพลิงแบบยกหัวแทนได้) (3)

13) มีใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร 1) (3)

14) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)

15) มีป้ายบอกทิศทางของกลุ่มห้องพักและห้องบริการส่วนกลาง (สปา/ สระว่ายน้ำ) (2)

16) หมายเลขห้องไม่ซ้ำชุด เห็นได้ชัดเจนแม้ในเวลากลางคืน (2)

3.2 ขนาดของห้องพัก มี 1 ตัวชีวิต

1) ขนาดของห้องพัก ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ ไม่รวมระเบียง) (20)

3.3 ความสูงของห้องพัก มี 1 ตัวชีวิต

1) ความสูง ไม่น้อยกว่า 2.70 เมตร (10)

3.4 องค์กรประกอบภายในห้องพัก มี 18 ตัวชีวิต

1) ประตูและอุปกรณ์ทั่วไปมีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

2) มีโซ่คล้องประตู หรือสิ่งทดแทน มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

3) มีตาแมว หรือสิ่งทดแทน ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

4) มีแผนผังทางหนีไฟแสดงที่ประตู หรือบริเวณใกล้เคียง และสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

5) มีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพักที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

6) มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าแบบ Universal หรือสามารถขอยืมได้จากที่พัก (1)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7) พื้นอยู่ในสภาพดี มีการตกแต่งอย่างดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (3)

8) ผนังอยู่ในสภาพดี มีการตกแต่งอย่างดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (3)

9) เพดานอยู่ในสภาพดี มีการตกแต่งอย่างดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

10) ช่องแสง หน้าต่าง และอุปกรณ์ อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

11) มีม่าน 2 ชั้นหรือสิ่งทดแทน อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

12) มีการระบายอากาศที่ดีพร้อมระบบปรับอากาศที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ คุณภาพดี สะอาด ไม่มีเสียงรบกวนและมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

13) มีความเป็นส่วนตัว และป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม (3)

14) มีแสงสว่างและ ไฟส่องสว่างเพียงพอ และให้บรรยากาศที่ดี โดยเฉพาะบริเวณ ประตูโถงทำงาน หัวเตียงและที่พื้นอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (3)

15) มี Sprinkle ที่ใช้งาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (ยกเว้นในกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 12.00 เมตร ให้ใช้ถังดับเพลิงแบบยกหัวแทนได้) (3)

16) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (ยกเว้นในกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 12.00 เมตร) (2)

17) มีการแบ่งแยกโซนห้องพักสำหรับผู้สูบบุหรี่กับผู้ไม่สูบบุหรี่อย่างชัดเจน (2)

18) มีห้องพักซึ่งมีองค์ประกอบ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ ที่เหมาะสมสำหรับคนพิการอย่างน้อย 1 ห้อง (4)

3.5 เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก มี 13 ตัวชี้วัด

1) มีที่วางสัมภาระอย่างเพียงพอและอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

2) มีตู้เสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า 0.55 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 เมตร มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)

3) มีเสื้อคลุมอาบน้ำที่สะอาด 2 ชุด มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 4) มีที่แขวนเสื้อผ้าที่อยู่ในสภาพดี ไม่น้อยกว่า 12 อัน แยกชาย-หญิง มีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก และสามารถนำออกจากตู้มาใช้งานได้ (1)
- 5) เตียง single/twin มีขนาดไม่น้อยกว่า 1.20 x 2.00 เมตร (3)
- 6) เตียงอยู่ในสภาพดี คุณภาพดี มีรูปแบบที่มีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 7) มีการตกแต่งบริเวณหัวเตียงที่อยู่ในสภาพดีคุณภาพดี มีรูปแบบเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 8) ที่นอนอยู่ในสภาพดี สะอาด และประกอบด้วยวัสดุที่มีคุณภาพดี มีความหนาอย่างน้อย 8 นิ้วและมีความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (4)
- 9) มีโซฟาหรือเก้าอี้ที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 10) มีโต๊ะกาแฟที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)
- 11) มีโต๊ะและเก้าอี้ทำงานที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 12) มีสถานที่สำหรับแต่งหน้าที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักทั้งนี้สามารถอยู่ในห้องน้ำก็ได้ (2)
- 13) มีกระจกเงาซึ่งสามารถส่องได้ทั้งตัวที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

3.6 เครื่องใช้ภายในห้องพัก มี 7 ตัวชี้วัด

- 1) มีโทรทัศน์จอแบน ขนาดไม่น้อยกว่า 32 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี คุณภาพดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พักพร้อม Remote Control หรือสิ่งทดแทน (3)
- 2) บริการฟรีทางSatellite, Cable & Inhouse Channels ไม่น้อยกว่า 12 ช่องรายการ(2)
- 3) มีตู้เย็นทุกห้องพัก ขนาดไม่เล็กกว่า 2 คิว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีคุณภาพดีที่ไม่มีเสียงรบกวน สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 4) มีโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อกายใน โทรทางไกลทั้งในและต่างประเทศได้ โดยตรงอย่างน้อย 2 เครื่อง (2)
- 5) มีอินเทอร์เน็ตไว้บริการ (2)
- 6) มีเครื่องเสียงหรือระบบเสียงที่อยู่ในสภาพ ใช้งานได้ดีมีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก (1)
- 7) มีเครื่องต้มน้ำร้อนหรือเครื่องชงกาแฟที่อยู่ในสภาพ ใช้งานได้ดีมีคุณภาพดี สะอาดเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.7 ของใช้ในห้องพัก มี 21 ตัวชี้วัด

- 1) มีระเบียบการใช้ห้องพัก เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)
- 2) มีป้ายแขวนรুমเซอร์วิส หรือ Door Knob Menu เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)
- 3) มีป้าย หรือสวิตช์ไฟ "ห้ามรบกวน" และ "ขอให้มาทำความสะอาด" เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 4) มีเมนูอาหาร Room Service เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)
- 5) มีคำอธิบายการใช้โทรทัศน์และรายการโทรทัศน์ เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 6) มีคำอธิบายการใช้โทรศัพท์ และหมายเลขโทรศัพท์ (1)
- 7) มีหมอนและหมอนเสริมที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก ไม่น้อยกว่า 6 ใบ (บนเตียง 4 ใบ สํารอง 2 ใบ) (2)
- 8) มีผ้าปูเตียงคู่ละ 1 ผืน / เตียงที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด มีความเหมาะสมกับประเภทและของที่พัก (1)
- 9) มี Laundry List (0.5)
- 10) มี Laundry Bag (0.5)
- 11) มีไฟฉายและร่ม (1)
- 12) มี Sewing Kit (1)
- 13) มีรองเท้าแตะที่สะอาด 2 คู่ เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (0.5)
- 14) มีบริการขัดรองเท้า หรือ Shoe Shine Kit (1)
- 15) มีแผ่นเครื่องเขียนที่ประกอบไปด้วยกระดาษ และปากกา หรือดินสอ เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 16) มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม เครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ และของขบเคี้ยว เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)
- 17) มีน้ำดื่มบริการฟรี 2 ขวด (1)
- 18) มีกาแฟ น้ำตาล และครีมบริการฟรี 2 ชุด ที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 19) มีแก้วน้ำที่สะอาด 2 ใบ ที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)
- 20) มีที่ใส่น้ำแข็งและที่คั้นน้ำแข็งที่สะอาด ที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 21) มีถังขยะที่สะอาด ที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.8 ห้องน้ำในห้องพัก มี 43 ตัวชีวิต

1) ประตู หรือทางเข้า และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

2) มีการระบายอากาศที่ดี มีประสิทธิภาพ สะอาด และไม่มีเสียงรบกวน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

3) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ เหมาะกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

4) มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

5) พื้นอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี และมีความเหมาะสมกับประเภทและของที่พัก (4)

6) ผนังอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทของที่พัก (3)

7) เพดานอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท และของที่พัก (3)

8) พื้นที่ห้องน้ำเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนแล้ว ต้องมีพื้นที่ ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร (3)

9) ความสูงของเพดาน ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (4)

10) มีห้องอาบน้ำ (Shower Room) แยกส่วน พร้อมอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (3)

11) มีอ่างอาบน้ำ คุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท และของที่พักซึ่งมีม้วนหรือผนังกันแยกจากกัน (3)

12) มียางกันลื่นในอ่างอาบน้ำ หรือสิ่งทดแทนที่อยู่ในสภาพดี คุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและของที่พัก (1)

13) มีระบบควบคุมอุณหภูมิน้ำที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพและปลอดภัย (น้ำร้อน/น้ำเย็น) (2)

14) มีไคร้เป่าผมที่ใช้งานได้ดี คุณภาพดี มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (ไม่ติดกับผนัง/เคลื่อนย้ายได้) (0.5)

15) มีโทรศัพท์ฟ่งอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

16) มีเครื่องชั่งน้ำหนักที่ใช้งานได้ดี มีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

17) มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้า อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 18) มีพื้นที่แห้งสำหรับแต่งตัว มีความเหมาะสมกับประเภทและระดับที่พัก (1)
- 19) มีโถส้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเสียงเบา มีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 20) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงา และกระจกขยายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 21) มีราวพาดผ้าเช็ดตัวอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เปียกน้ำ อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 22) มีราวตากผ้าหรือสิ่งทดแทน อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 23) มีผ้าเช็ดตัวสีนใหญ่ที่อยู่ในสภาพดีและสะอาด 3 ผืน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 24) มีผ้าเช็ดหน้าที่อยู่ในสภาพดีและสะอาด 3 ผืน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 25) มีผ้าเช็ดมือที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด 3 ผืน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 26) มีผ้าเช็ดเท้าที่อยู่ในสภาพดีและสะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 27) มีกระดาษเช็ดหน้าชนิดแผ่นในภาชนะที่สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (หรืออยู่ในห้องพัก) (0.5)
- 28) มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดเหมาะสมกับประเภทและระดับที่พัก (1)
- 29) มี Sanitary Bag เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 30) มีหมวกคลุมอาบน้ำที่สะอาด จำนวน 2 ใบ เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 31) มีแก้วน้ำที่สะอาด 2 ใบ เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 32) มีแปรงสีฟันที่สะอาดพร้อมยาสีฟัน 2 ชุด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 33) มีสบู่ 2 ก้อนในภาชนะที่สะอาด น้ำไม่ขัง เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 34) มี Foam Bath สำหรับ Bath Tub ในภาชนะที่สะอาด 1 ชุด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)
- 35) มีแชมพูสระผมพร้อม Conditioner หรือ Conditioning Shampoo ในภาชนะที่สะอาด 1 ชุด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 36) มี Shower Gel เหมาะสมกับระดับของที่พัก จำนวน 1 ชุด (0.5)
- 37) มี Body Lotion เหมาะสมกับระดับของที่พัก จำนวน 1 ชุด (0.5)
- 38) มี Cotton ball เหมาะสมกับระดับของที่พัก จำนวน 1 ชุด (0.5)
- 39) มี Cotton bud เหมาะสมกับระดับของที่พัก จำนวน 1 ชุด (0.5)
- 40) มีหวี เหมาะสมกับระดับของที่พัก จำนวน 1 ชุด (1)
- 41) มี Razor blade เหมาะสมกับระดับของที่พัก จำนวน 1 ชุด (1)
- 42) มีถังขยะที่สะอาดเหมาะสมกับระดับของที่พัก (1)
- 43) มีการรณรงค์การใช้ผ้าปูที่นอนซ้ำ (กรณีที่พักค้างเกิน 1 คืน) (1)

หมวดที่ 4 ห้องพักแบบ Suite และ Executive Floor ประกอบด้วย 2 เกณฑ์ 14 ตัวชี้วัด

4.1 ห้องพักแบบ Suite (มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าของใช้และห้องน้ำไม่น้อยกว่าห้องพักแบบ Standard) มี 8 ตัวชี้วัด

- 1) มีไม่น้อยกว่า 5% ของห้องพักทั้งหมด กรณีห้องพักทั้งหมดไม่เกิน 100 ห้อง หรือมีไม่น้อยกว่า 5 ห้อง กรณีห้องพักทั้งหมดเกิน 100 ห้อง (ห้องที่มีประตูเชื่อมคิดเป็นห้องเดียว) (2)
- 2) มีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า 3 แบบ (2)
- 3) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำแต่ไม่รวมระเบียง) (3)
- 4) มีโทรทัศน์จอแบน ขนาดไม่น้อยกว่า 32 นิ้ว จำนวน 2 เครื่อง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีมีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก พร้อมรีโมทคอนโทรลหรือสิ่งทดแทนและจัดวางอย่างเหมาะสม (3)
- 5) มี Mini Compo, DVD หรือ VCD ที่สามารถใช้กับ USB ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีมีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พักและจัดวางอย่างเหมาะสม (2)
- 6) มีชุดรับแขกในห้องพักคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 7) มีโทรศัพท์ไม่น้อยกว่า 3 เครื่อง คุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 8) มีโต๊ะทำงานคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

4.2 ส่วนบริการสำหรับ Executive Floor มี 6 ตัวชี้วัด

- 1) สามารถ Check in – Check out ได้ในชั้นนี้ (0.5)
- 2) มีพนักงาน Information Center ไว้คอยบริการ (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) มีพื้นที่พักคอย ติดต่อธุรกิจ หรือ ใช้เอนกประสงค์ที่มีขนาดและการตกแต่ง และใช้เฟอร์นิเจอร์อย่างดี คุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท ระดับและจำนวนของที่พัก (1)

4) มีเคาน์เตอร์บาร์หรือพื้นที่รับประทานอาหารที่มีขนาดและการตกแต่ง และใช้เฟอร์นิเจอร์อย่างดี มีความเหมาะสมกับประเภท ระดับและจำนวนของที่พัก (1)

5) มีบริการถ่ายเอกสาร ส่งโทรสาร โทรศัพท์ทางไกล และอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงที่มีประสิทธิภาพคุณภาพดี สะอาด และมีความเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)

6) มีโทรศัพท์ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร ไว้บริการ ในส่วนของ Executive Floor เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ชอป บาร์ และครัว ประกอบด้วย 5 เกณฑ์ 86 ตัวชี้วัด

5.1 ห้องอาหาร มี 20 ตัวชี้วัด

1) มีบริการอาหารไทย มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

2) มีบริการอาหารนานาชาติ มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

3) พื้นอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

4) ผนังอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

5) เพดานอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

6) การออกแบบแสง และระบบเสียง เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

7) มีโทรศัพท์ไร้สายไว้บริการ เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

8) มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

9) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

10) มีป้ายสัญลักษณ์ห้ามสูบบุหรี่แสดงอย่างชัดเจน (4)

11) มีเส้นทางรับ - ส่งอาหารที่สะดวก รวดเร็ว และแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ (2)

12) เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

13) ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆครบถ้วน อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก กรณีที่เป็นบุฟเฟต์ มีภาชนะและอุปกรณ์เตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา (2)

14) กรณีที่เป็นอาหารจานร้อน ต้องมีจานรองให้เสมอ (0.5)

15) มีผ้าปูโต๊ะ หรือที่รองจานที่สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับที่พัก (0.5)

16) มีผ้าหรือกระดาษเช็ดปากในภาชนะที่สะอาด เหมาะสมกับระดับที่พัก (0.5)

17) มีรายการอาหาร และเครื่องดื่มที่มีรายละเอียดและราคาแสดงอย่างชัดเจน (0.5)

18) อาหารและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อยกรณีที่เป็นบุฟเฟต์มีอาหารและเครื่องดื่มเตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา (5)

19) มีการจัดวางและตกแต่งอาหาร และเครื่องดื่มอย่างสวยงาม (1)

20) มีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายบริการ (0.5)

5.2 คอฟฟี่ชอป มี 10 ตัวชี้วัด

1) คอฟฟี่ชอปมีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)

2) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

3) ผนังอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

4) เพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

5) การออกแบบแสง และระบบเสียง เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

6) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

7) เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

8) ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

9) มีรายการอาหารและเครื่องดื่มที่มีรายละเอียดและราคาแสดงอย่างชัดเจน (1)

10) อาหารและเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อย (4)

5.3 บาร์ มี 9 ตัวชี้วัด

1) มีบาร์ และมีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (2)

2) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

3) ผนังอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) เพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดีเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

5) การออกแบบแสงและระบบเสียง เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (4)

6) มีเสียงดนตรีที่ไพเราะเหมาะสม (3)

7) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

8) เฟอร์นิเจอร์อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

9) ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

5.4 ห้องครัว มี 28 ตัวชี้วัด

1) อยู่ในบริเวณและระยะที่สามารถบริการพื้นที่รับประทานอาหารได้อย่างสะดวก และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

2) มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบ และขยะที่สะดวก ถูกสุขอนามัย และแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

3) ทางเข้า - ออก และช่องระบายอากาศอยู่ในสภาพดี สะอาด สามารถป้องกันแมลงและสัตว์พาหะต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ (2)

4) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

5) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น ระบายน้ำได้ดี ทำความสะอาดง่าย (6)

6) ผนังอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด ทำความสะอาดง่าย (3)

7) เพดานอยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ สะอาด ทำความสะอาดง่าย (3)

8) มีการระบายอากาศที่ดี มีประสิทธิภาพ และสะอาด (โดยเฉพาะบริเวณเตา) (3)

9) มีการป้องกันควัน กลิ่น เสียงและความร้อน ได้ดีระหว่างห้องครัวและพื้นที่รับประทานอาหาร (2)

10) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)

11) มีพื้นที่เก็บวัตถุดิบและวัสดุอุปกรณ์อย่างเหมาะสม ถูกสุขอนามัย (1)

12) มีพื้นที่ครัวอาหารจานร้อน และอาหารจานเย็นแยกจากกันอย่างเหมาะสม (1)

13) มีพื้นที่เตรียมอาหารคาวและของหวานแยกจากกันอย่างเหมาะสม (1)

14) ภาชนะและอุปกรณ์ต่างๆ มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก อยู่ในสภาพดี สะอาด และจัดวางในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก เป็นระเบียบ ปลอดภัย (3)

15) มีการคัดแยกขยะ (4)

16) มีการจัดการไขมันอย่างมีประสิทธิภาพ (4)

17) มีข้อกำหนดและคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ด้านความปลอดภัยที่จำเป็นแสดงไว้

อย่างชัดเจน (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

18) มีป้ายทางหนีไฟหรือป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี แสดงไว้ชัดเจน (4)

19) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (1)

20) มีเครื่องดูดควัน และปล่องดูดควันจะต้องทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ (1)

21) การเก็บวัสดุคืบของครัวแต่ละครัวต้องแยกออกจากกันอย่างเหมาะสม (2)

22) ห้องเย็นแยกการเก็บวัสดุคืบแต่ละประเภทที่เหมาะสม สะอาดและถูก

สุขอนามัย (2)

23) มีบริเวณที่ล้างอุปกรณ์และห้องครัวที่เหมาะสมกับประเภทและระดับที่พัก (1)

24) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (ยกเว้นในกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 12.00 เมตร ให้ใช้ถังดับเพลิงแบบยกหัวแทนได้) (3)

25) ถ้าเป็นครัวเปิดต้องติดตั้งถังดับเพลิงที่เหมาะสมกับไฟที่เกิดจากน้ำมันที่ติดไฟยาก เช่น น้ำมันทำอาหาร น้ำมันพืช ไขมันสัตว์ติดไฟ (ไฟประเภท K) และไฟที่เกิดจากเชื้อเพลิงที่มีลักษณะเป็นของเหลวเช่นน้ำมันทุกชนิดและก๊าซที่ติดไฟ (ไฟประเภท B) (3)

26) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector และ Gas Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีในห้องครัวอยู่ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (3)

27) เป็นพื้นที่ปลอดบุหรี่ โดยมีป้ายสัญลักษณ์ห้ามสูบบุหรี่ แสดงอย่างชัดเจน (4)

28) มีชุดปฐมพยาบาล (First Aid) (2)

5.5 ห้องนำสำหรับห้องอาหาร (กรณีไม่ใช้ร่วมกับโถงต้อนรับ) ต้องมีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องนำ บริเวณโถงต้อนรับ มี 19 ตัวชี้วัด

1) อยู่ในบริเวณ และระยะเวลาที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (3)

2) แยกห้องนำชาย - หญิง (2)

3) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

4) มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)

5) มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก (1)

6) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

7) ผณังอยู่ในสภาพดีและสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8) เพดานอยู่ในสภาพดีและสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

9) ประตูและอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

10) ขนาดของห้องสุขากว้าง ไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)

11) ความสูงของเพดาน ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

12) มีโถส้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (1)

13) มีโถปัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (เฉพาะห้องน้ำชาย) มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

14) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 1 ชุด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

15) มีสบู่ในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

16) เครื่องเป่ามือ หรือ ผ้าเช็ดมือ หรือ กระดาษเช็ดมือ ในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

17) มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดในห้องส้วมทุกห้อง มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

18) มี Sanitary Bag ในห้องน้ำหญิง (0.5)

19) มีถังขยะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือและในห้องส้วมทุกห้อง มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

หมวดที่ 6 ส่วนบริการด้านสันตนาการ และสรวายน้ำ ประกอบด้วย 2 หมวด 37 ตัวชี้วัด

6.1 สรวายน้ำ มี 17 ตัวชี้วัด

1) แยกบริเวณสรวายน้ำเด็กซึ่งลึกไม่เกิน 0.60 เมตร และมีการแสดงระดับความลึกอย่างชัดเจน (3)

2) พื้นทำด้วยวัสดุกันลื่น อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

3) ผนังอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

4) เพดาน (ถ้ามี) อยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 5) ถ้ามีพื้นต่างระดับมากกว่า 60 ซม. ควรมีวัสดุหรือสัญลักษณ์เพื่อป้องกันอันตรายแก่ผู้ใช้บริการ เช่น ผนัง ราวกันตก (2)
- 6) มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ สภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)
- 7) มีระเบียบการใช้ส้วม ระบายน้ำ สภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับที่พัก (2)
- 8) น้ำในส้วมต้องมีความสะอาด และอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพดี (4)
- 9) มีการบอกความลึกของน้ำทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงระดับ (1)
- 10) ติดตั้งอุปกรณ์ช่วยชีวิตที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพและเพียงพอไว้ในจุดที่เห็นชัดเจนและใช้งานสะดวก (2)
- 11) มีพนักงานดูแลความปลอดภัยที่มีความชำนาญและประสบการณ์ (4)
- 12) มีเก้าอี้หรือเตียงพักผ่อนบริเวณสระที่อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พักอย่างเพียงพอ (2)
- 13) มีผ้าเช็ดตัวผืนใหญ่ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาดไว้บริการอย่างเพียงพอ (1)
- 14) มีพื้นที่อาบน้ำฝักบัวกลางแจ้งซึ่งอยู่ในสภาพแวดล้อมธรรมชาติที่สวยงามและปลอดภัย (1)
- 15) มีความเป็นส่วนตัวและป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม (2)
- 16) อยู่ในตำแหน่งที่สามารถให้ห้องน้ำ ได้สะดวกและปลอดภัย (2)
- 17) มีชุดปฐมพยาบาล (First Aid) พร้อมใช้งานอยู่บริเวณสระน้ำหรือบริเวณใกล้เคียง (4)

6.2 ห้องน้ำสำหรับส่วนต้อนรับการ มีองค์ประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณโรงต้อนรับมี 20 ตัวชีวิต

- 1) อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (2)
- 2) มีห้อง Shower มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 3) แยกห้องน้ำชาย - หญิง (2)
- 4) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 5) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)
- 6) มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 7) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 8) ผนัง อยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9) เพดาน อยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

10) ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดีและสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

11) ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)

12) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

13) มีโถส้วมแบบนั่งราบมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พักที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (1)

14) มีโถปัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (เฉพาะห้องน้ำ ชาย) มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

15) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 1 ชุดมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

16) มีสบู่ในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

17) เครื่องปาดมือ หรือ ผ้าเช็ดมือ หรือ กระดาษเช็ดมือในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

18) มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดในห้องส้วมทุกห้อง มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

19) มี Sanitary Bag ในห้องน้ำหญิง (1)

20) มีถังขยะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ และในห้องส้วมทุกห้อง มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

หมวดที่ 7 ส่วนบริการด้านธุรกิจ : ห้องประชุม และ Business Center ประกอบด้วย 3 เกณฑ์ 51 ตัวชี้วัด

7.1 ห้องประชุม มี 13 ตัวชี้วัด

1) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร (3)

2) ความสูงของเพดานส่วนที่ต่ำที่สุดไม่น้อยกว่า 2.80 เมตร (2)

3) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (5)

4) ผนังอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) เพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสงพร้อม Dimmer และระบบเสียงพร้อม Acoustic ที่มีคุณภาพ (5)

6) มีการระบายอากาศที่ดี (3)

7) มีพื้นที่โถงภายนอกสำหรับต้อนรับ ลงทะเบียน พักคอย คอฟฟี่เบรก หรือใช้อเนกประสงค์ที่ตกแต่งและใช้เฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

8) มีเจ้าหน้าที่ให้บริการเครื่องเล่น VCD, DVD, เครื่องฉายสไลด์ LCD

โปรเจกเตอร์พร้อมจอรับภาพขนาดไม่ต่ำกว่า 72" หรือสิ่งทดแทนที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างดี (2)

9) มีบริการระบบประชุมทางไกลที่มีคุณภาพ และใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(1)

10) มีแผนผังทางหนีไฟหรือป้ายทางหนีไฟหรือป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งาน ได้ชัดเจน ไร้ขีดเจน (2)

11) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (1)

12) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม(ยกเว้นกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 2.00 เมตร ให้ใช้ถังดับเพลิงแบบยกหัวแทนได้) (3)

13) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (3)

7.2 ห้องน้ำสำหรับห้องประชุม (กรณีไม่ใช้ร่วมกับห้องโถงต้อนรับ) มีองค์ประกอบด้าน

ความปลอดภัย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำ บริเวณโถงต้อนรับ มี 19 ตัวชี้วัด

1) อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (2)

2) แยกห้องน้ำชาย - หญิง (2)

3) มีการระบายอากาศที่ดี (2)

4) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)

5) มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

6) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

7) ผนังอยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8) เพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)

9) ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

10) ขนาดของห้องสุขากว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)

11) ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)

12) มีโถส้วมแบบนั่งราบมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พักที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (1)

13) มีโถปัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด(เฉพาะห้องน้ำชาย)มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)

14) มีอ่างล้างมือพร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 1 ชุดมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

15) มีสบู่ในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

16) เครื่องเป่ามือหรือผ้าเช็ดมือหรือกระดาษเช็ดมือในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

17) มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดในห้องส้วมทุกห้อง มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

18) มี Sanitary Bag ในห้องน้ำหญิง (0.5)

19) มีถังขยะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือและในห้องส้วมทุกห้องมีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)

7.3 Business center มี 19 ตัวชี้วัด

1) อยู่ในบริเวณ และระยะที่สามารถบริการพื้นที่ห้องประชุมได้อย่างสะดวก รวดเร็ว (2)

2) มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร (3)

3) พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

4) ผนังอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)

5) เพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและ

ระดับของที่พัก (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 6) มีการระบายอากาศที่ดี (3)
- 7) มีห้องประชุม(อย่างน้อย 6 ที่นั่ง) ซึ่งมีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 8) มีระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันเสียงที่มีประสิทธิภาพ และตกแต่งเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 9) มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)
- 10) มีเจ้าหน้าที่หรือระเบียบการใช้ห้องและคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ต่างๆ แสดงไว้อย่างชัดเจน (1)
- 11) มีเฟอร์นิเจอร์สำหรับนั่งพักคอยอย่างดี (อย่างน้อย 4 ที่นั่ง) เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)
- 12) มีไวท์บอร์ด หรือ Flip Board พร้อมปากกา และแปรงลบ หรือสิ่งทดแทนที่มีคุณภาพอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดี (1)
- 13) มีเครื่องฉายสไลด์ โปรเจคเตอร์พร้อมจอรับภาพหรือสิ่งทดแทนที่มีคุณภาพอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดี (1)
- 14) มีบริการถ่ายเอกสารที่มีคุณภาพ (1)
- 15) มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายในที่พัก ภายในประเทศและต่างประเทศ และมีระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายบริการ (2)
- 16) มีบริการส่งโทรสารที่มีประสิทธิภาพ (1)
- 17) มีคอมพิวเตอร์พร้อมเครื่องพิมพ์ที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดี (2)
- 18) มีพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์คอยอำนวยความสะดวกด้านงานเอกสารธุรกิจทั่วไปและวัสดุอุปกรณ์ (1)
- 19) มีข้อมูลสนับสนุนด้านธุรกิจ เช่น รายชื่อบริษัทเบอร์โทรศัพท์ และ Email Address (1)

หมวดที่ 8 บุคลากร และการบริการ ประกอบด้วย 7 เกณฑ์ 68 ตัวชี้วัด

8.1 พนักงานทุกส่วน และทุกระดับ มี 5 ตัวชี้วัด

- 1) แต่งกายสุภาพ เรียบร้อย และสะอาดเหมาะสมกับประเภท และระดับที่พัก (2)
- 2) ติดป้ายชื่อภาษาไทยหรือภาษาต่างชาติตามความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)
- 3) มีบุคลิก มารยาท อธยาศัยที่ดี และเป็นมิตร (2)
- 4) สื่อสารภาษาไทยได้เป็นอย่างดีและสามารถสื่อสารภาษาต่างชาติได้ตามความเหมาะสมกับหน้าที่ ประเภทและระดับของที่พัก (2)

5) สามารถให้ข้อมูลและความช่วยเหลือได้ตามหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.2 กลุ่ม Doorman, Porter มี 8 ตัวชี้วัด

- 1) เปิดประตูรถให้ผู้เข้าพักเมื่อมาถึง (0.5)
- 2) กล่าวทักทายด้วยอริยาสัยที่ดี และเป็นมิตร (0.5)
- 3) นำส่งผู้เข้าพักจนถึงห้องพักพร้อมขนสัมภาระวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วนเป็นระเบียบ (1)
- 4) รับโทรศัพท์เมื่อเสียงกริ่งโทรศัพท์ดังไม่เกิน 3 ครั้ง (1)
- 5) กล่าวทักทายอย่างเหมาะสม บอกแผนกของผู้รับสาย พร้อมยืนยันจำนวนสัมภาระ (0.5)
- 6) รับสัมภาระของผู้เข้าพักภายใน 5 นาที หลังจากรับ โทรศัพท์โดยเคาะประตูห้องพักเบาๆ (1)
- 7) ขนสัมภาระของผู้เข้าพักวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วน เป็นระเบียบ และนำส่งจนถึงรถ (1)
- 8) กล่าวขอบคุณ และอวยพร ให้เดินทางโดยสวัสดิภาพ (0.5)

8.3 กลุ่ม Check in, Rooming the Guest, Check out มี 12 ตัวชี้วัด

- 1) ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน 30 วินาที (1)
- 2) กล่าวทักทายด้วยอริยาสัยที่ดีและเป็นมิตร (0.5)
- 3) เตรียมเอกสารการลงทะเบียนเข้าพักพร้อมรายละเอียดต่างๆ ไว้ล่วงหน้า (0.5)
- 4) ชี้แจงการจำแนกห้องพักแบบต่างๆ รวมถึงห้องพักที่อนุญาตและไม่อนุญาตให้สูบบุหรี่ (1)
- 5) ยืนยันวันที่ผู้เข้าพักจะออกจากที่พัก (0.5)
- 6) ใช้เวลา Check in ภายใน 5 นาที (3)
- 7) หากห้องพักยังไม่พร้อม ควรแจ้งระยะเวลาที่ต้องรอ และจัดให้ผู้เข้าพักนั่งรอในบริเวณโถงพักคอยพร้อมบริการเครื่องดื่ม (1)
- 8) มีพนักงานสนทนา บริการ และให้ความช่วยเหลือผู้เข้าพักขณะพาไปส่งจนถึงห้องพัก (1)
- 9) ชี้แจงการใช้อุปกรณ์ในห้องพัก เช่น อุปกรณ์ประหยัดไฟฟ้าเครื่องปรับอากาศ และโทรทัศน์ (1)
- 10) ใช้เวลา Check out ภายใน 5 นาที (3)
- 11) เตรียมเอกสารค่าใช้จ่ายของผู้เข้าพักไว้เพื่อการตรวจสอบและจัดทำเอกสารการรับเงิน บรรจุซองอย่างเรียบร้อยหากผู้เข้าพักต้องการภายใน 5 นาที (1)
- 12) กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.4 กลุ่ม Guest Service มี 5 ตัวชี้วัด

- 1) กล่าวทักทายด้วยอภัยสัณฑ์ดี และเป็นมิตร (0.5)
- 2) รับโทรศัพท์เมื่อเสียงกริ่งโทรศัพท์ดังไม่เกิน 3 ครั้ง (1)
- 3) กล่าวทักทายอย่างเหมาะสม บอกแผนกของผู้รับสาย (0.5)
- 4) มีบริการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่น่าสนใจรอบๆ ที่พัก สามารถแนะนำเส้นทางช่วยจัดการเดินทางให้แก่ผู้เข้าพักได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม เช่น เทียวบิน แท็กซี่ รถเช่า เรือ และทัวร์ต่างๆ (2)
- 5) มีบริการโทรปลุกผู้เข้าพักตามเวลาที่นัดหมายภายใน 5 นาที (1)

8.5 กลุ่ม House Keeping (Turndown Service) มี 12 ตัวชี้วัด

- 1) เปิดเตียงระหว่าง 18.00 - 21.00 น. (1)
- 2) ทำความสะอาดพื้นห้องพัก ห้องน้ำ ระเบียง (ถ้ามี) และจัดวางเฟอร์นิเจอร์ให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)
- 3) เก็บหมอน ผ้าคลุมเตียง พับ และจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (1)
- 4) ตรวจสอบสิ่งของที่มอบให้ นิตยสาร เครื่องเขียน ไม้ขีด Laundry Bag, Sewing Kit, Shoe Shine Kit รองเท้าแตะ และ Door Knob Men จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (1)
- 5) เปลี่ยนแก้วน้ำ ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้แล้ว จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (1)
- 6) ตรวจสอบน้ำดื่ม เครื่องดื่ม กาแฟ น้ำตาล ครีม และของขบเคี้ยวในตู้เย็น และมีบาร์จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)
- 7) เปลี่ยนผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดมือ ผ้าเช็ดเท้า และเสื่อคลุมที่ใช้แล้วจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)
- 8) ตรวจสอบกระดาษเช็ดหน้า กระดาษชำระ หมวกคลุมอาบน้ำ และ Sanitary Bag จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)
- 9) ตรวจสอบสบู่ก้อน สบู่เหลว Foam Bath แชมพู ยาสีฟัน และแปรงสีฟัน จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)
- 10) เก็บขยะออกจากที่เตียงหรือและถังขยะ ทำความสะอาดและจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม (1)
- 11) หากมีโทรศัพท์อยู่ในตู้ ให้เปิดประตูตู้ไว้และวางรีโมทคอนโทรลไว้ในตำแหน่งที่เหมาะสม (0.5)
- 12) ปรับอุปกรณ์ควบคุมอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศไว้ในระดับที่เหมาะสม (0.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.6 กลุ่มอาหารเช้าและบุฟเฟ่ต์ มี 6 ตัวชี้วัด

- 1) ต้อนรับผู้ให้บริการภายใน 30 วินาที (1)
- 2) กล่าวทักทายด้วยอวยชัยที่ดี และเป็นมิตร (0.5)
- 3) ถามว่าจะมีผู้ร่วมรับประทานอาหารจำนวนเท่าใด (0.5)
- 4) นำผู้เข้าพักไปยังที่นั่ง และเลื่อนเก้าอี้ให้นั่ง (0.5)
- 5) เก็บภาชนะที่ใช้แล้ว และเศษอาหาร ภายใน 3 นาทีหลังจากรับประทานอาหารเสร็จ (2)
- 6) กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ (0.5)

8.7 กลุ่มห้องอาหารมี 20 ตัวชี้วัด

- 1) ต้อนรับผู้ให้บริการภายใน 30 วินาที (1)
- 2) กล่าวทักทายด้วยอวยชัยที่ดีและเป็นมิตร (0.5)
- 3) ถามว่าเป็น โต๊ะจองหรือไม่ และจะมีผู้ร่วมรับประทานอาหารจำนวนเท่าใด (0.5)
- 4) นำผู้เข้าพักไปยังที่นั่ง และเลื่อนเก้าอี้ให้นั่ง (0.5)
- 5) เสนอรายการอาหาร และเครื่องดืมภายใน 2 นาทีหลังจากผู้เข้าพักนั่งเรียบร้อยแล้ว (0.5)
- 6) กลับมารับคำสั่งภายใน 5 นาทีหลังจากเสนอรายการอาหาร และเครื่องดืมแล้ว (1)
- 7) รับคำสั่งอาหาร และเครื่องดืมจากสภาพสตรีทก่อน (0.5)
- 8) สามารถให้คำแนะนำ และตอบคำถามเกี่ยวกับอาหาร และเครื่องดืมในรายการได้ (1)
- 9) สามารถให้คำแนะนำ และตอบคำถามเกี่ยวกับเครื่องดืมประเภทที่มีแอลกอฮอล์ในรายการได้ (1)
- 10) แจ้งให้ทราบว่ามีอาหารและเครื่องดืมใดในรายการที่ไม่มี และรายการใดใช้เวลาในการเสิร์ฟนานกว่า 15 นาที (1)
- 11) ทวนคำสั่งอาหารและเครื่องดืมให้ถูกต้อง ครบถ้วน (1)
- 12) เปลี่ยนภาชนะและอุปกรณ์ให้เหมาะสมตามรายการอาหารและเครื่องดืม (1)
- 13) เสิร์ฟเครื่องดืมใน 10 นาทีหลังจากได้รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้) (2)
- 14) เสิร์ฟอาหารภายใน 15 นาทีหลังจากที่รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้) (3)
- 15) เสิร์ฟของหวานใน 10 นาที หลังจากได้รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้) (2)
- 16) เก็บภาชนะที่ใช้แล้วและเศษอาหารภายใน 3 นาทีหลังจากรับประทานอาหารเสร็จ (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 17) สอบถามความพอใจในอาหารและบริการ (0.5)
- 18) กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ (0.5)
- 19) บริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ Room Service ตลอด 24 ชั่วโมง (2)
- 20) บุคลากรที่ทำงานในห้องครัวต้องไม่มีโรคติดต่อ (2)

หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป ประกอบด้วย 2 เกณฑ์ มี 15 ตัวชี้วัด

9.1 ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย มี 9 ตัวชี้วัด

- 1) มี Report โดยตรงจากผู้ตรวจสอบอาคาร (2)
- 2) มีระบบการเดินสายไฟ และติดตั้งอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่ำเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (4)
- 3) มีการป้องกันเชื้อเพลิง เช่น น้ำมัน และก๊าซที่สะสมไว้อย่างปลอดภัย (3)
- 4) มีแผนผังทางหนีไฟ และป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่ใช้งานได้ดี แสดงชัดเจน (3)
- 5) มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินชนิดที่มีแบตเตอรี่สำรองที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี ติดตั้งไว้ในจุดที่จำเป็น (2)
- 6) มีเส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็ว ขนาดเหมาะสมมีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ สามารถนำไปสู่พื้นที่ปลอดภัยได้โดยสวัสดิภาพและได้รับการดูแลรักษาอยู่เสมอ (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น) (4)
- 7) มีลิฟต์ดับเพลิงซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็ว ขนาดเหมาะสม วัสดุอุปกรณ์ครบถ้วนมีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพปลอดภัยและได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่ำเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (กรณีที่เป็น อาคารที่สร้างหลังพ.ศ. 2535และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (4)
- 8) มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (ยกเว้นในกรณีที่เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 12.00 เมตร ให้ใช้ถังดับเพลิงแบบยกหัวแทนได้) (3)
- 9) มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้ดีจำนวนเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (3)

9.2 ระบบความปลอดภัยทั่วไป มี 6 ตัวชี้วัด

- 1) มีระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ สามารถสังเกตการณ์ หรือบันทึกภาพบริเวณทางเข้าออก และจุดสำคัญๆ เช่น ลานจอดรถ หนีลิฟต์ Lobby หน้า Front Cashier ตลอด 24 ชั่วโมง และให้เก็บรักษาไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 เดือน (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพและน้ำมันสำรองพร้อมใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง (2)

3) มีการสำรองน้ำใช้ในกิจกรรมที่จำเป็นได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน (ทั้งนี้ สามารถใช้เป็นน้ำสำหรับดับเพลิงได้ในปริมาณที่เหมาะสม) (3)

4) มีโทรศัพท์หรือระบบสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรม เพื่อติดต่อขอความช่วยเหลือฉุกเฉิน ได้อย่างรวดเร็ว (2)

5) มีแผนป้องกันภัย เตือนภัย และระงับภัยต่างๆ ที่ผ่านการทดลอง และฝึกซ้อมอยู่เสมอ (2)

6) - สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป ต้องมีชุดปฐมพยาบาล (4)

- สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 200 คนขึ้นไป ต้องมีชุดปฐมพยาบาล ห้องพยาบาลพร้อมเตียง 1 เตียง พยาบาลประจำ 1 คน แพทย์ 1 คน เพื่อตรวจรักษาเป็นครั้งคราว (4)

- สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 1,000 คนขึ้นไปต้องมีชุดปฐมพยาบาล ห้องพยาบาลพร้อมเตียง 2 เตียง พยาบาลประจำ 2 คน แพทย์ 2 คน ประจำในเวลากำหนดในช่วงของเวลาทำงานอย่างน้อย 2 ชม. พร้อมพาหนะใช้งาน ในการนำส่งสถานพยาบาล (4)

หมวดที่ 10 ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม และส่วนสนับสนุนการบริการ ประกอบด้วย 3 หมวด มี 25 ตัวชี้วัด

10.1 ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรและพลังงาน มี 10 ตัวชี้วัด

1) มีแผนการดำเนินการเกี่ยวกับการรักษาสังแวดล้อม การป้องกันภาวะโลกร้อน และการประหยัดพลังงาน (2)

2) มีการจัดการกับน้ำเสียอย่างถูกสุขลักษณะและมีประสิทธิภาพ (4)

3) มีการนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ได้อย่างถูกสุขลักษณะและมีประสิทธิภาพ (4)

4) ใช้ทรัพยากรน้ำอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ (3)

5) ใช้ทรัพยากรไฟฟ้าอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ (3)

6) ใช้ทรัพยากรกระดาษ พลาสติก แก้ว ผ้า และของใช้สิ้นเปลืองต่างๆ อย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ (4)

7) ใช้วัสดุอุปกรณ์ และเทคโนโลยีที่สนับสนุนการประหยัดพลังงาน และเชื้อเพลิงต่างๆอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ (2)

8) ใช้ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น ใช้พลาสติกที่ย่อยสลายได้ กระดาษรีไซเคิล (4)

9) ไม่สนับสนุนกิจกรรมสันทนาการที่เป็นการรบกวน และทำลายสิ่งแวดล้อม (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

10) ธรงรงค์ให้พนักงาน และผู้เข้าพักใช้ทรัพยากร และพลังงานอย่างประหยัด และคุ้มค่า (2)

10.2 ด้านชุมชน สังคมและสิทธิมนุษยชน มี 6 ตัวชี้วัด

1) ส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมและประเพณีอันดีงาม เช่น การตกแต่ง การแต่งกาย อาหารหัตถกรรมและการละเล่นต่างๆ (2)

2) สนับสนุนผลิตภัณฑ์ภายในประเทศและชุมชน เช่น OTOP ผลิตภัณฑ์จากกลุ่มแม่บ้านต่างๆ (1)

3) สนับสนุนและมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน (1)

4) เคารพในความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม และให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่

ทุกเพศทุกวัยและทุกสถานภาพ (3)

5) ไม่สนับสนุนการค้าประเพณีและสิ่งผิดกฎหมายอื่นๆ (2)

6) มีการประกันความเสียหายต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด (2)

10.3 ส่วนสนับสนุนการบริการ

10.3.1 Laundry มี 1 ตัวชี้วัด

1) ต้องมีอุปกรณ์เกี่ยวกับการซัก อบ รีด ให้เพียงพอและห้องซักรีดต้องมีอากาศถ่ายเทที่ดี มีที่สำหรับวางซักแห้งผืนผ้าสำหรับการซักรีด (3)

10.3.2 ชะยะ มี 5 ตัวชี้วัด

1) มีการลดปริมาณขยะ (3)

2) ชะยะเปียกต้องมีห้องที่ติดแอร์เพื่อป้องกันการแพร่ของเชื้อโรค (3)

3) มีห้องแยกขยะแต่ละประเภทเช่น เปียกแห้ง ควรนำขยะออกไปทิ้งทุกวัน (2)

4) มีการแยกขยะมีพิษ หรือของเสียมีพิษอย่างถูกต้องและเหมาะสม (ถุงสีส้ม) (3)

5) มีการทำความสะอาดห้องชะยะ (2)

10.3.3 Store มี 3 ตัวชี้วัด

1) มีที่เก็บของและควรแยกประเภท เช่น store อาหารแห้ง กระดาษ เคมีสำหรับสระน้ำ (1)

2) มีการแยกประเภทระหว่าง อาหาร เครื่องดื่ม ของใช้ และอุปกรณ์ ให้ถูกสุขลักษณะอนามัย (1)

3) ควรมีที่กรองอากาศให้เพียงพอ (1)

หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน ประกอบด้วย 2 หมวด มี 8 ตัวชี้วัด

11.1 ด้านสนับสนุนการบริการ มี 6 ตัวชี้วัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1) มีพื้นที่ล็อกเกอร์แยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ และเพียงพอแก่การใช้งานหรือมีสิ่งอื่นทดแทน (3)
- 2) มีห้องสุขาแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (3)
- 3) มีห้องอาบน้ำแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (1)
- 4) มีพื้นที่รับประทานอาหาร ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (2)
- 5) มีพื้นที่พักผ่อน หรือห้องสมุดที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ สะอาด และเพียงพอ (2)
- 6) มีแผนการพัฒนามุคตาคารประจำปี (1)

11.2 ด้านส่งเสริมสวัสดิการ มี 2 ตัวชี้วัด

- 1) มีการประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกระดับ (3)
 - 2) ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงาน เช่น สตรีมีครรภ์ การจ้างแรงงานเด็กและคนต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย (3)
- หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ ประกอบด้วย 3 เกณฑ์ มี 6 ตัวชี้วัด

12.1 กิจกรรมเสริม มี 1 ตัวชี้วัด

- 1) มีบริการและกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย 5 ชนิด (3)

12.2 การเป็นที่ยอมรับของบุคคลและองค์กรภายนอก มี 3 ตัวชี้วัด

- 1) ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐานภายในประเทศอย่างน้อย 3 รางวัล (2)
- 2) ได้รับการรับรองหรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้องและมีมาตรฐานระดับนานาชาติอย่างน้อย 2 รางวัล (3)
- 3) มีบุคคลสำคัญทั้งในและต่างประเทศมาใช้บริการอยู่เสมอ (2)

12.3 สวัสดิการเสริมสำหรับพนักงาน มี 2 ตัวชี้วัด

- 1) มีสวัสดิการด้านการเงินให้อย่างน้อย 2 ประเภท เช่น เงินค่าครองชีพ ค่าเล่าเรียนบุตรเงินกู้ยืม เบี้ยขยัน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น (2)
- 2) มีสวัสดิการด้านอื่นๆ ให้อย่างน้อย 3 ประเภท เช่น ที่พัก อาหาร รถรับ-ส่ง เป็นต้น (2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. เกณฑ์การให้คะแนน

5.1 ในการตรวจประเมินมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภท โรงแรม ระดับ 5 ดาว ได้กำหนดค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละหมวด และแต่ละตัวชี้วัดไว้แตกต่างกัน ตามความสำคัญของหมวดและ

ตัวชี้วัดนั้นๆ

โดยกำหนดให้แสดงค่าถ่วงน้ำหนักเป็นตัวเลขไว้ด้านหลังของหมวดและตัวชี้วัดแต่ละตัว เช่น หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ (3) หมายถึงค่าถ่วงน้ำหนักของหมวดที่ 1

มีค่าเท่ากับ 3 เป็นต้น

5.2 ในการตรวจประเมินจะแบ่งระดับการให้คะแนนออกเป็น 5 ระดับคือ 0 - 5 คะแนน ซึ่งคณะกรรมการแต่ละท่านมีอิสระในการให้คะแนนตามสิ่งที่ปรากฏ ส่วนตัวชี้วัดใดที่เป็นข้อยกเว้น เช่น ไม่มีลิฟต์ให้บริการเนื่องจากเป็นอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น จะไม่ถูกนำมาคิดค่าคะแนน

5.3 เมื่อได้ค่าคะแนนของกรรมการแต่ละท่านแล้ว ฝ่ายเลขานุการจะนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยของคะแนนตามตัวชี้วัดนั้น และนำมาคูณกับค่าถ่วงน้ำหนักของตัวชี้วัด หลังจากนั้น จึงนำคะแนนแต่ละตัวชี้วัดที่มี

การถ่วงน้ำหนักแล้วมาคูณกับค่าถ่วงน้ำหนักของหมวด

5.4 การคิดคะแนนมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภท โรงแรม ระดับ 5 ดาว

$$D = \Sigma ([\Sigma (A \times B)] \times C)$$

ความหมายของสัญลักษณ์

D หมายถึง คะแนนรวมทั้งหมวดที่ได้

A หมายถึง ระดับคะแนนที่เป็นค่าเฉลี่ยที่ได้ในแต่ละดัชนีชี้วัด

B หมายถึง น้ำหนักคะแนนของแต่ละดัชนีชี้วัด

C หมายถึง น้ำหนักคะแนนของแต่ละหมวด

5.5 ตัวอย่างการคิดคะแนนมาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ระดับ 5 ดาว

หมวดที่	ลำดับ ที่	ตัวชี้วัด	น้ำ หนัก	ค่าเฉลี่ยที่ได้ในแต่ละตัวชี้วัด					
				0	1	2	3	4	5
หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน			1.5						
1. ด้าน สนับสนุน การบริการ	1	มีพื้นที่ล็อกเกอร์แยกชาย - หญิง ที่ อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและ เพียงพอแก่การใช้งานหรือมีสิ่งอื่น ทดแทน	3						5
	2	มีห้องสุขาแยกชาย - หญิง ที่อยู่ใน สภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	3						5
	3	มีห้องอาบน้ำแยกชาย - หญิง ที่อยู่ ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	1					4	
	4	มีพื้นที่รับประทานอาหาร ที่อยู่ใน สภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	2						5
	5	มีพื้นที่พักผ่อนหรือห้องสมุดที่อยู่ ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอ	1				3		
	6	มีแผนการพัฒนาบุคลากรประจำปี	1						4
2. ด้าน ส่งเสริม สวัสดิการ	1	มีการประกันสังคมให้แก่พนักงาน ทุกระดับ	3					4	
	2	ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงาน เช่น สตรีมีครรภ์ การจ้างแรงงานเด็กและคนต่างด้าว ที่ผิดกฎหมาย	3						5

ตารางข้างต้นแสดงการคิดคะแนนมาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ระดับ 5 ดาว ในกรณีนี้มีกรรมการตรวจประเมิน จำนวน 5 คน เมื่อนำคะแนนของกรรมการทั้ง 5 คน มาหาค่าเฉลี่ย พบว่า ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยของแต่ละตัวชี้วัดตามที่ปรากฏในช่องขวามือ จากนั้นนำมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คูณค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละตัวชี้วัด แล้วนำผลรวมที่ได้มาคูณค่าถ่วงน้ำหนักของหมวด ปรากฏเป็นตารางแสดง ดังนี้

หมวดที่	ลำดับที่	ตัวชี้วัด	น้ำหนักร	ผลรวมคะแนนที่ถ่วงน้ำหนักแล้ว
หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน			1.5	
1. ด้านสนับสนุนการบริการ	1	มีพื้นที่ล็อกเกอร์แยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและเพียงพอแก่การใช้งานหรือมีสิ่งอื่นทดแทน	3	$(5 \times 3) = 15$
	2	มีห้องสุขาแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	3	$(5 \times 3) = 15$
	3	มีห้องอาบน้ำแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	1	$(4 \times 1) = 4$
	4	มีพื้นที่รับประทานอาหาร ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน	2	$(5 \times 2) = 10$
	5	มีพื้นที่พักผ่อนหรือห้องสมุด ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอ	1	$(3 \times 1) = 3$
	6	มีแผนการพัฒนาบุคลากรประจำปี	1	$(4 \times 1) = 4$
2. ด้านส่งเสริมสวัสดิการ	1	มีการประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกระดับ	3	$(4 \times 3) = 12$
	2	ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงาน เช่น สตรีมีครรภ์ การจ้างแรงงานเด็กและคนต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย	3	$(5 \times 3) = 15$
รวม				81
ผลคะแนนหมวดที่ 11 = ผลรวมคะแนนที่ถ่วงน้ำหนักแล้ว X คะแนนถ่วงน้ำหนักหมวด				$81 \times 1.5 = 121.5$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. การประเมินผล

เมื่อ ได้คะแนนของแต่ละหมวดแล้วจึงนำผลรวมคะแนนของทุกหมวดที่มีการถ่วงน้ำหนักแล้วมาหาค่าร้อยละ ซึ่งกำหนดให้คะแนนผ่านเกณฑ์ประเมินอยู่ที่ร้อยละ 95.0

$$\frac{\text{ผลรวมคะแนนที่ได้ของทุกหมวด}}{\text{คะแนนรวมของทุกหมวด}} \times 100$$

ผ่าน หมายถึง ได้คะแนนรวมเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 95.0

ไม่ผ่าน หมายถึง ได้คะแนนรวมไม่ถึงร้อยละ 95.0



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้