

โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อำเภอพิมาย

จังหวัดนครราชสีมา

PHIMAI CULTURAL TOURISM RESORT



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญา
สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรรณิกา สวัสดิ์ศิริ

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ผศ.พงศ์สันต์ สุวรรณะชญ

ประธานคณะกรรมการ

ผศ.โอชกร ภาคสุวรรณ

กรรมการ

ผศ.รุ่งโรจน์ วงศ์มหาศิริ

กรรมการ

อาจารย์ธีรชัย ลีสุพลานนท์

กรรมการ

ดร.มนสินี อรรถวานิช

กรรมการและเลขานุการ



ผู้ช่วยศาสตราจารย์ พิสิฐ พิณีจันทร

อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

การท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมด้านบริการที่มีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจของประเทศหลายประเทศรวมถึงประเทศไทย โดยในแต่ละปีสามารถสร้างรายได้เข้าสู่ประเทศได้ในจำนวนมหาศาลและอัตราของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยยังสูงขึ้นในทุกๆปี พร้อมทั้งในปัจจุบันการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นหนึ่งในรูปแบบของการท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมในสังคมโลก โดยจะเป็นการท่องเที่ยวผ่านการเดินทางท่องเที่ยวชมงานประเพณีต่างๆ ศึกษาความเชื่อ การยอมรับนับถือการเคารพพิธีกรรมต่างๆ มีความเข้าใจต่อสภาพสังคมและวัฒนธรรม มีประสบการณ์ใหม่ๆเพิ่มขึ้นบนพื้นฐานของความรับผิดชอบและมีจิตสำนึกต่อการรักษาสภาพแวดล้อม มรดกทางวัฒนธรรม

อำเภอพิมายเป็นอำเภอที่ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของจังหวัดนครราชสีมาหรือโคราช รายล้อมไปด้วยธรรมชาติสิ่งแวดล้อม วัฒนธรรมโบราณต่างๆ มากมายเช่น อารยธรรมขอมโบราณ ประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม และภูมิปัญญาท้องถิ่นชาวบ้านที่ควรแก่การศึกษาเรียนรู้ ส่งผลให้อำเภอพิมายเต็มไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมกระจายตัวอยู่ทั้งในตัวอำเภอและบริเวณรอบๆอำเภอ ทั้งเมืองพิมาย จังหวัดนครราชสีมาอันยังเป็นต้นทางของการเดินทางท่องเที่ยวต่อไปยังส่วนต่างๆของภาคอีสาน จึงดึงดูดให้นักท่องเที่ยวที่มีความสนใจทางด้านประเพณี ภูมิปัญญา วัฒนธรรม หลั่งไหลเข้ามาเยี่ยมชมอย่างต่อเนื่อง

เพื่อตอบสนองการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและพัฒนาธุรกิจ และยกระดับโรงแรมในอำเภอพิมาย จึงเกิดเป็นที่มาของโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมจำนวน 20 หลัง ระดับ 4 ดาวอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา โดยการออกแบบจะคำนึงถึงจุดเด่นของความเป็นเมืองพิมายซึ่งจะสะท้อนออกมาให้แขกผู้ใช้บริการได้สัมผัสและรู้สึกรับรู้ โดยสิ่งที่นำมาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบคือการดึงลักษณะรูปแบบการวางผังของสถาปัตยกรรมขอมโบราณซึ่งกระจายตัวอยู่ปริมาณมากในเมืองพิมาย และนำบรรยากาศการใช้ชีวิต วิถีประเพณีในอดีตของชาวพิมายมาใช้สร้างบรรยากาศภายในโครงการ ควบคู่ไปกับการพักผ่อนที่พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ปลอดภัยภายใต้การควบคุมอย่างมีมาตรฐาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้หากไม่มีบุคคลที่คอยช่วยสนับสนุนและเป็นกำลังใจให้ในการทำงาน การทำงานอาจจะไม่สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีเช่นในปัจจุบัน ขอขอบคุณ ผศ.พิสิฐ พิณีจันทร (อาจารย์บ้อม) ผู้เป็นเหมือนคุณอาและอาจารย์ที่ปรึกษาในเวลาเดียวกัน ที่คอยช่วยสอน ให้คำชี้แนะ ช่วยแก้ปัญหาตลอดจนให้ความรู้และคำแนะนำในทุกๆด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องงาน เรื่องเทคนิคการทำงาน รวมไปถึงการใช้ชีวิตในโลกที่จะต้องเผชิญในอนาคตข้างหน้า ขอขอบคุณพ่อแม่ และน้องสาว ที่คอยเป็นกำลังใจการทำงานและเป็นเพื่อนรับประทานอาหารในทุกๆวันหยุดสุดสัปดาห์ พาไปเก็บข้อมูลที่พินายและศึกษาฐานวิจัยต่างๆทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ขอขอบคุณอาจารย์ธีรชัย ลีสุรพลานนท์ ที่ช่วยให้คำแนะนำเกี่ยวกับนครราชสีมาและให้แนวทางในการทำงานช่วงแรกของการทำหัวข้อวิทยานิพนธ์ ทำให้นักศึกษาสามารถทำงานได้ตรงจุดและถูกต้อง ขอขอบคุณอาจารย์ปริญญา ชูแก้ว และรศ.ดร.อมร กฤษณพันธ์ ผู้ให้คำแนะนำเกี่ยวในการวางแผนและการทำงานของโครงการให้โครงการสำเร็จไปด้วยดี ขอขอบคุณพินผู้คอยอยู่เป็นเพื่อนกัน บริการซื้ออาหารมาให้ทานในเวลาว่างเร่ง ช่วยคิดงานและเป็นกำลังใจให้ในเวลาที่ยากลำบาก ขอขอบคุณเพื่อนๆทุกคนที่อยู่ร่วมกันมาเป็นเวลา 5 ปีในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์แห่งนี้ โดยเฉพาะกลุ่มเพื่อนบ้าน (โต้ ตีส พลุ นิ่ว ไหวญ หมู โหน่ง ป่อม โป้ง กราฟ บอส เจล่า) ที่คอยอยู่ด้วยกันสนุกด้วยกันและทำงานด้วยกันจนจบ ขอขอบคุณพี่ไธต พี่โบ พี่มิน พี่ไผ่ พี่ไธตมาริติน น้องกีฟ น้องมุก น้องตูน น้องจ๊อบ ที่มาช่วยทำโมเดล ทำเพลทและช่วยส่งน้ำส่งอาหาร แม้กระทั่งมาช่วยติดเพลทและให้กำลังใจในวันนำเสนองาน หากไม่มีพี่ๆน้องๆสายรหัส 66 เหล่านี้ ตัวนักศึกษาคงไม่จบเป็นแน่แท้รักและขอบคุณอย่างมากครับ ขอขอบคุณน้องที่มาช่วยทำแบบขยายและเทเจลให้โมเดลในช่วงเวลาที่คับขันที่สุด ขอขอบคุณซาคริตที่มาช่วยงาน ซื่ออุปกรณ์ และซื้อข้าวอาหารเข้ามาให้ สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ และคณะอาจารย์วิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังทุกท่านที่คอยสอนและแนะนำให้แกตัวนักศึกษาตั้งแต่แรกเริ่มเข้าศึกษาจนกระทั่งถึงวันที่นักศึกษาจะจบออกไปใช้ชีวิตด้วยตัวเอง ขอขอบคุณมากจริงๆครับ

นายมณฑกร เมฆมัตถนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ

กิตติกรรมประกาศ

สารบัญ

สารบัญรูปภาพ

สารบัญตาราง

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ	4
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ	4
1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ	5

บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	8
2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของอำเภอพิมาย	8
2.1.2 ประวัติศาสตร์ของอำเภอพิมาย	9
2.1.3 สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นอำเภอพิมาย	19
2.1.4 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรม	25
2.2 การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	29
2.2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น	30
2.2.2 การศึกษาค่าใช้จ่ายของโครงการ	41
2.2.3 การศึกษาแหล่งเงินทุนของโครงการ	41
2.2.4 สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 การศึกษาอาคารตัวอย่าง	
3.1 การศึกษาอาคารตัวอย่างในประเทศ	45
3.1.1 โรงแรมวิรันดา ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่	45
3.1.2 โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่	63
3.1.3 จิมทอมป์สันฟาร์ม นครราชสีมา	77
3.2 การศึกษาอาคารตัวอย่างในต่างประเทศ	86
3.2.1 โรงแรมแมซง เดอลาบัว หลวงพระบาง	86
บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	
4.1 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ	98
4.1.1 เกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ	100
4.1.2 เกณฑ์การให้คะแนนการเลือกที่ตั้งโครงการ	100
4.2 การวิเคราะห์พิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ	104
4.2.1 ที่ตั้งที่ 1	105
4.2.2 ที่ตั้งที่ 2	108
4.2.3 ที่ตั้งที่ 3	111
4.3 สรุปผลการกำหนดที่ตั้งโครงการ	114
4.4 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	114
4.4.1 สภาพทั่วไปของที่ตั้งโครงการ	114
4.4.2 เส้นทางการเดินทาง	115
4.4.3 สถานที่สำคัญใกล้เคียง	116
4.4.4 มุมมองบรรยากาศภายในที่ตั้ง	117
4.4.5 การวิเคราะห์ทางกายภาพ	116
บทที่ 5 การศึกษาองค์ประกอบและวิเคราะห์รายละเอียดในโครงการ	
5.1 การศึกษาและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของผู้ใช้โครงการ	119
5.2 อัตรากำลังบุคคลากรภายในโครงการ	129

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
5.3 การกำหนดจำนวนบุคคลากรในแต่ละแผนกของโครงการ	130
5.4 การศึกษาองค์ประกอบโครงการ	132
5.5 การศึกษารายละเอียดและวิเคราะห์ห้องค์ประกอบโครงการ	132
5.5.1 ส่วนหน้าของโครงการ (Front of the House)	132
5.5.2 ส่วนสนับสนุนโครงการ	151
5.6 การสรุปพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร	160
บทที่ 6 การศึกษางบประมาณในการลงทุนและการคินทุนของโครงการ	
6.1 การกำหนดราคาห้องพัก	164
6.2 การประมาณเงินลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ	165
6.2.1 การประมาณเงินลงทุน	165
6.2.2 การประมาณรายได้ของโครงการ	166
บทที่ 7 การศึกษางานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
7.1 การปรับพื้นที่ดินโครงการ	168
7.1.1 ข้อค้ำนึ่งในการปรับระดับที่ดิน	168
7.1.2 การตัดและถมที่ดิน	168
7.1.3 การปรับระดับเพื่อการสัญจร	169
7.2 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ	170
7.2.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน	170
7.2.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน	171
7.3 ระบบประกอบอาคาร	174
7.3.1 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง	174
7.3.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	176
7.3.3 ระบบสุขาภิบาล	177
7.3.4 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย	181
7.3.5 ระบบการติดต่อสื่อสารในโครงการ	182

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
7.3.6 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	183
7.3.7 ระบบการจัดการขยะของเสีย	183
7.3.8 ระบบระบายน้ำ	183
7.3.9 ระบบรักษาความปลอดภัย	184
7.3.10 ระบบขนส่งภายในโครงการ	185
บทที่ 8 ผลงานการออกแบบ	
8.1 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม	185
8.2 ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรม	187
8.3 ทุนจำลองสถาปัตยกรรม	202
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	
กฎหมายที่มีผลต่อการออกแบบ	
ความสัมพันธ์ของอาณาจักรขอมและอาณาจักรเจนละ	

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	
ภาพที่ 1-1 รูปภาพแสดงกรอบแนวคิดขั้นตอนในการทำงาน	7
บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของโครงการ	
ภาพที่ 2-1 รูปภาพแสดงตำแหน่งของอำเภอพิมายในจังหวัดนครราชสีมา	8
ภาพที่ 2-2 รูปภาพแสดงตำบลในอำเภอพิมาย	9
ภาพที่ 2-3 หลุมขุดค้นสมัยก่อนประวัติศาสตร์ที่บ้านปราสาท อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา	10
ภาพที่ 2-4 โบราณวัตถุประเภทภาชนะดินเผา ฐาน ๓ ขา ฝักบัว ฐาน ๓ ขา ฝักบัว อำเภอ กมาลาไสย จังหวัดกาฬสินธุ์	11
ภาพที่ 2-5 ภาพปราสาทหินพิมายก่อนได้รับการบูรณะ ถ่ายเมื่อปี พ.ศ.2507	12
ภาพที่ 2-6 ภาพปราสาทหินพิมายหลังได้รับการบูรณะ ถ่ายเมื่อปี พ.ศ. 2560	12
ภาพที่ 2-7 แผนผังอโรคยาศาลที่ปราสาทหินพิมาย จังหวัดนครราชสีมา	14
ภาพที่ 2-8 แผนผังแสดงลักษณะทั่วไปของธรรมศาลา (ที่พักคนเดินทาง)	14
ภาพที่ 2-9 ปราสาทตาเมือน อำเภอกาบเชิง จังหวัดสุรินทร์ ธรรมศาลา แห่งหนึ่งที่สร้างในสมัยพระเจ้าชัยวรมันที่ 7	14
ภาพที่ 2-10 ปราสาทตาเมือนโต๊ด อโรคยาศาล อำเภอพนมดงรัก จังหวัดสุรินทร์	14
ภาพที่ 2-11 แผนที่แสดงเส้นทางการติดต่อระหว่างเมืองพระนครกับปราสาท หินพิมาย	15
ภาพที่ 2-12 การแกะสลักหินที่พบภายในโคปุระชั้นในทิศใต้ ในปราสาท หินพิมาย	18
ภาพที่ 2-13 การแกะสลักเสาซุ้มทางเข้าปราสาทประธานของปราสาทหินพิมาย จังหวัดนครราชสีมา	18
ภาพที่ 2-14 ภาพแสดงท่าพ้องรำพระไตรโลกยวิชัยเหนือประตูห้องครรภคฤหะ ด้านทิศตะวันออกของปราสาทประธาน ปราสาทหินพิมาย จังหวัด นครราชสีมา	19

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 2-15 พื้นที่ซาลาทางเดินมุ่งไปสู่ปราสาทประธาน ผ่านซุ้มประตูและ ระเบียงคด ณ ปราสาท นินพิมาย	21
ภาพที่ 2-16 ปรangk์พรหมทัต	21
ภาพที่ 2-17 สะพานนาคราช	21
ภาพที่ 2-18 พระวัชรธร	22
ภาพที่ 2-19 ลักษณะเฉพาะและองค์ประกอบของเรือนโคราช	24
ภาพที่ 2-20 ภาพแสดงสัดส่วนของนักท่องเที่ยวจำแนกตามวัตถุประสงค์ที่มา ประเทศไทย	31
ภาพที่ 2-21 ภาพแสดงสัดส่วนของวัตถุประสงค์รองของนักท่องเที่ยวทั่วไปเมื่อ มาท่องเที่ยว	32
ภาพที่ 2-22 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในอำเภอพิมายปี 2556- 2560	38
บทที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง	
ภาพที่ 3-1 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	45
ภาพที่ 3-2 ภาพดาวเทียมแสดงที่ตั้งโครงการวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	48
ภาพที่ 3-3 ภาพแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	48
ภาพที่ 3-4 ชุดภาพแสดงเส้นทางบรรยากาศระหว่างทางเข้าโรงแรมวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	49
ภาพที่ 3-5 ภาพแสดงผังบริเวณของโรงแรมวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	50
ภาพที่ 3-6 ภาพแสดงพื้นที่ทางเข้าของโรงแรมวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	51
ภาพที่ 3-7 ภาพแสดงพื้นที่โถงทางเข้าของโรงแรมวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	51
ภาพที่ 3-8 ภาพแสดงพื้นที่ทางเดินส่วนต้อนรับของโรงแรมวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	51
ภาพที่ 3-9 ชุดภาพแสดงบริเวณโถงต้อนรับของโรงแรมวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	52
ภาพที่ 3-10 ชุดภาพแสดงอาคารห้องพักแบบ Valley Deluxe	53

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 3-11 ภาพแสดงบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Valley Deluxe	53
ภาพที่ 3-12 ชุดภาพแสดงอาคารห้องพักแบบ Pavilion Villa	54
ภาพที่ 3-13 ชุดภาพแสดงบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Pavilion Villa	55
ภาพที่ 3-14 ภาพแสดงอาคารห้องพักแบบ Presidential Pool Villa	55
ภาพที่ 3-15 ชุดภาพแสดงบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Presidential Pool Villa	56
ภาพที่ 3-16 ภาพแสดงบรรยากาศของส่วนรับประทานอาหาร(ระเบียงชา)	56
ภาพที่ 3-17 ภาพแสดงบรรยากาศของส่วนรับประทานอาหาร	57
ภาพที่ 3-18 ชุดภาพแสดงบรรยากาศของส่วนกลาง	57
ภาพที่ 3-19 ภาพผ้าเพดานโถงต้อนรับของโครงการ	58
ภาพที่ 3-20 ภาพแสดงไดอะแกรมการใช้งานของอาคาร	60
ภาพที่ 3-21 ภาพแสดงผังประกอบไดอะแกรมการใช้งานของอาคาร	60
ภาพที่ 3-22 ภาพแสดงไดอะแกรมโซนพื้นที่เป็นส่วนส่วนตัวของอาคาร	61
ภาพที่ 3-23 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการดาราเทวี เชียงใหม่	63
ภาพที่ 3-24 ภาพถ่ายจากดาวเทียมของโครงการ	65
ภาพที่ 3-25 ภาพถ่ายจากดาวเทียมของโครงการ	65
ภาพที่ 3-26 ภาพการวางผังเมืองตามคัมภีร์ศึกษา	66
ภาพที่ 3-27 ผังรวมของโครงการ	67
ภาพที่ 3-28 ภาพชุดบริเวณทางเข้าโครงการมายังส่วนต้อนรับ	68
ภาพที่ 3-29 ภาพชุดบรรยากาศบริเวณส่วนต้อนรับ	68
ภาพที่ 3-30 ภาพชุดบรรยากาศบริเวณอาคาร Colonial	69
ภาพที่ 3-31 ภาพชุดบรรยากาศภายในห้องพักอาคาร Colonial	69
ภาพที่ 3-32 ภาพชุดบรรยากาศห้องพักประเภทวิลล่า	70
ภาพที่ 3-33 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการดาราเทวี เชียงใหม่	70
ภาพที่ 3-34 ภาพชุดบรรยากาศส่วนกลางของโครงการ	71
ภาพที่ 3-35 ตัวอย่างอาคารเรือนล้านนาสมัยโบราณ	72
ภาพที่ 3-36 อาคารเรือนล้านนาที่ถูกลำมาประยุกต์ใช้ในโครงการ	72

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 3-37 ภาพชุดบรรยากาศกิจกรรมของโรงแรม	73
ภาพที่ 3-38 ไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ	75
ภาพที่ 3-39 ไดอะแกรมแสดงความเป็นส่วนตัวของแต่ละโซนในโครงการ	75
ภาพที่ 3-40 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการจิมทอมป์สัน ฟาร์ม	77
ภาพที่ 3-41 ภาพแผนที่การเดินทางมายังจิมทอมป์สันฟาร์ม	78
ภาพที่ 3-42 ภาพทางดาวเทียมของบริเวณที่ตั้งโครงการ	79
ภาพที่ 3-43 ภาพแสดงบริเวณทางเข้าโครงการจิมทอมป์สันฟาร์ม	79
ภาพที่ 3-44 ภาพแสดงบริเวณจุดท่องเที่ยวที่ 2 ดอกไม้หลากสี	80
ภาพที่ 3-45 ภาพแสดงบริเวณจุดท่องเที่ยวที่ 3 หมู่บ้านอีสาน	80
ภาพที่ 3-46 ภาพแสดงบริเวณจุดท่องเที่ยวที่ 4 หมู่บ้านจิม	81
ภาพที่ 3-47 ภาพแสดงผังบริเวณจุดท่องเที่ยวในโครงการ	81
ภาพที่ 3-48 ภาพแสดงตัวอย่างรูปเรือนโคราช	82
ภาพที่ 3-49 ภาพบรรยากาศกิจกรรมต่างๆในโครงการ	83
ภาพที่ 3-50 ไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของอาคารและผู้ใช้สอย	84
ภาพที่ 3-51 ไดอะแกรมแสดงความเป็นส่วนตัวขององค์ประกอบในโครงการ	85
ภาพที่ 3-52 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการแมชอง เดอลาบัว หลวงพระบาง	86
ภาพที่ 3-53 ภาพแสดงบรรยากาศระหว่างการเดินทางมายังโครงการ	88
ภาพที่ 3-54 ภาพทางดาวเทียมของบริเวณที่ตั้งโครงการ	89
ภาพที่ 3-55 ภาพผังของโครงการโดยคร่าวๆ	89
ภาพที่ 3-56 ภาพตัวอย่างสถาปัตยกรรมหลวงพระบาง	90
ภาพที่ 3-57 ภาพบรรยากาศส่วนต้อนรับของโครงการ	90
ภาพที่ 3-58 ภาพอาคารห้องพักของโครงการ	91
ภาพที่ 3-59 ภาพบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Classic	91
ภาพที่ 3-60 ภาพบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Deluxe	92
ภาพที่ 3-61 ภาพบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Grand Deluxe	92
ภาพที่ 3-62 ไดอะแกรมความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและผู้ใช้สอยของโครงการ	94

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 3-63 ไดอะแกรมแสดงความเป็นส่วนตัวขององค์ประกอบในโครงการ	94
บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะที่ตั้งโครงการ	
ภาพที่ 4-1 แผนผังและเครื่องหมายกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้ จำแนกประเภททำยากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด นครราชสีมา พุทธศักราช 2560	99
ภาพที่ 4-2 บริเวณโดยรอบที่ตั้งที่ 1	105
ภาพที่ 4-3 ภาพขยายบริเวณที่ตั้งที่ 1	105
ภาพที่ 4-4 ภาพแสดงผังสีที่ตั้งที่ 1 (สีชมพู)	106
ภาพที่ 4-5 ภาพแสดงทางเข้าที่ตั้งโครงการที่ 1	106
ภาพที่ 4-6 ภาพแสดงมุมมองจากชุมชนผู้ที่ตั้งโครงการที่ 1	106
ภาพที่ 4-7 ภาพแสดงมุมมองจากถนนใหญ่ผู้ที่ตั้งโครงการที่ 1	107
ภาพที่ 4-8 บริเวณโดยรอบที่ตั้งที่ 2	108
ภาพที่ 4-9 ภาพขยายบริเวณที่ตั้งที่ 2	108
ภาพที่ 4-10 ภาพแสดงผังสีที่ตั้งที่ 2 (สีชมพู)	109
ภาพที่ 4-11 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 2	109
ภาพที่ 4-12 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 2	109
ภาพที่ 4-13 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 2 จากถนนอีกฝั่ง	110
ภาพที่ 4-14 บริเวณโดยรอบที่ตั้งที่ 3	111
ภาพที่ 4-15 ภาพขยายบริเวณที่ตั้งที่ 3	111
ภาพที่ 4-16 ภาพแสดงผังสีที่ตั้งที่ 3 (สีชมพู)	112
ภาพที่ 4-17 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 3	112
ภาพที่ 4-18 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 3	112
ภาพที่ 4-19 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 3	113
ภาพที่ 4-20 ภาพแสดงบริเวณที่ตั้งโครงการ	114
ภาพที่ 4-21 ภาพแสดงตัวอย่างสถานที่ท่องเที่ยวในพินาย	116
ภาพที่ 4-22 ภาพแสดงมุมมองบรรยากาศภายในที่ตั้ง	117

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 4-22 ภาพแสดงมุมมองบรรยากาศภายในที่ตั้ง	117
ภาพที่ 4-23 ภาพแสดงการวิเคราะห์ทางภูมิศาสตร์	117
ภาพที่ 4-24 ภาพแสดงการวิเคราะห์มุมมองที่สวยงามของที่ตั้งโครงการ	118
ภาพที่ 4-25 ภาพแสดงการวิเคราะห์การจัดสัดส่วนของระดับการใช้งาน	118
บทที่ 5 การศึกษาองค์ประกอบและวิเคราะห์รายละเอียดในโครงการ	
ภาพที่ 5-1 แผนภูมิผังการบริหารของโรงแรม	120
ภาพที่ 5-2 ผังบริหารฝ่ายห้องพักแผนกต้อนรับ	122
ภาพที่ 5-3 ผังบริหารฝ่ายห้องพักแผนกแม่บ้าน	123
ภาพที่ 5-4 ผังบริหารฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มแผนกบริการอาหารและเครื่องดื่ม	126
ภาพที่ 5-5 ผังบริหารฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มแผนกห้องครัว	127
ภาพที่ 5-6 การจัดห้องพักและห้องสุขภัณฑ์ในลักษณะต่างๆ	139
บทที่ 7 การศึกษางานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
ภาพที่ 7-1 ภาพแสดงวิธีการตัดและถมดิน	169
ภาพที่ 7-2 ภาพแสดงการสำรวจทั้ง 2 รูปแบบ	169
ภาพที่ 7-3 ภาพแสดงฐานรากแบบเสาเข็ม	170
ภาพที่ 7-3 ภาพแสดงเสาเข็มชนิดสั้น	170
ภาพที่ 7-5 ภาพแสดงกลไกของกำแพงกันดิน	171
ภาพที่ 7-6 ภาพแสดงระบบโครงสร้างไม้วางบนคานก่ออิฐ-ฉาบปูน	172
ภาพที่ 7-7 ภาพแสดงพื้นกรวดหยาบ	172
ภาพที่ 7-8 ภาพแสดงผนังหินก่อของปราสาทหินพิมาย	173
ภาพที่ 7-9 ภาพแสดงโครงสร้างพาดช่วงกว้างไม้	173
ภาพที่ 7-10 ภาพแสดงความสัมพันธ์ของระบบไฟฟ้ากำลัง	174
ภาพที่ 7-11 ภาพแสดงการนำแสงเข้าแบบโดยตรงและแสงสะท้อน	175
ภาพที่ 7-12 ภาพแสดงเครื่องดีเซลเจเนอเรเตอร์	176

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 7-13 ภาพแสดงเบตเตอร์สีสำรอง	176
ภาพที่ 7-14 ภาพแสดงเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน	176
ภาพที่ 7-15 ภาพแสดงการระบายอากาศออกจากห้องที่มีช่องเปิด	176
ภาพที่ 7-16 ภาพแสดงระบบการจ่ายน้ำส่งขึ้นด้านบน (Upfeed)	178
ภาพที่ 7-17 ภาพแสดงลักษณะของถังบำบัด	179
ภาพที่ 7-18 ภาพแสดงลักษณะของเครื่องกลเติมอากาศรูปแบบต่างๆ	180
ภาพที่ 7-19 ภาพแสดงลักษณะท่อน้ำร้อน	180
ภาพที่ 7-20 ภาพแสดงระบบสัญญาณดาวเทียม	183
ภาพที่ 7-21 ภาพแสดงรายละเอียดระบบน้ำดื่มของสระว่ายน้ำ	184
ภาพที่ 7-22 ภาพแสดงระบบรถไฟฟ้าขนาดเล็ก	185
ภาพที่ 7-23 ภาพแสดงระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่	185
บทที่ 8 ผลงานการออกแบบ	
ภาพที่ 8-1 ภาพแสดงแนวทางการวางผังของปราสาทหินพิมาย	186
ภาพที่ 8-2 ภาพแสดงแนวทางการวางผังของปราสาทเมืองต่ำ บุรีรัมย์	186
ภาพที่ 8-3 ภาพแสดงแนวทางการวางผังของปราสาทบายน กัมพูชา	186
ภาพที่ 8-4 ภาพแสดงรูปแบบของอาคารริมแม่น้ำโตนเลสาบ (เจนละน้ำ)	187
ภาพที่ 8-5 ภาพแสดงรูปแบบอาคารบนผืนนาในประเทศกัมพูชา (เจนละบก)	187
ภาพที่ 8-6 ภาพแสดงผังพื้นรวมของโครงการ	188
ภาพที่ 8-7 ภาพแสดงผังหลังคาของโครงการ	189
ภาพที่ 8-8 ภาพแสดงรูปด้านและรูปตัดด้านสั้นของโครงการ	189
ภาพที่ 8-9 ภาพแสดงรูปด้านและรูปตัดด้านยาวของโครงการ	190
ภาพที่ 8-10 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารร้านอาหาร	191
ภาพที่ 8-11 ภาพบรรยากาศอาคารร้านอาหาร	191
ภาพที่ 8-12 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารทางวัฒนธรรม (ประเพณี)	192
ภาพที่ 8-13 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารทางวัฒนธรรม (วิถี)	192
ภาพที่ 8-14 ภาพบรรยากาศอาคารทางวัฒนธรรม	192
ภาพที่ 8-15 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารส่วนต้อนรับ	193

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 8-16 ภาพบรรยากาศอาคารส่วนต้อนรับ	193
ภาพที่ 8-17 ภาพแสดงผังพื้นที่และรูปตัดของอาคารสระว่ายน้ำและสปา	194
ภาพที่ 8-18 ภาพบรรยากาศอาคารสระว่ายน้ำและสปา	194
ภาพที่ 8-19 ภาพแสดงผังพื้นที่และรูปตัดอาคารบริการอาหาร	195
ภาพที่ 8-20 ภาพบรรยากาศอาคารบริการอาหาร	195
ภาพที่ 8-21 ภาพบรรยากาศอาคารห้องฟักวินา	196
ภาพที่ 8-22 ภาพแสดงผังพื้นที่และรูปตัดห้องฟักวินาระดับมาตรฐาน	196
ภาพที่ 8-23 ภาพบรรยากาศห้องฟักวินาระดับมาตรฐาน	197
ภาพที่ 8-24 ภาพแสดงผังพื้นที่และรูปตัดห้องฟักวินาระดับดี	197
ภาพที่ 8-25 ภาพบรรยากาศห้องฟักวินาระดับดี	198
ภาพที่ 8-26 ภาพบรรยากาศอาคารห้องฟักวินา	199
ภาพที่ 8-27 ภาพแสดงผังพื้นที่และรูปตัดห้องฟักวินาระดับมาตรฐาน	199
ภาพที่ 8-28 ภาพบรรยากาศห้องฟักวินาระดับมาตรฐาน	200
ภาพที่ 8-29 ภาพแสดงผังพื้นที่และรูปตัดห้องฟักวินาระดับดี	200
ภาพที่ 8-30 ภาพบรรยากาศห้องฟักวินาระดับดี	201
ภาพที่ 8-31 ภาพบรรยากาศโดยรวมของโครงการ	202
ภาพที่ 8-32 ภาพบรรยากาศโครงการในเวลาค่ำ	202
ภาพที่ 8-33 ภาพหุ่นจำลองสถาปัตยกรรม	203

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	
ตารางที่ 1-1 สถานที่ท่องเที่ยวในอำเภอพิมายและบริเวณรอบๆ	2
ตารางที่ 1-2 ข้อมูลและรายชื่อโรงแรมทั้งหมดในอำเภอพิมาย	3
บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของโครงการ	
ตารางที่ 2-1 การแบ่งลักษณะโรงแรมตามราคาเช่าห้องพัก	27
ตารางที่ 2-2 แสดงสัดส่วนรายได้ของโรงแรมในประเทศไทย	40
ตารางที่ 2-3 แสดงสัดส่วนรายจ่ายของโรงแรมในประเทศไทย	40
บทที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง	
ตารางที่ 3-1 เกณฑ์ประกอบการศึกษาอาคารตัวอย่าง	44
บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะที่ตั้งโครงการ	
ตารางที่ 4-1 ตารางแสดงที่ตั้งที่นำมาพิจารณาประกอบการเลือกที่ตั้งของโครงการ	104
ตารางที่ 4-2 ตารางแสดงรายละเอียดทั่วไปของที่ตั้งที่ 1	107
ตารางที่ 4-3 ตารางแสดงรายละเอียดทั่วไปของที่ตั้งที่ 2	110
ตารางที่ 4-4 ตารางแสดงรายละเอียดทั่วไปของที่ตั้งที่ 3	113
ตารางที่ 4-5 ตารางแสดงการให้คะแนนคัดเลือกที่ตั้งโครงการ	114
บทที่ 5 การศึกษาองค์ประกอบและวิเคราะห์รายละเอียดในโครงการ	
ตารางที่ 5-1 การเปรียบเทียบอัตราพนักงานโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก	129
ตารางที่ 5-2 จำนวนบุคลากรแต่ละแผนกของโรงแรมวีร์นดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	130
ตารางที่ 5-3 จำนวนบุคลากรในแต่ละแผนกของโครงการ	130

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5-4 ตารางสรุปบุคคลากรในแต่ละฝ่ายงานและแผนกของโครงการ	131
ตารางที่ 5-5 วิธีคำนวณพื้นที่โถงทางเข้าจากจำนวนห้องพัก	133
ตารางที่ 5-6 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและพักผ่อนจากจำนวนห้องพัก	134
ตารางที่ 5-7 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนบริการขนกระเป๋าจากจำนวนห้องพัก	134
ตารางที่ 5-8 สัดส่วนจำนวนห้องพักของโรงแรมวีร์นดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	137
ตารางที่ 5-9 สัดส่วนจำนวนห้องพักของโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการ กรณีศึกษา	137
ตารางที่ 5-10 สัดส่วนจำนวนห้องพักของโครงการริสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยว เชิงวัฒนธรรม อำเภอพิมาย	138
ตารางที่ 5-11 ขนาดเตียงมาตรฐานกับชนิดของห้องพัก	138
ตารางที่ 5-12 ขนาดพื้นที่ห้องตามมาตรฐานริสอร์ทระดับ 4 ดาว	138
ตารางที่ 5-14 ตัวอย่างรายชื่อโรงแรมริสอร์ทระดับ 4 ดาวที่ประสบความสำเร็จ ในเชิงธุรกิจ	141
ตารางที่ 5-15 ข้อมูลสรุปพื้นที่ในส่วนของห้องพัก	141
ตารางที่ 5-16 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนห้องครัวหลัก (Main Kitchen) จากพื้นที่ ห้องอาหารหลัก	142
ตารางที่ 5-17 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนเก็บอาหาร (Steward Store Room) จากจำนวนห้องพัก	142
ตารางที่ 5-18 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนเก็บเครื่องดื่ม (Beverage Store Room) จากจำนวนห้องพัก	142
ตารางที่ 5-19 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนเก็บของในห้องครัว (Storage) จากจำนวนห้องพัก	143
ตารางที่ 5-20 วิธีคำนวณพื้นที่ห้องครัวย่อย (Auxiliary Kitchen) จากจำนวนห้องพัก	143
ตารางที่ 5-21 วิธีคำนวณพื้นที่ร้านขนมปัง (Bakery Shop) จากจำนวนห้องพัก	143
ตารางที่ 5-22 วิธีคำนวณพื้นที่ห้องอาหารหลัก (Main Dining Room) จากจำนวนที่นั่ง	144

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5-24 วิธีคำนวณพื้นที่ร้านกาแฟที่ซ้อป (Coffee Shop) จากจำนวนห้องพัก	145
ตารางที่ 5-25 วิธีคำนวณพื้นที่บริการส่วนห้องพัก (Room Service) จากจำนวนห้องพัก	145
ตารางที่ 5-26 วิธีคำนวณพื้นที่เอนกประสงค์สำหรับประกอบกิจกรรม (Multipurpose Area) จากจำนวนผู้ใช้งาน	145
ตารางที่ 5-27 พื้นที่บริการส่วนห้องจัดเลี้ยง(Banquet) จากมาตรฐานโรงแรม รีสอร์ทระดับ 4 ดาว	146
ตารางที่ 5-28 พื้นที่บริการส่วนห้องประชุมธุรกิจขนาดเล็ก (Business Room) จากมาตรฐานโรงแรมรีสอร์ทระดับ 4 ดาว	146
ตารางที่ 5-29 พื้นที่บริการส่วนห้องออกกำลังกาย (Fitness Room) จากมาตรฐานสากล	146
ตารางที่ 5-30 พื้นที่บริการส่วนสระว่ายน้ำ (Swimming Pool & Bar) จากจำนวนห้องพัก	147
ตารางที่ 5-31 พื้นที่บริการส่วนบริการนวด (Spa & Massage) จากจำนวนห้องพัก	148
ตารางที่ 5-32 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายบริการห้องพักแผนกห้องพัก (Room Division)	151
ตารางที่ 5-33 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายบริการห้องพักแผนกแม่บ้าน (Housekeeping)	152
ตารางที่ 5-34 วิธีคิดพื้นที่แผนกอาหารและเครื่องดื่ม (F/B Service)	153
ตารางที่ 5-35 วิธีคิดพื้นที่แผนกบัญชีและการเงิน (Accounting)	153
ตารางที่ 5-36 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายขายและการตลาด (Sales and Marketing)	154
ตารางที่ 5-37 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Human Resources)	154
ตารางที่ 5-38 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายประชาสัมพันธ์และสถานที่ (Information and Location)	155
ตารางที่ 5-39 วิธีคิดพื้นที่กิจกรรมพิเศษของโรงแรม (Special Activity)	155
ตารางที่ 5-40 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายรักษาความปลอดภัย (Security)	155

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5-41 วิธีคิดพื้นที่ส่วนขนถ่ายสัมภาระสินค้า (Receiving and Storage)	156
ตารางที่ 5-42 วิธีคิดพื้นที่แผนกควบคุมและปฏิบัติการ (Control and Management)	156
ตารางที่ 5-43 วิธีคิดพื้นที่แผนกซ่อมบำรุง (Maintenance)	157
ตารางที่ 5-44 พื้นที่ส่วนจอดรถทั้งหมดของโครงการ (Parking Area)	160
ตารางที่ 5-45 ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร	160
บทที่ 6 การศึกษางบประมาณในการลงทุนและการคืนทุนของโครงการ	
ตารางที่ 6-1 ราคาของห้องพักบริเวณอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา	164
ตารางที่ 6-2 ตารางราคาค่าก่อสร้าง	165
ตารางที่ 6-3 ตารางแสดงสัดส่วนรายได้ของโรงแรมในประเทศไทย	166
บทที่ 7 การศึกษางานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
ตารางที่ 7-1 ตารางแสดงปริมาณการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการ	178
ตารางที่ 7-2 ตารางแสดงเส้นทางการใช้งานโทรศัพท์ของโครงการ	179

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

การท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมหลักที่สำคัญของหลายๆประเทศ รวมถึงประเทศไทย โดยในปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยมีการขยายตัวอย่างมาก ในปีพุทธศักราช 2555 ถึง 2558 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจำนวนเพิ่มขึ้นถึง 50,085,476 คน (คิดเป็นร้อยละ25)¹และจากการจัดอันดับความสามารถด้านการแข่งขันและการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปีพุทธศักราช 2559 ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 32 จาก 140 ประเทศทั่วโลกและอันดับ 3 ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก³ จากข้อมูลดังกล่าวชี้ให้เห็นถึงความสำคัญและความเจริญก้าวหน้าของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งกำลังเจริญเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นหนึ่งในรูปแบบของการท่องเที่ยว⁴ ที่ได้รับความนิยมมากในปัจจุบันผ่านการเดินทางท่องเที่ยวชมงานประเพณีต่างๆ ที่ชาวบ้านในท้องถิ่นนั้นๆ จัดขึ้นซึ่งได้รับความเพลิดเพลินตื่นตาตื่นใจในสุนทรีย์ศิลปะเพื่อศึกษาความเชื่อ การยอมรับนับถือการเคารพพิธีกรรมต่างๆ และได้รับความรู้ มีความเข้าใจต่อสภาพสังคมและวัฒนธรรม มีประสบการณ์ใหม่ๆ เพิ่มขึ้นบนพื้นฐานของความรับผิดชอบและมีจิตสำนึกต่อการรักษาสภาพแวดล้อม มรดกทางวัฒนธรรม โดยประเทศไทยถือได้ว่าเป็นประเทศที่มีทรัพยากรการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมมากเป็นอันดับ 3 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้⁵

อำเภอพิมายเป็นอำเภอที่ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของจังหวัดนครราชสีมาหรือโคราช รายล้อมไปด้วยธรรมชาติสิ่งแวดล้อม วัฒนธรรมโบราณต่างๆ มากมายเช่น อารยธรรมขอมโบราณ ประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม และภูมิปัญญาท้องถิ่นชาวบ้านที่ควรแก่การศึกษาเรียนรู้ ส่งผลให้อำเภอพิมายเต็มไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมกระจายตัวอยู่ทั้งในตัวอำเภอและบริเวณรอบๆอำเภอ ยกตัวอย่างเช่น อุทยานประวัติศาสตร์พิมาย ไทรงาม บ้านปราสาท พิพิธภัณฑ์ศิลปะเมืองพิมาย อนุสรณ์สถานวีรกรรมทุ่งสัมฤทธิ์ โบราณสถานวัดโคก เมรุพรมหมกัต โบราณสถานท่านางสระผม เป็นต้น เมื่อพิจารณาจากจำนวนสถานที่ท่องเที่ยวและระยะทางจาก

¹กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, หนังสือออนไลน์แผนยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวไทย4ปีพุทธศักราช 2555-2558, กรกฎาคม 2558.

²สำนักงานสถิติแห่งชาติ, กรมการท่องเที่ยวกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, รายงานสถิติผู้เยี่ยมเยือนประเทศไทยปีพุทธศักราช 2552-2559, 2559.

³องค์กร World Economic Forum (WEF), รายงานสถิติความสามารถด้านการแข่งขันการท่องเที่ยวของประเทศทั่วโลก, 2559.

⁴องค์กรการท่องเที่ยวโลก, World Tourism Organization (UNWTO), การให้ความหมายของรูปแบบของการท่องเที่ยว, 2544.

⁵เว็บไซต์การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, ข้อความหน้าเว็บไซต์, 2552.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานที่ท่องเที่ยวแต่ละที่แล้วทำให้พบว่าระยะเวลาเพียง 1 วัน นั้นไม่เพียงพอที่จะท่องเที่ยวศึกษา วัฒนธรรมได้เต็มที่หรือครบถ้วน จึงเกิดความต้องการของที่พักในอำเภอพิมายเพื่อรองรับการเข้ามาของนักท่องเที่ยวที่กำลังเพิ่มขึ้นในทุกปีๆ (อ้างอิงจากสถิติการเยี่ยมชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย)

ตารางที่ 1-1 สถานที่ท่องเที่ยวในอำเภอพิมายและบริเวณรอบๆ

อาคารที่	สถานที่	ระยะทางจากกลางอำเภอพิมาย(กิโลเมตร)	รายละเอียดสถานที่
1	อุทยานประวัติศาสตร์พิมาย	0.05	ประวัติศาสตร์ อารยธรรมขอม
2	พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพิมาย	1.1	ประวัติศาสตร์ โบราณวัตถุ
3	โบราณสถานท่านางสระผม	2.5	ประวัติศาสตร์ อารยธรรมขอม
4	เมรุพรหมทัต	0.5	ประวัติศาสตร์ สมัยอยุธยาตอนปลาย
5	โบราณสถานวัดโคก	5.4	โบราณคดี โบราณสถาน
6	อนุสรณ์สถานวีรกรรมทุ่งสัมฤทธิ์	18.6	ประวัติศาสตร์ของจังหวัดนครราชสีมา
7	พิพิธภัณฑภาพ 3 มิติ พิมาย	0.7	ศิลปะสมัยใหม่ นำเสนอความเป็นพิมาย
8	บ้านปราสาท	17.8	โบราณคดี โบราณวัตถุพิมาย
9	ไททรงาม	2.6	ความเชื่อ สิ่งศักดิ์สิทธิ์
10	ปราสาทบ้านสีดา	49.7	ประวัติศาสตร์ อารยธรรมขอม
11	ปราสาทนางรำ	52.3	ประวัติศาสตร์ อารยธรรมขอม
12	เมืองเพ็ด	59.8	โบราณคดี โบราณสถาน
13	กุศิลา	25.7	ประวัติศาสตร์ อารยธรรมขอม
14	ปราสาทบ้านปรางค์	38.1	ประวัติศาสตร์ อารยธรรมขอม

ในขณะเดียวกันสถานที่ท่องเที่ยวที่กล่าวมาข้างต้นนั้นเป็นเพียงแค่ส่วนหนึ่งของวัฒนธรรม ประเพณีที่มีมากมายในอำเภอพิมายซึ่งวัฒนธรรมประเพณีที่เหลือบางส่วนยังคงขาดการนำเสนอ สืบสานและต่อยอด ยกตัวอย่างเช่น นาฏศิลป์พื้นบ้าน หัตถกรรมพื้นเมือง อาหาร การละเล่น เป็นต้น ประกอบกับการศึกษาวิจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว โดยอ้างอิงจากแนวคิดของ McIntosh and Goelder⁶ กล่าวว่า “แรงจูงใจทางวัฒนธรรม เป็นหนึ่งในสิ่งทีกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวออกเดินทางเพื่อตอบสนองความต้องการของตนเอง” จึงทำให้เห็นว่าวัฒนธรรมเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว ส่งผลให้เกิดแนวความคิดในการสร้างที่พักที่รองรับการท่องเที่ยว พร้อมนำเสนอ สืบสาน หรือต่อยอดกิจกรรมทางวัฒนธรรมเช่น การแสดงรำ นาฏศิลป์พื้นบ้าน(วิมายนนาฏการ) หรือการประดิษฐ์หัตถกรรมพื้นเมืองอันเป็นเอกลักษณ์ของพิมาย เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้เกิดแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยเพิ่มระยะเวลาในการท่องเที่ยวในพิมาย นำมาซึ่งการเจริญเติบโตของธุรกิจที่พัก วัฒนธรรมและเศรษฐกิจทั้งภายใน

⁶ บุชบา สุธีธร และ ภัสวดี นิติเกษตรสุนทร, แนวคิดของ McIntosh and Goelder, 2541.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อำเภอและจังหวัด

ตารางที่ 1-2 ข้อมูลและรายชื่อโรงแรมทั้งหมดในอำเภอพิมาย

ชื่อโรงแรม	ระดับ (ดาว)	รายละเอียดห้องพัก	ราคา (บาท)	จำนวน (ห้อง)
อามาธารา รีสอร์ท	4	ห้องขนาดใหญ่ 20 ตร.ม	686	6
		ห้องขนาดใหญ่ (สำหรับครอบครัว) 60 ตร.ม.	985	3
เมืองทองธานี รีสอร์ท	3	ห้องขนาดใหญ่ 60 ตร.ม. (หลัง)	1600	5
พิมาย พาราไดซ์ รีสอร์ท	3	ห้องขนาดเล็ก 21 ตร.ม.	650	5
		ห้องขนาดกลาง 25 ตร.ม.	821	3
		ห้องขนาดใหญ่ 27 ตร.ม.	956	3
		ห้องขนาดเล็กเตียงสองชั้น 20 ตร.ม. (หลัง)	850	2
		ห้องขนาดเล็กเตียงใหญ่ 25 ตร.ม. (หลัง)	1020	2
		ห้องขนาดกลางเตียงใหญ่ 28 ตร.ม. (หลัง)	1189	2
		ห้องขนาดกลางเตียงใหญ่ 32 ตร.ม. (หลัง)	1359	3
มูน ริเวอร์ รีสอร์ท พิมาย	3	ห้องขนาดเล็ก 17 ตร.ม.	600	7
		ห้องขนาดกลาง 30 ตร.ม.	800	2
		ห้องขนาดใหญ่ 45 ตร.ม.	1200	1
พิมายบุรี อพาร์ทเมนท์ รีสอร์ท	2	ห้องขนาดใหญ่ 28 ตร.ม. (หลัง)	550	9

จากตารางที่ 1-2 พบว่ารีสอร์ทที่มีทั้งหมดในตัวอำเภอพิมายเมื่อนำมาศึกษาและเปรียบเทียบจะทำให้พบว่าส่วนมากรีสอร์ทจะอยู่ในระดับ 3 ดาวเป็นจำนวนมาก และลักษณะที่พักรจะเป็นประเภทบ้านหลัง ในแง่ของปริมาณห้องพักนั้นมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ 9 ห้องแต่ที่ต่างออกไปจากค่าเฉลี่ย เช่นเมืองทองธานี รีสอร์ทที่มีจำนวนเพียง 5 ห้องหรือ พิมายพาราไดซ์รีสอร์ทที่มีจำนวนถึง 20 ห้อง ซึ่งจากข้อมูลเหล่านี้ทำให้สรุปผลได้ว่า การทำโครงการรีสอร์ทในอำเภอพิมายนั้น ระดับของรีสอร์ทที่มีความเหมาะสมมากที่สุดคือ ระดับ 3 ดาวแต่ยังคงมีความเป็นไปได้ในการทำรีสอร์ทระดับ 2 ดาว หรือ 4 ดาวอยู่ ในขณะที่เดียวกันจำนวนห้องพักมีความเหมาะสมมากที่สุดจำนวน 9 ห้อง แต่ยังคงมีความเป็นไปได้ในจำนวนที่มากกว่าหรือน้อยกว่า 9 ห้องแต่ไม่ควรเกิน 20 ห้อง หรือต่ำกว่า 5 ห้อง และชนิดของห้องพักรูปแบบอาคารที่เป็นบ้านหลังจะได้รับความนิยมมากกว่าอาคารห้องชุด

เมื่อพิจารณาข้อมูลดังกล่าวมาทั้งหมดจึงเกิดเป็นที่มาของโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมระดับสี่ดาวที่มีการนำเสนอ สืบสาน และต่อยอดกิจกรรมทางวัฒนธรรม และมีรูปแบบอาคารเป็นบ้านหลังจำนวน 20 หลัง ในอำเภอพิมายจังหวัดนครราชสีมา ที่สร้างขึ้นมาเพื่อตอบสนองนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยว พักผ่อน หรือเพื่อเรียนรู้ถึงวัฒนธรรม ประเพณีโบราณ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อารยธรรม ประกอบกับการจัดแสดงวัฒนธรรมพื้นถิ่นบางส่วนภายในตัววีรสิทธ์ ผ่านสิ่งอำนวยความสะดวกที่พร้อม พร้อมช่วยส่งเสริมโครงการตามนโยบายการเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมท่องเที่ยวสีเขียว ประวัติศาสตร์/อารยธรรมขอมและภูมิปัญญาท้องถิ่นของทางจังหวัดนครราชสีมา⁷ และนโยบายประเทศไทย 4.0 การท่องเที่ยวของรัฐบาล⁸ โดยพัฒนาให้เกิดการเผยแพร่ส่งต่อวัฒนธรรม อารยธรรม ภูมิปัญญา ของชุมชนผ่านทางกิจกรรมหรือการพัฒนาจรรีกรทั้งยังเตรียมความพร้อมในการรองรับการวางแผนจัดการท่องเที่ยวที่เหมาะสมกับทรัพยากรและวิถีของชุมชนส่งผลให้การท่องเที่ยวดำเนินไปบนพื้นฐานการสร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์ทรัพยากรอันเป็นทุนของชุมชนพร้อมการเสริมสร้างความเข้มแข็งและความภาคภูมิใจในทรัพยากรทางด้านวัฒนธรรมประเพณีและวิถีชีวิตของชุมชน ควบคู่ไปกับการกระตุ้นเศรษฐกิจอุตสาหกรรมทางด้านการท่องเที่ยวของทั้งอำเภอและจังหวัดไปในตัว

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

- 1.2.1 เพื่อเป็นที่เยี่ยมเยียนและพักอาศัยค้างคืน สำหรับประชาชน และนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวในอำเภอพิมาย
- 1.2.2 เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการนำเสนอและสืบสานกิจกรรมทางวัฒนธรรมโบราณของอำเภอพิมายจังหวัดนครราชสีมา
- 1.2.3 เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการเรียนรู้วัฒนธรรม วิถีชุมชน ประเพณีพื้นถิ่นโบราณประจำปีของอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา
- 1.2.4 เพื่อสร้างเป็นพื้นที่สำหรับการเผยแพร่ จัดกิจกรรมสินค้าทรัพยากรทางด้านวัฒนธรรมของชุมชน
- 1.2.5 เพื่อพัฒนาและยกระดับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมของจังหวัดและประเทศ
- 1.2.6 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของอำเภอพิมายและจังหวัดนครราชสีมา ตามหลักนโยบายของทางรัฐบาลและ แผนพัฒนาเศรษฐกิจของจังหวัด

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

- 1.3.1 เพื่อศึกษางานออกแบบอาคารประเภทวีรสิทธ์การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม
- 1.3.2 เพื่อศึกษาการวางผังให้เหมาะสมสอดคล้องต่อสภาพภูมิประเทศและพฤติกรรมการใช้งาน
- 1.3.3 เพื่อศึกษาลักษณะการใช้สอยของอาคารประเภทวีรสิทธ์
- 1.3.4 เพื่อศึกษาการจัดการโครงการและการกำหนดองค์ประกอบของอาคารประเภทวีรสิทธ์

⁷สำนักงานจังหวัดนครราชสีมา, แผนการพัฒนาเศรษฐกิจ 4 ปีของจังหวัดปีพุทธศักราช 2557-2560, หน้า 32, 2557.

⁸ดร.ยุทธศักดิ์ สุภสร, การประชุมแผนการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2560. เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3.5 เพื่อศึกษาเอกลักษณ์ความเป็นมา วิถีของวัฒนธรรม ประเพณี อารยธรรม ของชุมชนและแสดงออกผ่านทางรูปแบบของงานสถาปัตยกรรม

1.3.6 เพื่อศึกษาการเป็นจุดเชื่อมต่อและส่งผ่านกิจกรรมทางวัฒนธรรมกับชุมชนโดยรอบ

1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ

1.4.1 ขอบเขตการศึกษาโครงการสามารถแบ่งได้ออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

1. ขอบเขตทางด้านพื้นที่ คือ พื้นที่ภายในอำเภอพิมาย ซึ่งเป็นอำเภอที่มีความสำคัญและรายล้อมไปด้วยธรรมชาติสิ่งแวดล้อม วัฒนธรรม อารยธรรม ประเพณี วิถีชีวิตพื้นถิ่นของชาวจังหวัดนครราชสีมา

2. ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

- ศึกษาลักษณะรูปแบบของอาคารประเภทรีสอร์ทในปัจจุบัน
- ศึกษาการวางผังในสภาพภูมิประเทศริมแม่น้ำ และพฤติกรรมการใช้งานของประชาชนที่อาศัยบริเวณแถบริมแม่น้ำ
- ศึกษาลักษณะพฤติกรรมการใช้สอยของอาคารประเภทรีสอร์ทในปัจจุบัน
- ศึกษาศึกษาการจัดการโครงการ และการกำหนดองค์ประกอบของอาคารประเภทรีสอร์ทในปัจจุบัน
- ศึกษาเอกลักษณ์ ความเป็นมา วิถีของวัฒนธรรม ประเพณี อารยธรรมของชุมชนในจังหวัดนครราชสีมา
- ศึกษาวิธีการเชื่อมต่อส่งผ่านกิจกรรมกับชุมชนในประเทศไทย

1.4.2 วิธีการศึกษาโครงการ

1. การหาข้อมูลขั้นปฐมภูมิ

- สัมภาษณ์ข้อมูลด้านต่างๆ ทั้งด้านนโยบายจากภาครัฐหรือภาคจังหวัดที่เกี่ยวข้องกับความต้องการหรือการขยายตัวของรีสอร์ท
- สัมภาษณ์รายละเอียดความต้องการของโครงการ ประกอบการค้นหาคำที่ตั้งโครงการ การเข้าถึงโครงการ สภาพภูมิอากาศ สภาพภูมิประเทศ และการจัดวางตำแหน่งของกลุ่มอาคารให้เหมาะสมกับสภาพที่ตั้ง
- สัมภาษณ์องค์ประกอบหลัก องค์ประกอบรอง องค์ประกอบเสริมของโครงการเพื่อหาพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

2. การหาข้อมูลขั้นทุติยภูมิ

- ศึกษากรณีศึกษาทางด้านงานสถาปัตยกรรม
- ศึกษากฎหมายข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

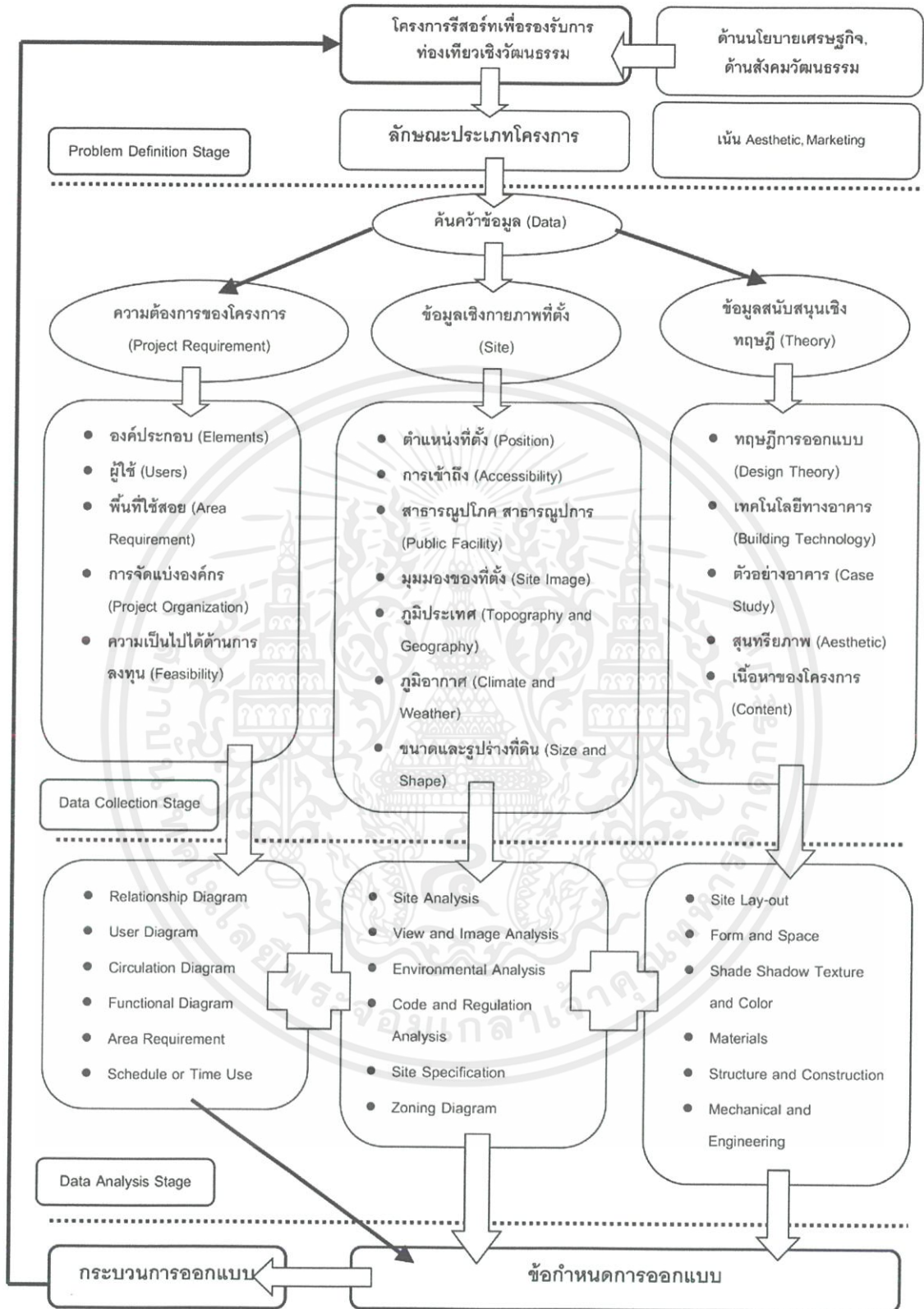
- ศึกษาข้อมูลทางด้านวัฒนธรรม อารยธรรม ประเพณี วิถีชุมชน และนำไปเป็นข้อมูลประกอบการออกแบบเป็นงานสถาปัตยกรรม
- ศึกษาวิธีการจัดนิทรรศการเชื่อมต่อกิจกรรมทางวัฒนธรรมกับชุมชนโดยรอบ
- ศึกษางานระบบและวัสดุประกอบอาคารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
- รวบรวมข้อมูลทางสถิติเพื่อหาความต้องการ และความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อนำไปประกอบการออกแบบงานสถาปัตยกรรม

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

- วิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ สร้างความสัมพันธ์ของผู้ใช้งาน และคิดพื้นที่การใช้สอยของอาคาร
- วิเคราะห์หาตำแหน่งพื้นที่ตั้งของโครงการที่มีความพร้อมและความเป็นไปได้จากพื้นฐานทางด้านวัฒนธรรม และโครงสร้างทางเศรษฐกิจจากการลงพื้นที่จริงสำรวจข้อมูล
- วิเคราะห์พื้นที่ตั้งโครงการหาจุดเด่นจุดด้อยและออกแบบให้สอดคล้องกับพื้นที่ตั้งโครงการทั้งในเชิงเศรษฐศาสตร์ ภูมิศาสตร์ และวัฒนธรรม
- วิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ และความต้องการเพื่อหาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์

4. การสรุปข้อมูลและนำไปใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1-1 รูปภาพแสดงกรอบแนวคิดขั้นตอนในการทำงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2-2 รูปภาพแสดงตำบลในอำเภอพิมาย

สภาพภูมิอากาศ ของพิมายมี 3 ฤดูกาล

- 1.ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ – พฤษภาคม
- 2.ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่เดือน มิถุนายน – กันยายน
- 3.ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่เดือน ตุลาคม – มกราคม

พิมายเป็นแหล่งเกษตรกรรม อุตสาหกรรมและท่องเที่ยว ประชากรส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพเกษตรกรรม และหัตถกรรมเป็นอาชีพเสริม โดยประชากรส่วนใหญ่มีเชื้อสายไทยโคราช และไทยลาว รองลงมาเป็นคนไทยภาคกลางและเชื้อสายจีน มีเชื้อสายมอญปะปนอยู่บ้างเล็กน้อย และมีประเพณีท้องถิ่นพื้นบ้านเป็นประเพณีการแข่งขันเรือยาว

2.1.2 ประวัติศาสตร์ของพิมาย

2.1.2.1 การแบ่งช่วงยุคสมัยและเหตุการณ์สำคัญ

จากการขุดค้นทางโบราณคดีในเขตอำเภอพิมาย พบร่องรอยหลักฐานการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งได้ออกเป็น 5 ยุคสมัย

- 1.ยุคสมัยก่อนประวัติศาสตร์
- 2.ยุคสมัยทวารวดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3.ยุคสมัยอิทธิพลวัฒนธรรมเขมร
- 4.ยุคสมัยกรุงศรีอยุธยา
- 5.ยุคสมัยกรุงรัตนโกสินทร์

2.1.2.2 อารยธรรมโบราณ

1.อารยธรรมในสมัยก่อนประวัติศาสตร์

ในอดีตอีสานอุดมสมบูรณ์ด้วยทรัพยากรหลายชนิด ค้นพบร่องรอยการอยู่อาศัยของคนสมัยก่อนประวัติศาสตร์กระจายอยู่ทั่วไปโดยเฉพาะแถบที่ราบใกล้แหล่งน้ำ จากการศึกษาของนักวิชาการชาวไทยและชาวต่างชาติ ได้แบ่งการดำเนินชีวิตของผู้คนยุคนั้นเป็น 2 แบบ¹ ได้แก่

สมัยสังคมล่าสัตว์ อายุระหว่าง 12,000-5,600 ปี คนสมัยนี้อาศัยอยู่ตามพื้นที่สูงและแถบบริเวณริมแม่น้ำ ดำรงชีวิตด้วยการล่าสัตว์ และเก็บพืชตามธรรมชาติเป็นอาหาร เครื่องมือที่ใช้เป็นหินกะเทาะทำจากหินกรวดแม่น้ำ

สมัยสังคมเกษตรกรรม อายุระหว่าง 4,000-3,000 ปี คนสมัยนี้รู้จักการตั้งบ้านเรือนอาศัยอยู่รวมกัน มีประเพณีระเบียบกฎเกณฑ์ ในการประพฤติปฏิบัติ รู้จักการหล่อโลหะ รู้จักระบบชลประทานก็เก็บน้ำอย่างง่าย ๆ ดำรงชีพด้วยการทำสิกรรม และการเลี้ยงสัตว์



ภาพที่ 2-3 หลุมขุดค้นสมัยก่อนประวัติศาสตร์ที่บ้านปราสาท อำเภอโนนสูงจังหวัดนครราชสีมา
ที่มา : <http://oknation.nationtv.tv/blog/rfirtvichai/2007/05/23/entry-1>

¹ กรมศิลปากร. หนังสือประกอบพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติพิมาย. นครราชสีมา : กรมศิลปากร, 2536

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. อารยธรรมในสมัยทวารวดี

ประมาณพุทธศตวรรษที่ 12 วัฒนธรรมทวารวดีที่แพร่หลายอยู่ในท้องที่ภาคกลางลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีศาสนาพุทธลัทธิหินยานเป็นศาสนาหลักได้แผ่ขยายมาสู่ภาคอีสานรวมทั้งเมืองพิมายเอง² พบร่องรอยของเมือง ชุมชนตลอดจนศิลปกรรมแบบทวารวดีบริเวณตอนกลางของลุ่มแม่น้ำมูลในเขตจังหวัดนครราชสีมา พบใบเสมาหินสลักภาพชาดก พระพุทธรูปขนาดใหญ่ ส่วนจารึกที่พบเป็นตัวอักษรปัลลวะของอินเดีย ภาษาบาลี และภาษามอญ

เมืองเสมา เป็นเมืองโบราณที่เป็นชุมชนเก่าของชาวนครราชสีมา ก่อนที่จะย้ายมาที่ตัวเมืองโคราชในปัจจุบัน ประวัติความเป็นมาแบ่งออกได้เป็น 2 สมัย โดยสมัยแรกเป็นชุมชนวัฒนธรรมแบบทวารวดี มีการยอมรับเอาวัฒนธรรมอินเดีย คือ ศาสนาพุทธและพราหมณ์เข้ามาปรับใช้ในชีวิตประจำวัน แต่คงขนบธรรมเนียมบางอย่างไว้ เช่น การฝังศพนอนหงายเหยียดยาว รวมทั้งอุทิสติ่งของต่าง ๆ ให้แก่ศพ ซึ่งเป็นความเชื่อดั้งเดิมตั้งแต่สมัยก่อนประวัติศาสตร์ สมัยที่สอง พบหลักฐานการอยู่อาศัยต่อเนื่องจากสมัยแรกแต่เป็นชุมชนวัฒนธรรมเขมรโดยชนชั้นปกครองจะนับถือศาสนาพราหมณ์ จนภายหลังพุทธศตวรรษที่ 18-19 ไม่ปรากฏร่องรอยการอยู่อาศัยของมนุษย์ จึงสันนิษฐานว่าเมืองแห่งนี้อาจถูกทิ้งร้างมาจนถึงปัจจุบัน



ภาพที่ 2-4 ใบเสมาหินสลักภาพชาดกที่วัดโพธิ์ชัยมหาเสมาราม อำเภอภักดีชุมพล จังหวัดกาฬสินธุ์

ที่มา : <http://www.thapra.lib.su.ac.th>

² กรมศิลปากร. หนังสือประกอบพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพิมาย. นครราชสีมา : กรมศิลปากร, 2536

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.อารยธรรมในสมัยอิทธิพลวัฒนธรรมเขมร

ในบริเวณพื้นที่ประเทศไทยหลายแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตลุ่มแม่น้ำมูล ลุ่มแม่น้ำชี พบโบราณสถาน โบราณวัตถุและศิลาจารึก แบบวัฒนธรรมเขมรสมัยพระนคร กำหนดอยู่ในราวพุทธศตวรรษที่ 15 ถึง 18 เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันว่าอำนาจทางการเมืองและการปกครองรวมทั้งศิลปวัฒนธรรมของเขมรหรือกัมพูชาในสมัยนั้น ได้แผ่ขยายกว้างไกลจากราชาธานีมาสู่ดินแดนภายนอก³ โดยหลักฐานที่สำคัญ ยกตัวอย่างเช่น

ปราสาทหินพิมาย อำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา สร้างเป็นพุทธสถานในพุทธศตวรรษที่ 17-18 พระนามกษัตริย์ที่เกี่ยวข้องคือ พระเจ้าสุริยวรมันที่ 1 พระเจ้าธรณินทรวรมันที่ 1 และพระเจ้าชัยวรมันที่ 7 เป็นปราสาทหินที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีลักษณะการวางผังเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 565 เมตร ยาว 1,030 เมตร ปราสาทหินแห่งนี้สร้างหันหน้าไปทาง ทิศใต้แตกต่างจาก ปราสาทหินอื่นที่มักหันหน้าไปทางทิศตะวันออก สันนิษฐานว่าเพื่อให้หันรับกับเส้นทางที่ตัดมาจาก เมืองยโสธรประตูเมืองหลวงของอาณาจักรเขมรซึ่งเข้าสู่เมือง พิมายทางด้านทิศใต้จากหลักฐานศิลาจารึกเมืองพิมายเป็นเมืองซึ่งมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับอาณาจักรเขมร ปราสาทหินแห่งนี้ถูกสร้างเป็นศาสนสถานในพุทธศาสนาเถรวาทนิกายมหายาน



(เรียงจากซ้ายไปขวา) ภาพที่ 2-5 ภาพปราสาทหินพิมายก่อนได้รับการบูรณะ ถ่ายเมื่อปี พ.ศ.2507

ที่มา : http://www.koratmuseum.com/4_lopburee.html

ภาพที่ 2-6 ภาพปราสาทหินพิมายหลังได้รับการบูรณะ ถ่ายเมื่อปี พ.ศ. 2560

³ กรมศิลปากร. หนังสือประกอบพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติพิมาย. นครราชสีมา : กรมศิลปากร, 2536

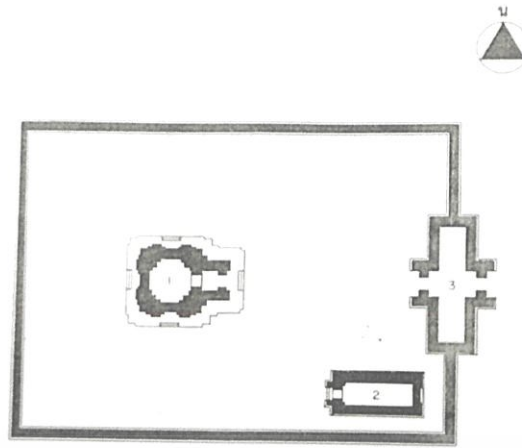
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อโรคยาศาล (โรงพยาบาล) ในภาคอีสานตอนล่าง จะมีปราสาทหินที่สร้างขึ้นตามแผนผังที่เป็นแบบเดียวกันอยู่แบบหนึ่ง คือ จะประกอบไปด้วยปราสาทสร้างด้วยศิลาแลงหรืออิฐ มีกรอบประตูทำด้วยหินทรายเป็นประธานอยู่ตรงกลาง ล้อมรอบด้วยกำแพงศิลาแลงเป็นบริเวณรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าทั้งสี่ด้าน ด้านหน้าทิศตะวันออกเป็นซุ้มประตูก่อด้วยศิลาแลงมีกรอบประตูทำด้วยหินทราย ภายในกำแพงนอกจากปราสาทประธานแล้ว ที่มุมทิศตะวันออกเฉียงใต้เป็นที่ตั้งของบรรณาลัย ซึ่งเป็นอาคารมีแผนผังรูปสี่เหลี่ยมรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าสร้างด้วยศิลาแลง มีกรอบประตูเป็นหินทราย หันหน้ากลับไปทางด้านหลังซึ่งเป็นทิศตะวันตก นอกกำแพงศิลาแลงที่มุมทิศตะวันออกเฉียงใต้จะเป็นสระสี่เหลี่ยมผืนผ้าขนาดเล็กตั้งอยู่ โดยมีมุมของสระทิศตะวันตกเฉียงใต้ตรงกับมุมกำแพงทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

ธรรมศาลา (ที่พักคนเดินทาง) ก่อสร้างไว้ในบริเวณปราสาทที่มีขนาดใหญ่ โดยอยู่นอกกำแพงปราสาทแต่อยู่ในเขตกำแพงเมือง บางหลังอยู่ในเส้นทางเดินทาง วัสดุก่อสร้างมีทั้งหินทราย และศิลาแลง ภายในอาคารมีขนาดกว้าง 4-5 เมตร ยาว 14-15 เมตร ก่อปราสาทที่มีห้องยาวเชื่อมต่ออยู่ทางด้านหน้า ผนังข้างด้านหนึ่งเจาะช่องหน้าต่างเรียงกัน (ทิศใต้) ส่วนอีกด้านปิดทึบสลักเป็นหน้าต่างหลอก โดยใช้เป็นพื้นที่พักอาศัยของผู้แสวงบุญ และใช้เป็นหอพระ หรือหอสดมภ์

เส้นทางจากอาณาจักรขอมมายังเมืองพิมายมี อโรคยาศาล และ ธรรมศาลาเป็นจำนวนทั้งหมด 19 แห่ง⁴ ซึ่งพระเจ้าชัยวรมันที่ 7 แห่งอาณาจักรขอมโปรดให้สร้างขึ้นราวพุทธศตวรรษที่ 18 เพื่อแสดงถึงความศรัทธา และการเผยแพร่ศาสนา ตลอดจนการบำบัดทุกข์บำรุงสุขของประชาชนในสมัยนั้น

⁴ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพิมาย. เอกสารประกอบการอบรมเจ้าหน้าที่นำชมพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ครั้งที่ 3 วันที่ 5 - 8 สิงหาคม พุทธศักราช 2545. นครราชสีมา : โจเซฟพลาสติกการ์ด (โคราช) แอนด์ปรีนท์จำกัด, 2545

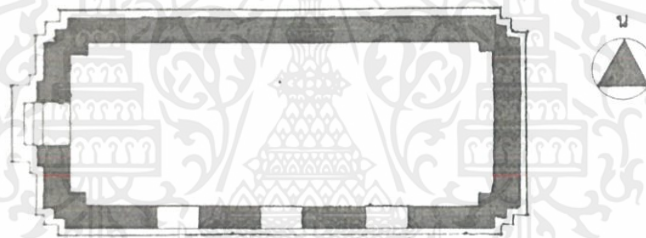


ภาพที่ 2-7 แผนผังอโรคยาศาลที่ปราสาทหินพิมาย จังหวัดนครราชสีมา

ที่มา : หนังสือนำชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย, พิมพ์ครั้งที่ 5/2554

รายละเอียด

1. ปราสาทประธาน
2. วิหารหรือบรรณาลัย
3. โคปุระ



ภาพที่ 2-8 แผนผังแสดงลักษณะทั่วไปของธรรมศาลา (ที่พักคนเดินทาง)

ที่มา : หนังสือนำชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย, พิมพ์ครั้งที่ 5/2554

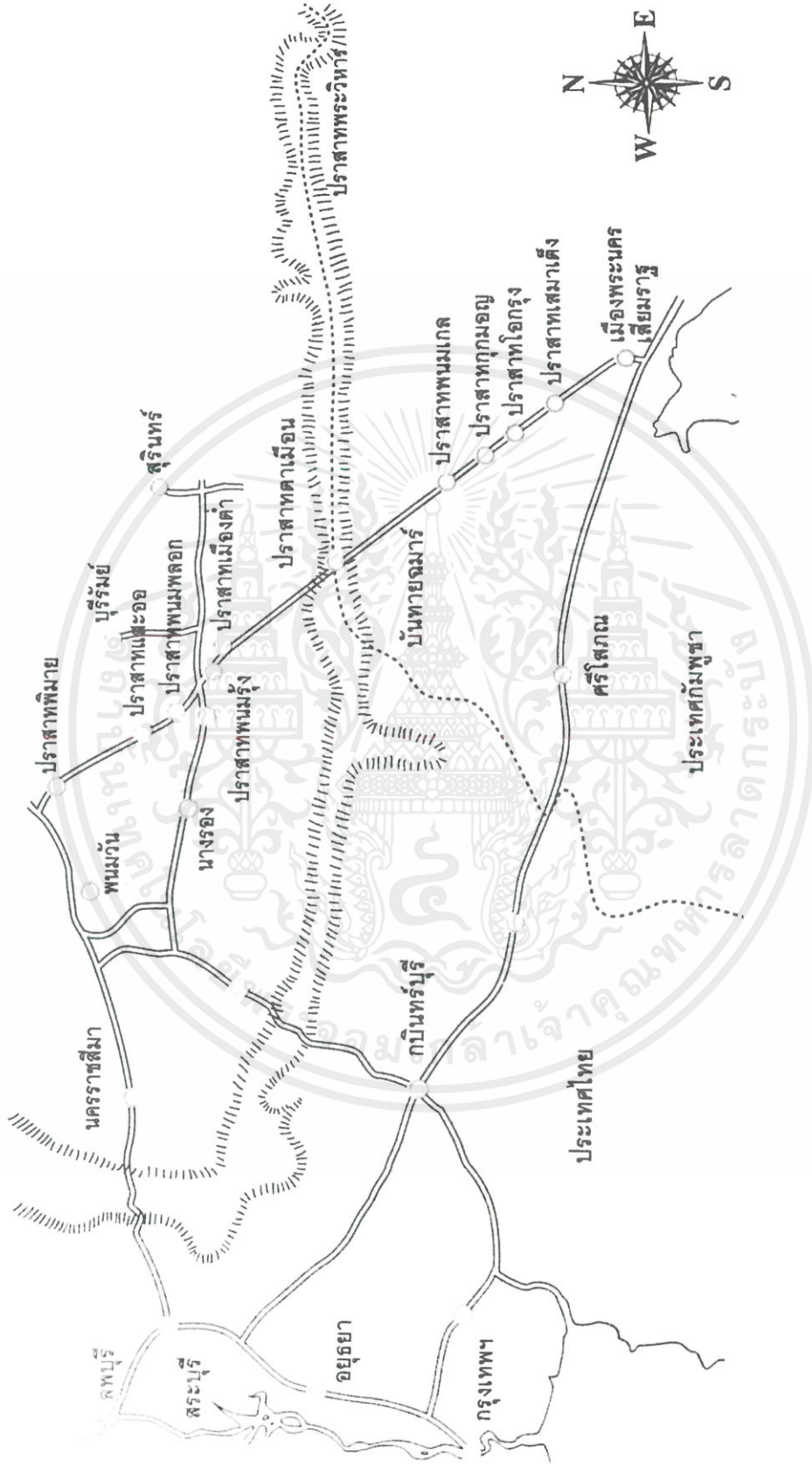


(เรียงจากซ้ายไปขวา) ภาพที่ 2-9 ปราสาทตาเมือน อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดสุรินทร์ ธรรมศาลาแห่งหนึ่งที่สร้างในสมัยพระเจ้าชัยวรมันที่ 7

ภาพที่ 2-10 ปราสาทตาเมือนโต๊ด อโรคยาศาล อำเภอพนมดงรัก จังหวัดสุรินทร์

ที่มา : <http://www.thailovetrip.com>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2-11 แผนที่แสดงเส้นทางการติดต่อระหว่างเมืองพระนครกับปราสาทหินพิมาย (ปรับปรุงจากหนังสือ : พนมรุ้ง, ม.ร.ว. สूरียุมดี สุขสวัสดิ์ ผลิต พุทธศักราช 2531)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2.3 สังคม เศรษฐกิจและวัฒนธรรมประเพณีโบราณ

จารึกที่เกี่ยวกับพิมายรวมทั้งภาพสลักที่ปราสาทหินพิมาย ทำให้เราพบว่าภาษาที่ใช้ในพิมายนั้นมีถึง 3 ภาษาคือ เขมร สันสกฤตและบาลี โดยภาษาบาลีและสันสกฤตใช้กับประกาศที่มีลักษณะเป็นทางการ และเรื่องของศาสนา ส่วนภาษาเขมรใช้กับประกาศที่สื่อความหมายกับบุคคลทั่วไป

ชีวิตและประเพณีโบราณของเมืองพิมาย

1. พิธีอัฐวเมธ เป็นพิธีพราหมณ์ที่ยิ่งใหญ่ โดยกษัตริย์อินเดียในสมัยโบราณให้ทำพิธีนี้เพื่อต้องการขยายอาณาจักรโดยปล่อยม้าอุปการออกไป หากผ่านบ้านเมืองใด บ้านเมืองนั้นจะต้องยอมอ่อนน้อมมิเช่นนั้นจะส่งกองทัพมาสู้รบ

2. พิธีสังวัจจรูปุณณมี หรือพิธีครบรอบปีของการสร้างสิ่งใดสิ่งหนึ่งที่พิมาย ผ่านทางการนำผลผลิต มาบูชาทำนุบำรุงสถานที่นั้นๆ

.พิธีมูรธาภิเษก เป็นพิธีที่นำพระพุทธรูปจากหัวเมือง 25 หัวเมืองมาร่วมในพิธีและนำน้ำศักดิ์สิทธิ์จากหัวเมืองต่างๆ มาสงฆ์น้ำพระพุทธรูป

ชนชั้นและระบบวรรณะ

การวิเคราะห์ข้อความในจารึกและจดหมายเหตุต่างๆ เกี่ยวกับประวัติศาสตร์ชาติเขมรทำให้เราทราบว่า เดิมเขมรเป็นเพียงชนกลุ่มหนึ่งที่ต้องการพัฒนาตนเองจากสังคมเกษตรกรรมไปสู่สังคมเมืองผ่านการรับวัฒนธรรมและศาสนาของอินเดียในสมัยนั้น คือลัทธิศาสนาพราหมณ์ ซึ่งศาสนาพราหมณ์นั้นนับถือเรื่องระบบชนชั้นวรรณะ แต่ในขณะเดียวกันเองเขมรับมาเพียงแค่ส่วนหนึ่งและนำมาประยุกต์ให้เข้ากับสภาพสังคมเมืองของตนเอง โดยมีเพียงชนชั้นกษัตริย์ผู้ปกครอง ผู้ถูกปกครองและข้าทาส

อาชีพ

เมืองพิมายเป็นเมืองซึ่งอยู่ในสมัยก้าวหน้านำมาจากสังคมเกษตร คนในเมืองรู้จักระบบชลประทานกักเก็บน้ำเพื่อเพาะปลูกเป็นอย่างดี โดยเมืองพิมาย มีสระน้ำขนาดใหญ่ถึง 4 แห่ง สระแก้ว สระขวัญ สระพลุ้ง สระเพลง จึงเป็นเมืองที่มีความอุดมสมบูรณ์และเอื้ออำนวยต่อการทำเกษตรกรรม ข้อความในจารึกที่กรอบประตูปราสาทหินพิมายระบุว่า “เมื่อสร้างรูปเคารพหรือสิ่งก่อสร้างได้มีพิธีการกลบนาถวายเป็นดินเพื่อทำนา ปลูกข้าวและส่งข้าวสารเข้ามาถวายเป็นของบำรุงรักษาศาสนสถาน” ซึ่งทำให้สรุปได้ว่า อาชีพหลักของคนพิมายในสมัยโบราณนั้นคือการเกษตร ทำนา หรือการจับสัตว์น้ำ รวมทั้งการค้าขายผลิตภัณฑ์จากการเกษตรและสัตว์น้ำ

การเดินทางและขนส่ง

การขนส่งสินค้าหรือการค้าขายสินค้า ผ่านทางการใช้เรือเพื่อเดินทะเล ในขณะเดียวกันการขนส่งภายในตัวเมืองหรือระหว่างเมืองนั้น จากการศึกษา ภาพสลักขบวนทัพที่ปราสาทหินนครวัด พบว่าการเดินทางของกองทัพแสดง ด้วยการเดินเท้าและใช้ช้าง ม้า เกวียน โดยบุคคลชั้นสูงจะนั่งบนหลังช้าง หรือนั่งบน คานหามมีคนแบก ซึ่งลักษณะการนั่งบนคานหามมีคนแบกนั้นสามารถพบได้ใน ภาพสลักทับหลังที่ปราสาทหินพิมาย

งานศิลปะ

งานศิลปะในอำเภอพิมายนั้นส่วนมากเป็นงานหัตถกรรมศิลป์ ซึ่งเป็น งานศิลปะที่ทำด้วยมือเพื่ออุทิศให้แก่ศาสนา ไม่ใช่งานผลิตเพื่อการส่งออกเป็น สินค้าดังที่เรียกว่าอุตสาหกรรมศิลป์ในปัจจุบัน โดยงานทางศิลปะที่ปรากฏ เช่น งานทางด้านสถาปัตยกรรม ประติมากรรมแกะสลัก การหล่อโลหะและงาน ปรานีตศิลป์

1.งานทางด้านสถาปัตยกรรม

โดยส่วนมากงานสถาปัตยกรรมในอำเภอพิมายคือการก่อสร้างศาสน-สถานซึ่งจะทำด้วยหินหรืออิฐ เดิมทีปราสาทหินพิมายสร้างด้วยอิฐตั้งที่พบอาคาร อิฐสร้างซ้อนอยู่ภายในแต่เมื่ออิฐหมดความนิยมจึงทำให้หันไปสร้างด้วยหินแทน โดยหินที่นิยมใช้คือหินทรายเนื่องจากตัดแต่งง่าย และสามารถแกะสลักลวดลาย ได้ง่ายเช่นกัน เมื่อหินทรายหายากจึงมีการนำศิลาแลงมาใช้แทนดังที่เห็นใน ปราสาทหินพิมายในปัจจุบัน

2.ศิลปะแห่งการแกะสลักหิน

จะเริ่มจากการขึ้นโครงร่างให้เป็นรูปร่างด้วยลายเส้น แล้วจึงแกะสลักให้ ละเอียดลึกลงไปในเรื่องหินให้ลวดลายที่ต้องการนูนเด่นชัดขึ้นมา เครื่องมือที่ใช้ สลักเท่าที่พบมีเพียงแค่สิ่วเท่านั้น

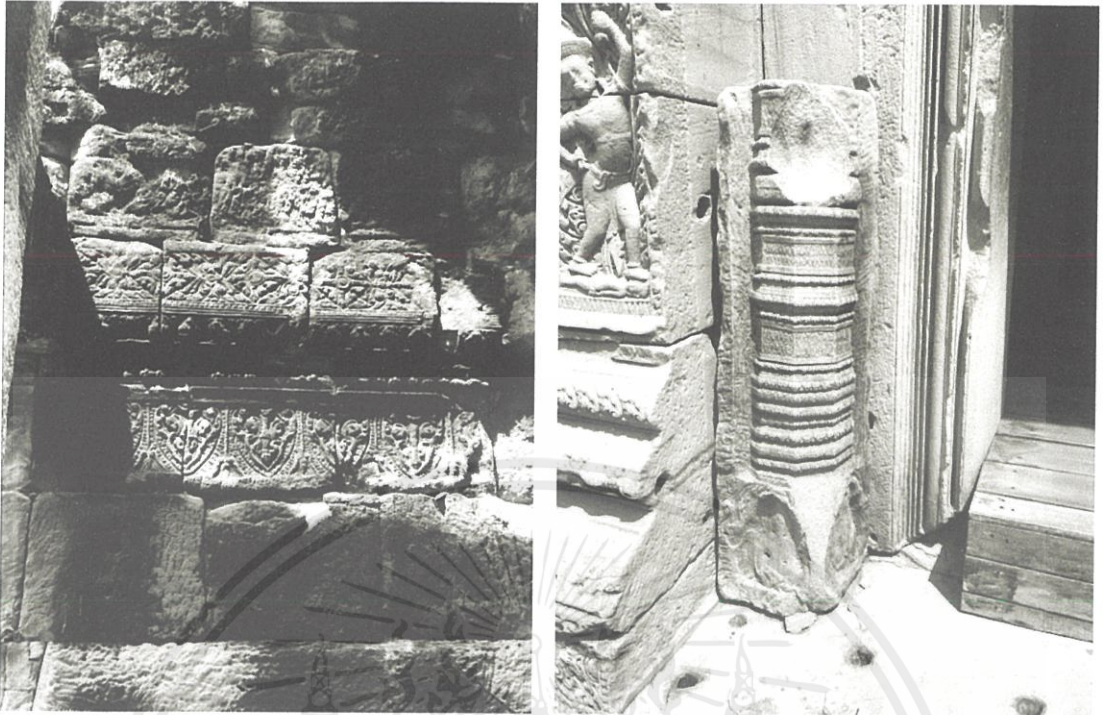
3.งานหล่อโลหะ

พบจากประติมากรรมสัมฤทธิ์ขนาดเล็กพบที่พิมาย ทำเป็นรูป พระพุทธรูปขนาดปรก เทวรูปพระนารายณ์ รูปวัชระ รางน้ำมนต์ เครื่องประดับคาน หาม รูปพระรัตนไตรมหายาน เป็นต้น

4.งานประณีตศิลป์

พบได้จากการสลักลายบนแผ่นทองคำใช้ในพิธีวางศิลาฤกษ์ ซึ่งถูกค้นพบ ในปราสาทหินพิมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



(เรียงจากซ้ายไปขวา) ภาพที่ 2-12 การแกะสลักหินที่พบภายในโคปุระชั้นในทิศใต้ ในปราสาทหินพิมาย จังหวัดนครราชสีมา

ภาพที่ 2-13 การแกะสลักเสาซุ้มทางเข้าปราสาทประธานของปราสาทหินพิมาย จังหวัดนครราชสีมา

การดนตรีและฟ้อนรำ

ปรากฏบนภาพทับหลังและหน้าบันหลายชั้นที่ปราสาทหินพิมาย แสดงออกถึงการเล่นดนตรีและการฟ้อนรำเช่น ภาพบนทับหลังเหนือประตูห้องชั้นในทิศตะวันตกของปราสาทประธาน แสดงภาพพระพุทธรูปประทับยืนได้ร่มไม้ตรงกลางพร้อมบุคคลเล่นเครื่องดนตรีต่างชนิด และมีกลุ่มนางรำกำลังฟ้อน ซึ่งท่ารำของนางรำที่ปรากฏนั้น พบว่ามีประมาณ 5 ท่า

- 1.ท่าของนางรำในทับหลังเกี่ยวกับเทพเจ้าสลักภาพนางรำ
- 2.ทับหลังภาพศิวะนาฏราชและนางรำ
- 3.ทับหลังเหนือประตูห้องครรภคฤหะด้านทิศตะวันตก
- 4.ทับหลังสลักภาพวัชรธรเหนือประตูห้องครรภคฤหะด้านทิศเหนือเบื้องล่างขององค์พระวัชรธร
- 5.ทับหลังสลักภาพที่เชื่อกันว่าเป็นพระไตรโลกยวิชัยเหนือประตูห้องครรภคฤหะด้านทิศตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2-14 ภาพแสดงท่าโพธิ์นร่าพระไตรโลกยวิชัยเหนือประตูห้องครรภคฤหะด้านทิศตะวันออกของปราสาท
ประธาน ปราสาทหินพิมาย จังหวัดนครราชสีมา

2.1.3 สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นอำเภอพิมาย

2.1.3.1 ศาสนสถาน

1. ปราสาทหินพิมาย

เป็นปราสาทหินที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ตั้งอยู่ในอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา ถูกสร้างเป็นพุทธสถานในพุทธศตวรรษที่ 17-18 พระนามกษัตริย์ที่เกี่ยวข้องคือ พระเจ้าสุริยวรมันที่ 1 พระเจ้าธรณินทรวรมันที่ 1 และพระเจ้าชัยวรมันที่ 7 มีลักษณะการวางผังเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 565 เมตร ยาว 1,030 เมตร ปราสาทหินแห่งนี้สร้างหันหน้าไปทาง ทิศใต้แตกต่างจาก ปราสาทหินอื่นที่มักหันหน้าไปทางทิศตะวันออก สันนิษฐานว่าเพื่อให้หันรับกับเส้นทางที่ตัดมาจาก เมืองยโสธรปุระเมืองหลวงของอาณาจักรเขมรซึ่งเข้าสู่เมือง พิมาย ทางด้านทิศใต้จากหลักฐานศิลาจารึกเมืองพิมายเป็นเมืองซึ่งมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับอาณาจักรเขมร ปราสาทหินแห่งนี้ถูกสร้างเป็นศาสนสถานในพุทธศาสนาลัทธิมหายาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยตัวอาคารปราสาทหินพิมายนั้นประกอบไปด้วย

- พลับพลาเปลื้องเครื่อง

สันนิษฐานว่าเป็นสถานที่พักเตรียมพระองค์สำหรับกษัตริย์ในคราวเสด็จมาประกอบกิจทางศาสนา⁵

- สะพานนาคราช

คาดว่าน่าจะมีจุดมุ่งหมายให้เป็นสัญลักษณ์แสดงถึงทางเชื่อมต่อระหว่างโลกมนุษย์กับสวรรค์ ตามคติความเชื่อในเรื่องจักรวาล ซึ่งเชื่อถือและสืบต่อกันมาทั้งศาสนาฮินดู และศาสนาพุทธ⁶

- ชุ่มประตู่และกำแพงแก้ว

- ซาลาทางเดิน

- บรรณาลัย

สันนิษฐานว่าบรรณาลัยหมายถึงสถานที่ศักดิ์สิทธิ์ที่มีไว้เก็บพระคัมภีร์ต่างๆ ทางศาสนา⁷

- สระน้ำ (บาราย)

- ชุ่มประตู่และระเบียงคด

- ปราสาทประธาน

เป็นศูนย์กลางของศาสนสถานแห่งนี้ และเป็นทีประดิษฐานรูปเคารพที่สำคัญที่สุดของศาสนสถาน⁸

- หอพระภมณ

เป็นพื้นที่ในการประกอบพิธีกรรมทางศาสนาพราหมณ์ของศาสนสถานแห่งนี้⁹

- ปรากฏพรหมทัต

- ปรากฏหินแดง

⁵ อุทยานประวัติศาสตร์พิมาย, หนังสือนำชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย หน้า 29-31, โรงพิมพ์โจเซฟ อ.เมือง นครราชสีมา, 2554

⁶ อุทยานประวัติศาสตร์พิมาย, หนังสือนำชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย หน้า 33, โรงพิมพ์โจเซฟ อ.เมือง นครราชสีมา, 2554

⁷ อุทยานประวัติศาสตร์พิมาย, หนังสือนำชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย หน้า 39, โรงพิมพ์โจเซฟ อ.เมือง นครราชสีมา, 2554

⁸ อุทยานประวัติศาสตร์พิมาย, หนังสือนำชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย หน้า 48-53, โรงพิมพ์โจเซฟ อ.เมือง นครราชสีมา, 2554

⁹ อุทยานประวัติศาสตร์พิมาย, หนังสือนำชมอุทยานประวัติศาสตร์พิมาย หน้า 64-65, โรงพิมพ์โจเซฟ อ.เมือง นครราชสีมา, 2554



ภาพที่ 2-15 พื้นที่ซาลาทางเดินมุ่งไปสู่ปราสาทประธาน ผ่านซุ้มประตูและระเบียงคด ณ ปราสาทหินพิมาย



(เรียงจากซ้ายไปขวา) ภาพที่ 2-16 ปรากฏพรหมทัต

ภาพที่ 2-17 สะพานนาคราช

2. กุฏิฤๅษี (อโรคยาศาล)

เป็นปราสาทขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในเมืองพิมาย โดยอยู่นอกเขตกำแพงเมืองทางด้านทิศใต้ ระหว่างกำแพงเมืองกับท่านางสระผม มีชื่อพื้นเมืองเรียกว่า กุฏิ-ฤๅษี ประกอบด้วยองค์ปราสาทฐานสี่เหลี่ยมจัตุรัส ก่อด้วยหินทรายสีแดง ตั้งอยู่ในวงล้อมของกำแพงแก้วซึ่งก่อด้วยศิลาแลง ที่มุมทิศตะวันออกเฉียงเหนือมีอาคารขนาดเล็กเรียกว่าบรรณาลัย นอกกำแพงทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือมีสระน้ำขนาดเล็กก่อด้วยศิลาแลง ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและวัสดุก่อสร้างเป็นหลักฐานให้ทราบว่าสร้างขึ้นประมาณพุทธศตวรรษที่ 18 ระหว่างการบูรณะปราสาทแห่งนี้ในปีพุทธศักราช 2532 ได้พบประติมากรรมหินทรายได้แก่ พระวัชรเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ธรูปเคารพในพุทธศาสนาหายาน 1 องค์ มีความหมายให้ทราบว่าเป็นสถานที่แห่ง
นี้ทำหน้าที่เป็นอโรคยาศาล ที่กล่าวจารึกในปราสาทพระขรรค์ว่าพระเจ้าชัยวรมัน
ที่ 7 โปรดให้สร้างขึ้นทั่วราชอาณาจักรเป็นจำนวน 102 แห่ง



ภาพที่ 2-18 พระวัชรธร

ที่มา : <http://oknation.nationtv.tv/blog/voranai/2012/02/03/entry-2>

3. วัดสระเพลง

เป็นวัดเก่าแก่ของชุมชนพิมาย ตั้งเมื่อ พ.ศ. 2430 สังกัดคณะสงฆ์
มหานิกาย ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2481 วัด
นี้ตั้งมาแต่สมัยใดนั้นไม่มีหลักฐานแน่ชัด แต่ประมาณก่อน พ.ศ. 2430 หรือ
ประมาณ 100 กว่าปีที่ผ่านมา ตั้งอยู่ติดกับขอบสระเพลงซึ่งเป็นสระที่ใหญ่ มีเนื้อ
ที่ประมาณ 80 ไร่ จึงตั้งชื่อวัดว่า "วัดสระเพลง" ตามสระน้ำสี่บมา โดยลักษณะ
ของวัดเป็นวัดพัทธสีมา กล่าวคือเป็นวัดที่เพื่อการประกอบกิจกรรมของสงฆ์

4. วัดใหม่ประตูลี

วัดใหม่ประตูลีเป็นวัดในสังกัดมหานิกาย ตั้งอยู่ในเขตอุทยาน
ประวัติศาสตร์พิมาย สร้างขึ้นเมื่อพุทธศักราช 2453 ในโอกาสที่สมเด็จพระศรีพัช-
รินทราบรมราชินีนาถ สมเด็จพระพันปีหลวงในรัชกาลที่ 6 จะเสด็จเป็นองค์
ประธานเปิดค่ายทหารสุนารีที่เมืองนครราชสีมาในปลายเดือนมกราคม
พุทธศักราช 2454 แล้วจะเสด็จประพาสชมปราสาทหินพิมายและไทรงาม คณะ
กรรมการเมืองนครราชสีมาและคณะกรรมการอำเภอพิมายจึงได้เตรียมการรับเสด็จ
อย่างสมพระเกียรติตลอดปีพุทธศักราช 2453 โดยมีการปรับปรุงเมืองพิมายใน

หลายด้าน รวมถึงการสร้างวัดขึ้นใหม่ 3 วัดด้วยกัน หนึ่งในนั้นคือวัดใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประตู่ชัยซึ่งขุนนเรศนรากร (ตันตระภูลวพัชรพาณิขย์) เป็นผู้บริจาคที่ดินให้จำนวน 9 ไร่ อุโบสถของที่นี่จึงมีอายุกว่าร้อยปี แต่จิตรกรรมภายในนั้นเขียนขึ้นภายหลัง ประมาณปีพุทธศักราช 2472-2473

2.1.3.2 เรือนพักอาศัย

1. เรือนโคราช

เรือนโคราช เป็นเรือนไม้ชั้นเดียวยกพื้นสูงใต้ถุนโล่ง หลังคาจั่วทรงสูง ประมาณ 40 องศา มีบันลุ่มและการตกแต่งหน้าจั่วเป็นลวดลายการเข้าไม้และการแกะสลัก มีกรรมวิธีการก่อสร้างโดยใช้ระบบสำเร็จรูปโครงสร้างระบบเสาคาน ตัวเรือนแบ่งพื้นที่เป็น 4 ส่วน คือเรือนนอน (ในเรือน) เป็นระดับสูงสุด ถัดลงมา เป็น ส่วนระเบียงมีหลังคาคลุม นอกชานเป็นส่วนต่ำสุดไม่มีหลังคาคลุม และครัว ตามลำดับ¹⁰ การใช้พื้นที่ใช้สอยให้ความ สำคัญกับในเรือนเป็นหลัก ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่ส่วนตัวสำหรับพักผ่อนหลับนอนใน เวลากลางคืน ระเบียงเป็นพื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน รับประทานอาหารและรับรองแขก ในเวลากลางวัน ช่วงกลางวันจะเป็นที่หลับนอนของลูกชายและญาติหรือแขกที่มา พักค้างคืน นอกชานเป็นพื้นที่เปิดโล่งเป็นทางสัญจรหลักที่เชื่อมต่อไปยังครัว¹¹ ส่วนใหญ่มักวางตัวเรือนล่องตะวันออกคือหัน ด้านสกัดรับแดด ในเรือนหรือเรือนนอนอยู่ทางทิศใต้ทำให้รับลมได้ดีและทุกคนจะ ถูกบังคับให้นอนหันหัวไปทางทิศใต้ด้วยข้อจำกัดของพื้นที่ ซึ่งคนโคราชเรียกทิศใต้ ว่าทิศหัวนอน¹² ตัวเรือนมักสร้างเป็น 3 ห้องนอน (เสากลม 4 ต้น 3 ช่วงเสา) มีหน้าต่าง 3 บาน ประตู 1 บาน ช่วงก้ำวจากประตูลงสู่พระระเบียง สูงประมาณ 80 ซม.จึงต้องมีไม้รองแทนกระไดอีก 1 ชั้น เรียกว่า “ไม้รองตีน” โดยทั่วไปชาวไทโคราชเรียกชื่อเรือนแตกต่างกัน อาทิเรือนมาด หมายถึง เรือนที่เจ้าของสร้างขึ้นเป็นเรือนหอในการแต่งงานออกเรือน ส่วนเรือนหอ หมายถึง เรือนที่สร้างไว้รับแขกหรือเป็นส่วนที่ให้แขกพัก¹³ ฝาเรือนมี 2 ลักษณะ คือ ฝาปรีอและฝาไม้กระดาน ฝาปรีอ (ฝากรุเซงด้า) เป็นฝาที่ช่างพื้นบ้านนำต้นปรีอหรือต้นแวง

¹⁰ กาญจนา ต้นสุวรรณรัตน์, สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น : กรณีศึกษาเรือนโคราช จังหวัดนครราชสีมา บทคัดย่อ ข, รายงานวิจัยสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ 2545, นครราชสีมา

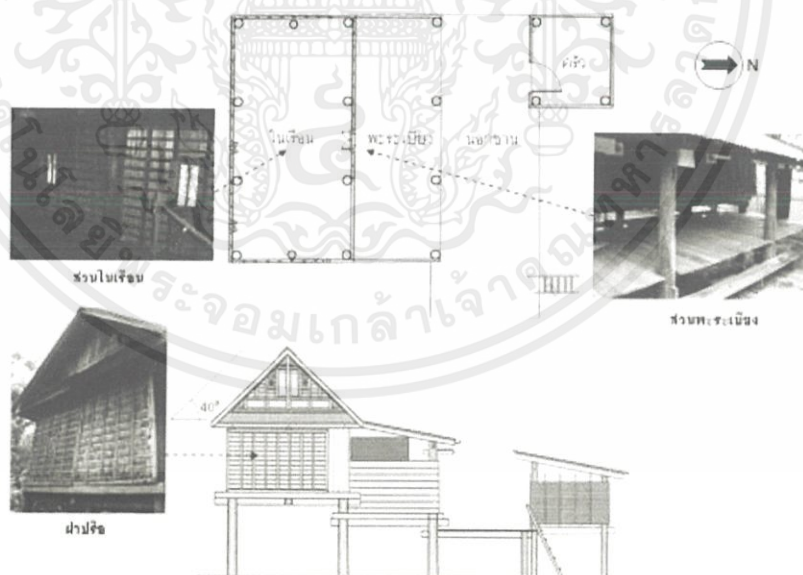
¹¹ กาญจนา ต้นสุวรรณรัตน์, สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น : กรณีศึกษาเรือนโคราช จังหวัดนครราชสีมา หน้า 513, รายงานวิจัยสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ 2545, นครราชสีมา

¹² กาญจนา ต้นสุวรรณรัตน์, สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น : กรณีศึกษาเรือนโคราช จังหวัดนครราชสีมา หน้า 519, รายงานวิจัยสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ 2545, นครราชสีมา

¹³ วิโรฒ ศรีสุโร, เรือนพักอาศัยชาวไท-โคราช (หรือเรือนโบราณของ ลูกหลานย่าโม)สถาปัตยกรรมอีสาน หน้า 141, เมฆาเพลส 2530, กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(อีสานเรียกว่ากฝือ) ซึ่งเป็นหญ้าชนิดหนึ่งมาสอดใส่เบียดกันแน่น จนไม่มีช่องลมหรือฝนซึมเข้าได้แล้วประกบด้วยไม้ไผ่ ฝาเสี้ยวรวมไฟและทาร์กจนดำเพื่อกันมอดและแมลง ทั้งด้านนอกและด้านใน (ชาวบ้านเรียกเซงดำ) ปลายไม้ไผ่สอดเข้าไปในโครงที่ตั้งไม้จริงวางห่างกันประมาณ 40 ซม. โดยเซาะร่องให้โค้งรับกับรูปร่างของไม้ไผ่ทั้ง 2 ท่อนซึ่งหนีบต้นปรีอไว้อย่างแน่นหนา ฝาปรีอจึงเป็นแนวคิดของแผงฝาสำเร็จรูปที่มีรูปแบบคล้ายฝาสำหรับของเรือนไทยภาคกลางแต่มีลักษณะเฉพาะ ได้แก่การออกแบบช่องหน้าต่างและประตูที่มีความสัมพันธ์กับความกว้างของช่องลูกตั้ง และช่องเซง การนำปรีอซึ่งเป็นวัสดุที่หาได้ในท้องถิ่นมาทำเป็นวัสดุกรุ นับเป็นภูมิปัญญาท้องถิ่นของชาวไทโคราช¹⁴ ส่วนฝาไม้กระดานจะใช้โครงที่ตั้งด้านในตีฝากระดานทางนอนและตีไม้ทับเกล็ดด้านนอกเป็นช่องจังหวะคล้ายกับฝาปรีอกรูเซงดำ ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นฝาชนิดใด การออกแบบหน้าต่างประตูจะมีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ ฝาด้านยาวภายนอก 1 แผงจะมีหน้าต่าง 1 ช่องเปิดแบบบานเดี่ยวและคู่ ด้านสกัดไม่นิยมเจาะหน้าต่าง ฝาด้านยาวภายในทับ แผงกลางเจาะประตู 1 ช่องเปิดแบบบานคู่ หน้าต่างและประตูเปิดเข้าไปในเรือนซึ่งรูปแบบของฝาเรือนโคราชมี่มีความสัมพันธ์กับทรัพยากรธรรมชาติในท้องถิ่นนับเป็นการพัฒนารูปแบบอย่างกลมกลืน



ภาพที่ 2-19 ลักษณะเฉพาะและองค์ประกอบของเรือนโคราช

ที่มา : สถานภาพการดำรงอยู่ของเรือนโคราชในปัจจุบัน, การุณย์ ศุภมิตรโยธิน / วารุณี หวัง, 2015

¹⁴ กาญจนา ดันสุวรรณรัตน์, สถาบันธรรมพินถิ่น : กรณีศึกษาเรือนโคราช จังหวัดนครราชสีมา บทคัดย่อ ข, รายงานวิจัยสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ 2545, นครราชสีมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.4 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรม

2.1.4.1 ความหมายและลักษณะเฉพาะของโรงแรม

โรงแรม หมายถึง สถานที่ที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจจัดตั้งขึ้น เพื่อให้บริการผู้เดินทางในด้านของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การพักอาศัยและเดินทาง หรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้อง ติดต่อกันเรียงรายกันใน อาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง เพื่อบริการตอบสนองความสะดวกของผู้ที่มาพัก อาศัย ในลักษณะของการพักผ่อนหรืออยู่ชั่วคราว โดยส่วนมากจะมีระยะเวลาที่ ชัดเจนและไม่ยาวนาน

ลักษณะเฉพาะที่สำคัญของโรงแรมมีดังนี้

1. โรงแรมมีธุรกิจหลักที่สำคัญที่สุดคือ การให้เช่าห้องพักชั่วคราว
2. โรงแรมมีขนาดหรือจำนวนห้องพักแตกต่างกันอาจจะเริ่มต้นจากจำนวนห้องพัก เพียง 10 ห้องไปจนถึงหลายร้อยหรือหลายพันห้อง
3. โรงแรมมีหลายประเภท และในแต่ละประเภทจะมีลักษณะเฉพาะดังกล่าว แตกต่างกันไป และการบริการก็มีความแตกต่างกัน เช่นโรงแรมในเมือง นอกเมือง ไกลีสนามบิน รีสอร์ท หรือโมเทล เป็นต้น
4. โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกันทั้งประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อสร้างความพึงพอใจหรือให้บริการแก่ผู้มาพักเยือน โรงแรมบางแห่งให้ บริการเฉพาะห้องพัก ไม่มีบริการอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรมบางแห่งให้บริการอาหารและเครื่องดื่มพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และความบันเทิงหลาย รูปแบบเช่น สระน้ำ สนามเทนนิส ไนท์คลับ เป็นต้น
5. โรงแรมมีระดับของการบริการแตกต่างกัน ทั้งที่เป็นบริการประเภทเดียวกัน ตัวอย่างเช่นโรงแรมบางแห่งให้บริการอาหารบนห้องพัก 24 ชั่วโมงแต่บางโรงแรม ให้บริการอาหารบนห้องพัก เพียงช่วง 7.00 น. – 24.00 น. เท่านั้นและบางโรงแรม ไม่มีการบริการอาหารบนห้องพัก

จากลักษณะเฉพาะและความแตกต่างดังกล่าวส่งผลให้การจัดองค์กร ของโรงแรมแต่ละแห่งมีความแตกต่างกันออกไปไม่มีความตายตัว แต่ละโรงแรม จะต้องจัดองค์กรให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละโรงแรม

2.1.4.2 การศึกษาชนิดและประเภทของโรงแรม

ประเภทของโรงแรมมีเกณฑ์ที่ใช้ในการแบ่งได้ดังนี้

1. แบ่งตามทำเลที่ตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. แบ่งตามหน้าที่
3. แบ่งตามจำนวนห้องพัก
4. แบ่งตามระยะเวลาที่ลูกค้ามาพัก
5. แบ่งตามราคาห้องพัก
6. แบ่งตามความเป็นเจ้าของและการเป็นสมาชิกในสถาบันโรงแรม

โรงแรมที่แบ่งตามทำเลที่ตั้ง

โรงแรมในเมืองใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางเมืองในย่านธุรกิจการท่องเที่ยว ตลอดจนสถานบันเทิงต่างๆ ลักษณะของโรงแรมมักมีขนาดใหญ่ตั้งแต่ 100 ห้อง ตกแต่งหรูหรา มีบริการอื่นๆ ครบครัน

โรงแรมในเมืองเล็ก มักตั้งอยู่ในเมืองเล็ก ลูกค้าส่วนใหญ่คือนักธุรกิจ นักท่องเที่ยว นักเดินทาง และลูกค้าในท้องถิ่นที่มาสังสรรค์

โรงแรมชานเมือง ตั้งอยู่ชานเมืองหรือนอกเมือง มีการคมนาคมสะดวก บรรยากาศเงียบสงบ อากาศบริสุทธิ์

โรงแรมสถานตากอากาศ แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ โรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว เช่น ภูเขา ทะเล ฯลฯ โรงแรมที่ไม่มีธรรมชาติดึงดูดนักท่องเที่ยว เป็นโรงแรมที่มุ่งเน้นกิจกรรมนันทนาการต่างๆ เช่น สนามกอล์ฟ ซ้อมา ฯลฯ

โรงแรมท่าอากาศยาน ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่สนามบิน ทั้งนี้เพราะสนามบินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ไกลเมือง

โรงแรมที่แบ่งตามหน้าที่

โรงแรมเพื่อการพาณิชย์ โรงแรมประเภทนี้มีมากกว่าประเภทอื่นๆ ทำเลที่ตั้งอยู่ในเมือง ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจ แยกซึ่งพักในโรงแรมดังกล่าวแล้วเป็นนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวที่มีได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเช่าอยู่เป็นที่พักประจำ

โรงแรมแขกพักประจำ มีวัตถุประสงค์ในการให้แขกเข้าพักอาศัยอยู่ประจำ มีการจัดห้องอาหารบริการแก่แขกและลูกค้าทั่วไป ทำเลที่ตั้งโดยปกติแล้วอยู่ในบริเวณชานเมืองเพื่อเหมาะแก่การเป็นที่พักอาศัย แต่ก็มีบางโรงแรมตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่แขกในการติดต่อการทำงาน

โรงแรมรีสอร์ท มักตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ชิดกับธรรมชาติ เพื่อให้แขกได้พักผ่อน สัมผัสกับธรรมชาติอย่างแท้จริง โรงแรมต้องจัดบริการต่างๆ โดยเน้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริการทางด้านการกีฬา และนันทนาการ ตลอดจนกิจกรรมในการบันเทิงอื่นๆ ให้กับแขกผู้มาพัก ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในด้านการพักผ่อนเป็นหลัก

โรงแรมแบ่งตามจำนวนห้องพัก

โรงแรมขนาดเล็ก โรงแรมที่มีห้องพักเดี่ยวต่ำกว่า 30 ห้อง

โรงแรมขนาดกลาง โรงแรมที่มีห้องพักมากกว่า 30 ห้องไม่เกิน 100 ห้อง

โรงแรมขนาดใหญ่ โรงแรมที่มีห้องพักมากกว่า 100 ห้อง ตกแต่งหรูหรา มีบริการครบครัน

โรงแรมแบ่งตามระยะเวลาที่พัก

โรงแรมสำหรับพักชั่วคราว โรงแรมที่ลูกค้ามาพักเป็นระยะเวลาสั้น ๆ

โรงแรมสำหรับพักประจำ โรงแรมประเภทให้ลูกค้าเช่าพักเป็นเวลายาวนาน 1 เดือน โดยคิดเช่าเป็นรายเดือน หรือห้องพักจะเป็นประเภทห้องชุด

โรงแรมแบ่งตามราคาห้องพัก

ตารางที่ 2-1 การแบ่งลักษณะโรงแรมตามราคาเช่าห้องพัก

ระดับ/กลุ่ม	ราคาห้องพักเดี่ยวต่อวัน (หน่วยเป็นบาท)		
	เกณฑ์สมาคม	เกณฑ์ ท.ท.ท.	เกณฑ์ในแผน
1	300	200	400
2	300-600	200-400	400-700
3	600-900	400-700	700-1,000
4	900 ขึ้นไป	700-1,000	1,000 ขึ้นไป
5		1,000 ขึ้นไป	

โรงแรมแบ่งตามความเป็นเจ้าของและการเป็นสมาชิก

โรงแรมบริหารงานอย่างอิสระ โรงแรมประเภทนี้บุคคลคนเดียวหรือคณะบุคคลเป็นเจ้าของ การบริหารงานเป็นอิสระไม่ขึ้นอยู่กับโรงแรมอื่นๆ จึงทำให้มีความคล่องตัว และมีอำนาจในการบริหารงาน แต่ก็มีข้อจำกัดในด้านประสิทธิภาพในการบริหารงาน การสร้างเครือข่ายด้านการตลาด และการขยายธุรกิจในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมเครือข่าย โรงแรมเครือข่ายจัดแบ่งการบริหารงานออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1.การบริหารโดยบริษัทแม่

โรงแรมเครือข่ายในลักษณะนี้ ทรัพย์สิน การบริหารงาน เป็นของบริษัทแม่ทั้งหมด

2.การบริหารโดยพันธมิตรสัญญา

เป็นรูปแบบหนึ่งของการบริการโรงแรมแบบเครือข่าย ทรัพย์สินในการจัดสร้างโรงแรมเป็นของบุคคลภายนอกบริษัทแม่ แต่ต้องการใช้ระบบการบริหารงานแบบเครือข่าย

3.การบริหารงานแบบแฟรนไชส์

ระบบแฟรนไชส์จะวางระบบการจัดการบริหารหน้าที่ของบุคลากร การวางแผนพัฒนาองค์กร ระบบการตลาดออกแบบในการตกแต่ง โรงแรม การใช้วัสดุอุปกรณ์ และการวางระบบงานบริการให้ได้มาตรฐาน เจ้าของธุรกิจโรงแรมในระบบแฟรนไชส์มีสิทธิและอำนาจในการจัดการแต่ต้องสอดคล้องกับข้อตกลงซึ่งให้ไว้กับระบบแฟรนไชส์ การจัดแบ่งประเภทของโรงแรมดังกล่าวแล้ว ยังไม่มีข้อตกลงสากล ดังนั้นการจัดแบ่งประเภทจึงแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของผู้จัดประเภทว่าใช้หลักการอะไร เช่น การเข้าพักอาศัย ที่ตั้ง ของโรงแรม การบริการ การบริหาร ราคาห้องพัก ขนาดของโรงแรม หรือหลักการอื่นๆ

2.1.4.3 การแบ่งระดับมาตรฐานของโรงแรม

สมาคมยานยนต์ในประเทศอังกฤษหรือ Automobile Association (AA) และราชยานยนต์สโมสร หรือ Royal Automobile Club (RAC) จัดกลุ่มระดับของโรงแรม ทั้งยังนับเป็นเครื่องหมายรับรองคุณภาพของโรงแรมในแต่ละกลุ่มด้วยการจัดกลุ่มโดยวิธีให้ดาวมีดังนี้

กลุ่มดาวเดียว หมายถึง โรงแรมที่มีขนาดเล็กสิ่งอำนวยความสะดวกและเฟอร์นิเจอร์ง่ายๆ และพอใช้ มีห้องน้ำ ห้องส้วมเพียงพอในลักษณะของการใช้ร่วมกัน มีบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับผู้มาพักเท่านั้น บรรยากาศเป็นกันเอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลุ่มสองดาว หมายถึง โรงแรมที่ตกแต่งไว้อย่างดีมีระดับห้องพักสูงกว่าระดับดาวเดียว ห้องพักรูปร่างขึ้น มีห้องน้ำในตัว อาหารมีครบครันขึ้น ไม่บริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับบุคคลภายนอก

กลุ่มสามดาว หมายถึง โรงแรมที่ตกแต่งไว้อย่างดี ห้องพักรูปร่างขึ้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากขึ้น มีห้องน้ำที่มีอ่างอาบน้ำ มีบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับบุคคลภายนอก

กลุ่มสี่ดาว หมายถึง โรงแรมขนาดใหญ่ ตกแต่งดีเป็นพิเศษ มาตรฐานสูงในด้านบริการและความสะอาดสบาย มีห้องอาหารมากกว่า 1 ห้อง

กลุ่มห้าดาว หมายถึง โรงแรมขนาดใหญ่ประเภทหรู มีมาตรฐานสากลระดับสูงในทุกๆ ด้าน คือทั้งด้านห้องพัก ห้องอาหาร การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

สรุปรูปแบบลักษณะมาตรฐานและระดับของโครงการ

เมื่อพิจารณาจากเกณฑ์การจำแนกประเภทและการแบ่งระดับมาตรฐานต่างๆ ของโรงแรมที่มีข้อกำหนดไว้แล้วนั้น โครงการจึงจัดเป็น โครงการรีสอร์ทมาตรฐานสี่ดาวขนาดเล็ก ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองพินาย ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวและมุ่งเน้นกิจกรรมนันทนาการเพื่อการพักผ่อน เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวตลาดกลางจนถึงบน ซึ่งมีรายได้ปานกลางไปจนถึงสูง และกลุ่มตลาดเฉพาะซึ่งมีความสนใจในกิจกรรมพิเศษ ผ่านการบริหารโรงแรมแบบอิสระ เพื่อความทั่วถึง ควบคุมได้อย่างอิสระคล่องตัว ซึ่งมีความเหมาะสมกับชนิดและขนาดของโรงแรม

2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ขั้นตอนการสำรวจและศึกษาวิเคราะห์ ด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ในด้านเศรษฐกิจของโครงการประกอบไปด้วย 4 หัวข้อ ดังนี้

2.2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น

2.2.2 ค่าใช้จ่ายโครงการ

2.2.3 แหล่งเงินทุน

2.2.4 สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น

การศึกษาสำรวจและวิเคราะห์แบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

2.2.1.1 การสำรวจทำเลที่ตั้ง

2.2.1.2 การสำรวจการตลาด

2.2.1.3 การวางแผนทางการเงิน

2.2.1.1 การสำรวจทำเลที่ตั้ง

โครงการรีสอร์ทเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เป็นโครงการที่ต้องการลักษณะของทำเลที่อุดมไปด้วย วัฒนธรรม ประเพณีท้องถิ่นโบราณ หรือสถานที่ที่มีเรื่องราวประวัติศาสตร์มายาวนาน ประกอบกับความเป็นส่วนตัว ความแตกต่างเฉพาะตัว และการคมนาคมขนส่งที่มีความสะดวกสบาย มีสถานที่ที่เป็นจุดสนใจของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งทำให้ภาคอีสานหรือภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย มีความน่าสนใจ และมีปัจจัยครบถ้วนตามที่โครงการนั้นต้องการ ประกอบกับภาคอีสานนั้นได้ถูกยกให้เป็น 1 ใน 17 สถานที่ท่องเที่ยวทั่วโลกที่น่าสนใจจับตามองในปัจจุบัน¹⁵ ซึ่งมีทรัพยากรทางการท่องเที่ยวที่เหนือกว่าภาคเหนือ และภาคใต้ หรือภาคกลางของประเทศไทย

อำเภอพิมายเป็นอำเภอที่รายล้อมและเต็มไปด้วยอารยธรรม ประเพณี วัฒนธรรมโบราณเก่าแก่ที่มีมาแต่ช้านานตั้งแต่สมัยยุคก่อนประวัติศาสตร์ ยุคอารยธรรมทวารวดี ยุคอารยธรรมขอม ยุคกรุงศรีอยุธยา มาจนถึงยุคปัจจุบัน ยกตัวอย่างเช่น ปราสาทหินพิมาย อโรคยาศาล (โรงพยาบาลในสมัยโบราณ) ประเพณีสังข์จรรย์บุญมี ซึ่งในปัจจุบันสามารถพบเห็นได้ค่อนข้างยาก หรือประเพณีแข่งเรือพิมายที่ยังคงได้รับความนิยมมาจนถึงปัจจุบันนี้ เช่นเดียวกับ วัฒนธรรมอาหาร หัตถกรรมต่างๆ ซึ่งมีคุณค่าอย่างมากแก่การศึกษาเรียนรู้ ประกอบกับอำเภอพิมายในจังหวัดนครราชสีมา นั้น มีระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก ใช้เวลาเพียง 5-6 ชั่วโมงทางรถยนต์ในการเดินทาง เมื่อเทียบกับสถานที่อื่นๆ ในภาคอีสานซึ่งมีระยะทางที่ไกลกว่า ใช้เวลาในการเดินทางที่มากกว่า แต่ได้รับประสบการณ์ความรู้ที่คล้ายคลึงกัน จึงส่งผลให้ อำเภอพิมายมีความได้เปรียบและมีความดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีความสนใจใน

¹⁵ CNN, รายชื่อสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจและจับตามอง CNN World Must-see, 2017

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัฒนธรรม ประเพณีได้มากกว่า ประกอบกับแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่มีความสนใจในวัฒนธรรม ประเพณีพื้นถิ่น

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยทั้งหมดในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ ทำให้พบว่าอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา นั้นมีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ของโครงการรีสอร์ทที่มุ่งเน้นให้บริการที่พัก พร้อมสัมผัสและเรียนรู้ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม ประเพณีท้องถิ่นไปในตัว

2.2.1.2 การสำรวจการตลาด

ศักยภาพและขนาดของกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวทั่วไปและนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

1. ความหมายนักท่องเที่ยวกลุ่มการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

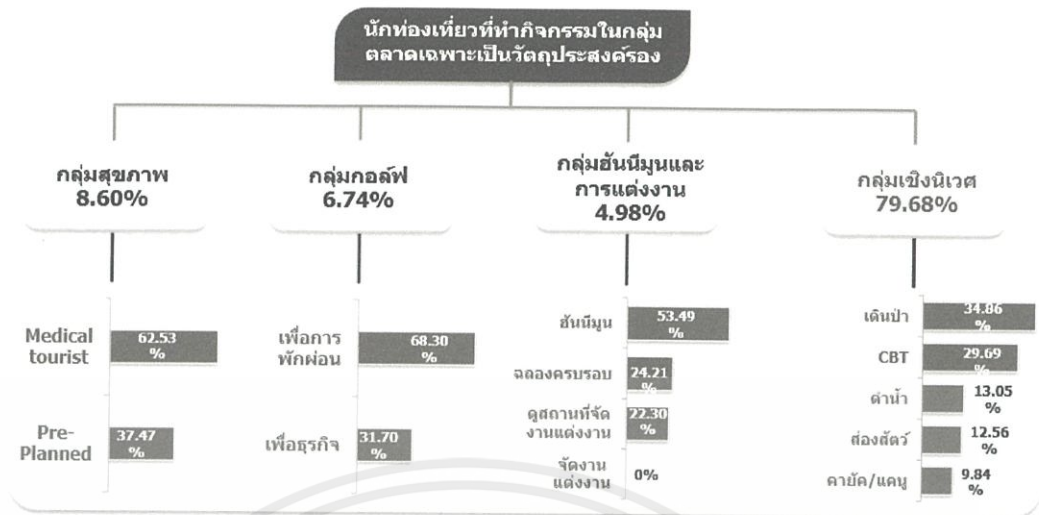
การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นการท่องเที่ยวผ่านการเดินชม รับรู้ประวัติศาสตร์ เรียนรู้งานประเพณีต่างๆ หรือกิจกรรมที่ชาวบ้านในท้องถิ่นนั้นๆ จัดขึ้นซึ่งได้รับความเพลิดเพลินตื่นตาตื่นใจในสุนทรีย์ศิลปะ เพื่อศึกษาความเชื่อ การยอมรับนับถือการเคารพพิธีกรรมต่างๆ และได้รับความรู้ มีความเข้าใจต่อสภาพสังคมและวัฒนธรรม มีประสบการณ์ใหม่ๆ เพิ่มขึ้นบนพื้นฐานของความรับผิดชอบและมีจิตสำนึกต่อการรักษาสภาพแวดล้อม มรดกทางวัฒนธรรม โดยรูปแบบของแหล่งทรัพยากรทางวัฒนธรรมยกตัวอย่างเช่น โบราณคดี พิพิธภัณฑสถานปัตยกรรมสิ่งปลูกสร้าง ศิลปะ ทัศนกรรม ประติมากรรม ดนตรี ภาษา วรรณกรรม ประเพณีความเชื่อ ฯลฯ



ภาพที่ 2-20 แสดงสัดส่วนของนักท่องเที่ยวจำแนกตามวัตถุประสงค์ที่มาไทย

ที่มา : โครงการศึกษาศักยภาพและขนาดของตลาดนักท่องเที่ยว, GfK MarketWise Ltd.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2-21 สัดส่วนของวัตถุประสงค์รองของนักท่องเที่ยวทั่วไปที่เมื่อมาท่องเที่ยว
ที่มา : โครงการศึกษาศักยภาพและขนาดของตลาดนักท่องเที่ยวฯ, GfK MarketWise Ltd.

2.การวิเคราะห์สัดส่วนนักท่องเที่ยวกลุ่มการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

จากโครงการศึกษาศักยภาพและขนาดของตลาดนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม โดย GfK MarketWise Ltd. และภาพที่ 2-20 ทำให้พบว่านักท่องเที่ยวโดยส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์หลักในการเดินทางมาที่ประเทศไทยเพื่อการทำกิจกรรมทั่วไปที่ 87.96 เปอร์เซ็นต์ ในขณะที่พบเพียง 12.04 เปอร์เซ็นต์ (แสดงในภาพที่ 2-20) ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่มาประเทศไทยเพื่อทำกิจกรรมในกลุ่มตลาดเฉพาะเป็นวัตถุประสงค์หลัก ซึ่งหากจำแนกตามกลุ่มตลาดแล้ว จะพบว่าตลาดฮันนีมูนและตลาดการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและวัฒนธรรม เป็นสองตลาดที่ได้รับความนิยมมากที่สุด (แสดงในภาพที่ 2-20) โดยการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและวัฒนธรรม มีสัดส่วนของนักท่องเที่ยวที่มาทำกิจกรรมเฉพาะ ในกลุ่มนี้เป็นจำนวน 4.01 เปอร์เซ็นต์จาก 12.04 เปอร์เซ็นต์ และมีกิจกรรมหลักคือการเดินชมวิถีชีวิต ประเพณี เรียนรู้วัฒนธรรม ร่องลงมาจากการท่องเที่ยวธรรมชาติ (แสดงในภาพที่ 2-20) ในขณะที่เดียวกันในจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเพื่อทำกิจกรรมทั่วไปมีนักท่องเที่ยวที่มาเพื่อการท่องเที่ยวเป็นจำนวน 66.89 เปอร์เซ็นต์ และภายใน 66.89 เปอร์เซ็นต์นั้นพบว่าเมื่อมาท่องเที่ยวทั่วไปแล้วกลับมีความสนใจในการท่องเที่ยวเชิง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นิเวศและวัฒนธรรมเป็นจำนวนถึง 25.26 เปอร์เซ็นต์จาก 66.89 เปอร์เซ็นต์ (แสดงในภาพที่ 2-21)

3. ลักษณะและพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวกลุ่มการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

จากการสุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวเพื่อการศึกษาพฤติกรรมของแต่ละกลุ่มโดย GfK MarketWise Ltd. มีเกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง ดังนี้

- เพศชาย/หญิง
- อายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไป
- เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยในช่วงเวลาที่ดำเนินการเก็บข้อมูล
- เป็นผู้ตัดสินใจมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเลือกมาท่องเที่ยวที่ประเทศไทยและเป็นนักท่องเที่ยวที่มีคุณสมบัติแบ่งตามกลุ่มต่างๆ

โดยกลุ่มของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมได้แก่

- ผู้มาทำกิจกรรมเดินชมสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์
- ผู้มาหาความรู้ ณ แหล่งโบราณคดี พิพิธภัณฑ์
- ผู้มารับชมศิลปะ อาหาร หัตถกรรม
- ผู้มารับชมวัฒนธรรมท้องถิ่น ประเพณีโบราณ

ในจำนวน 800 คนที่สุ่มมาจะแบ่งเป็น 4 ไตรมาส ไตรมาสละ 200 คน ได้ขอสรุปรวม 4 ไตรมาสดังนี้

นักท่องเที่ยวที่มาทำกิจกรรมในตลาดเชิงนิเวศวัฒนธรรม ส่วนใหญ่จะมาท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 1 และ 4 ตามลำดับโดยกลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มาจากยุโรปสูงถึง 49 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งนักท่องเที่ยวมาจาก 3 ประเทศหลักได้แก่ ฝรั่งเศส เยอรมัน อังกฤษ โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีสถานะภาพโสด คิดเป็น 64 เปอร์เซ็นต์และมีอายุระหว่าง 26-30 ปี คิดเป็น 26 เปอร์เซ็นต์รองลงมาเป็นอายุระหว่าง 21-25 คิดเป็น 24 เปอร์เซ็นต์ และอายุระหว่าง 31 ขึ้นไป คิดเป็น 16 เปอร์เซ็นต์ตามลำดับ

จากข้อมูลทีกล่าวมาทำให้พบว่าธุรกิจการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมของประเทศไทยนั้น กำลังเจริญเติบโตและพัฒนา และมีความสมเหตุสมผลและมีความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ

สถานการณ์และโอกาสการส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

กระแสการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปัจจุบัน มีแนวโน้มมุ่งเน้นการท่องเที่ยวที่มีความรับผิดชอบต่อ ธรรมชาติสิ่งแวดล้อม ประเพณี วัฒนธรรมมากขึ้น นักท่องเที่ยวหลายกลุ่ม เริ่มให้ความสำคัญกับกิจกรรมที่ไม่ทำลายทรัพยากรทางวัฒนธรรม แต่เป็นการศึกษา อาศัย เรียนรู้ไปกับสังคมประเพณี วัฒนธรรม หรือสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ ซึ่งเป็นการท่องเที่ยวที่มีความรับผิดชอบต่อมากขึ้น หลายประเทศได้มีมุมมองที่สำคัญว่า การท่องเที่ยวแบบมวลชน ก่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างขาดความระมัดระวัง ทำให้เกิดปัญหาด้านการทำลายทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในระยะยาว ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการท่องเที่ยวจึงมีการพัฒนาขึ้นมาเป็นการบริหารจัดการ และเพิ่มคุณค่าของการท่องเที่ยว โดยการท่องเที่ยววันนี้มิได้เป็นเพียงแค่การพักผ่อนหย่อนใจ แต่ได้พัฒนาเป็นการเรียนรู้ ชิมชั๊บ สืบสาน ทรัพยากรวัฒนธรรม ประเพณี และดำรงไว้ซึ่งทรัพยากรทางธรรมชาติ ด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการจึงต้องปรับตัว เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่ม

การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ถือเป็นกรท่องเที่ยวกลุ่มเฉพาะรูปแบบหนึ่ง ที่ตอบกระแสการท่องเที่ยวผ่านการเดินชมรับรู้ประวัติศาสตร์ เรียนรู้งานประเพณีต่างๆ หรือกิจกรรมที่ชาวบ้านในท้องถิ่นนั้นๆ จัดขึ้นทั้งได้รับความเพลิดเพลินตื่นตาตื่นใจในสุนทรียะศิลป์เพื่อศึกษาความเชื่อ การยอมรับนับถือการเคารพ พิธีกรรมต่างๆ และได้รับความรู้ มีความเข้าใจต่อสภาพสังคมและวัฒนธรรม มีประสบการณ์ใหม่ๆ เพิ่มขึ้นบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อและมีจิตสำนึกต่อการรักษาสภาพแวดล้อม มรดกทางวัฒนธรรม ซึ่งในปัจจุบันมีผู้ประกอบการหลายรายหันมาให้ความสำคัญกับกิจกรรมท่องเที่ยวรูปแบบนี้ เช่นการเข้ามาพักผ่อนในที่พักผ่อนที่เต็มไปด้วยแรงบันดาลใจ ทางศิลปะประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่นของสถานที่นั้นๆ การแสดงประเพณีพื้นบ้านให้ได้รับชมขณะพักผ่อนในขณะที่พักผ่อนอยู่ภายในที่พักเป็นต้น โดยกิจกรรมถูกพัฒนาขึ้นตามความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ต้องการศึกษา และเรียนรู้ความเป็นประเพณี วัฒนธรรมเอกลักษณ์ท้องถิ่นของชุมชนนั้นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากข้อมูลโครงการศึกษาสถานการณ์และโอกาสส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ได้ทำการวิเคราะห์จุดแข็ง-จุดอ่อน ของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมของประเทศไทย เพื่อประเมินความพร้อมในการวางกลยุทธ์การแข่งขันพบสาระสำคัญดังนี้

จุดแข็ง

ปัจจัยด้านทรัพยากรทางวัฒนธรรม

1. ความมีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น เรื่องราวประวัติศาสตร์ที่มีมายาวนาน ประเพณี และวัฒนธรรม ที่สร้างแรงดึงดูดให้กับทั้งนักท่องเที่ยวทั่วไปหรือนักท่องเที่ยวที่มีความสนใจในเฉพาะด้าน

2. ในหลายพื้นที่ในประเทศไทย โดยเฉพาะในภาคอีสานยังคงเต็มไปด้วยเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ ประเพณีวัฒนธรรมอันล้ำค่าที่ยังคงมีชีวิตอยู่ หรือค่อยๆ หายไปตามกาลเวลา แต่ทั้งหมดได้สร้างเสน่ห์ แรงบันดาลใจ แรงดึงดูดให้กับนักท่องเที่ยว

3. มีพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรทางวัฒนธรรม มีความเหมาะสมรองรับกับกิจกรรมเชิงวัฒนธรรม

ปัจจัยด้านความพร้อมของผู้ประกอบการ

1. ต้นทุนด้านแรงงานของประเทศไทยยังไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับประเทศอื่นโดยเฉพาะแรงงานที่เป็นชุมชนท้องถิ่น

2. ผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม มีความแข็งแกร่งมีการรวมตัวกัน เพื่อช่วยเหลือกันทั้งในด้านนโยบายของรัฐ และด้านการตลาด ทำให้เกิดความร่วมมืออย่างเป็นรูปธรรม

3. การจัดรูปแบบกิจกรรมในบางพื้นที่สร้างความประทับใจ ก่อเกิดการเรียนรู้ ส่งต่อ ชาบซึ่งในวัฒนธรรมประเพณีพื้นถิ่นโบราณ

ปัจจัยด้านการตลาด

ราคาของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมนั้นมีความสมเหตุสมผลในสิ่งที่ต้องแลกกับสิ่งที่ได้รับ มีความคุ้มค่าต่อการท่องเที่ยวสูง อีกทั้งยังมีช่องว่างที่สามารถขยับราคาขึ้นได้หากนำเสนอกิจกรรมทางวัฒนธรรมที่มีคุณค่าเพียงพอ

ปัจจัยด้านนโยบาย

ผู้บริหารระดับสูงของประเทศ มีความรู้และความเข้าใจ โดยมีการกำหนดนโยบายในระดับประเทศที่สอดคล้องเกี่ยวกับการกระตุ้นการท่องเที่ยวเชิง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัฒนธรรม และหน่วยงานภาครัฐในหลายจังหวัด ได้กำหนดนโยบายส่งเสริมและ สอดคล้องกับนโยบายในระดับประเทศ

จุดอ่อน

ปัจจัยด้านทรัพยากรทางวัฒนธรรม

- 1.ขาดการปรับปรุงดูแล รักษาอย่างเป็นรูปธรรมในบางพื้นที่ ส่งผลให้ ทรัพยากรวัฒนธรรมอันมีค่าบางอย่างค่อยๆ หายและถูกมองข้ามไป ใน ขณะเดียวกันประชาชนบางส่วนยังขาดจิตสำนึกในการอนุรักษ์ เช่นการตัดเศียร พระพุทธรูปโบราณอันเก่าแก่ไปขาย เป็นต้น
- 2.ขาดการปลูกฝังในแง่ของการอนุรักษ์ความเป็นไทย จากนักท่องเที่ยว ชาวไทยเอง เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นส่วนน้อยที่มีความสนใจเกี่ยวกับ ทรัพยากรวัฒนธรรม ประเพณี วิถีชีวิต
- 3.ผู้ประกอบการยังขาดความเข้าใจอย่างถ่องแท้ ทำให้การนำเสนอขาด คุณค่าจากการเรียนรู้ การพัฒนาเนื้อหา และการสื่อสารไปยังนักท่องเที่ยว
- 4.ผู้ประกอบการขนาดเล็ก ขาดความรู้ด้านการทำการตลาด และขาด อำนาจในการต่อรอง ทำให้ไม่สามารถอยู่รอดได้ โดยเฉพาะนอกฤดูกาลท่องเที่ยว
- 5.ขาดการสำรวจความพึงพอใจ เพื่อนำไปพัฒนาคุณภาพและรูปแบบ ของโครงการ อย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยด้านการตลาด

- 1.ขาดการสร้างจุดขาย และสร้างแรงบันดาลใจให้กับนักท่องเที่ยวในการ มายังพื้นที่ รวมถึงความเชื่อมโยงและต่อเนื่องของกิจกรรมยังมีน้อย
- 2.การกำหนดราคายังไม่เหมาะสม ผู้ประกอบการบางรายกำหนดราคา ที่ค่อนข้างต่ำมุ่งเน้นเพียงจำนวนนักท่องเที่ยว เนื่องจากขาดความสามารถในการ ทำตลาดทำให้ได้นักท่องเที่ยวที่ไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย ส่งผลให้รายได้ไม่ เพียงพอต่อการนำมาพัฒนารูปแบบกิจกรรม
- 3.ขาดการทำตลาดด้านออนไลน์ หรือเว็บไซต์โดยเฉพาะเว็บไซต์ ภาษาอังกฤษ ทำให้มีความลำบากในการสื่อสารกับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่ง จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักมากที่สุดเป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรป ซึ่งใช้ ภาษาอังกฤษเป็นภาษากลางในการสื่อสาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจัยด้านนโยบาย

1. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในระดับปฏิบัติการยังไม่สามารถนำแผนนโยบายด้านการท่องเที่ยวที่มีมาใช้ได้จริงอย่างเป็นรูปธรรม

2. ความเชื่อมโยงบทบาทและภารกิจของหน่วยงานหลักด้านการท่องเที่ยว (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา) ยังมีความซับซ้อนของขั้นตอน และไม่ราบรื่นต่อการดำเนินการ

โอกาส

1. กระแสความนิยมการท่องเที่ยวเฉพาะทาง โดยเฉพาะการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม มีแนวโน้มการเติบโตสูงขึ้นทั่วโลก ประกอบกับไทยเป็นประเทศที่เต็มไปด้วยวัฒนธรรมประเพณีอันเก่าแก่ล้ำค่า มีคุณค่าแก่การศึกษาเรียนรู้

2. การขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำ ทำให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยมีมากขึ้น ประกอบกับนักท่องเที่ยวชาวไทยสามารถเดินทางในช่วงวันหยุดระยะสั้นได้มากขึ้น

3. การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ ทำให้ผู้ประกอบการเข้าถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวได้ง่ายและใกล้ชิดยิ่งขึ้น ในต้นทุนที่ต่ำลง นอกจากนี้นักท่องเที่ยวยังสามารถหาข้อมูลด้านการท่องเที่ยวได้ง่ายขึ้นเช่นกัน

4. การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ การจัดทำข้อตกลงระหว่างประเทศและพันธมิตรต่างๆ ที่ประเทศไทยได้จัดทำขึ้นกับประเทศต่างๆ ก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายกำลังคน เงินทุน สินค้าและบริการได้อย่างคล่องตัวมากขึ้น

อุปสรรค

1. แรงงานด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทย ยังคงมีความเสียเปรียบในทักษะด้านภาษาต่างประเทศอีกมากเมื่อเทียบกับประเทศรอบข้าง โดยเฉพาะภาษาอังกฤษ

2. ตัวกลางทางการตลาดรูปแบบใหม่ ทำให้มีอำนาจในการต่อรองของผู้ประกอบการลดลง ทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น มีการเปรียบเทียบราคาได้ชัดเจน เช่น Agoda.com, Booking.com, Sawasdee.com เป็นต้น

3. ภาวะเศรษฐกิจโลกมีความผันผวน ไม่แน่นอน โดยเฉพาะเศรษฐกิจในยุโรปซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในประเทศไทย เป็นสาเหตุทำให้นักท่องเที่ยวตัดสินใจไม่เดินทางท่องเที่ยว หรือมีค่าใช้จ่ายน้อยลง

4. ปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทย ทำให้นักท่องเที่ยวขาดความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย และเป็นอุปสรรคต่อการท่องเที่ยวโดยเกิดเป็นช่วงๆ อย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

5. การแข่งขันระหว่างบุคคลากรในอาเซียน การรับรองมาตรฐานอาชีพในธุรกิจท่องเที่ยวในกรอบความร่วมมือของอาเซียน การเปิดเสรีตลาดแรงงาน ส่งผลให้การแข่งขันมีมากขึ้นในระดับบุคคลากร ซึ่งไทยมีความเสียเปรียบในเรื่องของภาษา เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นในอาเซียน

เมื่อพิจารณาถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรคของประเทศไทยและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยนั้นจะพบว่าในแง่ลักษณะทางกายภาพพื้นที่ของประเทศเราซึ่งไม่สามารถมีการเปลี่ยนแปลงอะไรได้นั้นมีความสมบูรณ์ และเหมาะสมต่อการทำธุรกิจการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นอย่างมากซึ่งเป็นโอกาสและจุดแข็งที่มีความได้เปรียบมาก มีเพียงแค่จุดอ่อนอุปสรรคบางส่วนที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ซึ่งคือตัวผู้ประกอบการ หรือประชาชนในประเทศซึ่งสามารถให้ความรู้ หรือความร่วมมือกันได้ ส่งผลให้ธุรกิจการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในประเทศไทย ในแถบภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทยนั้นมีความเป็นไปได้ และค่อนข้างมีความน่าสนใจต่อการร่วมลงทุนในระดับสูง

สถานการณ์และแนวโน้มของธุรกิจการท่องเที่ยวและที่พักในอำเภอพิมาย

ชาวไทย			ชาวต่างประเทศ			นักเรียน/นักศึกษา			นักบวช			แขกทางราชการ			รวมผู้เข้าชม		
ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
75,755	97,941	173,696	12,120	9,653	21,773	30,984	33,596	64,580	3,451	111	3,562	5,212	6,296	11,508	127,522	147,597	275,119
75,755	97,941	173,696	12,120	9,653	21,773	30,984	33,596	64,580	3,451	111	3,562	5,212	6,296	11,508	127,522	147,597	275,119
ชาวไทย			ชาวต่างประเทศ			นักเรียน/นักศึกษา			นักบวช			แขกทางราชการ			รวมผู้เข้าชม		
ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
79,797	103,075	182,872	11,014	8,681	19,695	39,089	46,970	86,059	3,859	169	4,028	5,086	6,103	11,189	138,845	164,998	303,843
79,797	103,075	182,872	11,014	8,681	19,695	39,089	46,970	86,059	3,859	169	4,028	5,086	6,103	11,189	138,845	164,998	303,843
ชาวไทย			ชาวต่างประเทศ			นักเรียน/นักศึกษา			นักบวช			แขกทางราชการ			รวมผู้เข้าชม		
ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
76,026	72,310	148,336	9,190	8,622	17,812	29,858	32,506	62,364	4,989	262	5,251	2,598	2,338	4,936	122,661	116,038	238,699
76,026	72,310	148,336	9,190	8,622	17,812	29,858	32,506	62,364	4,989	262	5,251	2,598	2,338	4,936	122,661	116,038	238,699
ชาวไทย			ชาวต่างประเทศ			นักเรียน/นักศึกษา			นักบวช			แขกทางราชการ			รวมผู้เข้าชม		
ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
96,316	111,758	208,074	10,022	8,415	18,437	36,521	40,455	76,976	4,142	233	4,375	1,598	2,195	3,793	148,599	163,056	311,655
96,316	111,758	208,074	10,022	8,415	18,437	36,521	40,455	76,976	4,142	233	4,375	1,598	2,195	3,793	148,599	163,056	311,655

ภาพที่ 2-22 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในอำเภอพิมายปี 2556-2560

ที่มา : กรมศิลปากร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในอำเภอพิมายพบว่า ตั้งแต่ปี 2556 จนถึงปัจจุบันมีแนวโน้มเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในทุกๆปี โดยเมื่อเทียบสถิติ ตั้งแต่ปี 2556-2560 จะพบว่าจำนวนผู้คนที่เข้ามาเยี่ยมชมอุทยานนั้นเพิ่มขึ้นถึง 10% (ยกเว้นในปี 2558-2559 ที่มีปัญหาเรื่องสถานการณ์น้ำท่วมทำให้มีผู้มาท่องเที่ยวลดลงจากปีอื่นๆ) โดยชนิดนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเยอะที่สุดคือนักท่องเที่ยวชาวไทยคิดเป็น 66.7 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาเป็นนักเรียนและนักศึกษา จะอยู่ที่ 24.3 เปอร์เซ็นต์ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 6 เปอร์เซ็นต์ แยกทางราชการ 2 เปอร์เซ็นต์และนักบวช 1 เปอร์เซ็นต์ตามลำดับ ซึ่งทำให้เห็นถึงความเป็นไปได้ของกลุ่มบุคคลที่มีโอกาสจะเข้าใช้บริการพักในโรงแรมทั้งหมด 3 กลุ่ม คือ กลุ่มนักท่องเที่ยวไทย กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ กลุ่มแยกทางราชการ โดยทั้งสามกลุ่มนี้เมื่อทำการลงพื้นที่การสำรวจสอบถามบรรดาโรงแรมในพิมายจะทำให้พบว่า สัดส่วนของนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมจะเป็นชาวต่างชาติประมาณ 37 เปอร์เซ็นต์ นักท่องเที่ยวชาวไทย 63 เปอร์เซ็นต์ โดยนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติตลอดทั้งปีจะมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 66-70 เปอร์เซ็นต์ (คิดเป็นค่าเฉลี่ยจาก High Season – Low Season) ส่วนนักท่องเที่ยวไทยนั้นจะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยประมาณ 12-15 เปอร์เซ็นต์ (คิดเป็นค่าเฉลี่ยจาก High Season – Low Season เช่นกัน) และเมื่อนำไปพิจารณากับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาจะพบว่า นักท่องเที่ยวชาวต่างชาตินั้นจะมีโอกาสที่จะเข้าพักจำนวน 15,241 คนต่อปี นักท่องเที่ยวชาวไทยจะมีโอกาสที่จะเข้าพักจำนวน 26,055 คนต่อปี รวมจะมีโอกาสในการใช้บริการห้องพักทั้งหมด 41,296 คนต่อปี (ประมาณ 22,943 ห้อง/ปี) เมื่อพิจารณาจำนวนห้องพักเดิมที่มีอยู่ในอำเภอพิมายจะพบว่าห้องพักทั้งหมดมี 52 ห้องพัก (รองรับ 18,980 ห้อง/ปี) ทำให้พบว่าการเกิดโครงการรีสอร์ททในบริเวณอำเภอพิมายนั้นยังคงมีความต้องการและมีความเป็นไปได้อยู่ ซึ่งอัตราการเข้าพักของอำเภอพิมายเมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้นทั้งหมดคือ 31 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อตัวโครงการได้เกิดขึ้นประกอบปัจจุบันอำเภอพิมายได้มีแผนการจะพัฒนาพื้นที่ริมลำน้ำมูล โดยจะสร้างเป็นพื้นที่ประกอบกิจกรรมและตลาดริมน้ำขนาดย่อม จึงคาดการณ์ในอนาคตว่าอัตราการเข้าพักนั้นมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น 10-20 เปอร์เซ็นต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.1.3 การวางแผนทางการเงิน

ก่อนเริ่มดำเนินงานโครงการจะต้องมีการวางแผนทางการเงินเพื่อประมาณรายรับ-รายจ่ายของการดำเนินโครงการ เพื่อทราบถึงการคืนทุนของการประกอบการรีสอร์ท

ตารางที่ 2-2 แสดงสัดส่วนรายได้ของโรงแรมในประเทศไทย

รายได้	ร้อยละ
ห้องพัก	85.5
อาหาร	6.7
ของที่ระลึก	0.4
บริการห้องประชุม สัมนา	1.4
แผนกอื่นๆ เช่น ซักรีด กีฬา จอดรถ ฯลฯ	6
รวม	100

ที่มา : รายงานสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮ้าส์ พ.ศ.2545, สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 2-3 แสดงสัดส่วนรายจ่ายของโรงแรมในประเทศไทย

รายจ่าย	ร้อยละ
บัญชีเงินเดือน ค่าอบรม และผลประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน	15
ดอกเบี่ย	14
ค่าใช้จ่ายแผนกต่างๆ	13
ต้นทุนอาหาร	12
ต้นทุนพลังงานไฟฟ้า น้ำมัน แก๊ส ประปา	10
ค่าเสื่อมราคา	9
การตลาด	6
ฝ่ายบริหารจัดการทั่วไป	5
ค่าบริหารจัดการ	4
ต้นทุนเครื่องมือ	2.5
กำไร	9.5
รวม	100

ที่มา : รายงานสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮ้าส์ พ.ศ.2545, สำนักงานสถิติแห่งชาติ

สรุปจากตารางที่ 2-2 และ 2-3 พบว่ารายได้ส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 85.5 มาจากรายได้ห้องพัก รองลงมาเป็นอาหารและเครื่องดื่ม คิดเป็นร้อยละ 6.7 ตามลำดับจึงจะต้องมีการให้ความสำคัญทั้งในด้านการบริการและการสร้างบรรยากาศต่างๆในส่วนเหล่านี้ นำเอกลักษณ์ของทางรีสอร์ทเป็นจุดเด่นและสร้างกิจกรรมเพื่อสร้างความประทับใจให้แก่นักท่องเที่ยวที่มาเข้าพักและใช้บริการเพื่อที่จะทำให้นักท่องเที่ยวเหล่านี้กลับมาใช้บริการทางรีสอร์ทอีกครั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2 ค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าใช้จ่ายนี้หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่เจ้าของโครงการโรงแรมหรือรีสอร์ทต้องจัดหามาให้ เพื่อสร้างโครงการของตนเองให้เป็นจริงขึ้นมา ค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้ประกอบไปด้วย

- 1.ค่าที่ดินและการปรับปรุง
- 2.ค่าก่อสร้าง
- 3.ค่าดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง
- 4.ค่าตกแต่งภายใน
- 5.ค่าเฟอร์นิเจอร์ เครื่องประดับตกแต่งและเครื่องมือเครื่องใช้
- 6.ค่าวัสดุอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินงาน
- 7.สินค้าและข้าวของเครื่องใช้
- 8.ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดกิจการ
- 9.ทุนดำเนินงาน

2.2.3 แหล่งเงินทุน

ส่วนมากแหล่งเงินทุนสนับสนุนผู้สร้างโครงการรีสอร์ท มักจะเป็นแหล่งเงินทุนเดียวกันกับที่สนับสนุน ผู้ประกอบการค้าอื่นๆ โดยอาจจะมีแหล่งเงินทุนสำหรับสนับสนุนธุรกิจรีสอร์ทเป็นพิเศษได้แก่

- 1.เงินกู้ระยะยาว
- 2.เงินกู้ยืมจากหน่วยงาน เช่น ธนาคารโลก หรือธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าที่มีไว้สำหรับการพัฒนาส่งเสริมธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคต่างๆ
- 3.เงินกู้ยืมจากหน่วยงานรัฐบาล หรือหน่วยงานการท่องเที่ยวเพื่อวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศนั้นๆ หากมีเงินทุนสนับสนุนเป็นคนละมาตรการกับเงินรายได้ของโรงแรม จำต้องพิจารณาบททวนถึงการแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะมีผลต่อสถานการณ์การเงินของโรงแรม

2.2.4 สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

ทำให้ทราบถึงแนวโน้มความเป็นไปได้ของโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อำเภอพิมายจังหวัดนครราชสีมา ขนาดเล็กจำนวน 20 ห้องพัก ซึ่งมีความเป็นไปได้ จากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวกับโครงการข้างต้นพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจะมีแนวโน้มในการมาท่องเที่ยวในประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพิ่มมากขึ้น โดยลักษณะพฤติกรรมนักท่องเที่ยวรูปแบบเฉพาะกำลังเป็นที่นิยม และจะเพิ่มจำนวนขึ้นอีกในอนาคต ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการและความต้องการของที่พักในอนาคต เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการกำหนดผู้ใช้งานหลัก ขนาดของโครงการและความเป็นไปได้ในการลงทุน ทั้งยังพบจุดอ่อน จุดแข็งของการท่องเที่ยวลักษณะนี้ในปัจจุบัน ทำให้ได้รับแนวทางเพื่อนำไปพัฒนาแก้ไขต่อไปในโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

กรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง

ในปัจจุบันโรงแรมและรีสอร์ทเชิงวัฒนธรรมในประเทศไทยมีแนวโน้มของธุรกิจไปในทางที่ดีและขยายตัวขึ้นเรื่อยๆ โดยรีสอร์ทเชิงวัฒนธรรมที่ได้รับมาตรฐานและประสบความสำเร็จในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากกระแสตอบรับและอัตราการเข้าพักของโรงแรม จะพบว่า โรงแรมวิรันดา ไฮรีสอร์ท เชียงใหม่ (Certificate Of Excellence, Gold Award, 2011) โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่ (Top 25 Hotels in Thailand, Travelers' Choice Winner, 2013) จิมทอมสันฟาร์ม (ประสบความสำเร็จในแง่ของกิจกรรมการท่องเที่ยว) โรงแรมแมซง เดอลาบัว (Top 25 Hotels in Lao, Travelers' Choice, 2015) ล้วนเป็นอาคารที่ประสบความสำเร็จในประเทศไทยและประเทศลาว ทั้งในแง่ของด้านธุรกิจการท่องเที่ยวและด้านศิลปวัฒนธรรม ซึ่งอาคารเหล่านั้นส่งผลให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจการท่องเที่ยว ประกอบกับสร้างกระแสวัฒนธรรมให้กระจายสู่สังคมโดยรอบมากยิ่งขึ้น เพื่อความยั่งยืนของวัฒนธรรมควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจการท่องเที่ยว

โครงการที่นำมาพิจารณาศึกษา

1. โรงแรมวิรันดา ไฮรีสอร์ท เชียงใหม่
2. โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่
3. จิมทอมสันฟาร์ม นครราชสีมา
4. โรงแรมแมซง เดอลาบัว หลวงพระบาง

การศึกษาอาคารกรณีศึกษาของรีสอร์ทเชิงวัฒนธรรมในอำเภอฝายนั้น มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาโครงการที่มีลักษณะการทำงานที่มีความใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกัน หรือมีส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงการที่มีลักษณะการดำเนินการที่เหมือนกันรวมถึงการศึกษาแนวคิดในการออกแบบทางสถาปัตยกรรม การวางผังอาคารและการจัดการโครงการ อีกทั้งในแง่ของการดำเนินธุรกิจและการบริหารโครงการ เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการออกแบบในขั้นตอนต่อไป

3.1 วัตถุประสงค์ในการศึกษาอาคารตัวอย่าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่าง เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการเลือกที่ตั้งขั้นตอนต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบและความสัมพันธ์ของอาคารและผู้ใช้สอยโครงการตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบขั้นตอนต่อไป
3. ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบขั้นตอนต่อไป
4. ศึกษาแนวทางเบื้องต้นในการดำเนินธุรกิจท่องเที่ยวประเภทโรงแรม

3.2 เกณฑ์ในการศึกษาอาคารตัวอย่าง

เมื่อพิจารณาจากวัตถุประสงค์ของการศึกษาอาคารตัวอย่าง เพื่อให้ผลลัพธ์ของการศึกษาสามารถตอบวัตถุประสงค์ของการศึกษาได้อย่างครบถ้วนและสมเหตุสมผล จึงสามารถพิจารณาเกณฑ์ในการศึกษาโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. ที่ตั้งโครงการ
2. การวางผังอาคาร
3. รูปแบบสถาปัตยกรรม
4. โครงสร้างสถาปัตยกรรม
5. วัสดุ
6. แนวความคิดในการออกแบบ
7. กิจกรรมเพิ่มเติมของอาคาร

แต่เนื่องจากในจำนวนอาคารทั้งหมดที่นำมาศึกษา มีบางอาคารที่นำมาศึกษาในเฉพาะบางส่วนของโครงการ จึงจัดทำตารางเกณฑ์ประกอบการศึกษาอาคารตัวอย่างออกมาได้ดังนี้

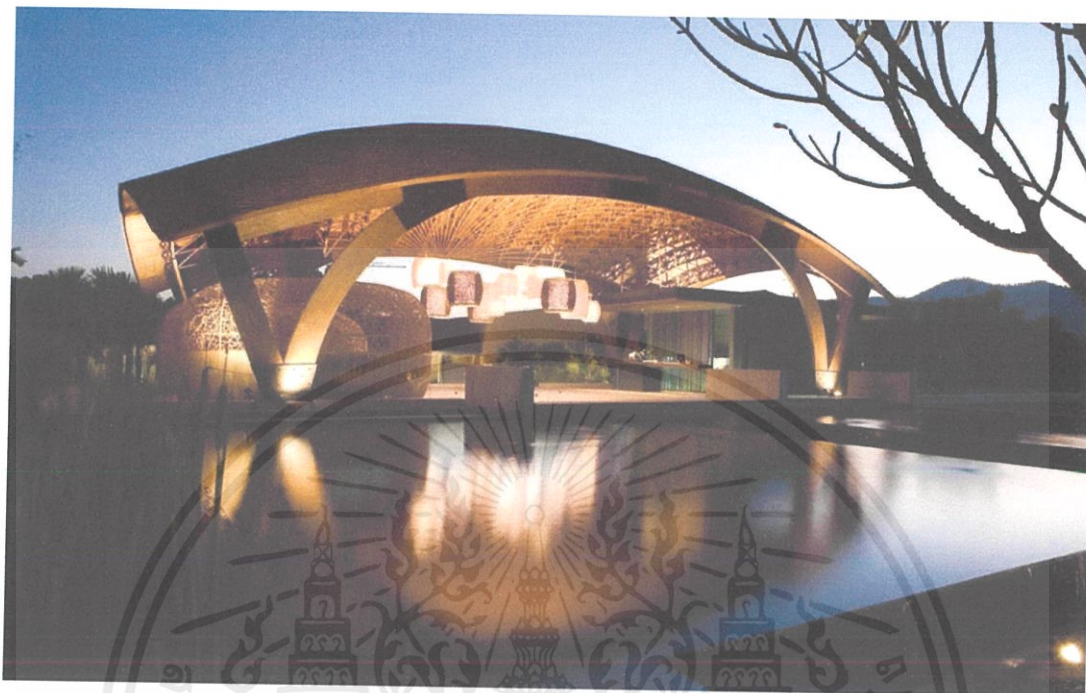
ตารางที่ 3-1 เกณฑ์ประกอบการศึกษาอาคารตัวอย่าง

ชื่อโรงแรม/เกณฑ์	ที่ตั้งโครงการ (Site Location)	การวางผังอาคาร (Layout Planning)	รูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture)	โครงสร้างทางสถาปัตยกรรม (Structure)	วัสดุ (Material)	แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design)	กิจกรรม (Activities)
โรงแรมวิรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่							
โรงแรมคาราเทวี เชียงใหม่							
จิมทอมสันฟาร์ม นครราชสีมา							
โรงแรมแมฆอง เดอลาบัว หลวงพระบาง							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 อาคารตัวอย่างภายในประเทศ

3.3.1 โรงแรมวิรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่



ภาพที่ 3-1 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการวิรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่
ที่มา : www.verandaresortandspa.com/verandachiangmai

3.3.1.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดของโครงการ

ชื่อโครงการ วิรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่

(Veranda High Resort, Chiangmai)

ลักษณะของอาคาร มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 72 ห้องแบ่งออกเป็น

Valley Deluxe Escape (36 ห้อง)

Valley Deluxe Scenery (20 ห้อง)

Jacuzzi Pavilion (6 ห้อง)

Plunge Pool Pavilion (6 ห้อง)

Luxury 1 Bedroom Suite (1 ห้อง)

Luxury 2 Bedroom Suite (2 ห้อง)

Presidential Pool Villa (1 ห้อง)

เนื้อที่ของโครงการ 30 ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าของโครงการ	วีรวัฒน์ องค์กรวิภูธร
สถาปนิก	สมิตร โอบายวาทย์, สำนักงานสถาปนิกกรุงเทพ (OBA)
สถาปนิกตกแต่งภายใน	พงษ์เทพ สกุลคู, ออกัสท์ ดีไซน์
ภูมิสถาปนิก	สมหวัง สีวานิชยกุล, เบท์ คอลลิเนลส์
ขนาดของยูนิต	Valley Deluxe Escape 58 ตารางเมตร
	Valley Deluxe Scenery 58 ตารางเมตร

	Jacuzzi Pavilion 110 ตารางเมตร
	Plunge Pool Pavilion 133 ตารางเมตร
	Luxury 1 Bedroom Suite 82.76 ตารางเมตร
	Luxury 2 Bedroom Suite 124 – 136 ตารางเมตร
	Presidential Pool Villa 420 ตารางเมตร
ราคาห้องพัก	Valley Deluxe Escape ราคา 5,000-8,000 บาท/คืน
	Valley Deluxe Scenery ราคา 5,000-8,000 บาท/คืน
	Jacuzzi Pavilion ราคา 9,000-14,000 บาท/คืน
	Plunge Pool Pavilion ราคา 9,000-14,000 บาท/คืน
	Luxury 1 Bedroom Suite ราคา 8,000-11,000 บาท/คืน
	Luxury 2 Bedroom Suite ราคา 17,000-20,000 บาท/คืน

Presidential Pool Villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราคา 30,000-40,000 บาท/คืน

ที่ตั้งโครงการ 192 หมู่ 2 บ้านปง อำเภอหางดง เชียงใหม่ ประเทศไทย
รหัสไปรษณีย์ 50230

สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

บริการภายในห้องพัก Air-Conditioning

Balcony

Bathroom Amenities

Writing Desk

Bathtub

บริการพิเศษ

Banquet Facilities

Fitness Centre

Meeting Room

Spa

Thai Cooking School

Room Service

Outdoor Swimming Pool

Steam Room

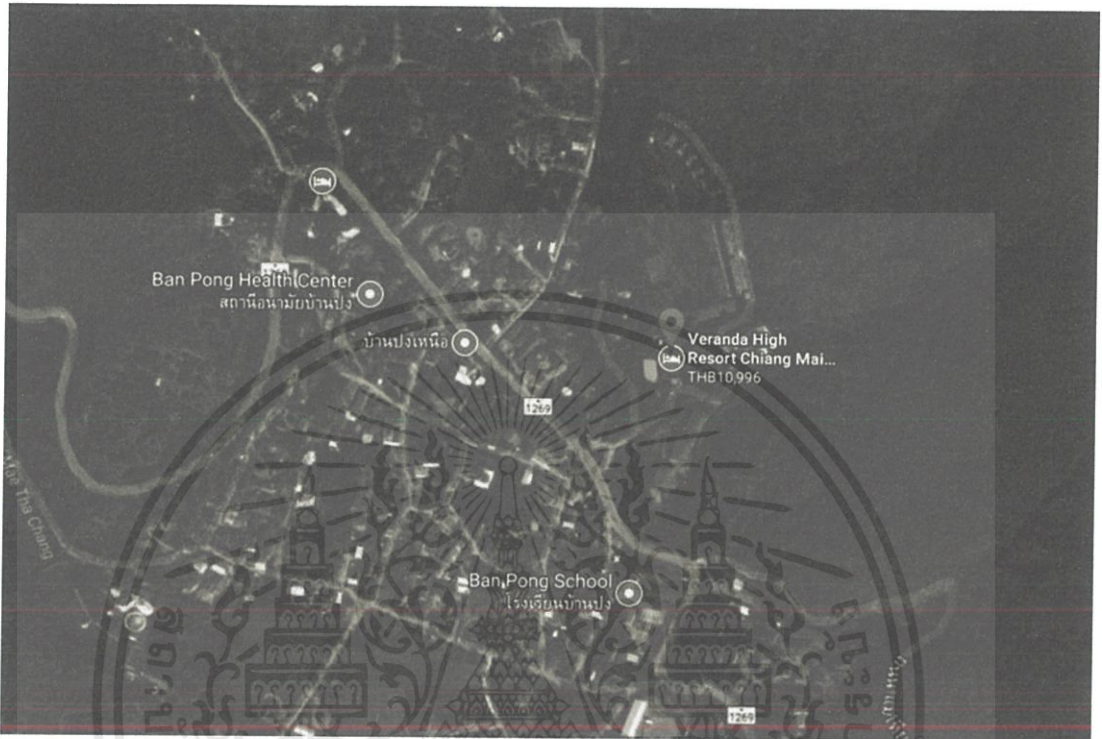
3.3.1.2 รายละเอียดทางสถาปัตยกรรม

วิลันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่ เป็นรีสอร์ตระดับ 4.5 ดาว ขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่กว่า 30 ไร่บนเนินเขา มีลักษณะเป็นบุทีคริสตอรัทท่ามกลางสภาพแวดล้อมของไร่ชาและนาข้าวที่เขียวขจี รายล้อมด้วยทัศนียภาพของขุนเขา ลักษณะที่ตั้งของโครงการนั้นอยู่กึ่งกลางระหว่างความมีชีวิตของเมือง กับความสงบของธรรมชาติและสถานที่ท่องเที่ยวธรรมชาติ ทำให้ตัวโครงการมีความสงบเหมาะแก่การพักผ่อน แต่ในขณะเดียวกันยังสามารถติดต่อกับความเจริญของชุมชนเมืองได้อยู่ อีกทั้งสถานที่ตั้งยังเป็นทางผ่านไปสู่อสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญต่างๆของจังหวัดเชียงใหม่

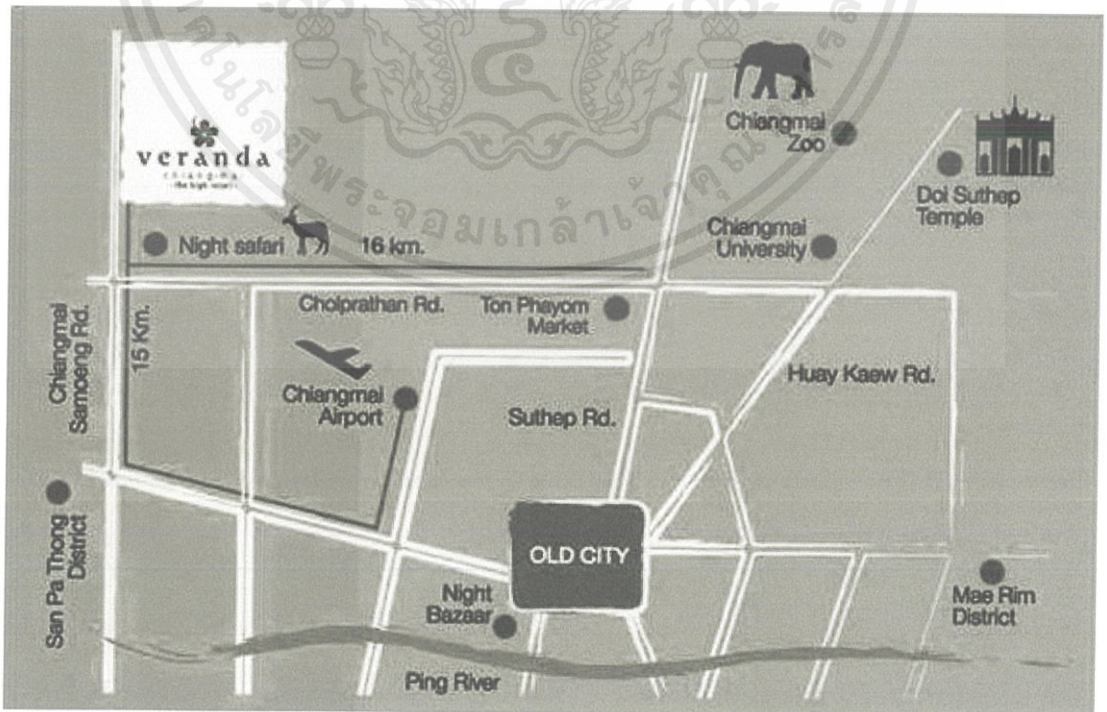
1. ที่ตั้งโครงการ (Site Location)

การเดินทางสู่โครงการวิลันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่นั้นเริ่มต้นผ่านสี่แยกสะเมิง และมุ่งหน้าไปทางกษดาตอยริสอร์ท ตรงไปประมาณ 6 กิโลเมตร จะอยู่ด้านขวามือใกล้กับเชียงใหม่ไนท์ซาฟารี ห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่ประมาณ 15 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยรถยนต์เท่านั้นราว 30 นาที เส้นทางการเดินทางมีความสะดวกปานกลาง มีชั้นเขาบ้าง เป็นระยะ ถนนผ่านโครงการเป็นถนนย่อยมาจากถนนสายหลัก พื้นที่ตั้งอยู่ใกล้ธรรมชาติมีความเป็นส่วนตัวสูง

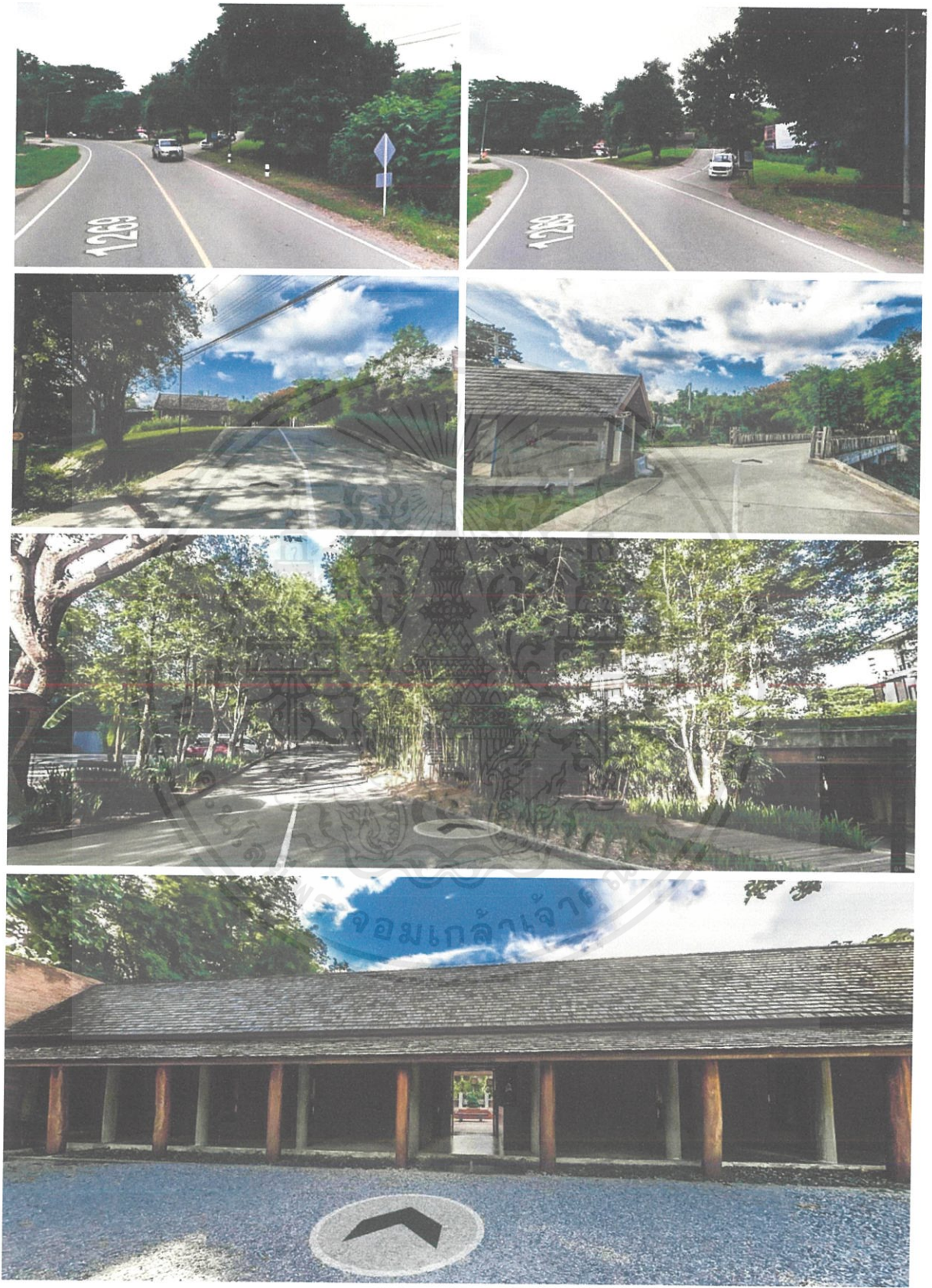


ภาพที่ 3-2 ภาพดาวเทียมแสดงที่ตั้งโครงการวีรันดา ไฮรีสอร์ท เชียงใหม่



ภาพที่ 3-3 ภาพแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการวีรันดา ไฮรีสอร์ท เชียงใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ที่ www.verandareresortandspa.com/verandachiangmai ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



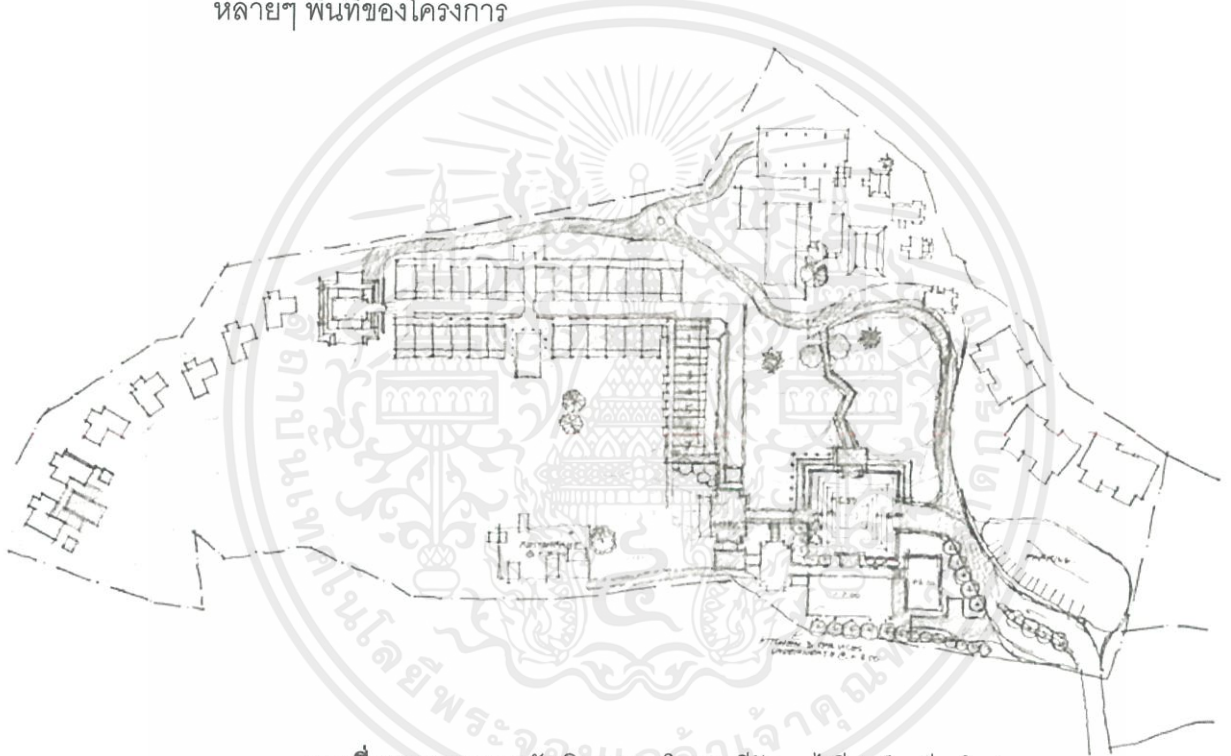
ภาพที่ 3-4 ชุดภาพแสดงเส้นทางบรรยากาศระหว่างทางเข้าโรงแรมวีร์นดา ไฮร์สอร์ท เชียงใหม่

ที่มา : maps.google.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การวางผังอาคาร (Layout Planning)

การจัดวางกลุ่มของอาคารตามแนวภูเขาและแนวความชันของพื้นที่ดิน โดยการออกแบบให้เกิดการเคลื่อนไหวจากต่ำไปสูงผ่านอาคารที่มีความสูงต่ำไล่ไปยังอาคารที่มีความสูงกว่ากระจายตัวไปรอบๆ ทำให้เกิดความรู้สึกดังเช่นการถูกโอบล้อมด้วยเทือกเขาเมื่ออยู่ภายในตัวโครงการ ประกอบกับการออกแบบให้ผังมีความเป็นส่วนตัวและแยกเส้นทางผู้ใช้สอยอย่างชัดเจนผ่านการซ่อนเส้นทางของพนักงานให้อยู่ในบริเวณชั้นล่างซึ่งเป็นส่วนของงานระบบและห้องพักพนักงาน ส่วนชั้นบนเป็นพื้นที่ใช้สอยของแขกผู้เข้ามาพัก อีกทั้งแนวการวางตัวของกลุ่มภูมิสถาปัตยกรรมยังมีความเป็นเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในหลายๆ พื้นที่ของโครงการ



ภาพที่ 3-5 ภาพแสดงผังบริเวณของโรงแรมวีร์นดา ไฮริสริท เชียงใหม่

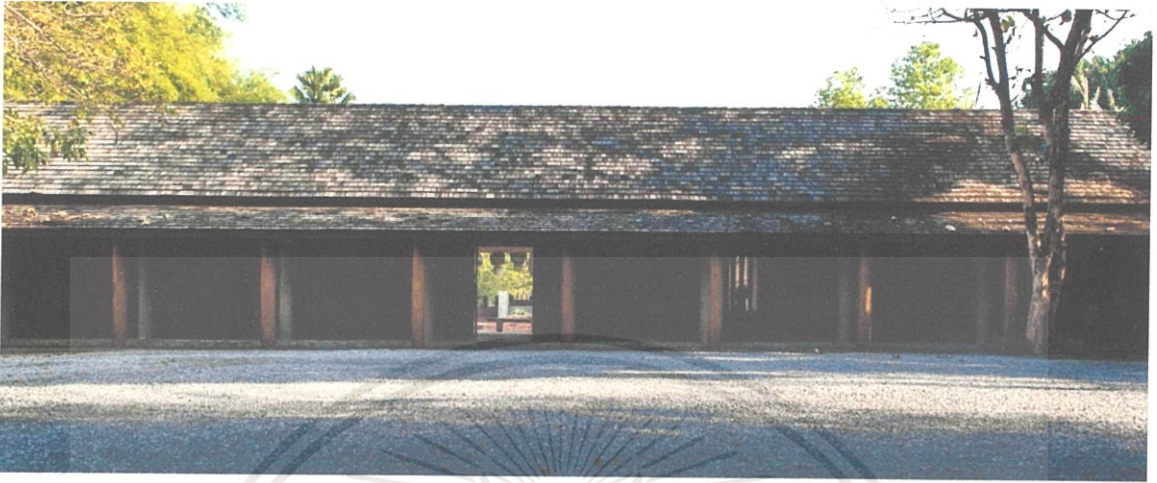
ที่มา : www.bangkokarchitect.com

3. รูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture)

รูปแบบของสถาปัตยกรรมนั้นเป็นการผสมผสานกันระหว่างลักษณะเด่นของความเป็นล้านนาเข้ากับการออกแบบยุคโมเดิร์นสมัยใหม่ โดยแสดงออกผ่านทางตัวของอาคารต่างๆ ภูมิสถาปัตยกรรม เช่น โถงต้อนรับมีการออกแบบทางเดินจำลองมาจากผังเมืองของเมืองล้านนาในสมัยโบราณ มีการก่อกำแพงอิฐเพื่อบังสายตาจากคนภายนอกเข้ามาสู่ตัวโครงการ เปรียบดั่งกำแพงเมืองล้านนาโบราณ และทางเดินแบบระเบียงคดที่บริเวณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนต้อนรับทางเข้าด้านหน้าสร้างควมมีเอกลักษณ์และบรรยากาศของความเป็นล้านนาแบบผสมผสานกับความเป็นไทย



ภาพที่ 3-6 ภาพแสดงพื้นที่ทางเข้าของโรงแรมวีรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่
ที่มา : www.verandaresortlandspa.com/verandachiangmai



(จากซ้ายไปขวา) ภาพที่ 3-7 ภาพแสดงพื้นที่โถงทางเข้าของโรงแรมวีรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่

ภาพที่ 3-8 ภาพแสดงพื้นที่ทางเดินส่วนต้อนรับของโรงแรมวีรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่

ที่มา : www.bangkokarchitect.com

ในส่วนของอาคารต้อนรับมีการออกแบบหลังคาโดยได้รับแรงบันดาลใจมาจากลักษณะของกุบช้างซึ่งถือเป็นจุดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ของโครงการ ด้วยรูปทรงที่แปลกตาและโครงสร้างไม้ที่มีความสวยงาม ประกอบกับการห้อยโคมไฟระย้าที่มีเอกลักษณ์การสานและการถักทอของความเป็นล้านนาเข้ามาผสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

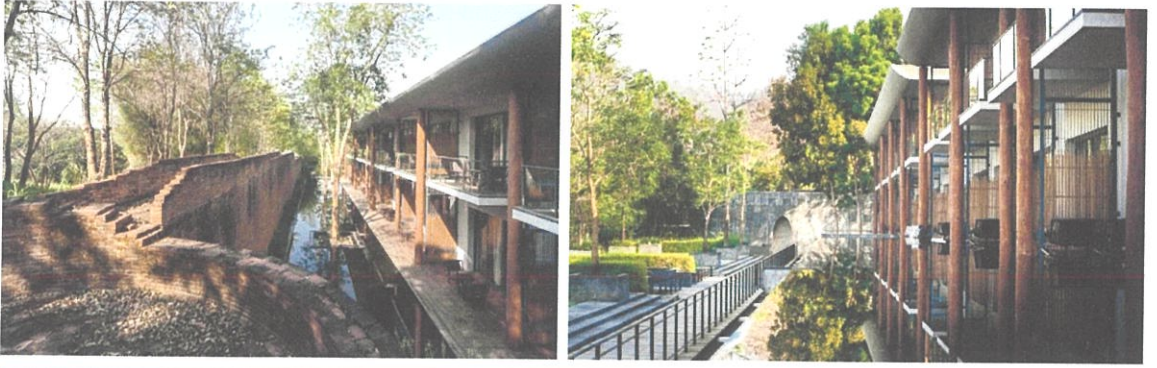


ภาพที่ 3-9 ชุดภาพแสดงบริเวณโถงต้อนรับของโรงแรมวีรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่
ที่มา : www.bangkokarchitect.com

ในส่วนของห้องพักนั้นมีทั้งหมด 7 ชนิด ได้แก่ Valley Deluxe Escape, Valley Deluxe Scenery, Jacuzzi Pavilion, Plunge Pool Pavilion, Luxury 1 Bedroom Suite, Luxury 2 Bedroom Suite, Presidential Pool Villa รวมเป็นจำนวนทั้งหมด 72 ห้อง

เริ่มต้นจากห้องพักแบบ Valley Deluxe มีทั้งหมดจำนวน 2 อาคาร เป็นอาคาร 3 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น โดยอาคารนั้นเป็นรูปแบบหันหลังชนกันมีโถงทางเดินอยู่ตรงกลาง ในแต่ละอาคารจะสามารถได้รับวิวที่แตกต่างกัน ฝั่งหนึ่งได้รับความสงบจากธรรมชาติ มีความร่มรื่น อีกฝั่งได้รับความแจ่มใสของวิวทิวทัศน์ภูเขา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-10 ชุดภาพแสดงอาคารห้องพักแบบ Valley Deluxe

ที่มา : www.bangkokarchitect.com



ภาพที่ 3-11 ภาพแสดงบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Valley Deluxe

ที่มา : www.bangkokarchitect.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนของห้องพักแบบ Pavilion จะเป็นอาคารห้องพักเป็นส่วนแยกออกมาเป็นหลังๆ มีความเป็นส่วนตัวสูง พร้อมได้รับวิวที่สวยงามของนาที่ปลูกไว้ในโครงการ มีสระว่ายน้ำส่วนตัวในบริเวณระเบียงของห้อง โดยจะแบ่งออกเป็นสองชนิด Jacuzzi Pavilion และ Plunge Pool Pavilion ซึ่ง Jacuzzi Pavilion จะอยู่ด้านบนส่วน Plunge Pool จะอยู่ด้านล่างของตัวอาคาร



ภาพที่ 3-12 ชุดภาพแสดงอาคารห้องพักแบบ Pavilion Villa

ที่มา : www.bangkokarchitect.com

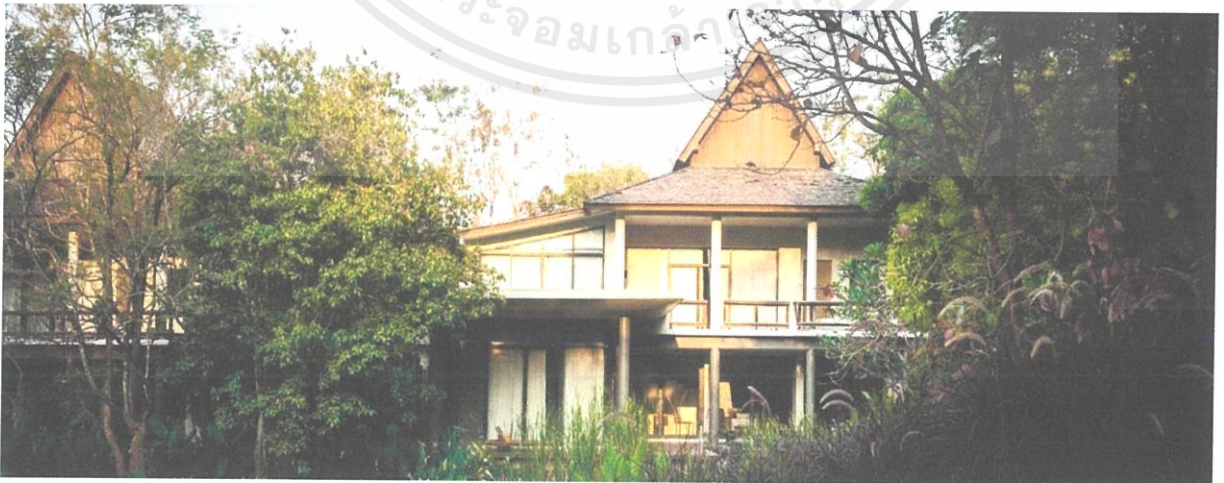
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-13 ชุดภาพแสดงบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Pavilion Villa

ที่มา : www.bangkokarchitect.com

ห้องพักแบบ Presidential Pool Villa เป็นอาคารห้องพักที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของโครงการ มีลักษณะเป็นหลังเดี่ยวอยู่ด้านในสุดของโครงการ มีความเป็นส่วนตัวสูง มีสระว่ายน้ำส่วนตัวขนาดใหญ่ และมีห้องรับแขกส่วนตัวอยู่ภายในตัวอาคาร



ภาพที่ 3-14 ภาพแสดงอาคารห้องพักแบบ Presidential Pool Villa

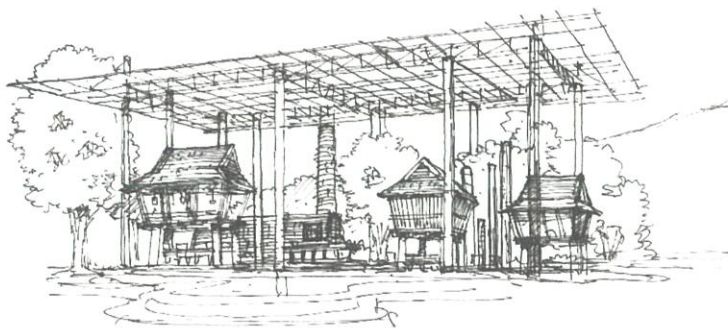
ที่มา : www.bangkokarchitect.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-15 ชุดภาพแสดงบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Presidential Pool Villa
ที่มา : www.bangkokarchitect.com

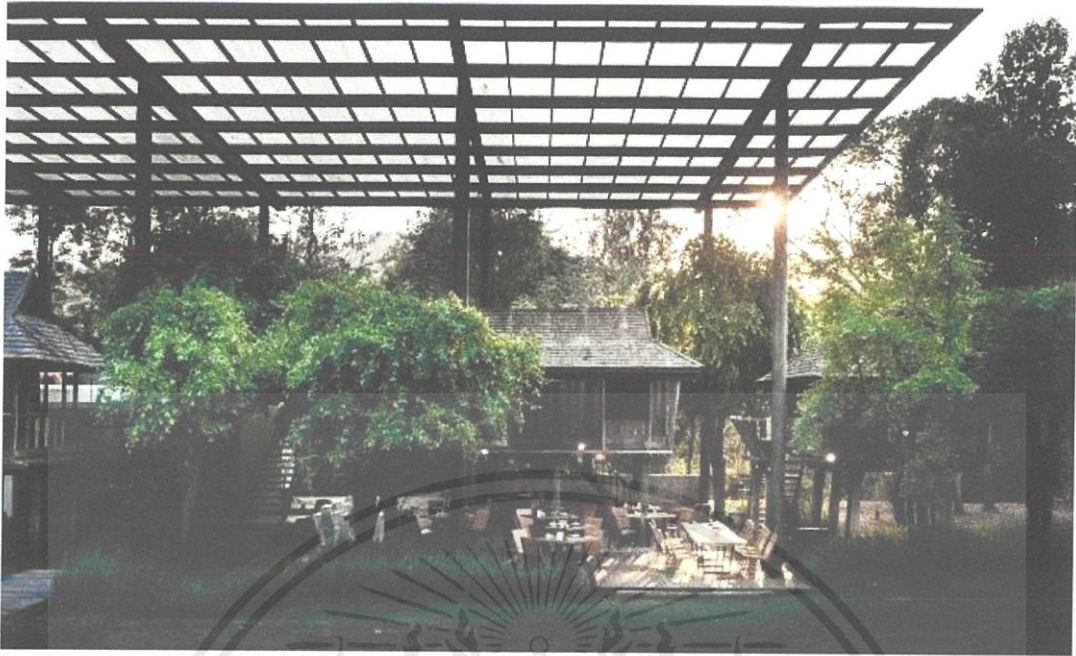
ส่วนกลางอำนวยความสะดวกที่มีไว้ให้แก่แขกผู้มาพักนับว่าเป็นจุดเด่นอีกส่วนหนึ่งของโครงการ ได้แก่สวนสระว่ายน้ำของโครงการ ซึ่งอยู่บนชั้น 4 ทำให้ได้รับทิวทัศน์ของภูเขาโดยรอบซึ่งเป็นทิวทัศน์ที่มาความสวยงามและหาได้ยาก รวมถึงส่วนรับประทานอาหารที่เป็นการรับประทานอาหารในท่ามกลางสวนชารายล้อมด้วยหมู่เรือนล้านนา ฟิตเนสที่ได้รับวิวทิวทัศน์ของภูเขา ห้องสมุด สปา และโถงต้อนรับเช่นกัน



ภาพที่ 3-16 ภาพแสดงบรรยากาศของส่วนรับประทานอาหาร(ระเปียงชา)

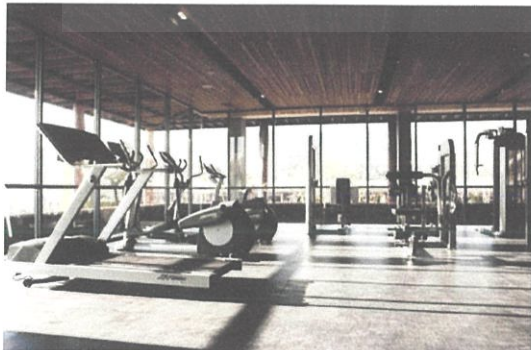
ที่มา : www.bangkokarchitect.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-17 ภาพแสดงบรรยากาศของส่วนรับประทานอาหาร

ที่มา : www.bangkokarchitect.com



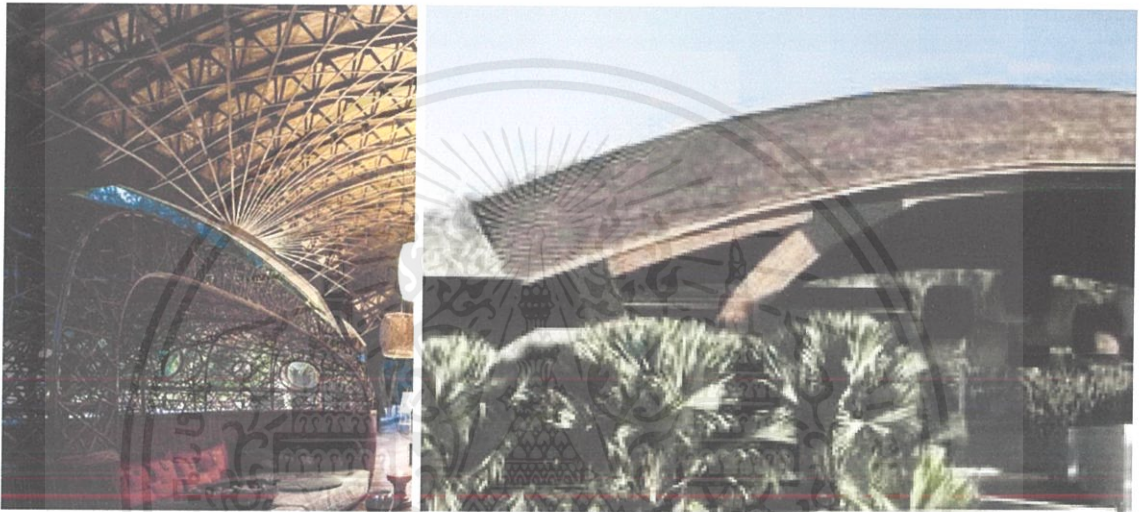
ภาพที่ 3-18 ชุดภาพแสดงบรรยากาศของส่วนกลาง

ที่มา : www.bangkokarchitect.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. โครงสร้างสถาปัตยกรรม (Structure)

ในส่วนโถงต้อนรับของโครงการมีการใช้โครงสร้างที่ทำให้เกิดรูปทรงที่สวยงาม เกิดความน่าสนใจ ตอบโจทย์ของแนวความคิดในการออกแบบ ซึ่งทางโครงการเลือกใช้เป็นโครงสร้าง เสาปทรีส (Space Truss) เพื่อผืนหลังคาแผ่นโค้งและ เสาไม้เป็นรูปแบบของโครงข้อแข็งชนิดพอทอลเฟรม (Portal Frame) เพื่อตอบสนองรูปทรงโค้งเว้าคล้ายดั่งกุ่มข้างของโถงต้อนรับ และนำไม้รวมมาตีเว้นร่องห่างเพื่อสร้างบรรยากาศของผ้าเพดานที่แปลกใหม่



ภาพที่ 3-19 ภาพผ้าเพดานโถงต้อนรับของโครงการ

ที่มา : www.bangkokarchitect.com

5. วัสดุ (Material)

โครงการใช้การประดับตกแต่งด้วยวัสดุธรรมชาติ เช่น อิฐ กระเบื้องดินเผา ไม้ ไม้รวก สร้างพื้นที่ใช้งานที่มีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบถือเป็นการประยุกต์วัสดุของท้องถิ่นไปสู่ความเป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ได้อย่างลงตัวและมีเสน่ห์

6. แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design)

แนวความคิดในการออกแบบของโครงการคือการวางผังโดยให้อาคารทุกอาคารได้รับวิวทิวทัศน์ของภูเขาอันเป็นเอกลักษณ์ของเชียงใหม่ เพื่อตอบสนองการพักผ่อนซึ่งเป็นจุดประสงค์หลักของอาคารประเภทโรงแรม ทั้งยังทำให้ผู้ที่เข้ามาใช้งานในโครงการรู้สึกเหมือนถูกรายล้อมไปด้วยภูเขาธรรมชาติ ผ่านการจัดวางผังของอาคารให้เกิดการโอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ล้อมและไต่ระดับขึ้นไปตามระดับที่ดินของโครงการ และสร้างเอกลักษณ์ของโครงการ โดยการนำลักษณะของกุบช้างมาออกแบบเป็นโถงต้อนรับของโรงแรม

7. กิจกรรม (Activities)

ในช่วงฤดูข้าวทางรีสอร์ตจะมีกิจกรรมให้ผู้ที่มาพักได้เข้าร่วมประสบการณ์ในการปลูกข้าวด้วยตนเอง ทั้งรีสอร์ตยังใช้ผลิตภัณฑ์ข้าวจากกิจกรรมมาประกอบอาหารในมื้อค่ำ ณ ส่วนรับประทานอาหารของรีสอร์ต (ระเบียงชา)

3.3.1.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลทั่วไปของอาคารมาพิจารณาและวิเคราะห์ เพื่อนำข้อมูลเหล่านั้นไปใช้ต่อไปในการออกแบบในขั้นต่อไป โดยสิ่งที่นำมาพิจารณาได้แก่ การเลือกที่ตั้งโครงการ (Site Selection) ความสัมพันธ์ของอาคารและผู้ใช้สอย (Users and Building Relative) การออกแบบทางสถาปัตยกรรม (Architecture) แนวทางเบื้องต้นในการดำเนินการธุรกิจประเภทโรงแรม (Basic Hotel Business)

1. การเลือกที่ตั้งของโครงการ (Site Selection)

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ตั้งโครงการ (Site Location) ของโรงแรมวิรันดา ไฮรี-สอร์ต เชียงใหม่ พบทั้งข้อดีและข้อด้อยของโครงการได้แก่

ข้อดี

- โครงการตั้งอยู่ในบริเวณกึ่งกลางระหว่างความเป็นธรรมชาติกับสังคมเมือง ทำให้มีข้อได้เปรียบกว่าโครงการอื่นที่ตั้งอยู่ในเมือง หรือตั้งท่ามกลางธรรมชาติเพียงอย่างเดียว
- ที่ตั้งโครงการเป็นทางผ่านไปสู่แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญต่างๆของเชียงใหม่ เช่น สวนสัตว์กลางคืนเชียงใหม่ ดอยสุเทพ เป็นต้น
- ที่ตั้งโครงการมีศักยภาพสูงในการสร้างแหล่งที่พัก โดยรายล้อมไปด้วยธรรมชาติ วิถีชีวิตคันทนาการ มีความสวยงามและมีความสงบ

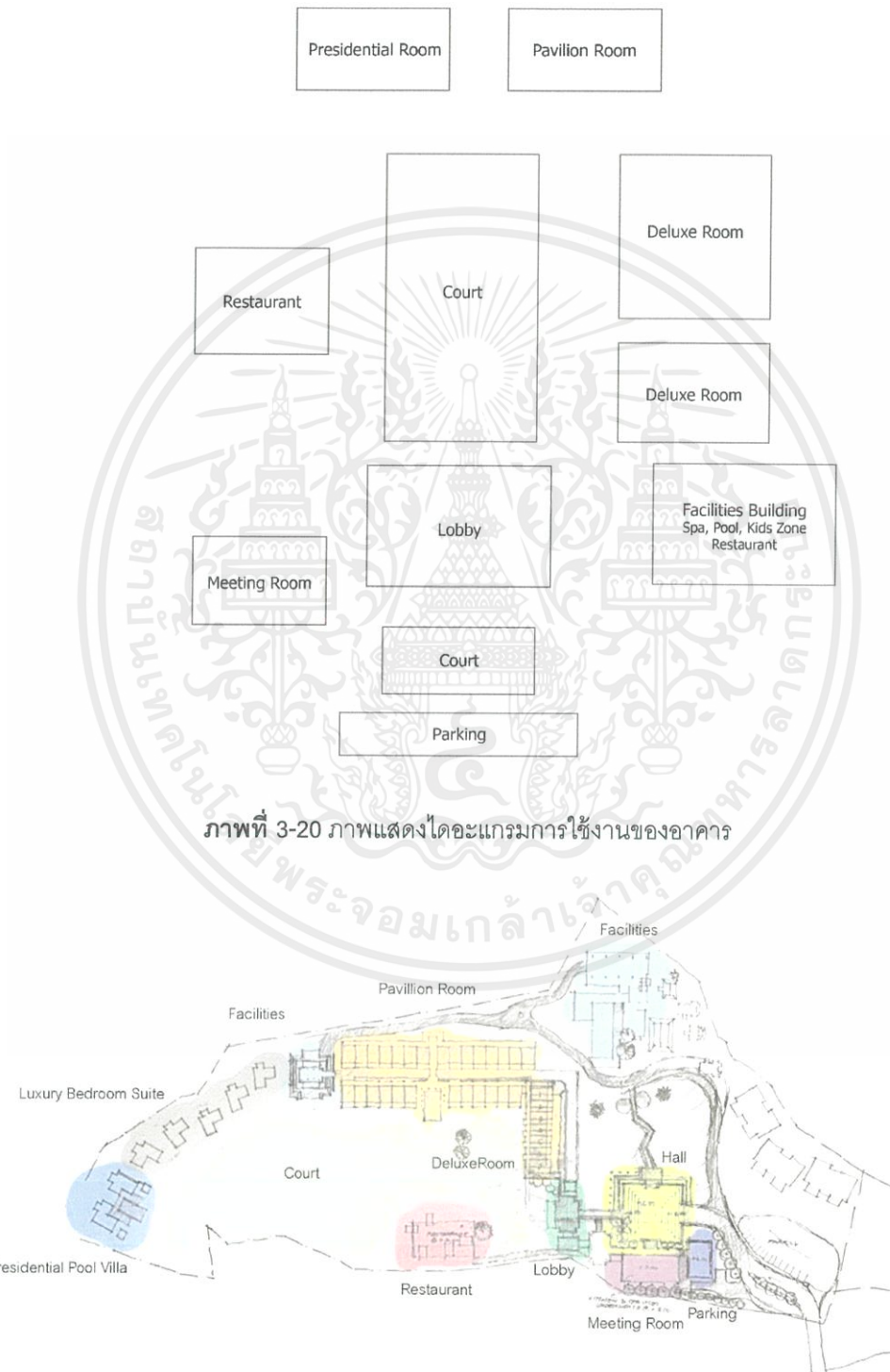
ข้อด้อย

- การเข้าถึงโครงการสามารถเข้าถึงได้เพียงทางเดียวคือ รถยนต์ ซึ่งในยุคปัจจุบันคนนิยมใช้จักรยานกันมากขึ้น
- ถนนที่ตัดผ่านที่ตั้งโครงการเป็นถนนขนาดเล็ก 2 เลน ทำให้เสียโอกาสในการขยายตัวของธุรกิจโรงแรมในระดับหนึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ความสัมพันธ์ของอาคารและผู้ใช้สอย (Users and Building Relative)

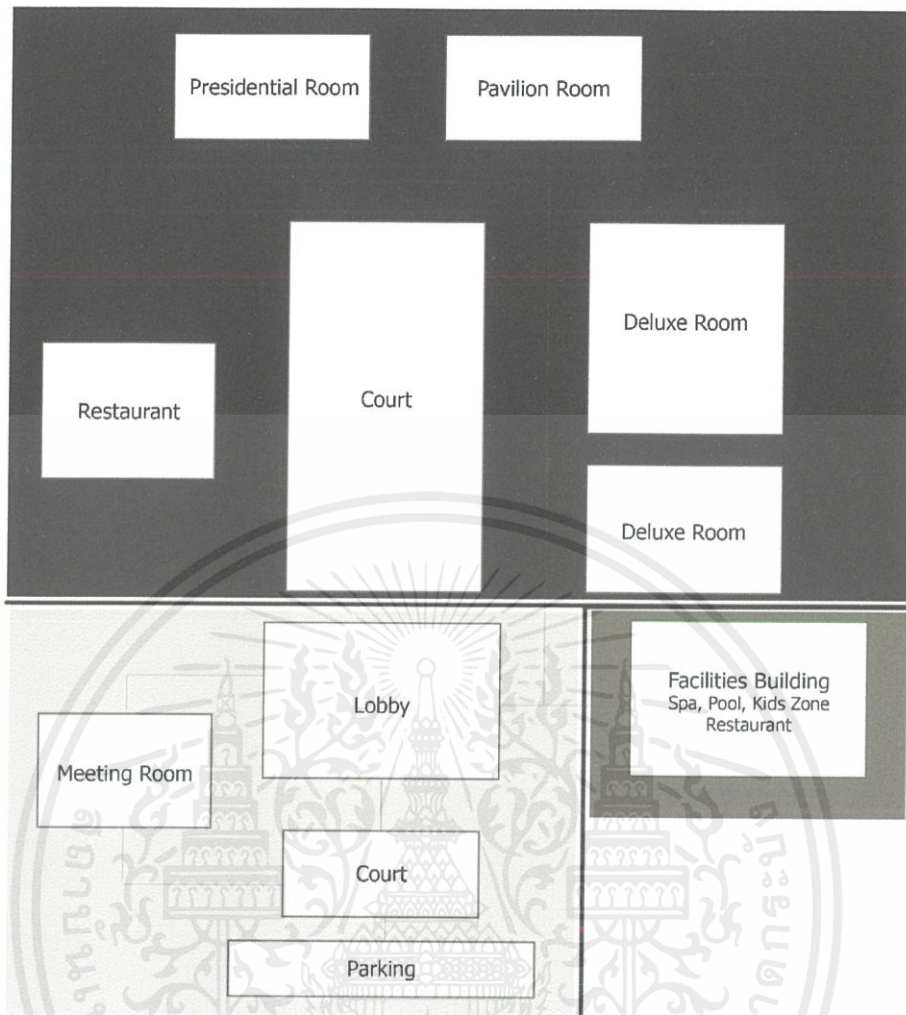
เมื่อพิจารณาจากผังรวม (Layout Plan) ของโครงการ (ภาพที่ 3-4) ทำให้เห็นถึงลักษณะการจัดวางโซนของอาคารที่มีความสัมพันธ์กับการใช้งาน การจัดเส้นทางสำหรับผู้ใช้งานที่ต่างชนิดกันโดยสามารถสรุปเป็นแผนภูมิได้ดังนี้



ภาพที่ 3-20 ภาพแสดงไดอะแกรมการใช้งานของอาคาร

ภาพที่ 3-21 ภาพแสดงผังประกอบไดอะแกรมการใช้งานของอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-22 ภาพแสดงไดอะแกรมโซนพื้นที่ความเป็นส่วนตัวของอาคาร

จากภาพที่ 3-20, 3-21 และภาพที่ 3-22 ทำให้พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้งานกับพื้นที่ใช้งานของโครงการได้ถูกจัดแบ่งให้เป็นสัดส่วน แบ่งความเป็นส่วนตัวของแต่ละโซนของอาคารโดย สีเทาอ่อนคือพื้นที่สาธารณะ สีเทาเข้มคือพื้นที่กึ่งสาธารณะและสีดำคือพื้นที่ส่วนตัวของโครงการ

- ส่วนที่จอดรถ ส่วนคอร์ทกลาง ส่วนห้องประชุม ส่วนโถงต้อนรับเป็น **ส่วนสาธารณะ (Public)** ผู้คนภายนอกสามารถเข้ามาใช้ได้
- ส่วนกลางอำนวยความสะดวก สปา สระน้ำ ร้านอาหาร เป็นส่วน **กึ่งสาธารณะ (Semi-Public)** ผู้คนภายนอกยังสามารถเข้ามาใช้งานได้อยู่แต่ต้องติดต่อที่โถงต้อนรับกลางก่อนเพื่อเข้ามายังส่วนกึ่งสาธารณะ
- ส่วนคอร์ทขนาดใหญ่ ห้องพักชนิดต่างๆ ร้านอาหารระเบียงชา เป็น **ส่วนตัว(Private)** ผู้คนภายนอกไม่สามารถเข้ามาใช้งานได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การออกแบบทางสถาปัตยกรรม

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลรูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture), โครงสร้างทางสถาปัตยกรรม (Structure), วัสดุ (Materials), แนวความคิดในการออกแบบ (Concept-Design) สามารถสรุปข้อมูลได้ว่า โครงการวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่นั้นมีความโดดเด่นในการออกแบบงานทางสถาปัตยกรรมทั้งในด้านการวางผังโดยวางผังให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อสถานที่ตั้ง มีความกลมกลืนและเป็นส่วนหนึ่งไปกับสภาพแวดล้อม พร้อมทั้งสร้างความรู้สึกที่แตกต่างต่อการใช้งานในพื้นที่ เช่นพื้นที่สระว่ายน้ำบนอาคารชั้น 4 ที่สามารถได้รับวิวที่สวยงามของเทือกเขา ด้านโครงสร้างในส่วนของหลังคาทรงแปดเหลี่ยม (โถง-ต้อนรับ) ซึ่งสวยงามและเป็นเอกลักษณ์ที่สำคัญของโครงการ การเลือกใช้วัสดุจากธรรมชาติและท้องถิ่น ให้มีความกลมกลืนไปกับบริบทรอบๆ พร้อมเป็นการนำเสนอการประยุกต์วัสดุของพื้นถิ่นให้เข้ากับควมโมเดิร์นของยุคสมัยได้อย่างลงตัว

4. แนวทางเบื้องต้นในการดำเนินการธุรกิจประเภทโรงแรม

- การศึกษาการแบ่งสัดส่วนจำนวนห้องในโครงการ

โรงแรมวิวันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่มีจำนวนห้องทั้งหมด 72 ห้อง แบ่งออกเป็น 7 ชนิด

Deluxe Room จำนวน 56 ห้อง (77.6%)

1. Valley Deluxe Escape จำนวน 36 ห้อง (50%)
2. Valley Deluxe Scenery จำนวน 20 ห้อง (27.4%)

Pavilion Room จำนวน 12 ห้อง (16%)

1. Jacuzzi Pavilion จำนวน 6 ห้อง (8%)
2. Plunge Pool Pavilion จำนวน 6 ห้อง (8%)

Luxury Bedroom Suite จำนวน 3 ห้อง (4%)

1. Luxury 1 Bedroom Suite จำนวน 1 ห้อง (1.3%)
2. Luxury 2 Bedroom Suite จำนวน 2 ห้อง (2.7%)

Presidential Pool Villa จำนวน 1 ห้อง (1.3%)

จากข้อมูลทั้งหมดพบว่าในโรงแรมที่ประสบความสำเร็จแห่งหนึ่ง จำนวนชนิดห้องที่มากที่สุดคือห้องที่มีราคาถูกลงที่สุดซึ่งนับจากจำนวนห้องทั้งหมดคิดเป็น 77.6% ส่วนที่เหลือ 16%, 4%, 1.3% ลดลงไปตามขั้นของราคาห้อง จึงนำข้อมูลส่วนนี้เก็บไว้เป็นข้อมูลอ้างอิงเพื่อใช้ในการกำหนดสัดส่วนของห้องในขั้นตอนต่อไป

3.3.2 โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่



ภาพที่ 3-23 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการดาราเทวี เชียงใหม่

ที่มา : www.dharadhevi.com

3.3.2.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดของโครงการ

ชื่อโครงการ

โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่

ลักษณะอาคาร

โรงแรมตัวอาคารสูง 2 ชั้น (Colonial) ทั้งหมด 54 ห้อง และวิลล่า 69 หลัง

เนื้อที่โครงการ

130 ไร่

เจ้าของโครงการ

กลุ่มนายสุเชษฐ สุวรรณมงคล ผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่

สถาปนิกผู้ออกแบบ

Aesthetics Architects Go Group Co.,Ltd.

ขนาดของยูนิต

ส่วนห้องพักโรงแรม(Colonial) ขนาด 75-252 ตารางเมตร

ส่วนวิลล่า(Villa) ขนาด 180-644 ตารางเมตร

ราคาห้องพัก

ส่วนห้องพักโรงแรม(Colonial) ราคา 16,000-80,000 บาท/คืน

ส่วนวิลล่า(Villa) ราคา 16,000-100,000 บาท/คืน

ที่ตั้งโครงการ

51/4 หมู่ 1 ถนนสันกำแพง ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ตู้നിရိယ
- บริการพี่เลี้ยงเด็ก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องอาหาร
- บริการเช่าจักรยาน
- บาร์ และเล้าจัน
- ศูนย์ธุรกิจ
- จุดบริการทัวร์
- บริการ Wifi
- ห้องประชุม 600 คน
- คอฟฟี่ชอป
- บริการซักรีด/ซักแห้ง
- บริการรับ-ส่งถึงสนามบิน
- รมเซอรวิส 24 ชั่วโมง
- สระว่ายน้ำ
- ห้องอบไอน้ำ
- ส่วนออกกำลังกาย
- บริการนวด-สปา
- สนามกีฬาขนาดย่อม

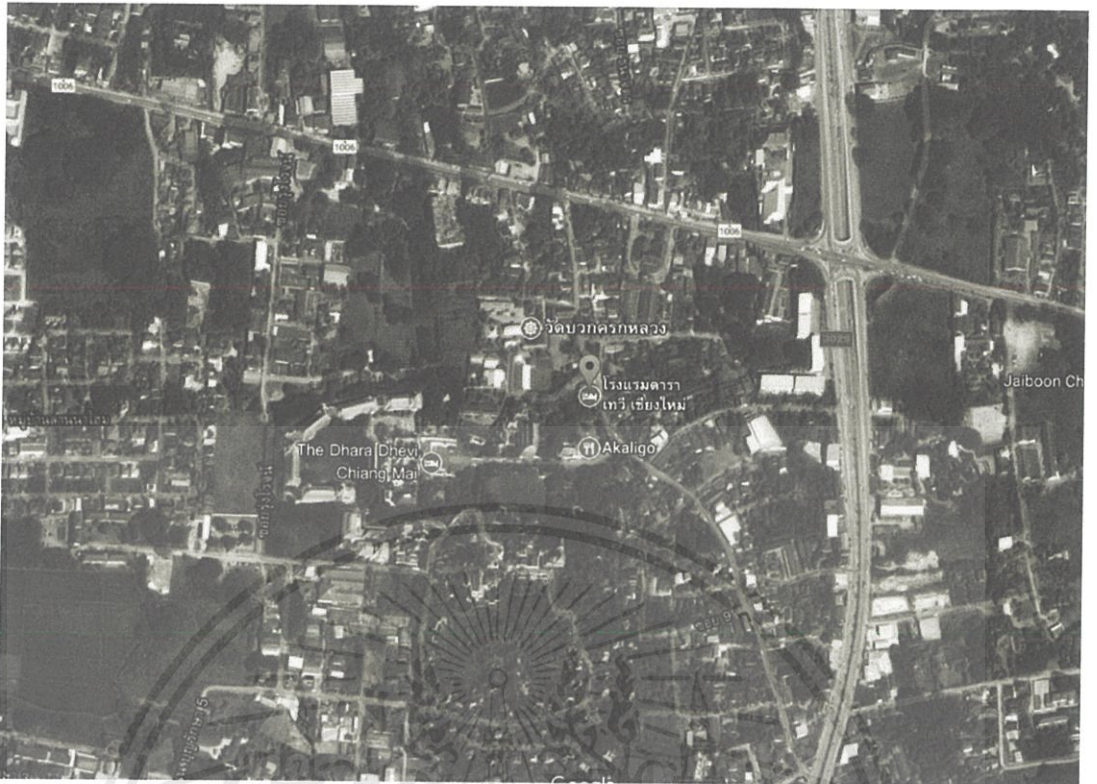
3.3.2.2 รายละเอียดทางสถาปัตยกรรม

โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่ เป็นโรงแรมหรูขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว สร้างขึ้นบนพื้นที่ 130 ไร่ ในภูมิประเทศที่งดงาม ล้อมรอบไปด้วยต้นไม้ใหญ่และทุ่งนา แสดงถึงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนท้องถิ่น โดยการออกแบบงานสถาปัตยกรรมได้รับอิทธิพลมาจากสถาปัตยกรรมในยุคล้านนา ผสมเข้ากับศิลปวัฒนธรรมทางฝั่งประเทศลาว (หลวงพระบาง), พม่า และสุโขทัย มีลักษณะการวางผังอาคารในส่วนต่างๆของรีสอร์ทที่มีความเป็นส่วนตัวสูง แยกตัวเป็นเอกเทศ เพื่อให้ผู้มาใช้บริการได้สัมผัสและรับรู้กับบรรยากาศของความเรียบง่ายและสงบสุขได้อย่างเต็มที่

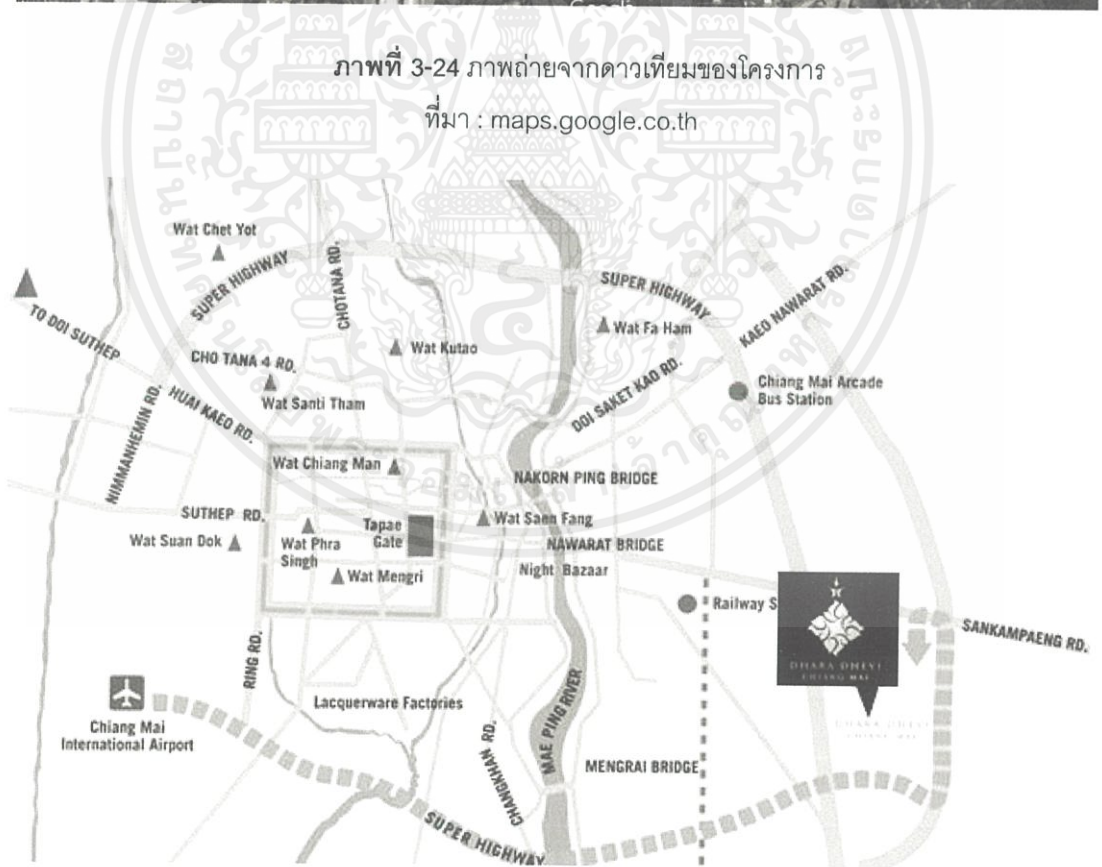
1.ที่ตั้งโครงการ (Site Location)

โครงการตั้งอยู่ในตำบลท่าศาลาใกล้กับถนนเจริญเมืองซึ่งเป็นถนนที่ตรงยาวเข้าไปในตัวเมืองเชียงใหม่ และอยู่ใกล้กับถนนซูเปอร์ไฮเวย์ซึ่งเป็นทางคู่ขนานสายเชียงใหม่-ลำปาง การเดินทางใช้เวลาเพียง 15 นาทีจากสนามบินเชียงใหม่ อีกทั้งยังอยู่ใกล้บริเวณถนนสันกำแพงซึ่งเชื่อมไปยังอำเภอสันกำแพงที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีเอกลักษณ์และมีความโดดเด่นทางวัฒนธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-24 ภาพถ่ายจากดาวเทียมของโครงการ
ที่มา : maps.google.co.th



ภาพที่ 3-25 แผนที่แสดงเส้นทางมาโครงการ
ที่มา : www.dharadhevi.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.การวางผังอาคาร (Layout Planning)

การวางผังของโครงการมีอิทธิพลมาจากแนวคิดการวางผังเมืองยุคล้านนา ซึ่งอาศัยความเชื่อเรื่องดวงเมืองตามคัมภีร์มหาทักษาด้ายการวางผังเมืองเชียงใหม่ โดยเปรียบเทียบที่ส่วนต่างๆของโครงการให้เป็นดังกรมการปกครองส่วนต่างๆ ในยุคสมัยก่อน และวางผังตามลักษณะเมืองที่ดีในคัมภีร์ทักษา

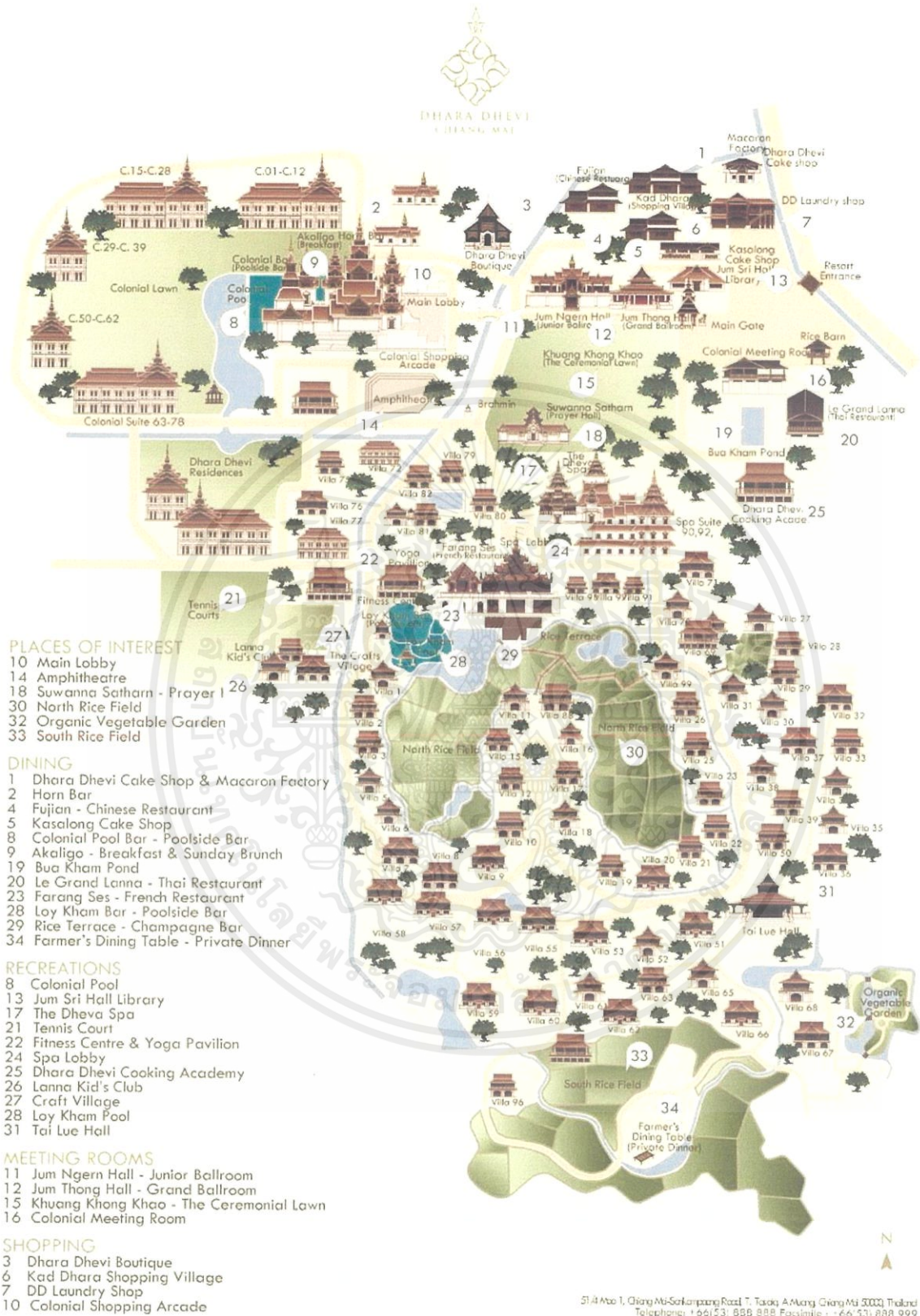
อายุเมือง (ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ)	เปรียบดั่ง	พระเจ้าแผ่นดิน
เดชเมือง (ทิศเหนือ)	เปรียบดั่ง	ส่วนการปกครอง
ศรีเมือง (ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ)	เปรียบดั่ง	พระเจ้าแผ่นดิน
มูลเมือง (ทิศตะวันออก)	เปรียบดั่ง	การพาณิชย์กรรม
อุตสาหกรรมเมือง (ทิศตะวันออกเฉียงใต้)	เปรียบดั่ง	การอุตสาหกรรม
มนตรีเมือง (ทิศใต้)	เปรียบดั่ง	ที่พักอาศัยเจ้าหน้าที่
บริวารเมือง (ทิศตะวันตก)	เปรียบดั่ง	ที่พักอาศัยพลเมือง



ภาพที่ 3-26 ภาพการวางผังเมืองตามคัมภีร์ทักษา

ที่มา : www.board.postjung.com/57721.html

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-27 ผังรวมของโครงการ

ที่มา : www.dharadhevi.com

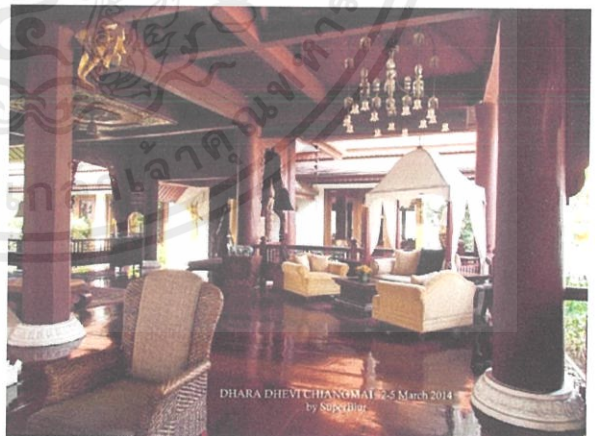
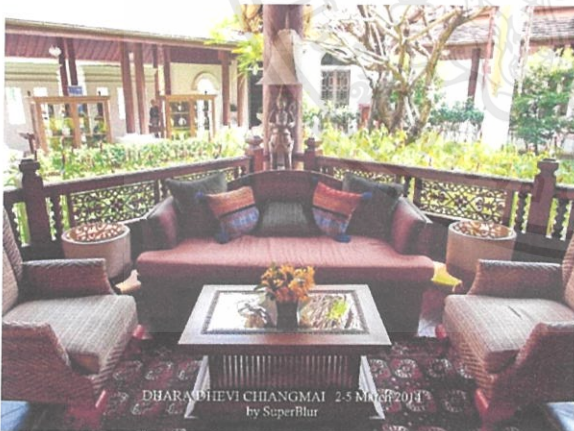
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.รูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture)

รูปแบบของสถาปัตยกรรมนั้นเป็นการนำสถาปัตยกรรมในยุคล้านนาที่มีกลิ่นอายของอิทธิพลพม่า, ลาว(หลวงพระบาง) และสุโขทัยกลับมาใช้ในการออกแบบตัวอาคารต่างๆ เช่นลอบบี้โถงต้อนรับของโครงการได้นำรูปแบบของสถาปัตยกรรมล้านนาพื้นถิ่นมาประยุกต์เข้ากับสถาปัตยกรรมพม่า ทำให้ตัวโถงต้อนรับมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และสร้างความประทับใจให้กับผู้ที่มาใช้บริการห้องพัก โดยส่วนต้อนรับนั้นประกอบไปด้วย แผนกลงทะเบียน โถงพักคอย ห้องอาหารที่เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง



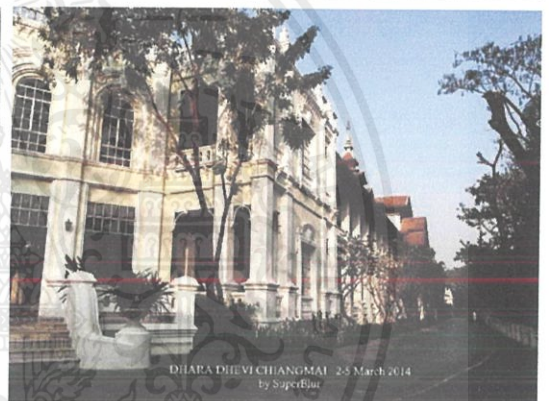
ภาพที่ 3-28 ภาพชุดบริเวณทางเข้าโครงการมายังส่วนต้อนรับ
ที่มา : ช่างภาพ Superblur



ภาพที่ 3-29 ภาพชุดบรรยากาศบริเวณส่วนต้อนรับ
ที่มา : ช่างภาพ Superblur

ในส่วนของห้องพักจะแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบใหญ่ๆ คือส่วนห้องพักที่อยู่ในอาคารตึกแถวย้อนยุค (Colonial) และส่วนบ้านพัก (Villa) โดยอาคารแบบตึกแถวย้อนยุค (Colonial) จะเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นอาคารพักสูง 2 ชั้น มีทั้งหมด 54 ห้อง ลักษณะการตกแต่งเป็นแบบตะวันตกย้อนยุค มีความหรูหรา ยิ่งใหญ่ โดยอาคารประเภทนี้ประกอบไปด้วยห้องพักแบบ Colonial Suite, Deluxe Colonial Suite, Grand Deluxe Colonial Suite, Grand Deluxe 2 Bedroom Colonial Suite แนวอาคารวางล้อมรอบสวนและสระน้ำสร้างพื้นที่ปิดล้อมเพื่อสร้างความเป็นส่วนตัวและบรรยากาศให้แก่แขกผู้มาใช้บริการ



ภาพที่ 3-30 ภาพชุดบรรยากาศบริเวณอาคาร Colonial
ที่มา : ช่างภาพ Superblur



ภาพที่ 3-31 ภาพชุดบรรยากาศภายในห้องพักอาคาร Colonial
ที่มา : www.dharadhevi.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนของห้องพักแบบหลัง (Villa) แยกออกเป็น 69 หลัง ประกอบไปด้วยห้องพักประเภท Villa, Deluxe Villa, Deluxe Villa with Outdoor Jacuzzi, Grand Deluxe Villa Plunge Pool, Grand Deluxe Villa with Pool, Penthouse Residence, Deluxe 2 Bedroom Residence-Pool, Royal Residence โดยแต่ละวิลล่านั้นมีพื้นที่ขนาดใหญ่ กว้างขวาง มีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมรอบๆวิลล่าเพื่อสร้างบรรยากาศ บางหลังมีสระว่ายน้ำส่วนตัว



ภาพที่ 3-32 ภาพชุดบรรยากาศห้องพักประเภทวิลล่า
ที่มา : www.dharadhevi.com



ภาพที่ 3-33 ภาพชุดบรรยากาศภายในห้องพักประเภทวิลล่า
ที่มา : www.dharadhevi.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนกลาง(Facilities) ของโครงการมีจำนวนเยอะและหลากหลายยกตัวอย่างเช่น สวนสปา ซึ่งมีกลุ่มของอาคารเป็นของตัวเองโดยอาคารมีเอกลักษณ์โดดเด่น ส่วนประชุม (Ballroom) ที่จำลองลักษณะอาคารโบราณของหลวงพระบางทำให้มีส่วนของชั้นล่างสูง จึงจัดให้ส่วนพื้นที่ประชุมอยู่ด้านล่างแทนและนำสวนพักผ่อนของว่างไปไว้ด้านบนแทน ซึ่งเป็นการประยุกต์พื้นที่ที่ใช้งานได้อย่างน่าสนใจ ส่วนพื้นที่ลานโล่งสำหรับการทำสมาธิ (Meditation Area) ซึ่งทางโครงการได้จัดวางไว้ให้ท่ามกลางบริเวณภูมิสถาปัตยกรรมที่สวยงาม ส่งเสริมต่อการนั่งพักผ่อน ทำสมาธิ



ภาพที่ 3-34 ภาพชุดบรรยากาศส่วนกลางของโครงการ

ที่มา : www.dharadhevi.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. โครงสร้างสถาปัตยกรรม (Structure)

มีการนำโครงสร้างเรือนล้านนาโบราณมาประยุกต์ใช้ในส่วนห้องพักผ่อนประเภทบ้านหลัง (Villa) สร้างรูปทรงซึ่งเป็นเอกลักษณ์ และนำพาบรรยากาศของการย้อนอดีตให้แก่แขกผู้มาใช้บริการได้สัมผัสและรับรู้ ในขณะที่เดียวกันบางส่วนของโครงการ มีการนำเอาเอกลักษณ์ของลักษณะรูปทรงโครงสร้างพม่าเข้ามาประยุกต์ในการออกแบบทำให้ได้รูปลักษณ์อาคารที่มีความน่าสนใจ และเป็นที่ยึดจำของแขกผู้มาใช้บริการ



(เรียงจากซ้ายไปขวา) ภาพที่ 3-35 ตัวอย่างอาคารเรือนล้านนาสมัยโบราณ

ภาพที่ 3-36 อาคารเรือนล้านนาที่ถูกนำมาประยุกต์ใช้ในโครงการ

ที่มา : www.dharadhevi.com

5. วัสดุ (Material)

ในแง่ของวัสดุโครงการใช้การประดับตกแต่งด้วยวัสดุธรรมชาติ เช่น อิฐ กระเบื้องดินเผา ไม้ เพื่อแสดงออกถึงเอกลักษณ์ของตัวโครงการอย่างชัดเจน โดยมีแนวคิดพื้นฐานมาจากความต้องการให้ผู้ใช้งานเกิดความรู้สึกย้อนยุค ทดลองกลับไปใช้ชีวิตอยู่ในสังคมสมัยโบราณ เรียนรู้ สัมผัสวิถีประเพณีวัฒนธรรมพื้นบ้านในสมัยก่อน

6. แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design)

แนวความคิดในการออกแบบของโครงการคือ การสร้างความแตกต่างให้กับชีวิตในปัจจุบันของแขกผู้มาใช้บริการ โดยการสร้างความรู้สึกของการย้อนยุค ผ่านการแสดงออกในต้วงานสถาปัตยกรรมที่มีการผสมผสานระหว่างวัฒนธรรมไทยล้านนา, พม่า, ลาว, กิจกรรมของโครงการที่เกี่ยวกับวัฒนธรรมท้องถิ่น, พื้นที่ว่าง, ภูมิสถาปัตยกรรม ส่งผลให้ผู้ใช้บริการได้รับความแตกต่าง เกิดความประทับใจและรู้สึกนึกหวนถึงอดีตในวันวาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.กิจกรรม (Activities)

กิจกรรมในโครงการหลักๆ จะเป็นกิจกรรมในเชิงวัฒนธรรมสลับเปลี่ยนกันไปตามช่วงฤดูกาลที่เหมาะสม เนื่องมาจากวัตถุประสงค์หลักของโรงแรมที่ต้องการสร้างบรรยากาศและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้แก่แขกผู้มาใช้บริการ โดยตัวอย่างเช่นกิจกรรมการปลูกข้าว กิจกรรมการละเล่นมวยไทย กิจกรรมประดิษฐ์หัตถกรรมพื้นเมือง กิจกรรมฝึกทำอาหารพื้นบ้าน เป็นต้น



ภาพที่ 3-37 ภาพชุดบรรยากาศกิจกรรมของโรงแรม

ที่มา : www.dharadhevi.com

3.3.2.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

1.การเลือกที่ตั้ง (Site Selection)

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ตั้งโครงการ (Site Location) ของโรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่ พบทั้งข้อดีและข้อด้อยของโครงการดังนี้

ข้อดี

- โครงการตั้งอยู่ในบริเวณค่อนข้างกลางตัวเมืองเชียงใหม่ซึ่งมีข้อได้เปรียบในแง่ของความพร้อมของสาธารณูปการ สาธารณูปโภคต่างๆ
- มีการเข้าถึงโครงการได้ง่าย มีถนนหลักตัดผ่า
- ที่ตั้งโครงการอยู่ในบริเวณถนนท่องเที่ยวของเชียงใหม่ทำให้แขกผู้บริการสามารถเดินทางท่องเที่ยวชมตัวเมืองได้อย่างสะดวก

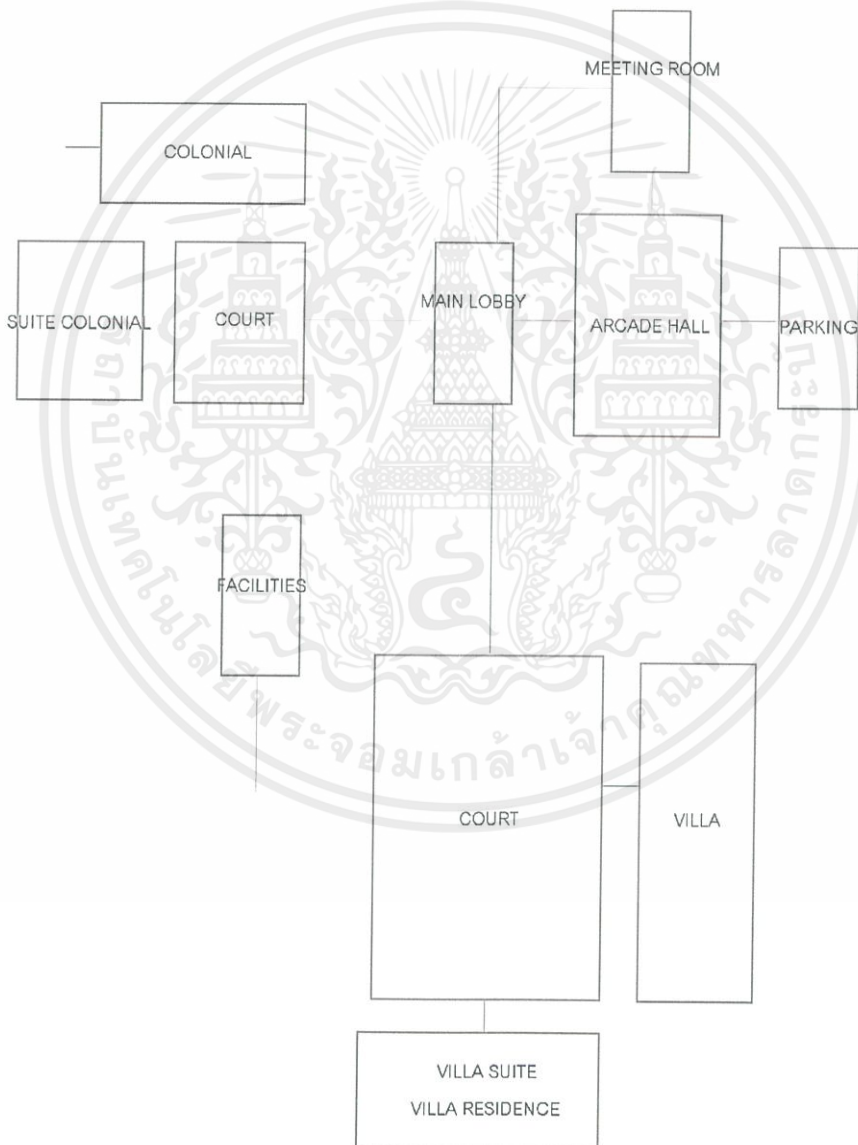
ข้อด้อย

- โครงการตั้งอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเมืองทำให้ต้องสร้างบรรยากาศและภูมิทัศน์ของรีสอร์ทเองทำให้มีค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น
- การมีผลกระทบจากมลภาวะทางเสียง แสง ในเวลากลางคืนซึ่งเป็นเวลาที่แขกผู้มาพักบริการควรจะได้พักผ่อน
- เนื่องจากอยู่ในบริเวณเขตชุมชนเมืองทำให้การขายตัวของโครงการนั้นเป็นไปได้ยากเนื่องจากพื้นที่รอบๆเป็นชุมชนทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

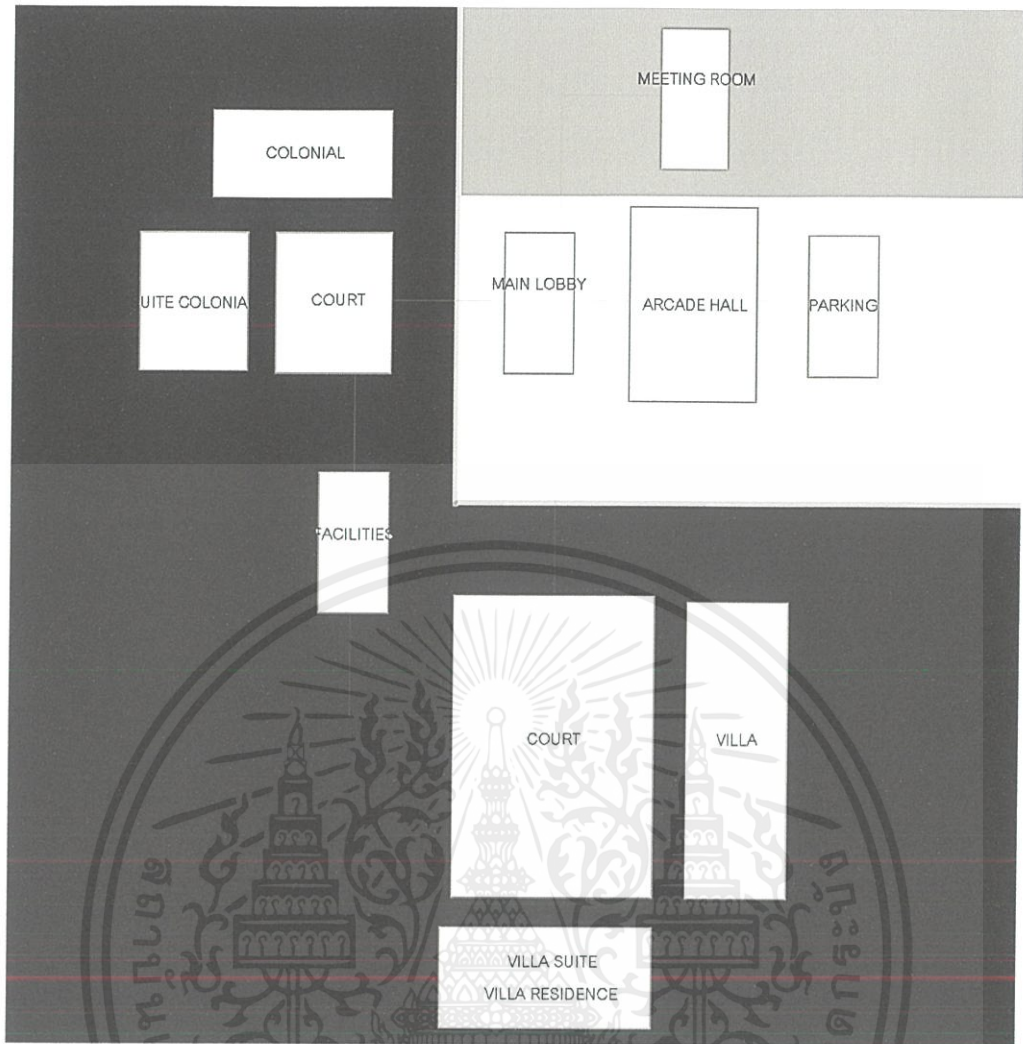
2. ความสัมพันธ์ของอาคารและผู้เกี่ยวข้อง (Users and Building Relative)

เมื่อพิจารณาจากผังรวมของโครงการ (ภาพที่ 3-26) ทำให้เห็นถึงลักษณะในการจัดวางโซนของอาคารที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับการใช้งาน การจัดการเส้นทางสำหรับผู้ใช้งานที่ต่างชนิดกัน อีกทั้งยังพบลักษณะพิเศษของผังรวมโครงการที่มีอิทธิพลมาจากการวางผังเมืองตามคัมภีร์ทักษา(การวางผังเมืองโดยอ้างอิงจากแบบแผนของเมืองในสมัยโบราณ) ซึ่งจะมีลักษณะพิเศษคือในทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามตำราจะกล่าวว่าเป็นทิศกาลกิณี ผังของโครงการจึงไม่มีองค์ประกอบใดตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ มีเพียงภูมิสถาปัตยกรรมล้อมรอบ



ภาพที่ 3-38 ไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-39 ไดอะแกรมแสดงความเป็นส่วนตัวของแต่ละโซนในโครงการ

จากภาพที่ 3-38 และภาพที่ 3-39 ทำให้พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้งานกับพื้นที่ใช้งานของโครงการได้ถูกจัดแบ่งให้เป็นสัดส่วน แบ่งความเป็นส่วนตัวของแต่ละโซนของอาคารโดย สีเทาอ่อนคือพื้นที่สาธารณะ สีเทาเข้มคือพื้นที่กึ่งสาธารณะและสีดำคือพื้นที่ส่วนตัวของโครงการ

- ส่วนที่จอดรถ ส่วนคอร์ทกลาง ส่วนโถงต้อนรับ ตลาด(Arcade) เป็นส่วนพื้นที่สาธารณะ (Public) ผู้คนภายนอกสามารถเข้ามาใช้ได้
- ส่วนห้องประชุม สปา บริการธุรกิจ ห้องอาหาร เป็นส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะ (Semi-Public) ผู้คนภายนอกยังสามารถเข้ามาใช้งานได้แต่ต้องติดต่อกับโถงต้อนรับกลางก่อนเพื่อเข้ามายังส่วนกึ่งสาธารณะ
- ส่วนคอร์ทขนาดใหญ่ ห้องพักชนิดต่างๆ พื้นที่นั่งสมาธิ เป็นส่วนพื้นที่ส่วนตัว (Private) ผู้คนภายนอกไม่สามารถเข้ามาใช้งานได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การออกแบบทางสถาปัตยกรรม

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลรูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture), โครงสร้างทางสถาปัตยกรรม (Structure), วัสดุ (Material), แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design) สามารถสรุปข้อมูลได้ว่า โครงการดาราเทวี เชียงใหม่นั้นมีความโดดเด่นในด้านของบรรยากาศ และเรื่องราวของตัวโครงการซึ่งเป็นจุดขายหลัก โดยมีงานสถาปัตยกรรมและงานภูมิสถาปัตยกรรมคอยช่วยส่งเสริมให้บรรยากาศเรื่องราวของโครงการนั้นมีความสมจริงยิ่งขึ้น จึงทำให้เรื่องราวของงานสถาปัตยกรรมนั้นได้รับอิทธิพลโดยตรงมาจากเรื่องล้านนาพื้นถิ่น ผสมกลิ่นอายของวัฒนธรรมศิลปะพม่าและลาว ประกอบกับงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เติมเต็มเรื่องราว ทำให้โครงการดาราเทวีนั้นประสบความสำเร็จในธุรกิจโรงแรม ถึงแม้ราคาที่พักของโครงการจะมีราคาสูงมาก แต่เรื่องราว บรรยากาศ ความรู้สึกที่ได้หลังจากการพักแรมนั้น มีความคุ้มค่าและเป็นที่ต้องการของนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่มาโดยตลอด

4. แนวทางเบื้องต้นในการดำเนินการธุรกิจประเภทโรงแรม

- การศึกษาการแบ่งสัดส่วนจำนวนห้องในโครงการ

โรงแรมดาราเทวีมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 123 ห้องแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลักดังนี้

1. Villa Type จำนวน 64 ห้อง (คิดเป็น 52.03%)
2. Suite Type จำนวน 54 ห้อง (คิดเป็น 43.90%)
3. Residence Type จำนวน 5 ห้อง (คิดเป็น 4.07%)

จากข้อมูลทั้งหมดพบว่าในโรงแรมที่ประสบความสำเร็จแห่งหนึ่ง สัดส่วนประเภทห้องมีเปอร์เซ็นต์ที่ใกล้เคียงกัน เนื่องจากเป็นโรงแรมในระดับหรูซึ่งเน้นการบริการแก่ผู้ใช้บริการระดับกลางค่อนข้างสูง-สูง ซึ่งต้องการความหรูหราสบายเป็นหลัก จึงมีการกำหนดประเภทห้องออกมาใกล้เคียงกัน แต่ในขณะเดียวกันเมื่อพิจารณาทั้งส่วน Villa Type, Suite Type พบว่าทั้งสองประเภทนี้ ห้องที่ให้บริการในราคาต่ำสุดมีราคาเฉลี่ยเท่ากันแต่จะได้รับบรรยากาศกันคนละแบบซึ่งแบบ Suite จะได้รับบรรยากาศแบบหรูหรา แต่แบบ Villa Type จะได้รับบรรยากาศแบบธรรมชาติพื้นถิ่น จึงทำให้การกำหนดสัดส่วนของห้องพักออกมามีความใกล้เคียงกัน และเมื่อพิจารณาลงไปในรายละเอียดย่อยของแต่ละประเภทจะพบว่าห้องที่มีสัดส่วนเยอะที่สุดคือห้องมาตรฐานต่ำสุด และเรียงตามลำดับกันไป จึงนำข้อมูลส่วนนี้เก็บไว้เป็นข้อมูลอ้างอิงเพื่อใช้ในการกำหนดสัดส่วนของห้องในขั้นตอนต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.3 จิมทอมป์สันฟาร์ม นครราชสีมา



ภาพที่ 3-40 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการจิมทอมป์สัน ฟาร์ม

3.3.3.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ชื่อโครงการ	จิมทอมป์สันฟาร์ม
ลักษณะอาคาร	เป็นโครงการฟาร์มเกษตรที่มีการจัดโชว์อาคารพื้นถิ่นของจังหวัดนครราชสีมา (หมู่บ้านอีสาน)
เนื้อที่โครงการ	600 ไร่
เจ้าของโครงการ	จิมทอมป์สัน และหุ้นส่วน
สถาปนิกผู้ออกแบบ	อาจารย์พหลไชย เปรมใจ และทีมออกแบบ
ที่ตั้งโครงการ	2072 ตำบลตะขบ อำเภอปักธงชัย นครราชสีมา 30150

3.3.3.2 รายละเอียดทางสถาปัตยกรรม

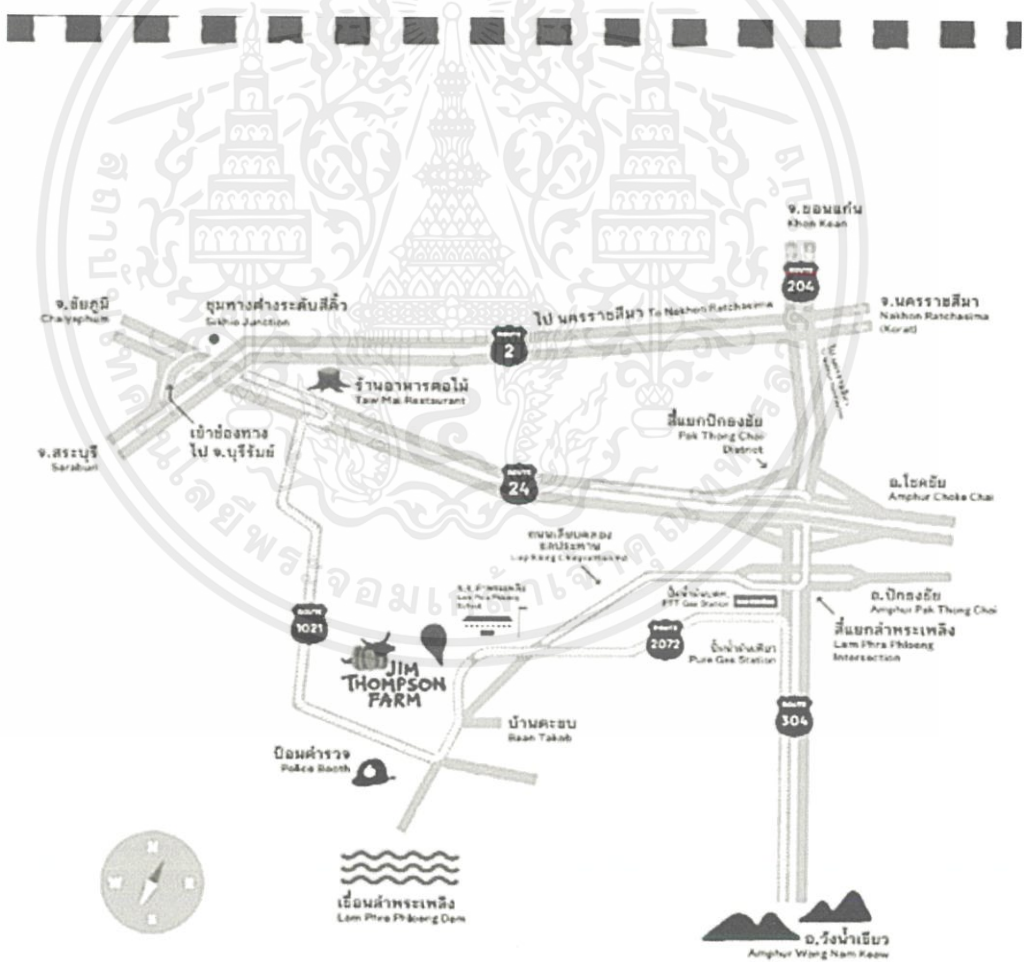
โครงการจิมทอมป์สันฟาร์มสร้างขึ้นบนพื้นที่กว่า 600 ไร่บนเชิงเขาพญาปราบ ตำบลตะขบ โดยเริ่มจากเป็นแหล่งผลิต ไข่ไหมจำหน่ายให้สมาชิกเกษตรกรเพื่อรับซื้อรังสดในการผลิตเส้นไหมและเป็นพื้นที่ปลูกหม่อนอันเป็นอาหารหลักของหนอนไหม ต่อมาจิมทอมป์สันได้ริเริ่มนำบ้านอีสาน อันเป็น สถาปัตยกรรมไทยอีสานที่เป็นเอกลักษณ์มารวบรวมไว้บน พื้นที่กว่า 10 ไร่ เช่น บ้านโคราช บ้านภูไท และเรือนเหี้ย ซึ่ง “หมู่บ้านอีสาน” แห่งนี้ได้กลายเป็นอีกหนึ่งจุดต้อนรับ นักท่องเที่ยวที่หลงใหลในสถาปัตยกรรมอัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทรงคุณค่าและวัฒนธรรมประเพณีอันดีงามของภาคอีสาน โดยมีการจำลองวิถีชีวิต วัฒนธรรม ประเพณีการเล่น อาหารการกิน และการประกอบอาชีพของชาวบ้านในอดีต ให้นักท่องเที่ยวได้สัมผัสกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของชาวอีสานอันเรียบง่ายซึ่งเปิดทำการ เฉพาะในช่วงเดือน ธันวาคม-มกราคมเท่านั้นในแต่ละปี

1.ที่ตั้งโครงการ (Site Location)

โครงการตั้งอยู่ในบริเวณตำบลตะขบ อำเภอปักธงชัย จังหวัดนครราชสีมาอยู่ใกล้สี่แยกบ้านตะขบโดยจะขับผ่านข้ามคลองชลประทาน และขับไปตามถนน 2072 ประมาณ 15 นาที จะถึงจิมทอมป์สันฟาร์ม ซึ่งถือว่าที่ตั้งไม่ไกลจากตัวอำเภอปักธงชัยมากนัก ใช้ระยะเวลาโดยประมาณ 25 นาที แต่หากมาจากอำเภอเมืองโคราชจะใช้เวลาประมาณ 1 ชั่วโมง



ภาพที่ 3-41 ภาพแผนที่การเดินทางมายังจิมทอมป์สันฟาร์ม

ที่มา : maps.google.co.th

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-42 ภาพทางดาวเทียมของบริเวณที่ตั้งโครงการ
ที่มา : maps.google.co.th

2.การวางผังอาคาร (Layout Planning)

การวางผังของโครงการจะวางผังในรูปแบบลักษณะของฟาร์มเกษตรพื้นถิ่น และต่อมาได้นำมาดัดแปลงให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวโดยการจัดกิจกรรม (Event) ในบริเวณแปลงเกษตรรวม 600 ไร่ โดยแบ่งกิจกรรมเป็นแต่ละโซนตามความพิเศษของชนิดผลผลิตในบริเวณนั้นๆ โดยรวมจะวางผังของอาคารกิจกรรมให้ล้อมรอบสวนดอกไม้ขนาดใหญ่ในบริเวณตรงกลางที่ตั้ง และในพื้นที่แต่ละจุดกิจกรรมก็จะวางแนวอาคารให้เปิดรับบรรยากาศของฟาร์มเกษตร โครงการแบ่งพื้นที่กิจกรรมออกเป็นทั้งหมด 5 พื้นที่ 1.จุดต้อนรับสวนผักปลอดสารพิษ 2.จุดท่องเที่ยวลานพื้กทองและทุ่งดอกไม้หลากสี 3.จุดท่องเที่ยวหมู่บ้านอีสาน 4.จุดท่องเที่ยวหมู่บ้านจิม 5.จุดท่องเที่ยวตลาดจิม ซึ่งในแต่ละจุดท่องเที่ยวก็จะมีเรื่องราวที่น่าสนใจแตกต่างกัน



ภาพที่ 3-43 ภาพแสดงบริเวณทางเข้าโครงการจิมทอมป์สันฟาร์ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-44 ภาพแสดงบริเวณจุดท่องเที่ยวที่ 2 ดอกไม้หลากสี



ภาพที่ 3-45 ภาพแสดงบริเวณจุดท่องเที่ยวที่ 3 หมู่บ้านอีสาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-46 ภาพแสดงบริเวณจุดท่องเที่ยวที่ 4 หมู่บ้านจิม



ภาพที่ 3-47 ภาพแสดงผังบริเวณจุดท่องเที่ยวในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.รูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture)

รูปแบบของสถาปัตยกรรมโดยรวมเป็นสถาปัตยกรรมท้องถิ่น โดยนำเรือนโคราช ในสมัยโบราณมาจำลองจัดวางเป็นหมู่บ้านล้อมรอบบรรยากาศของฟาร์มเกษตร โดยสร้างบรรยากาศย้อนวันวานให้แก่ผู้เข้ามาท่องเที่ยว โดยรูปแบบของเรือนโคราชทั่วไปจะมีลักษณะเป็นเรือนไม้ชั้นเดียวยกพื้นสูงใต้ถุนโล่ง หลังคาจั่วทรงสูง ประมาณ 40 องศา มีบันลุ่มและการตกแต่งหน้าจั่วเป็นลวดลายการเข้าไม้และการแกะสลัก มีกรรมวิธีการก่อสร้างโดยใช้ระบบสำเร็จรูปโครงสร้างระบบเสาคาน ตัวเรือนแบ่งพื้นที่เป็น 4 ส่วน คือ เรือนนอน (ในเรือน) เป็นระดับสูงสุด ถัดลงมาเป็นส่วนระเบียงมีหลังคาคลุม นอกชานเป็นส่วนต่ำสุดไม่มีหลังคาคลุม



ภาพที่ 3-48 ภาพแสดงตัวอย่างรูปเรือนโคราช

4.วัสดุ (Material)

โครงการในส่วนการใช้งานหลักนั้นใช้การประดับตกแต่งด้วยวัสดุธรรมชาติทั้งสิ้น เนื่องจากตัวโครงการมีจุดประสงค์หลักจะจำลองสภาพของเมืองอีสานในสมัยก่อนให้ผู้มาเยี่ยมชมได้สัมผัสบรรยากาศ และได้ประสบการณ์ที่แตกต่าง โดยวัสดุที่พบหลักๆคือ ไม้, ไม้รวก, ดิน, ฟาง ฯลฯ แต่ในส่วนสนับสนุนโครงการบางส่วนมีความจำเป็นที่จะต้องใช้วัสดุในปัจจุบันเพื่อประสิทธิภาพแต่จะถูกออกแบบให้กลมกลืนไปกับบริบทโดยรวมของโครงการ

5.แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design)

มีแนวความคิดในการออกแบบที่จะนำสถาปัตยกรรมอันทรงคุณค่าของโคราช และวัฒนธรรมประเพณีอันดีงามของภาคอีสาน มาจัดแสดงให้นักท่องเที่ยวได้ทดลองใช้ชีวิตภายใต้บรรยากาศชุมชนโบราณ โดยมีการจำลองวิถีชีวิต วัฒนธรรม ประเพณี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเล่น อาหารการกิน และการประกอบอาชีพของชาวบ้านในอดีตให้นักท่องเที่ยวได้สัมผัส อีกทั้งยังมีแนวความคิดริเริ่มในการนำศิลปินมาทำผลงานศิลปะในบริบทของการเกษตรเชิงนิเวศน์ และงานสถาปัตยกรรมอีสาน โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อเป็นสะพานเชื่อมโยงศิลปะ ชีวิต และธรรมชาติเข้าด้วยกัน ศิลปินได้รับการสนับสนุนให้ทำงานกับธรรมชาติ วัสดุใน ท้องถิ่น และวัสดุรีไซเคิล โดยจะนำผลงานมาจัดแสดงตามจุดท่องเที่ยวต่างๆใน จิมทอมป์สัน ฟาร์ม

6.กิจกรรม (Activity)

กิจกรรมในโครงการหลักๆ จะเป็นการจัดกิจกรรมพื้นถิ่น ประเพณีโบราณให้นักท่องเที่ยวได้สัมผัสบรรยากาศ เก็บประสบการณ์ เช่นการเรียนรู้กระบวนการผลิตใหม่ การล่องเรือชมหมู่บ้านริมน้ำ ศิลปะการแสดงพื้นบ้าน ศิลปะการประกอบอาหาร เป็นต้น โดยการเปิดให้เข้าชมแต่ละปีจะมีเรื่องราวของความเป็นมาที่แตกต่างกันออกไปเพื่อสร้างความแปลกใหม่และความน่าสนใจในทุกๆปี



ภาพที่ 3-49 ภาพบรรยากาศกิจกรรมต่างๆในโครงการ

ที่มา : <http://www.paiduaykan.com>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การเลือกที่ตั้ง (Site Selection)

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ตั้งโครงการ (Site Location) ของโครงการจิมทอมป์สัน ฟาร์ม พบทั้งข้อดีและข้อด้อยของโครงการดังนี้

ข้อดี

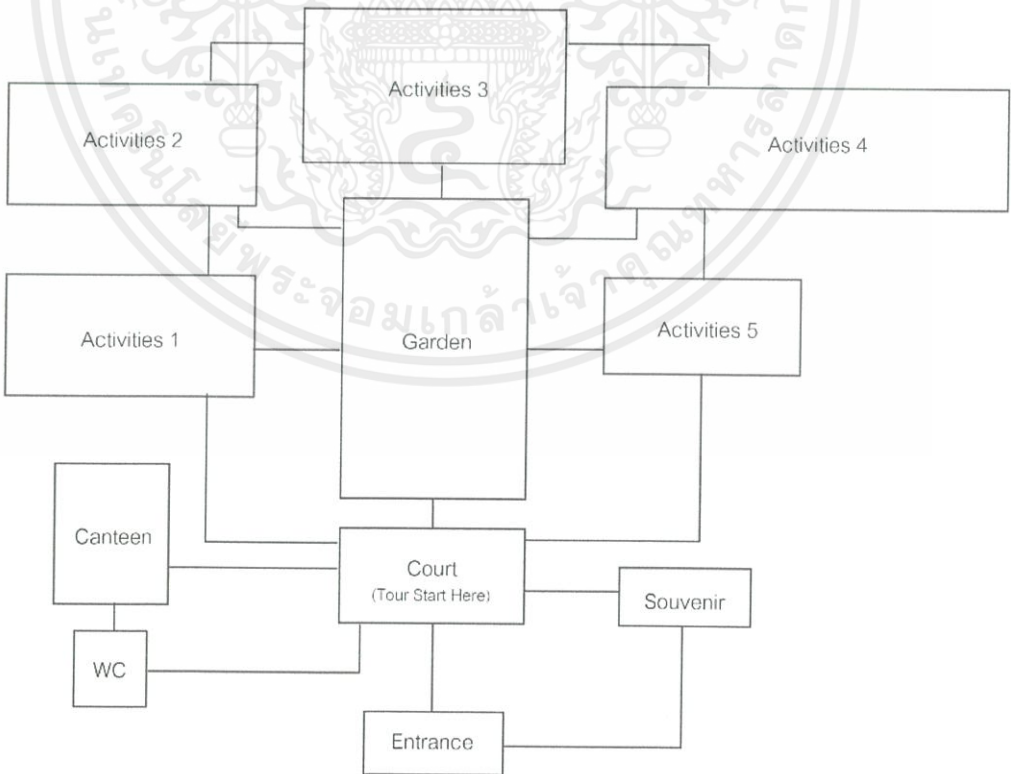
- โครงการตั้งอยู่ในบริเวณท่ามกลางธรรมชาติ มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม มีบรรยากาศที่ดี ดึงดูดนักท่องเที่ยว
- พื้นที่มีขนาดใหญ่ มีศักยภาพรองรับการขยายตัวในอนาคต

ข้อด้อย

- ที่ตั้งโครงการนั้นมีระยะทางค่อนข้างไกลจากสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ ในจังหวัด
- ถนนในการเดินทางไป-กลับจากโครงการค่อนข้างขรุขระและเล็ก

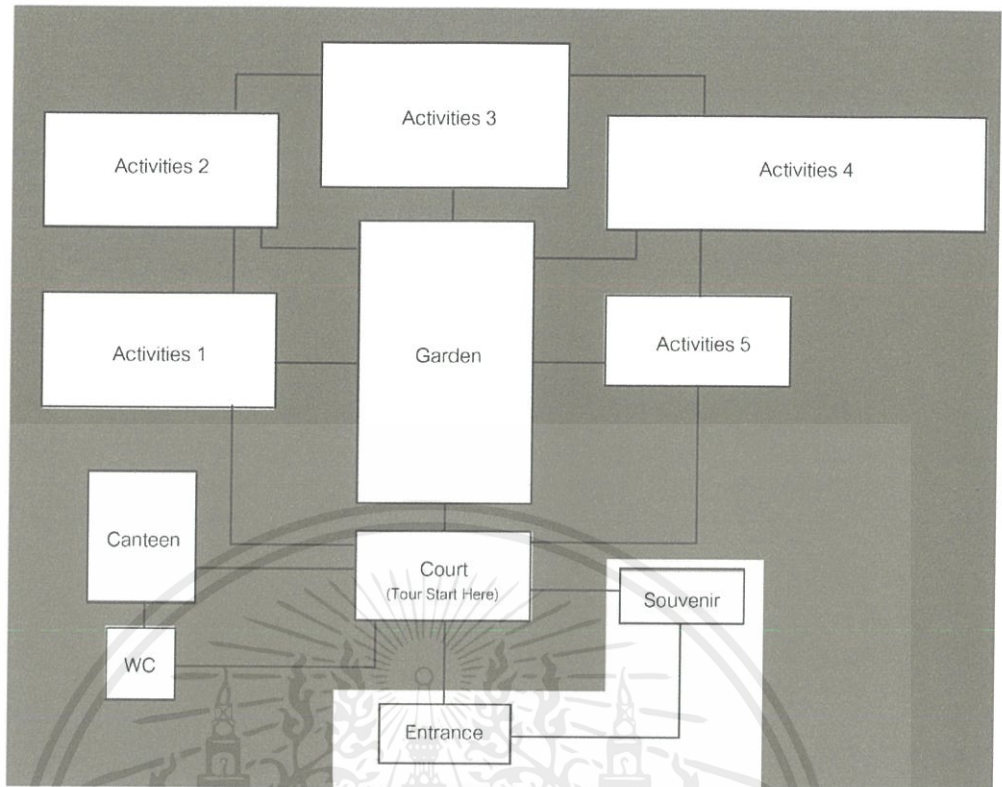
2. ความสัมพันธ์ของอาคารและผู้ใช้งาน (Users and Building Relative)

เมื่อพิจารณาจากผังรวมของโครงการ (ภาพที่ 3-45) ทำให้เห็นถึงลักษณะในการจัดวางโซนของอาคารที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับการใช้งาน การจัดการเส้นทางสำหรับผู้ใช้งานที่ต่างชนิดกัน



ภาพที่ 3-50 โดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของอาคารและผู้ใช้งาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-51 ไดอะแกรมแสดงความเป็นส่วนตัวขององค์ประกอบในโครงการ

จากภาพที่ 3-50 และภาพที่ 3-51 ทำให้พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้งานกับพื้นที่ใช้งานของโครงการได้ถูกจัดแบ่งให้เป็นสัดส่วน แบ่งความเป็นส่วนตัวของแต่ละโซนของอาคารโดย สีเทาอ่อนคือพื้นที่สาธารณะ สีเทาเข้มคือพื้นที่กึ่งสาธารณะ

- ส่วนที่ทางเข้า ร้านขายของฝาก เป็นส่วนพื้นที่สาธารณะ (Public) ผู้คนภายนอกสามารถเข้ามาใช้ได้
- ส่วนโถงต้อนรับ ห้องอาหาร จุดกิจกรรมทั้ง 5 จุด สวนดอกไม้ เป็นส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะ (Semi-Public) ผู้คนภายนอกสามารถเข้ามาใช้งานได้โดยต้องติดต่อซื้อบัตรเข้าที่โถงต้อนรับกลางก่อนเพื่อเข้ามายังส่วนกึ่งสาธารณะ

3.การออกแบบทางสถาปัตยกรรม

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลรูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture), วัสดุ (Material), แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design) สามารถสรุปข้อมูลได้ว่าโครงการจิมทอมป์สันฟาร์มนั้นมีความโดดเด่นในด้านของบรรยากาศและกิจกรรมต่างๆในโครงการล้วนเชื่อมโยงให้นักท่องเที่ยวมีความสนใจในโครงการ โดยใช้จุดเด่นของความเป็นฟาร์มที่เป็นกิจการหลักเป็นจุดขาย อีกทั้งยังนำสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรมที่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติเรื่องราว มาประกอบกันทำให้โครงการนี้มีจุดเด่นและเป็นที่น่าสนใจของนักท่องเที่ยวในทุกๆปี

3.4 อาคารตัวอย่างในต่างประเทศ

3.4.1 โรงแรมแมชองเดอ ลาบัว หลวงพระบาง



ภาพที่ 3-52 ภาพแสดงทัศนียภาพโครงการแมชอง เดอลาบัว หลวงพระบาง

ที่มา : <https://vientianestarhotel.com>

3.3.3.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดของโครงการ

ชื่อโครงการ	แมชอง เดอลาบัว หลวงพระบาง (Mason Dalabua, Luang Prabang)
ลักษณะของอาคาร	มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 26 ห้องแบ่งออกเป็น Classic Room (16 ห้อง) Deluxe Room (6 ห้อง) Grand Deluxe Room (4 ห้อง)
เนื้อที่ของโครงการ	4.5 ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดของยูนิต	Classic Room 30 ตารางเมตร Deluxe Room 37 ตารางเมตร Grand Deluxe Room 43 ตารางเมตร
ราคาห้องพัก	Classic Room ราคา 2,700-3,100 บาท/คืน Deluxe Room ราคา 3,400-3,900 บาท/คืน Grand Deluxe Room ราคา 4,000-4,600 บาท/คืน
ที่ตั้งโครงการ	10 Oupalath Khamboua Road, Ban That Luang, Luang Prabang, Lao PDR

3.3.3.2 รายละเอียดทางสถาปัตยกรรม

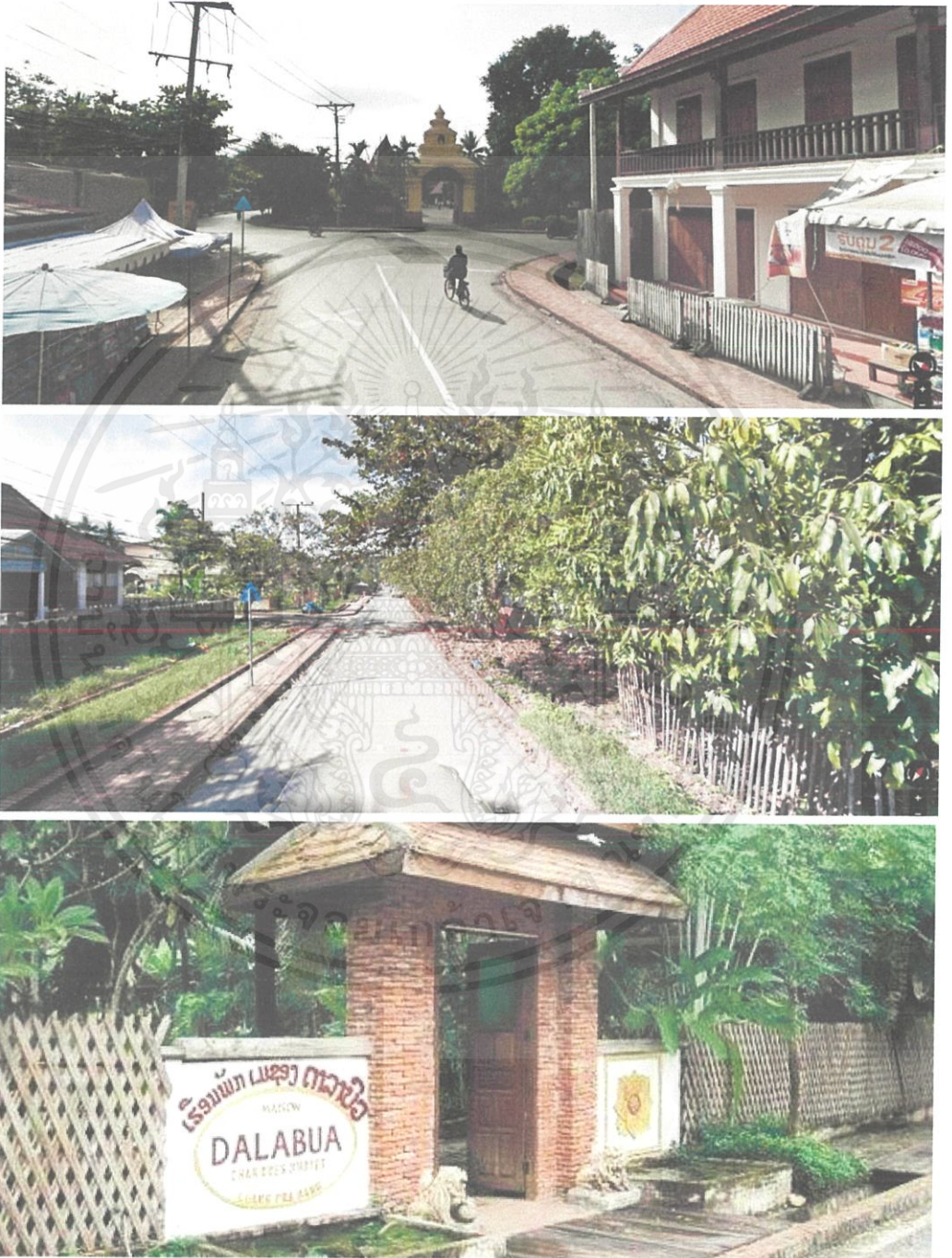
โครงการแมชอง เดอลาบัว หลวงพระบางเป็นโครงการรีสอร์ทระดับ 3 ดาวที่มีพื้นที่ประมาณ 4.5 ไร่ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองหลวงพระบาง ล้อมรอบไปด้วยคลองที่ได้รับจดสิทธิเป็นมรดกโลก โดยคำว่า “เดอลาบัว” นั้นในภาษาลาว หมายถึง นางฟ้าแห่งดอกบัว ซึ่งสามารถอธิบายตัวโครงการได้เป็นอย่างดี โครงการประกอบไปด้วย 26 ห้องพักที่มีกลิ่นอายของสถาปัตยกรรมท้องถิ่นของหลวงพระบาง โดยประยุกต์ออกแบบให้ตอบสนองต่อการใช้งานในปัจจุบัน และเมื่อยามเย็นพระอาทิตย์ลับแสง บริเวณตัวโครงการเป็นหนึ่งในบริเวณที่มีมุมมองสวยที่สุดขณะพระอาทิตย์กำลังลับแสงของหลวงพระบาง

1.ที่ตั้งโครงการ (Site Location)

โครงการแมชอง เดอลาบัว ตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนเมืองหลวงพระบางโดยมีระยะห่างจากสนามบินนานาชาติหลวงพระบางเพียง 10 นาทีด้วยรถยนต์ โคนเส้นทาง การเดินทางหากมาจากสนามบิน จะใช้เส้นทางบนถนน Phetsarat ขับตรงมาเรื่อยๆ เมื่อข้ามแม่น้ำ Nam Khan มาประมาณ 200 เมตรจะเจอสยามแยกให้เลี้ยวขวาแล้วขับมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อีกประมาณ 240 เมตรจะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายและตรงมาเรื่อยๆประมาณ 580 เมตร จะเจอสยามแยกอีกครั้งให้เลี้ยวขวาและตรงยาวมาประมาณ 700 เมตรจะพบตัวโครงการ อยู่ทางซ้ายมือของถนน



ภาพที่ 3-53 ภาพแสดงบรรยากาศระหว่างการเดินทางมายังโครงการ

ที่มา : maps.google.co.th

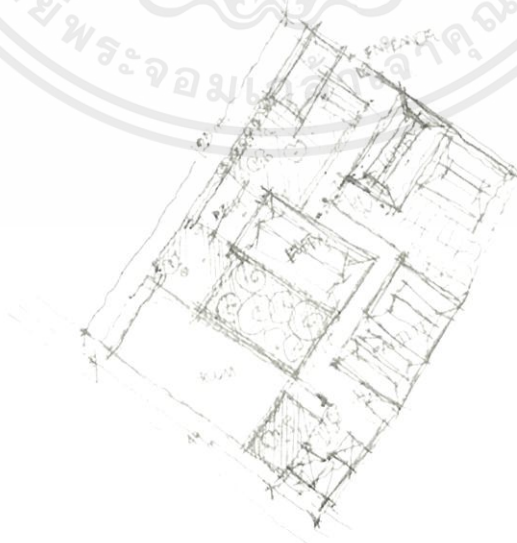
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-54 ภาพทางดาวเทียมของบริเวณที่ตั้งโครงการ
ที่มา : maps.google.co.th

2.การวางผังอาคาร (Layout Planning)

เนื่องจากโครงการมีพื้นที่ค่อนข้างเล็กสำหรับโรงแรมจำนวน 26 ห้องจึงมีการจัดวางผังอาคารให้มีความกระชับและใกล้ชิดกัน โดยจะวางแนวของอาคารให้ได้รับบรรยากาศของคลองน้ำ ในทุกๆส่วน สร้างพื้นที่คอร์ทกลางที่สามารถใช้งานได้ตลอดทั้งวัน โดยวางแนวอาคารห้องพักให้เกิดร่มเงาลงมายังบริเวณในบริเวณพื้นที่คอร์ทกลาง สร้างความร่มรื่นให้กับตัวโครงการ



ภาพที่ 3-55 ภาพผังของโครงการโดยคร่าวๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.รูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture)

รูปแบบสถาปัตยกรรมในโครงการจะเป็นสถาปัตยกรรมประยุกต์พื้นถิ่นของหลวงพระบาง กับสถาปัตยกรรมสมัยใหม่โดยมีความสอดคล้องกัน พร้อมกลมกลืนไปกับบริบทโดยรอบๆของที่ตั้งโครงการ โดยตัวโครงการจะลดทอนรายละเอียดของสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของหลวงพระบางแต่ยังคงไว้ซึ่งสัดส่วนและรูปทรงที่คล้ายกัน



ภาพที่ 3-56 ภาพตัวอย่างสถาปัตยกรรมหลวงพระบาง

ที่มา : maps.google.co.th

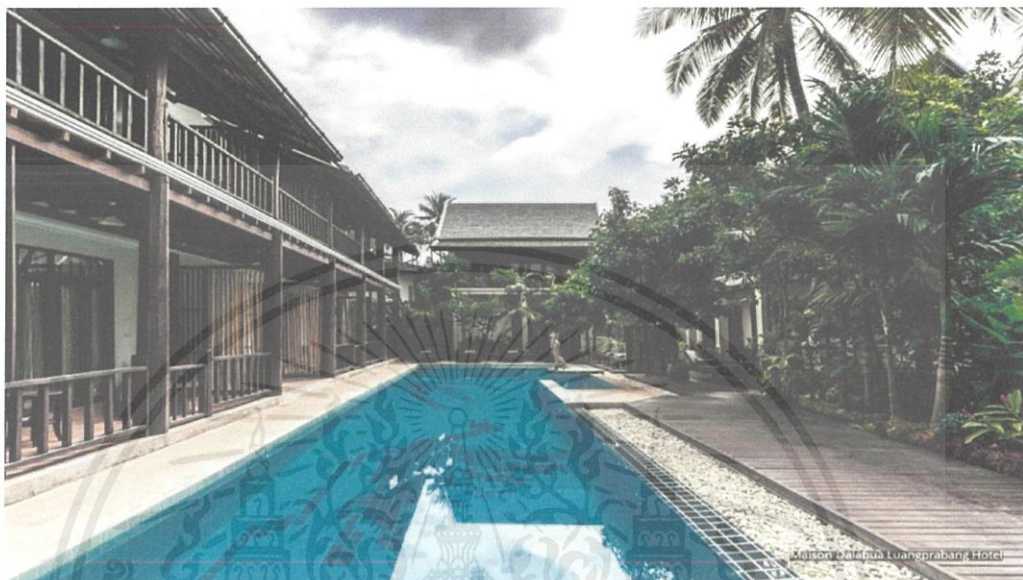


ภาพที่ 3-57 ภาพบรรยากาศส่วนต้อนรับของโครงการ

ที่มา : www.maisondalabua.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการจะมีอาคารห้องพักเพียง 2 หลังโดยหลังแรกจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบ Standard Type และ Deluxe Type ส่วนอีกอาคารจะเป็นอาคารที่มีห้องพักแบบ Grand Deluxe Type โดยลักษณะของอาคารจะเป็นรูปแบบของการประยุกต์สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเข้ากับสถาปัตยกรรมสมัยใหม่มีการใช้วัสดุพื้นถิ่นผสมวัสดุปัจจุบัน



ภาพที่ 3-58 ภาพอาคารห้องพักของโครงการ

ที่มา : www.maisondalabua.com



ภาพที่ 3-59 ภาพบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Classic

ที่มา : www.maisondalabua.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3-60 ภาพบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Deluxe
ที่มา : www.maisondalabua.com



ภาพที่ 3-61 ภาพบรรยากาศภายในห้องพักแบบ Grand Deluxe
ที่มา : www.maisondalabua.com

4.วัสดุ (Material)

การใช้วัสดุในโครงการนั้นจะเน้นการใช้วัสดุพื้นถิ่นที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนหลวงพระบางคือ ไม้ อีฐ กระเบื้องดินเผา ใผ่ ซึ่งช่วยส่งเสริมให้พื้นที่ใช้งานที่มีความ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ และเป็นการประยุกต์ วัสดุท้องถิ่นไปสู่ความเป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ได้อย่างลงตัวและมีเสน่ห์

5.แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design)

มีแนวความคิดในการออกแบบคือ การให้ผู้ที่เข้ามาใช้บริการรู้สึกทั่วถึงและเป็นมิตรกับการเข้าพัก และมีความเข้าใจในลักษณะความเป็นอยู่ของวิถีชาวลาออประเพณี วัฒนธรรม สภาพแวดล้อมด้วยการบริการ การออกแบบสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

3.3.2.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

1.การเลือกที่ตั้ง (Site Selection)

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ตั้งโครงการ (Site Location) ของโครงการเม-ของ ดาลาบัว พบทั้งข้อดีและข้อด้อยของโครงการดังนี้

ข้อดี

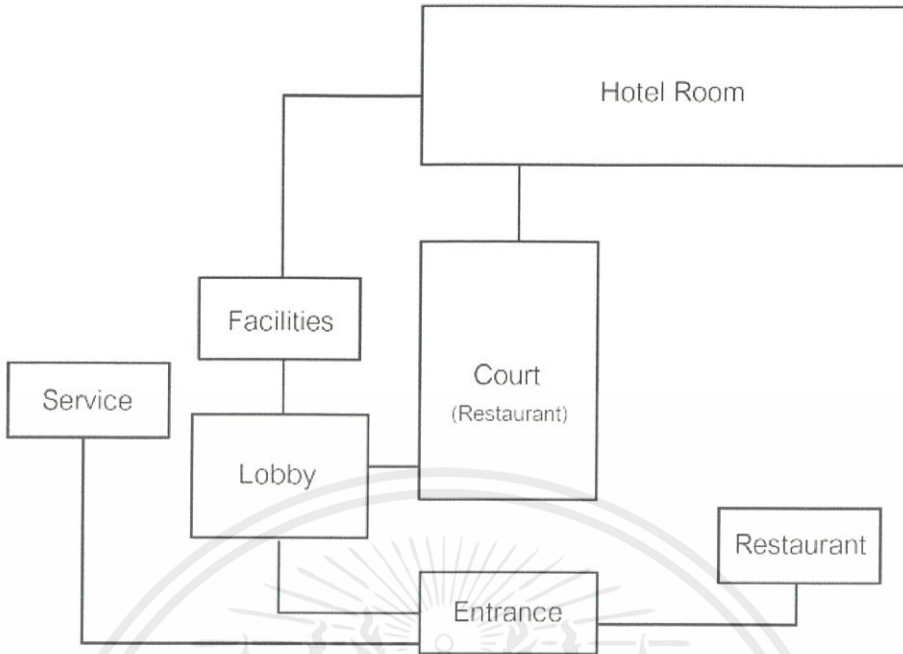
- โครงการตั้งอยู่ในบริเวณท่ามกลางเมืองมรดกโลก มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม มีบรรยากาศที่ดี ดึงดูดนักท่องเที่ยว
- การเดินทางมายังโครงการมีความสะดวก อยู่ไม่ไกลจากสนามบินนานาชาติหลวงพระบางโดยใช้เวลาเพียง 10 นาทีด้วยรถยนต์
- โครงการตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนเมืองและใกล้สถานที่ท่องเที่ยว ทำให้สามารถเดินทัศนศึกษาเมืองและท่องเที่ยวได้สะดวก

ข้อด้อย

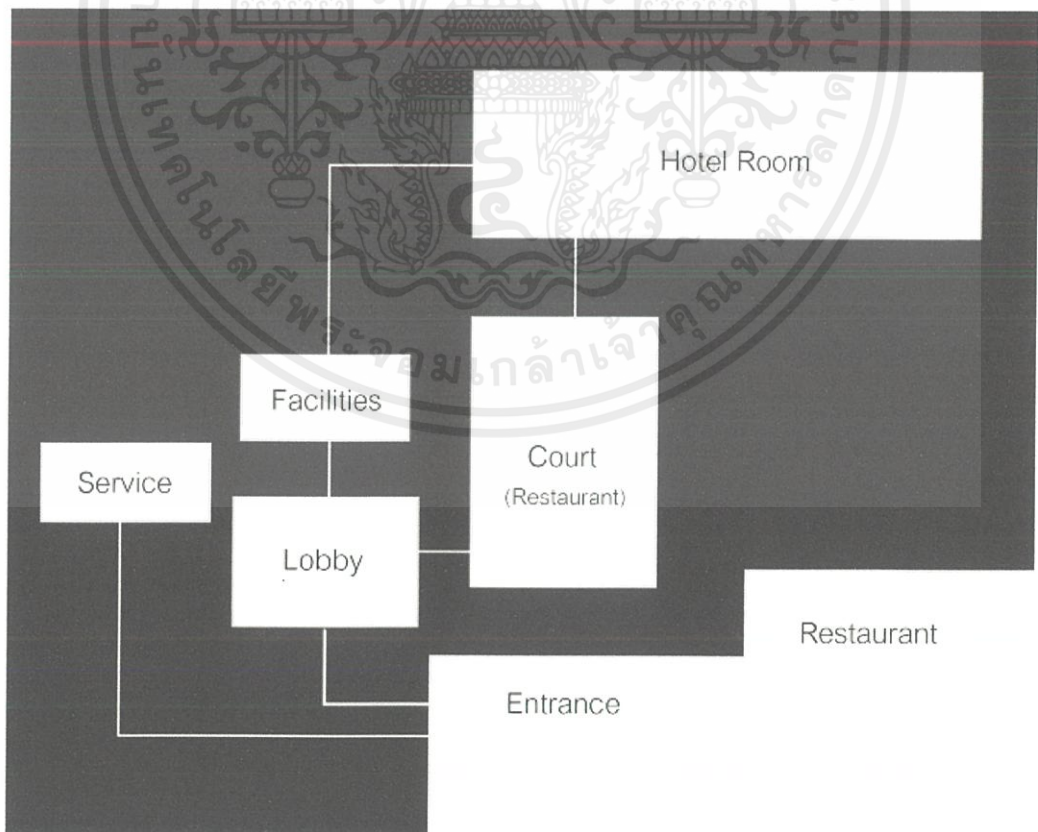
- ที่ตั้งโครงการนั้นมีขนาดค่อนข้างเล็กอาจเกิดความลำบากในการขยายตัว
- การมีผลกระทบจากมลภาวะทางเสียง แสง ในเวลากลางคืนซึ่งเป็นเวลาที่แขกผู้มาพักบริการควรจะได้พักผ่อน

2.ความสัมพันธ์ของอาคารและผู้ใช้สอย (User and Functional Relative)

เมื่อพิจารณาจากผังรวมของโครงการ (ภาพที่ 3-53) ทำให้เห็นถึงลักษณะในการจัดวางโซนของอาคารที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับการใช้งาน การจัดการเส้นทางสำหรับผู้ใช้งานที่ต่างชนิดกัน



ภาพที่ 3-62 ไดอะแกรมความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและผู้ใช้สอยของโครงการ



ภาพที่ 3-63 ไดอะแกรมแสดงความเป็นส่วนตัวขององค์ประกอบในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากภาพที่ 3-62 และภาพที่ 3-63 ทำให้พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้งานกับพื้นที่ใช้งานของโครงการได้ถูกจัดแบ่งให้เป็นสัดส่วน แบ่งความเป็นส่วนตัวของแต่ละโซนของอาคารโดย สีเทาอ่อนคือพื้นที่สาธารณะ และสีดำคือพื้นที่ส่วนตัวของโครงการ

- ส่วนที่จอดรถ โถงทางเข้า ร้านอาหาร ล็อบบี้ เป็นส่วนพื้นที่สาธารณะ (Public) ผู้คนภายนอกสามารถเข้ามาใช้ได้
- ส่วนคอร์ทขนาดใหญ่ ห้องพักชนิดต่างๆ สระว่ายน้ำ ส่วนสนับสนุน เป็นส่วนพื้นที่ส่วนตัว(Private) ผู้คนภายนอกไม่สามารถเข้ามาใช้งานได้

3.การออกแบบทางสถาปัตยกรรม

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลรูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture), วัสดุ (Material), แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design) สามารถสรุปข้อมูลได้ว่า โครงการแมชของ เดอลาบัวนั้นมีความโดดเด่นในด้านของบรรยากาศของความเป็นพื้นที่ถิ่น วิถีชีวิต ประเพณีโบราณ ทำให้โครงการมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวและเป็นที่น่าสนใจของนักท่องเที่ยว โดยในแง่ของการออกแบบได้มีการใช้ความเป็นสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นเดิมผสมกับสถาปัตยกรรมสมัยใหม่เพื่อตอบสนองต่อวิถีชีวิตของคนในปัจจุบันแต่ยังคงไว้ซึ่งกลิ่นอายเอกลักษณ์ของความเป็นพื้นที่ถิ่น ทำให้โครงการได้รับความประสบความสำเร็จและเป็นที่ต้องการอันดับต้นๆ ของหลวงพระบาง

4.แนวทางเบื้องต้นในการดำเนินการธุรกิจประเภทโรงแรม

- การศึกษาการแบ่งสัดส่วนจำนวนห้องในโครงการ

โรงแรมแมชของ เดอลาบัวมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 26 ห้องแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลักดังนี้

1. Classic Type จำนวน 16 ห้อง (คิดเป็น 61.50%)
2. Deluxe Type จำนวน 6 ห้อง (คิดเป็น 23.20%)
3. Grand Deluxe Type จำนวน 4 ห้อง (คิดเป็น 15.30%)

จากข้อมูลทั้งหมดพบว่าในโรงแรมที่ประสบความสำเร็จแห่งหนึ่ง จำนวนชนิดห้องที่มากที่สุดคือห้องที่มีราคาถูกที่สุดซึ่งนับจากจำนวนห้องทั้งหมดคิดเป็น 61.50% ส่วนที่เหลือ 23.20%, 15.30% ลดลงไปตามขั้นของราคาห้องพัก จึงนำข้อมูลส่วนนี้เก็บไว้เป็นข้อมูลอ้างอิงเพื่อใช้ในการกำหนดสัดส่วนของห้องในขั้นตอนต่อไป

3.5 สรุปผลการศึกษาอาคารตัวอย่าง

1. ที่ตั้งโครงการ (Site Location)

ในการศึกษาโครงการตัวอย่างทั้งหมดพบว่าการเลือกที่ตั้งของโครงการประเภทรีสอร์ทนั้นมีความสำคัญมาก ซึ่งเป็นสิ่งที่กำหนดเอกลักษณ์ของตัวโครงการเอง โดยจากการศึกษาจะพบข้อสังเกตว่าโครงการประเภทรีสอร์ทส่วนมากจะตั้งอยู่ในบริเวณที่ค่อนข้างใกล้ชุมชนเมือง แต่ในขณะเดียวกันต้องมีความเป็นส่วนตัวหรือมีบรรยากาศที่สวยงาม เหมาะแก่การพักผ่อนและมีการเข้าถึงโครงการที่สะดวกปลอดภัย

2. การวางผังอาคาร (Layout Planning)

ในการศึกษาโครงการตัวอย่างทั้งหมดพบว่าการวางผังของอาคารนั้นจะขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของสภาพที่ตั้งที่ได้เลือกมา เพื่อเป็นการวางผังให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อพื้นที่ตั้งนั้นๆ ตัวอย่างเช่น กรณีที่ตั้งมีพื้นที่เป็นหุบเขาและรอบๆเป็นภูเขา จึงมีการวางผังโดยให้ตัวอาคารวางอยู่ในบริเวณเนินเขาและวางตัวปิดล้อมโอบพื้นที่ตรงกลางที่เป็นหุบเขา สร้างบรรยากาศและมุมมองที่สวยงามต่อผู้มาใช้งานโครงการ

3. รูปแบบสถาปัตยกรรม (Architecture)

ในการศึกษาโครงการตัวอย่างทั้งหมดนั้นพบว่ารูปแบบของสถาปัตยกรรมนั้นส่วนมากจะอ้างอิงตามบริบทพื้นที่ที่โครงการนั้นตั้งอยู่ เพื่อความกลมกลืนและส่งเสริมซึ่งกันและกันของตัวโครงการกับบริบทโดยรอบ อาจมีการผสมผสานความชอบส่วนตัวเข้าไป แต่ในขณะเดียวกันยังคงไว้ซึ่งความเป็นท้องถิ่นนั้นๆอยู่

4. โครงสร้างสถาปัตยกรรม (Structure)

ในการศึกษาโครงการตัวอย่างทั้งหมดนั้นพบว่าโครงสร้างสถาปัตยกรรมนั้นจะตอบสนองตามรูปแบบของสถาปัตยกรรมที่ต้องการโดยไม่มีรูปแบบตายตัว แต่จะมีเทคนิคเล็กๆน้อยๆ ที่บ่งบอกถึงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่นั้นๆ เช่น การเข้ามุมไม้ของแต่ละภาคหรือชุมชน

5. วัสดุ (Materials)

ในการศึกษาโครงการตัวอย่างทั้งหมดนั้นพบว่าโครงการประเภทรีสอร์ทจะให้ความสำคัญต่อวัสดุเป็นอย่างมากโดยจะเน้นเป็นการใช้วัสดุที่มาจากท้องถิ่นนั้นๆ เพื่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สร้างเอกลักษณ์ของท้องถิ่นนั้นๆ ให้เด่นชัดและปรากฏในงานสถาปัตยกรรม พร้อมช่วยส่งเสริมซึ่งกันและกันกับบริบทโดยรอบ ไม่ดูแปลกแยก

6. แนวความคิดในการออกแบบ (Concept Design)

ในการศึกษาโครงการตัวอย่างทั้งหมดนั้นพบว่าแนวความคิดในการออกแบบของโครงการนั้นเป็นส่วนสำคัญในการช่วงส่งเสริมคุณค่าและมูลค่าของตัวโครงการ ทั้งยังช่วยเพิ่มภาพลักษณ์ของตัวโครงการ สร้างประเด็นที่จะสื่อสารอย่างชัดเจนต่อผู้มาใช้งานในโครงการ มีส่วนช่วยในการทำให้โครงการสมบูรณ์แบบและประสบความสำเร็จ

7. กิจกรรม (Activity)

ในการศึกษาโครงการตัวอย่างทั้งหมดนั้นพบว่ากิจกรรมของแต่ละโครงการจะใช้เป็นกลยุทธ์เพิ่มเติมของโครงการในการแข่งขันทำธุรกิจ โดยทั่วไปกิจกรรมของโครงการจะเกิดขึ้นจากทรัพยากรโดยรอบของที่ตั้งโครงการ ไม่ว่าจะเป็นทรัพยากรทางวัฒนธรรม หรือทรัพยากรทางธรรมชาติ ยกตัวอย่างเช่น การทดลองดำเนินปลูกข้าวในบริเวณภาคเหนือของประเทศไทย หรือการทดลองถักทอไหมในบริเวณภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย

บทที่ 4

การกำหนดที่ตั้งโครงการและรายละเอียดทางกายภาพที่ตั้ง

การเลือกที่ตั้งโครงการถือเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งของการประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม โดยการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งนั้นควรมีลักษณะที่สอดคล้องกับลักษณะประเภทของโรงแรม เนื่องด้วยตัวโครงการเป็นลักษณะโรงแรมประเภทสถานพักตากอากาศ (Resort) ซึ่งมีคุณลักษณะสำคัญคือการอยู่ในบริเวณใกล้ชิดกับธรรมชาติ ศิลปะ วัฒนธรรม เพื่อให้แขกได้พักผ่อน สัมผัสกับบรรยากาศอย่างแท้จริง พร้อมอำนวยความสะดวก บริการทางด้านต่างๆ ให้กับแขกผู้มาพัก¹ ซึ่งสร้างเอกลักษณ์และความชัดเจนต่อตัวโครงการทั้งทางด้านองค์ประกอบกลุ่มเป้าหมายโครงการและในด้านการแข่งขันทางการตลาดอีกด้วย

สืบเนื่องจากตัวโครงการได้ทำการระบุอำเภอที่ตั้งบริเวณอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา จากปัจจัยทางด้านต่างๆ ทั้งในด้านความเหมาะสมของสถานที่ต่ออัตลักษณ์ของโครงการ ด้านลักษณะกายภาพของสถานที่ต่อประเภทของโครงการ ทำให้การพิจารณาเลือกสถานที่ตั้งของโครงการจะจำกัดอยู่ในเพียงบริเวณอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมาเท่านั้น

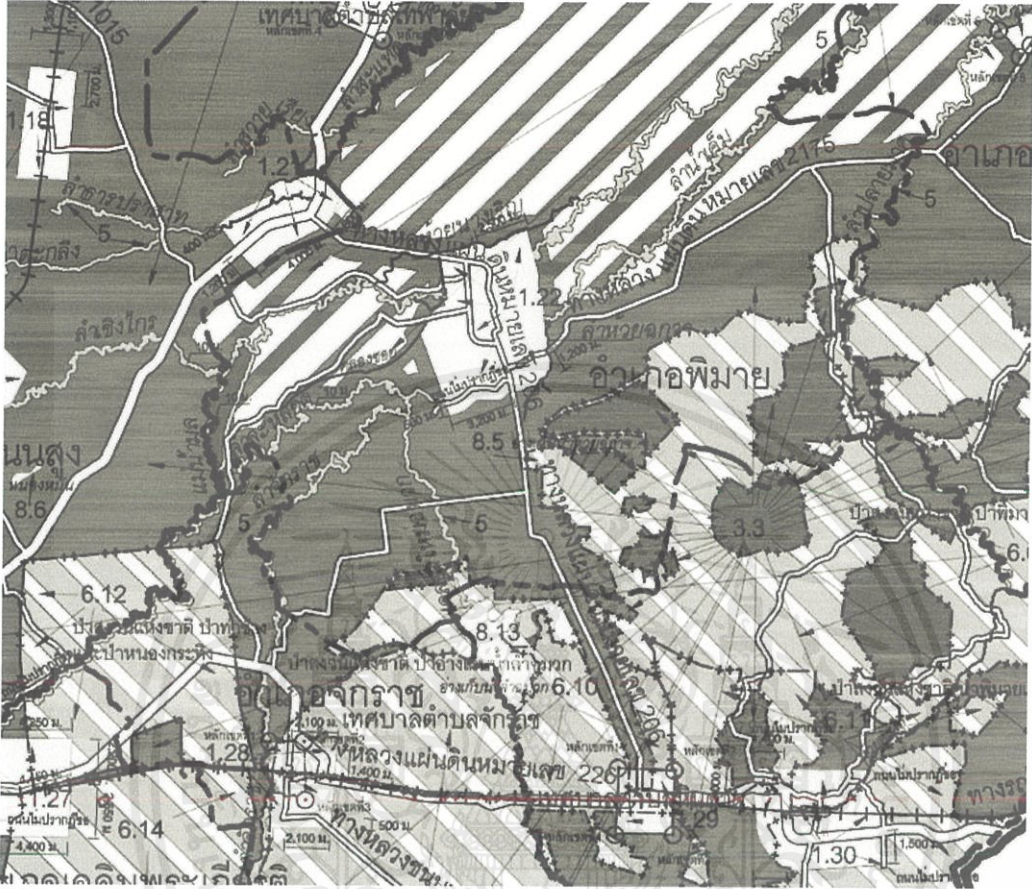
4.1 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

จากการระบุที่ตั้งโครงการในบริเวณอำเภอพิมายนั้น จึงได้ศึกษาพิจารณาถึงข้อจำกัดและข้อบังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา โดยมุ่งเน้นขอบเขตพื้นที่อำเภอพิมายเป็นหลัก กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมาปีพุทธศักราช 2560

จากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเห็นว่าพื้นที่อำเภอพิมายนั้นมีที่ดินอยู่ 4 ประเภท ได้แก่ ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู), ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว), ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ขาวคาดเขียว) และที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (เขียวคาดขาว) แต่เนื่องจากทางโครงการได้มีวัตถุประสงค์หลักในการผสมผสานตัวโครงการให้เป็นหนึ่งในสถานที่พักและสถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมของตัวอำเภอพิมาย ประกอบกับอำเภอพิมายเป็นอำเภอที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก จึงทำให้การเลือกที่ตั้งนั้นมีความจำเป็นต้องอยู่ภายในบริเวณใจกลางเมืองของอำเภอพิมาย ซึ่งตอบสนองต่อลักษณะและประเภทของโครงการรีสอร์ทเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม มากกว่าบริเวณส่วนอื่นของอำเภอ โดยในบริเวณใจกลางเมืองของ

¹ การแบ่งประเภทของโรงแรม, บทความการจัดการด้านเนื้อหาองค์ความรู้ SMEs ปี 2557 หน้าที่ 1, ศูนย์ข้อมูล SMEs Knowledge Center

อำเภอพิมายนั้นในเป็นที่ดินประเภทชุมชนส่วนใหญ่ (สีชมพู) จึงมุ่งเน้นศึกษากำหนดการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) เป็นหลัก



- 1. เขตสีชมพู
- 2. เขตสีม่วง
- 3. เขตสีเขียว
- 4. เขตสีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว
- 5. เขตสีเขียวอ่อน
- 6. เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว
- 7. เขตสีเขียวมรกต
- 8. เขตสีฟ้า

- ที่ดินประเภทชุมชน
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
- ที่ดินประเภทสถานการศึกษา
- ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ภาพที่ 4-1 แผนผังและเครื่องหมายกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พุทธศักราช 2560

ข้อ 6 ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกทำยกฎกระทรวงนี้
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

ทำให้พบว่าการสร้างรีสอร์ทที่พักในบริเวณชุมชนเมืองของอำเภอพิมายนั้นมีความเป็นไปได้ตามกฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกประเภททำยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พุทธศักราช 2560

4.1.1 เกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

เกณฑ์การให้คะแนนความสำคัญในแต่ละเรื่องแตกต่างกันไปตามลำดับความสำคัญ โดยพิจารณาวัตถุประสงค์หลักของโครงการ ประกอบกับเกณฑ์มาตรฐานของประเภทโครงการโรงแรม 4 ดาว² สามารถแบ่งออกได้ดังนี้

เกณฑ์การพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการ

1. สภาพแวดล้อม (Environment) 3 หน่วยกิต
2. บริบทโดยรอบ (Surrounding) 3 หน่วยกิต
3. สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) 2 หน่วยกิต
4. การเข้าถึงโครงการ (Accessibility) 1 หน่วยกิต
5. ศักยภาพในการขยายตัว (Potential) 1 หน่วยกิต

4.1.2 เกณฑ์การให้คะแนนการเลือกที่ตั้งโครงการ

เกณฑ์การให้คะแนนนั้นจะแสดงถึงรายละเอียดของเกณฑ์การพิจารณาในแต่ละข้อ และนำไปอ้างอิงกับคะแนนที่ให้ เพื่อให้มีมาตรฐานมากยิ่งขึ้นกับการให้ค่านำหนักของคะแนน โดยข้อพิจารณาทั้ง 5 ข้อที่กล่าวมาข้างต้นนั้นจะนำมาขยายความและลงรายละเอียดการให้คะแนนดังนี้

² มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย, มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรมระดับ 1-4 ดาว เลขที่ 2 2557, กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. สภาพแวดล้อม (Environment) 3 หน่วยกิต ทั้งหมด 5 คะแนน

เนื่องจากโครงการเป็นริสรอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ซึ่งมีเอกลักษณ์ที่ชัดเจน และมีความต้องการทรัพยากรทั้งทางวัฒนธรรมและทางธรรมชาติของพื้นที่สูง ดังนั้นเกณฑ์ในการให้คะแนนในด้านสภาพแวดล้อมจึงมีค่าน้ำหนักมากที่สุด 3 หน่วยกิต ซึ่งมีเกณฑ์รายละเอียดดังนี้

5 คะแนน สภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบมีความสมบูรณ์ของทรัพยากรทางธรรมชาติมาก ใกล้แหล่งน้ำ มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ มีทัศนียภาพที่สวยงามดีมาก

4 คะแนน สภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบมีความสมบูรณ์ของทรัพยากรทางธรรมชาติมาก ใกล้แหล่งน้ำ มีทัศนียภาพที่สวยงามดีมาก

3 คะแนน สภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบมีความสมบูรณ์ของทรัพยากรทางธรรมชาติปานกลาง ใกล้แหล่งน้ำ มีทัศนียภาพที่สวยงามดีพอใช้

2 คะแนน สภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบมีความสมบูรณ์ของทรัพยากรทางธรรมชาติปานกลาง มีทัศนียภาพที่สวยงามดีพอใช้

1 คะแนน สภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบมีความสมบูรณ์ของทรัพยากรทางธรรมชาติต่ำ ต้องสร้างและพัฒนาทัศนียภาพของโครงการขึ้นมาเอง

2. บริบทโดยรอบ (Surrounding) 3 หน่วยกิต ทั้งหมด 5 คะแนน

เนื่องจากโครงการเป็นริสรอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนคือต้องการให้ผู้มาพักผ่อนได้พักผ่อนพร้อมกับรับบรรยากาศของพิมาย ศิลปะ ประเพณี วัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ดังนั้นเกณฑ์ในการให้คะแนนในด้านบริบทโดยรอบจึงมีค่าน้ำหนักเทียบเท่ากับด้านสภาพแวดล้อม 3 หน่วยกิต ซึ่งมีเกณฑ์รายละเอียดดังนี้

5 คะแนน บริบทโดยรอบในภาพรวม มีความใกล้ชิดกับชุมชนท้องถิ่น แหล่งศิลปะวัฒนธรรมและประเพณี มีการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆของอำเภอได้สะดวก มีความสงบและความเป็นส่วนตัวสูง ไม่มีปัญหาอุทกภัยทางธรรมชาติและการเกิดอาชญากรรม

4 คะแนน บริบทโดยรอบในภาพรวม มีความใกล้ชิดกับชุมชนท้องถิ่น แหล่งศิลปะวัฒนธรรมและประเพณี มีการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆของอำเภอได้สะดวกพอใช้ มีความสงบและความเป็นส่วนตัวสูง ไม่มีปัญหาอุทกภัยทางธรรมชาติและการเกิดอาชญากรรม

3 คะแนน บริบทโดยรอบในภาพรวม มีความใกล้ชิดกับชุมชนท้องถิ่น แหล่งศิลปะวัฒนธรรมและประเพณี มีการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆของอำเภอได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สะดวกพอใช้ มีความสงบและความเป็นส่วนตัวพอใช้ ไม่มีปัญหาอุทกภัยทางธรรมชาติ และการเกิดอาชญากรรม

2 คะแนน บริบทโดยรอบในภาพรวม มีระยะทางที่ห่างจากชุมชนท้องถิ่น แหล่ง ศิลปะวัฒนธรรมและประเพณี มีการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆของอำเภอ ค่อนข้างซับซ้อนและลำบาก มีความสงบและความเป็นส่วนตัวพอใช้ ไม่มีปัญหาอุทกภัย ทางธรรมชาติและเกิดการเกิดอาชญากรรม

1 คะแนน บริบทโดยรอบในภาพรวม มีระยะทางที่ห่างจากชุมชนท้องถิ่น แหล่ง ศิลปะวัฒนธรรมและประเพณี มีการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆของอำเภอ ค่อนข้างซับซ้อนและลำบาก มีความสงบและความเป็นส่วนตัวต่ำ ต้องสร้างความสงบ และความเป็นส่วนตัวขึ้นเอง ไม่มีปัญหาอุทกภัยทางธรรมชาติและเกิดการเกิดอาชญากรรม

3. สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) 2 หน่วยกิต ทั้งหมด 5 คะแนน

เนื่องจากโครงการเป็นรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ซึ่งค่อนข้างมี ระยะเวลาในการเข้าพัก ดังนั้นการมาใช้ชีวิตในสถานที่ใดที่หนึ่งที่มีระยะเวลา จำเป็น จะต้องต้องมีสิ่งปัจจัยสี่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภคเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้นจึงให้ค่าน้ำหนักของสิ่งอำนวยความสะดวก 2 หน่วยกิต ซึ่งมีเกณฑ์รายละเอียดดังนี้

5 คะแนน มีการเข้าถึงของความต้องการขั้นพื้นฐานเช่น สถานพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ไปรษณีย์ สถานีตำรวจ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ เป็นต้น มี สาธารณูปโภคเข้าถึงครบถ้วน น้ำประปา การไฟฟ้า อยู่ไกลจากแหล่งชุมชนในระยะ 3-5 กิโลเมตร

4 คะแนน มีการเข้าถึงของความต้องการขั้นพื้นฐานเช่น สถานพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ไปรษณีย์ สถานีตำรวจ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ เป็นต้น มี สาธารณูปโภคเข้าถึงครบถ้วน น้ำประปา การไฟฟ้า อยู่ไกลจากแหล่งชุมชนในระยะ 5-7 กิโลเมตร

3 คะแนน มีการเข้าถึงของความต้องการขั้นพื้นฐานเช่น สถานพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ไปรษณีย์ สถานีตำรวจ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ เป็นต้น มี สาธารณูปโภคเข้าถึงครบถ้วน น้ำประปา การไฟฟ้า อยู่ไกลจากแหล่งชุมชนในระยะ 7-9 กิโลเมตร

2 คะแนน มีการเข้าถึงของความต้องการขั้นพื้นฐานเช่น สถานพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ไปรษณีย์ สถานีตำรวจ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ เป็นต้น มี

สาธารณูปโภคเข้าถึงครบถ้วน น้ำประปา การไฟฟ้า อยู่ไกลจากแหล่งชุมชนในระยะ 9-10 กิโลเมตร

1 คะแนน มีการเข้าถึงของความต้องการขั้นพื้นฐานเช่น สถานพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ไปรษณีย์ สถานีตำรวจ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ เป็นต้น มีสาธารณูปโภคเข้าถึงครบถ้วน น้ำประปา การไฟฟ้า อยู่ไกลจากแหล่งชุมชนในระยะ 10 กิโลเมตรขึ้นไป

4. การเข้าถึงโครงการ (Accessibility) 1 หน่วยกิต ทั้งหมด 5 คะแนน

เนื่องจากโครงการเป็นรีสอร์ทที่มีการพักผ่อนแบบเป็นส่วนตัว เน้นบรรยากาศของพื้นที่แต่ละห้องที่ การสัมผัสเรียนรู้วัฒนธรรม ศิลปะประเพณีท้องถิ่น จึงส่งผลให้เกณฑ์ของความสะดวกในการเข้าถึงโครงการนั้นไม่ใช่จุดสำคัญสักเท่าไร อีกทั้งทางโรงแรมยังมีรถรับส่งไว้คอยบริการส่วนตัว ดังนั้นจึงให้ค่าความสะดวกในการเข้าถึงของโครงการ 1 หน่วยกิต ซึ่งมีเกณฑ์รายละเอียดดังนี้

5 คะแนน ที่ตั้งเข้าถึงสะดวกมาก มีถนนทางหลวงลาดยางขนาดเขตทาง 20 เมตรตัดผ่าน

4 คะแนน ที่ตั้งเข้าถึงสะดวกมาก มีถนนทางหลวงลาดยางขนาดเขตทาง 12 เมตรตัดผ่าน

3 คะแนน ที่ตั้งเข้าถึงสะดวกปานกลาง มีถนนลาดยางขนาดเขตทาง 6 เมตรตัดผ่าน

2 คะแนน ที่ตั้งเข้าถึงสะดวกน้อย มีถนนลาดยางขนาดเขตทาง 3 เมตรตัดผ่าน

1 คะแนน ที่ตั้งเข้าถึงลำบาก มีถนนทางเข้าลูกรัง ขนาดเขตทาง 3-6 เมตร

5. ศักยภาพในการขยายตัว (Site Potential) 1 หน่วยกิต ทั้งหมด 5 คะแนน

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจของภาครัฐและเอกชน ถึงแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวในทุกๆปี อาจมีการวางแผนพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต แต่ในขณะเดียวกันอำเภอก็มีเป้าหมายเป็นอำเภอขนาดเล็กจึงมีพื้นที่ขยายได้ไม่มาก และตัวประเภทของโครงการเองซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กเน้นการพักผ่อน เรียนรู้ สัมผัสบรรยากาศ ศิลปะวัฒนธรรม ประเพณีของพื้นที่นั้นๆ ส่งผลให้ศักยภาพในการขยายตัวของโครงการไม่ใช่ประเด็นหลัก ดังนั้นจึงให้ค่าความสำคัญ

ศักยภาพในการขยายตัวของโครงการ 1 หน่วยกิต ซึ่งมีเกณฑ์รายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5 คะแนน พื้นที่ที่มีบริเวณข้างเคียงที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของโครงการที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต มากกว่า 10 ไร่ จากแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวในทุกๆปี

4 คะแนน พื้นที่ที่มีบริเวณข้างเคียงที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของโครงการที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต มากกว่า 7-10 ไร่ จากแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวในทุกๆปี

3 คะแนน พื้นที่ที่มีบริเวณข้างเคียงที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของโครงการที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต มากกว่า 5-7 ไร่ จากแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวในทุกๆปี

2 คะแนน พื้นที่ที่มีบริเวณข้างเคียงที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของโครงการที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต มากกว่า 3-5 ไร่ จากแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวในทุกๆปี

1 คะแนน พื้นที่ที่มีบริเวณข้างเคียงที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของโครงการที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต น้อยกว่า 3 ไร่ จากแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวในทุกๆปี

4.2 การวิเคราะห์พิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะพื้นฐานและความต้องการของโครงการประเภทรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมขนาดเล็ก ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการประเภทนี้ ทำให้สามารถพิจารณาเลือกที่ตั้งที่มีความเหมาะสมและเป็นไปได้ออกมาจำนวน 3 แห่งด้วยกัน คือ

- 1.บริเวณพื้นที่กลางริมลำน้ำจักราชและลำน้ำมูล ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย
- 2.บริเวณติดถนนทางหลวงหมายเลข 206 (วังหิน) ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย
- 3.บริเวณชอยอนันตชัย ติดลำน้ำจักราช ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย

ตารางที่ 4-1 ตารางแสดงที่ตั้งที่นำมาพิจารณาประกอบการเลือกที่ตั้งของโครงการ

ลำดับ	ตำแหน่ง	ลักษณะการใช้งานในปัจจุบัน	ลักษณะพิเศษ
1	บริเวณพื้นที่ริมลำน้ำมูล ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย	พื้นที่ส่วนบุคคล ประกอบกิจการ ไร่สวน	เป็นพื้นที่ที่มีแม่น้ำ ล้อมรอบเป็นเกาะกลาง
2	บริเวณติดถนนทางหลวงหมายเลข 206 (วังหิน) ตำบล ในเมือง อำเภอพิมาย	พื้นที่ว่างเปล่า รอการพัฒนา	ติดถนนทางหลวง
3	บริเวณชอยอนันตชัย ติดลำน้ำจักราช ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย	พื้นที่ว่างเปล่า รอการพัฒนา	พื้นที่อยู่ท่ามกลาง บริเวณกิจกรรม ประจำปีพิมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยจะทำการวิเคราะห์และเปรียบเทียบคุณสมบัติของสถานที่ตั้งผ่านเกณฑ์การพิจารณา โดยละเอียดในขั้นตอนดังต่อไปนี้

4.2.1 บริเวณพื้นที่กลางริมลำน้ำจักราชและลำน้ำมูล ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย



ภาพที่ 4-2 บริเวณโดยรอบที่ตั้งที่ 1

ที่มา : Google Maps



ภาพที่ 4-3 ภาพขยายบริเวณที่ตั้งที่ 1

ที่มา : Google Maps

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4-4 ภาพแสดงผังที่ตั้งที่ 1 (สีชมพู)

ที่มา : กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พุทธศักราช 2560



ภาพที่ 4-5 ภาพแสดงทางเข้าที่ตั้งโครงการที่ 1

ที่มา : Google Maps



ภาพที่ 4-6 ภาพแสดงมุมมองจากชุมชนที่ตั้งโครงการที่ 1

ที่มา : Google Maps

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



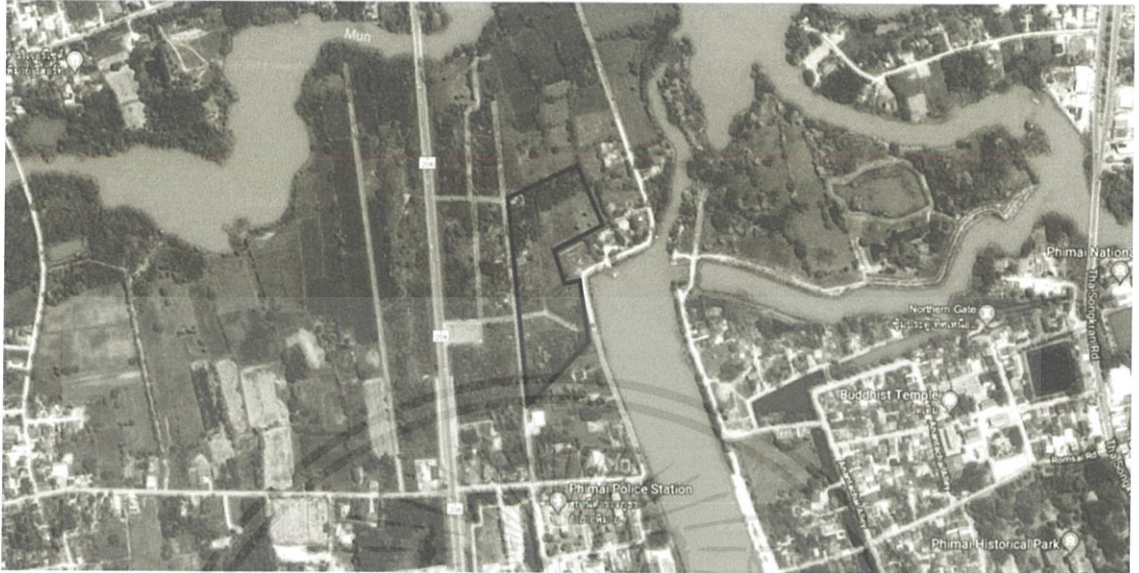
ภาพที่ 4-7 ภาพแสดงมุมมองจากถนนใหญ่สู่ที่ตั้งโครงการที่ 1
ที่มา : Google Maps

ตารางที่ 4-2 ตารางแสดงรายละเอียดทั่วไปของที่ตั้งที่ 1

หัวข้อ	รายละเอียด
ตำแหน่งที่ตั้ง	บริเวณพื้นที่ริมลำน้ำมูล ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	ขนาดที่ดิน 25 ไร่เศษ มีแม่ลำน้ำมูลล้อม 3 ด้าน
ลักษณะการใช้ที่ดิน	เป็นพื้นที่สวนบุคคล ประกอบกิจการไรสวน
การเข้าถึงที่ตั้ง	ที่ดินห่างจากใจกลางตัวอำเภอพิมาย 1.53 กิโลเมตร อยู่ในบริเวณชุมชนท้องถิ่นชอยอนันตชัย ถนนดินสีแดง 2 เลน
สภาพภูมิประเทศและสภาพแวดล้อม	เป็นพื้นที่เกาะมีแม่น้ำล้อมรอบ
แหล่งท่องเที่ยว	ปราสาทหินพิมาย 0.9 กิโลเมตร ท่านางสระผม 1.46 กิโลเมตร พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพิมาย 1.07 กิโลเมตร บ้านปราสาท 18 กิโลเมตร เมรุพรหมทัต 1.6 กิโลเมตร โบราณสถานวัดโคก 2.4 กิโลเมตร อนุสรณ์สถานวีรกรรมทุ่งสัมฤทธิ์ 14.5 กิโลเมตร พิพิธภัณฑภาพ 3 มิติ พิมาย 0.8 กิโลเมตร โทรงาม 2.8 กิโลเมตร ปรางค์บ้านสีดา 45.1 กิโลเมตร ปราสาทนางรำ 41 กิโลเมตร ภูศิลา 22.7 กิโลเมตร
ราคา	1 ล้านบาท/ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2 บริเวณติดถนนทางหลวงหมายเลข 206 (วังหิน) ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย



ภาพที่ 4-8 บริเวณโดยรอบที่ตั้งที่ 2

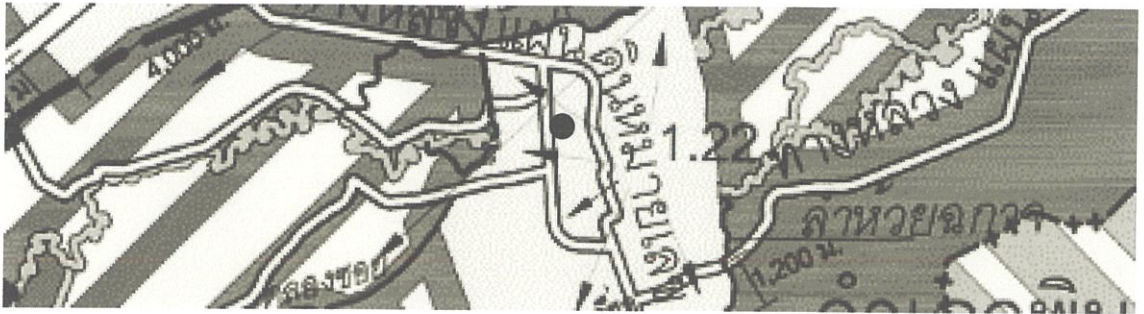
ที่มา : Google Maps



ภาพที่ 4-9 ภาพขยายบริเวณที่ตั้งที่ 2

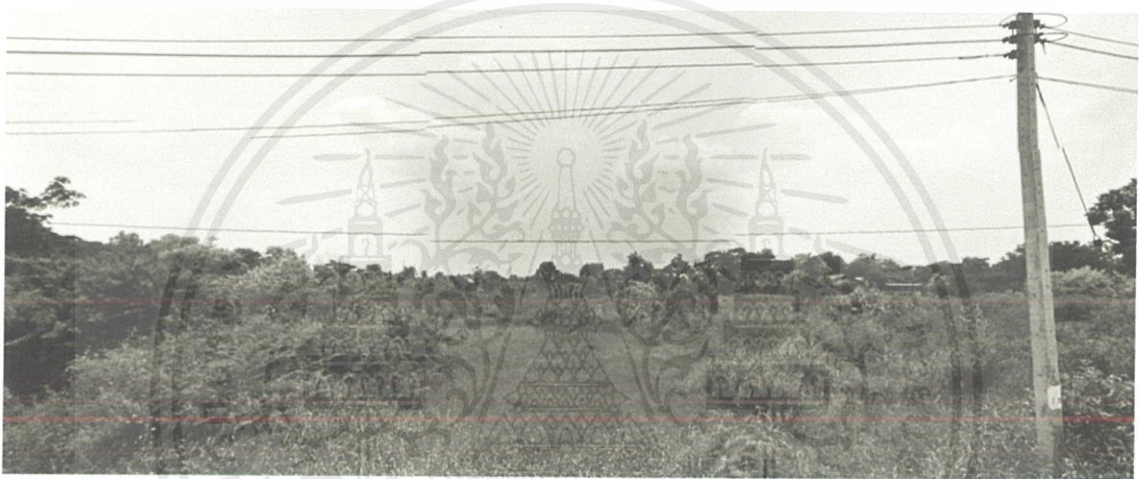
ที่มา : Google Maps

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4-10 ภาพแสดงผังที่ตั้งที่ 2 (สีชมพู)

ที่มา : กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พุทธศักราช 2560



ภาพที่ 4-11 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 2

ที่มา : Google Maps



ภาพที่ 4-12 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 2

ที่มา : Google Maps

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



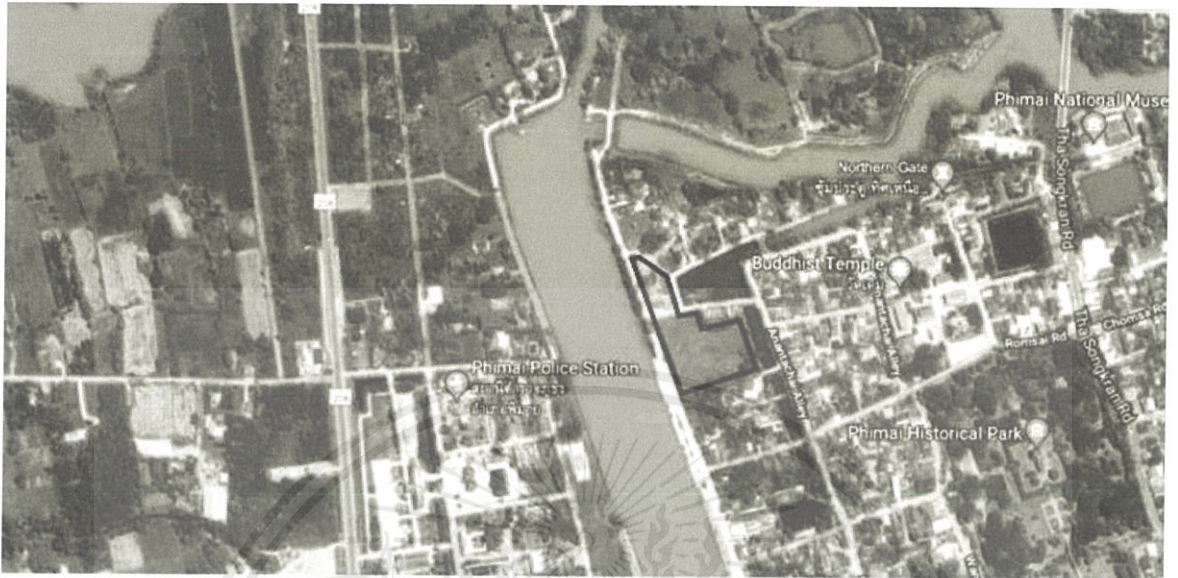
ภาพที่ 4-13 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 2 จากถนนอีกฝั่ง
ที่มา : Google Maps

ตารางที่ 4-3 ตารางแสดงรายละเอียดทั่วไปของที่ตั้งที่ 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ตำแหน่งที่ตั้ง	บริเวณติดถนนทางหลวงหมายเลข 206 (วังหิน) ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	ขนาดที่ดิน 20 ไร่ ติดลำน้ำจ๊กราช บริเวณแข่งขันเรือพิมายประจำปี
ลักษณะการใช้ที่ดิน	พื้นที่ว่างเปล่า รอการพัฒนา
การเข้าถึงที่ตั้ง	ที่ดินห่างจากใจกลางตัวอำเภอพิมาย 2 กิโลเมตร ติดถนนหลวง หมายเลข 206 เข้าออกสะดวก
สภาพภูมิประเทศและสภาพแวดล้อม	เป็นพื้นที่ริมน้ำ อยู่ในบริเวณการจัดการจัดงานประจำปีพิมาย
แหล่งท่องเที่ยว	ปราสาทหินพิมาย 1.9 กิโลเมตร ท่านางสระผม 3.52 กิโลเมตร พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพิมาย 2.70 กิโลเมตร บ้านปราสาท 14.8 กิโลเมตร เมรุพรหมทัต 2.10 กิโลเมตร โบราณสถานวัดโคก 4.5 กิโลเมตร อนุสรณ์สถานวีรกรรมทุ่งสัมฤทธิ์ 13.5 กิโลเมตร พิพิธภัณฑภาพ 3 มิติ พิมาย 1.6 กิโลเมตร ไทรงาม 3.30 กิโลเมตร ปรางค์บ้านสีดา 42.80 กิโลเมตร ปราสาทนางรำ 40.30 กิโลเมตร กุศิลา 24.8 กิโลเมตร
ราคา	650,000 บาท/ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.3 บริเวณชอยอนันตชัย ติดลำน้ำจักราช ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย



ภาพที่ 4-14 บริเวณโดยรอบที่ตั้งที่ 3

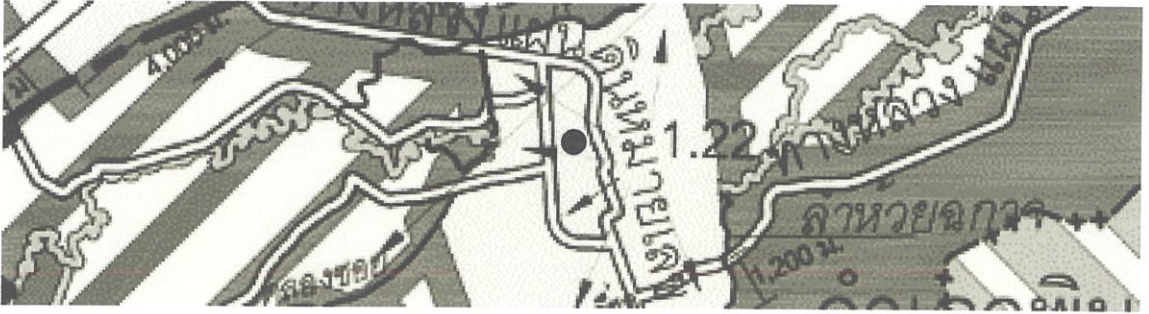
ที่มา : Google Maps



ภาพที่ 4-15 ภาพขยายบริเวณที่ตั้งที่ 3

ที่มา : Google Maps

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4-16 ภาพแสดงผังสีที่ตั้งที่ 3 (สีชมพู)

ที่มา : กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พุทธศักราช 2560



ภาพที่ 4-17 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 3

ที่มา : Google Maps



ภาพที่ 4-18 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 3

ที่มา : Google Maps

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4-19 ภาพแสดงบรรยากาศที่ตั้งโครงการที่ 3
ที่มา : Google Maps

ตารางที่ 4-4 ตารางแสดงรายละเอียดทั่วไปของที่ตั้งที่ 3

หัวข้อ	รายละเอียด
ตำแหน่งที่ตั้ง	บริเวณชอยอนันตชัย ตัดลำน้ำจ๊กราช ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	ขนาดที่ดิน 9 ไร่ ตัดลำน้ำจ๊กราช อยู่ในบริเวณแข่งขันเรือพิมายประจำปี
ลักษณะการใช้ที่ดิน	พื้นที่ว่างเปล่า รอการพัฒนา
การเข้าถึงที่ตั้ง	ที่ดินห่างจากใจกลางตัวอำเภอพิมาย 1 กิโลเมตร อยู่ในบริเวณชุมชนชอยอนันตชัย ถนนคอนกรีต 2 เลน เข้าออกสะดวก
สภาพภูมิประเทศและสภาพแวดล้อม	เป็นพื้นที่ริมน้ำ อยู่ในบริเวณการจัดการงานประจำปีพิมาย
แหล่งท่องเที่ยว	ปราสาทหินพิมาย 1.1 กิโลเมตร ท่านางสระผม 2.80 กิโลเมตร พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพิมาย 1.20 กิโลเมตร บ้านปราสาท 16.4 กิโลเมตร เมรุพรหมทัต 1.40 กิโลเมตร โบราณสถานวัดโคก 3.80 กิโลเมตร อนุสรณ์สถานวีรกรรมทุ่งสัมฤทธิ์ 13.7 กิโลเมตร พิพิธภัณฑภาพ 3 มิติ พิมาย 1.10 กิโลเมตร ไทรงาม 2.30 กิโลเมตร ปรางค์บ้านสีดา 43.90 กิโลเมตร ปราสาทนางรำ 39.80 กิโลเมตร ภูศิลา 24.1 กิโลเมตร
ราคา	900,000 บาท/ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 สรุปผลการกำหนดที่ตั้งโครงการ

การพิจารณาเลือกที่ตั้งของโครงการนั้นจะนำที่ตั้งทั้ง 3 แห่งที่ได้เลือก มาพิจารณาให้คะแนนตามสัดส่วนเกณฑ์การให้คะแนนที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้ ตารางที่ 4-5 ตารางแสดงการให้คะแนนคัดเลือกที่ตั้งโครงการ

เกณฑ์ (ค่าน้ำหนัก)	ที่ตั้งที่ 1	ที่ตั้งที่ 2	ที่ตั้งที่ 3
สภาพแวดล้อม (Environment) (3)	$4 \times (3) = 12$	$3 \times (3) = 9$	$4 \times (3) = 12$
บริบทโดยรอบ (Surrounding) (3)	$4 \times (3) = 12$	$3 \times (3) = 9$	$4 \times (3) = 12$
สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) (2)	$5 \times (2) = 10$	$5 \times (2) = 10$	$5 \times (2) = 10$
การเข้าถึงโครงการ (Accessibility) (1)	$2 \times (1) = 2$	$4 \times (1) = 4$	$3 \times (1) = 3$
ศักยภาพในการขยายตัว (Site Potential) (1)	$5 \times (1) = 5$	$4 \times (1) = 4$	$1 \times (1) = 1$
รวม (Total)	41	36	38

จากตารางที่ 4-5 สรุปผลได้ว่าที่ตั้งที่ 1 (บริเวณพื้นที่ริมลำน้ำมูล ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย ตำบลในเมือง อำเภอพิมาย) เป็นที่ตั้งที่มีความพร้อมและเหมาะสมที่สุดของโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา

4.4 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

4.4.1 สภาพทั่วไปของที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 4-20 ภาพแสดงบริเวณที่ตั้งโครงการ

ที่มา : Google Maps

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งของโครงการเป็นพื้นที่ใกล้บริเวณชุมชนเมืองพิมาย ที่มีความสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติสูง มีลำน้ำมูลไหลขนานข้างพื้นที่ทั้งสามด้าน ที่ดินมีลักษณะคล้ายเกาะกลางลำน้ำ ในบริเวณพื้นที่โครงการมีแนวของพื้นที่ไม่เต็มหลากชนิดทั้งไม้พุ่มและไม้ทรงสูง โดยพื้นที่โครงการมีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของเมืองพิมายเพียง 1 กิโลเมตร และอยู่ในอาณาบริเวณของเทศบาลประจำปีเมืองพิมาย ซึ่งจัดขึ้นทุกปีในช่วงอาทิตย์ที่สองของเดือนพฤศจิกายน

ขอบเขตที่ตั้งโครงการ

ทิศเหนือ ฝั่งตรงข้ามเป็นชุมชนอยู่อาศัยของชาวพื้นเมือง มีลำน้ำมูลคั่นกลาง
 ทิศตะวันออก ติดกับลำน้ำมูล ฝั่งตรงข้ามเป็นสะพานข้ามลำน้ำมูล
 ทิศตะวันตก ติดกับอ่างกักน้ำเมืองพิมาย
 ทิศใต้ ฝั่งตรงข้ามเป็นตลาดริมน้ำชุมชนพิมาย มีลำน้ำมูลคั่นกลาง

ขนาดและรูปร่างของที่ดินเป็นรูปทรงคล้ายสี่เหลี่ยมคางหมูที่ถูกน้ำกัดเซาะ เป็นเกาะยื่นไปในลำน้ำมูล โดยมีระยะของด้านต่างๆดังนี้ ด้านตะวันตก 300 เมตร ด้านเหนือ 390 เมตร ด้านตะวันออก 230 เมตร ด้านใต้ 261 เมตร มีพื้นที่ประมาณ 25 ไร่เศษ (41,000 ตารางเมตร)

4.4.2 เส้นทางการเดินทาง

การเดินทางจากตัวเมืองจังหวัดนครราชสีมา มุ่งหน้าทางเหนือของตัวเมืองโคราช ผ่านถนนหมายเลข 224 เลี้ยวขวาบริเวณสามแยก Terminal 21 โคราช สู่อถนนมิตรภาพ เมื่อมาถึงแยกตลาดแคตำบลธารปราสาท ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนหมายเลข 206 มุ่งหน้าสู่ตำบลในเมือง เมื่อถึงสำนักงานสรรพากรเมืองพิมายให้เลี้ยวซ้ายตรงมาสู่จุดทาง เลี้ยวซ้ายสู่อถนนริมลำน้ำจักราช ฝั่งขวาน้ำจักราชจนมาถึงแยกสะพานชัยวรมันให้เลี้ยวขวาขึ้นสะพานชัยวรมันพบอ่างกักน้ำเมืองพิมาย ประมาณ 70 เมตรจะเห็นทางแยกให้ตรงลงจากสะพานชัยวรมัน จะพบถนนเลียบลำน้ำมูล ฝั่งขวานถนนลำน้ำมูลประมาณ 280 เมตรจะพบโครงการ

โครงการจะมีรถรับ-ส่ง และจักรยาน คอยบริการเมื่อต้องการท่องเที่ยวภายในตัวเมืองพิมาย หรือสามารถเดินเท้าท่องเที่ยวชมบรรยากาศในตัวเมืองพิมายโดยมีระยะทางเพียง 1 กิโลเมตร (ประมาณ 20 นาทีด้วยการเดินเท้า) ผ่านบรรยากาศชุมชนพื้นเมืองของพิมาย

4.4.3 สถานที่สำคัญใกล้เคียง

สถานศึกษา

โรงเรียนพิมายวิทยาคม

โรงเรียนเทคนิคพิมาย

โรงเรียนอนุบาลแก้วตาพิมาย

สถานพยาบาล

โรงพยาบาลพิมาย

สถานที่ทางศาสนา

วัดเดิม

วัดบูรพาพิมล

วัดสระเพลง

แหล่งท่องเที่ยว

ปราสาทหินพิมาย

ทำนางสระผม

พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติพิมาย

บ้านปราสาท

เมรุพรหมทัต

โบราณสถานวัดโคก

อนุสรณ์สถานวีรกรรมทุ่งสัมฤทธิ์

พิพิธภัณฑสถานภาพ 3 มิติ พิมาย

ไทรงาม

ปรางค์บ้านสีดา

ปราสาทนางรำ



ภาพที่ 4-21 ภาพแสดงตัวอย่างสถานที่ท่องเที่ยวในพิมาย

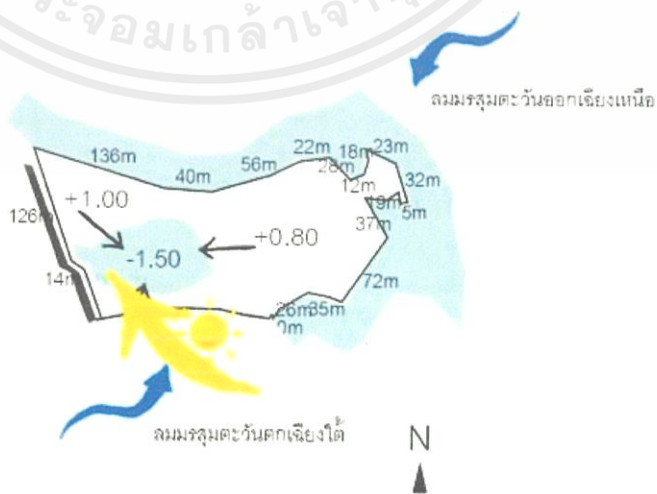
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.4 มุมมองบรรยากาศภายในที่ตั้ง



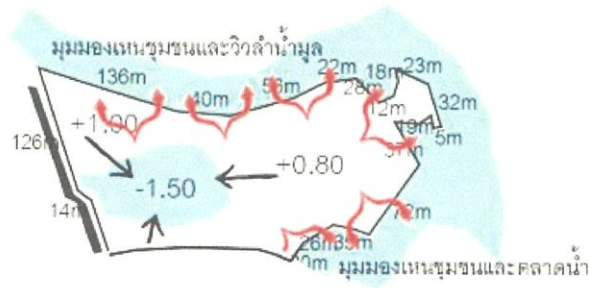
ภาพที่ 4-22 ภาพแสดงมุมมองบรรยากาศภายในที่ตั้ง

4.4.5 การวิเคราะห์ทางกายภาพ (Site Analysis)



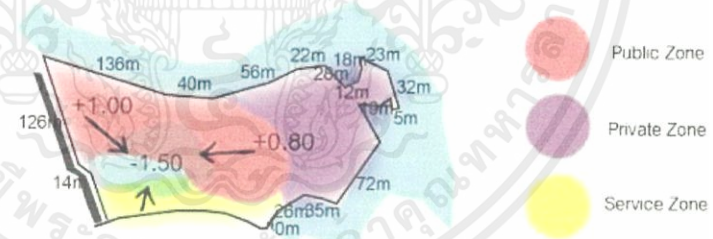
ภาพที่ 4-23 ภาพแสดงการวิเคราะห์ทางภูมิศาสตร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4-24 ภาพแสดงการวิเคราะห์มูมมอองที่สวงามของที่ตั้งโครงการ

จากภาพที่ 4-24, 4-25 ทำให้สามารถกำหนดสัดส่วนระดับการใช้งาน (Zoning) ได้โดยให้พื้นที่ส่วนที่มีมูมมอองที่สวงาม ได้รับวิชุมชน ธรรมชาติ และได้รับลมที่มีความเย็นสบายจากการพัดผ่านลำน้ำเข้าสู่ฝั่ง เป็นส่วนของโรงแรมที่พัก โดยด้านที่ไม่ได้รับมูมมอองที่สวงาม และถูกแสงอาทิตย์สาดส่องตลอดทั้งวัน ได้ถูกนำไปใช้เป็นที่ส่วนสำหรับสนับสนุน (Service Zone) และนำไปทำเป็นภาพแสดงการวิเคราะห์ ดังนี้



ภาพที่ 4-25 ภาพแสดงการวิเคราะห์การจัดสัดส่วนของระดับการใช้งาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

การศึกษาองค์ประกอบและวิเคราะห์รายละเอียดภายใน โครงการ

5.1 การศึกษาและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของผู้ใช้โครงการ

ในการออกแบบทางสถาปัตยกรรมนั้นควรให้ความสำคัญและคำนึงถึงผู้ที่จะมาใช้งานตัวโครงการเป็นหลัก เพื่อให้โครงการตอบสนองและบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการ เราจึงมีความจำเป็นที่จะต้องรู้และเข้าใจในด้านพฤติกรรมของผู้ใช้สอยโครงการที่แตกต่างกันในทุกภาคส่วน เพื่อนำมาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการกำหนดองค์ประกอบต่างๆของโครงการและการออกแบบในขั้นต่อไป โดยการกำหนดองค์ประกอบของโครงการได้กำหนดองค์ประกอบต่างๆโดยวิธีดังต่อไปนี้

1. อ้างอิงจากมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
2. ตามกรณีศึกษาของอาคารตัวอย่างทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ได้รับมาตรฐาน
3. จากการวิเคราะห์วัตถุประสงค์ของโครงการ

โดยลักษณะโครงการเป็นโรงแรมประเภทสถานพักตากอากาศขนาดเล็ก ซึ่งสามารถแบ่งผู้ใช้สอยหลักของโครงการออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ผู้รับบริการและผู้ให้บริการโครงการโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผู้รับบริการ คือผู้ที่มาใช้บริการของโรงแรม ได้แก่

1.1 ผู้ที่ใช้บริการห้องพัก ส่วนใหญ่ได้แก่นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศประมาณ 37% นักท่องเที่ยวชาวไทย 63% โดยการเข้าพักโรงแรมมีทั้งแบบ ระยะเวลาสั้นและระยะยาว ขึ้นอยู่ สถานการณ์ช่วงวันหยุดและเทศกาล โดยส่วนใหญ่ผู้ใช้งานโครงการเข้าพักเพื่อมาท่องเที่ยวเรียนรู้กิจกรรมทางวัฒนธรรม ประเพณี ศิลปะโบราณในตัวอำเภอพิมาย หรือมาพักผ่อนเพื่อสัมผัสบรรยากาศธรรมชาติ ผ่อนคลายความเครียด เป็นต้น

1.2 ผู้ที่ไม่ได้มาพักโรงแรม ได้แก่ บุคคลที่ใช้บริการของโรงแรม ในด้านส่วนต่างๆ เช่น ส่วนร้านอาหารภัตตาคาร, Coffee Shop, Spa, ห้องพบปะจัดเลี้ยง, พื้นที่กิจกรรมเชิงวัฒนธรรม เป็นต้น โดยส่วนมากใช้บริการในระยะสั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

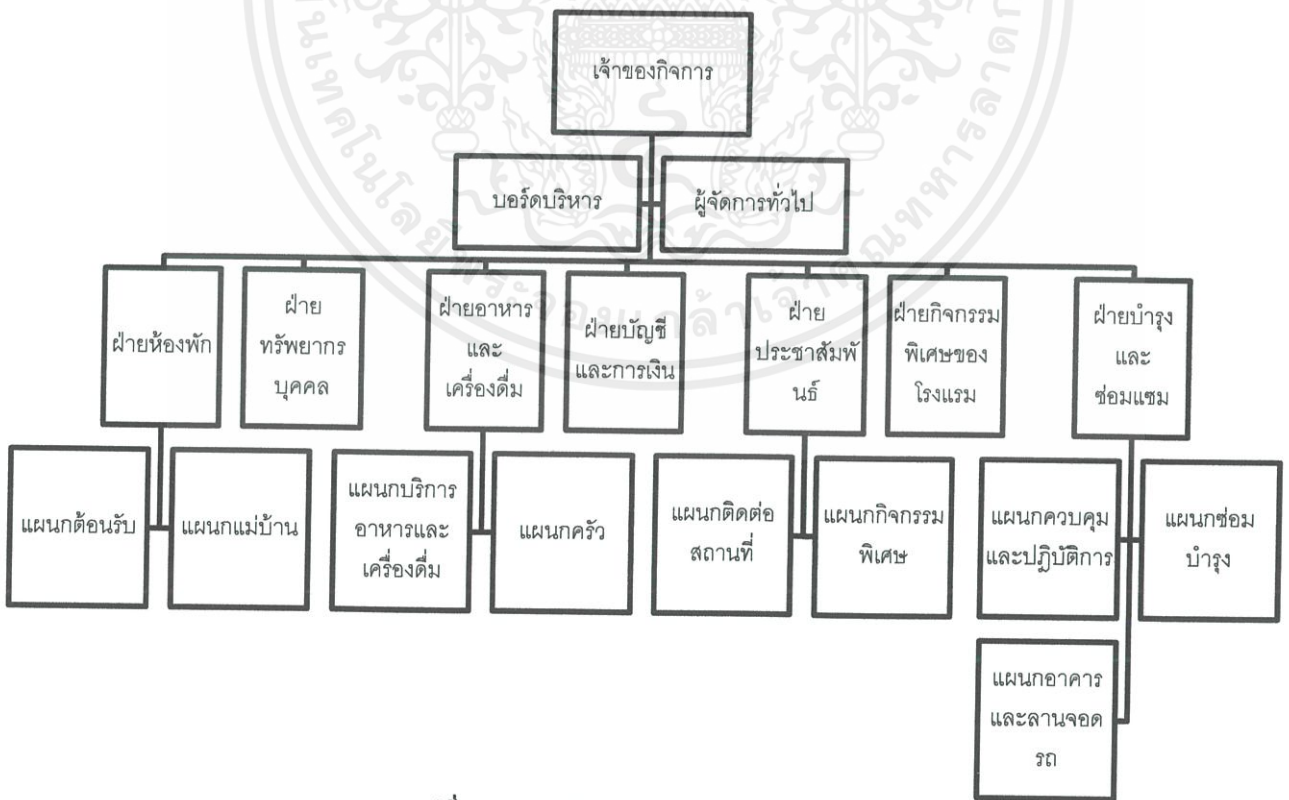
2. ผู้ให้บริการ คือ ผู้ที่ทำงานให้การบริการแก่ผู้มาพักหรือใช้บริการโรงแรม ซึ่งคือพนักงาน เจ้าหน้าที่ของโรงแรม โดยแบ่งตามหน้าที่และสัดส่วนความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

2.1 ฝ่ายบริหารงาน สามารถแบ่งออกเป็นส่วนต่างๆได้ดังนี้

2.1.1 คณะกรรมการการบริหาร (Board of Director) หมายถึงกลุ่มบุคคลที่ได้รับการคัดเลือกจากผู้ถือหุ้นของกิจการเพื่อเป็นคณะกรรมการบริหารงานของโรงแรมนอกจากนี้อาจรวมไปถึงตัวแทนของกลุ่มธุรกิจโรงแรมในกรณีที่ โรงแรมเป็นโรงแรมเครือข่ายของกลุ่มธุรกิจโรงแรมนั้นๆ

2.1.2 ฝ่ายผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หมายถึงบุคคลที่ได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริหารให้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการทั่วไป บุคคลดังกล่าวอาจเป็นหนึ่งในคณะกรรมการการบริหารหรือเป็นบุคคลากรภายนอก ที่คณะกรรมการบริหารมอบให้ดำรงตำแหน่ง เนื่องจากมีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์ในการบริหารงานด้านโรงแรม

2.1.3 ฝ่ายผู้จัดการประจำฝ่ายต่างๆ (Resident Manager) หมายถึงบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในฝ่ายนั้นๆโดยเฉพาะ จึงได้รับมอบหมายงานของฝ่ายต่างๆ



รูปที่ 5-1 แผนภูมิผังการบริหารของโรงแรม

ที่มา : ดัดแปลงมาจากผังองค์กรโรงแรมทั่วไป, www.hotelstaff.in.th

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 ฝ่ายบุคคลสามารถให้บริการ สามารถแบ่งตามลักษณะการดำเนินการของโครงการได้ดังนี้

2.2.1 แผนกห้องพัก (Room Division)

แผนกที่กำกับดูแลเกี่ยวกับงานห้องพักทั้งหมด ในโรงแรมขนาดใหญ่นิยมเรียกว่า ฝ่ายห้องพัก ซึ่งจะรวบรวมเอาแผนกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานห้องพักเข้ามาอยู่ในความดูแลของฝ่ายนี้ ผู้กำกับดูแลสูงสุดในฝ่ายนี้คือ ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก โดยจากหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายห้องพักดังกล่าวสามารถจะกำหนดแผนผังการบริหารของฝ่ายห้องพักได้ดังนี้

- แผนกต้อนรับ (Reception) ตำแหน่งงานในแผนกต้อนรับโดยทั่วไปมีดังนี้

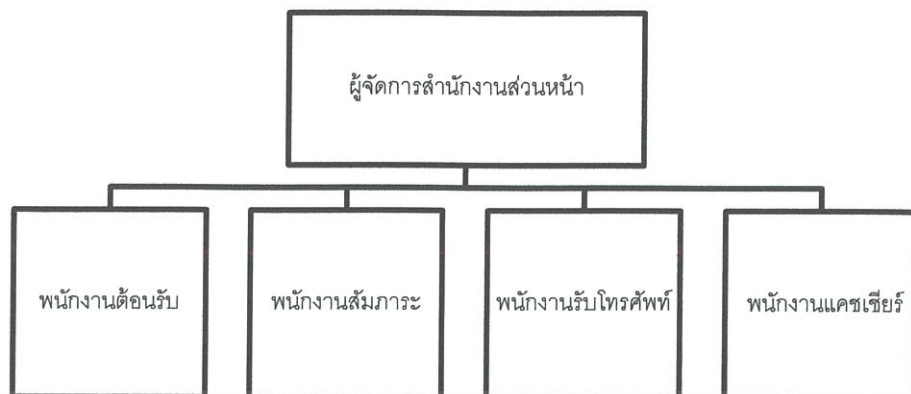
- ผู้จัดการสำนักงานส่วนหน้า (Front Office Manager) มีหน้าที่ควบคุมดูแลให้การดำเนินงานของแผนกต้อนรับเป็นไปได้อย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ในฐานะที่เป็นหัวหน้าแผนกหนึ่งของโรงแรม ซึ่งต้องมีความเกี่ยวข้องกับการคัดเลือกคนเข้าทำงานและการฝึกอบรม วางงบประมาณของแผนกและควบคุมเงินค่าใช้จ่าย

- พนักงานต้อนรับ (Reception)

- พนักงานสัมภาระ (Hall Porter) พนักงานสัมภาระจะคอยต้อนรับแขกที่เข้ามาภายในโรงแรม ให้ข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรม พร้อมบอกทางไปยังจุดต่างๆ ในโรงแรมพร้อมทั้งช่วยเหลือแขกที่พักในการขนสัมภาระต่างๆ

- พนักงานรับโทรศัพท์ (Operator) มีหน้าที่รับโทรศัพท์ที่เรียกเข้ามาแล้วโอนต่อไปยังส่วนต่างๆของโรงแรม รวมทั้งการจดข้อความที่มีคนโทรศัพท์ถึงแขกที่บังเอิญไม่อยู่ในโรงแรมขณะนั้นหรือโทรศัพท์ปลุกแขกตามที่สั่งไว้

- พนักงานแคชเชียร์ (Cashier) รับผิดชอบในการออกใบเสร็จและเก็บเงินจากแขก รวมถึงการบริการที่ให้แขกแลกเปลี่ยนเงินตรา



รูปที่ 5-2 ผังบริหารฝ่ายห้องพักแผนกต้อนรับ

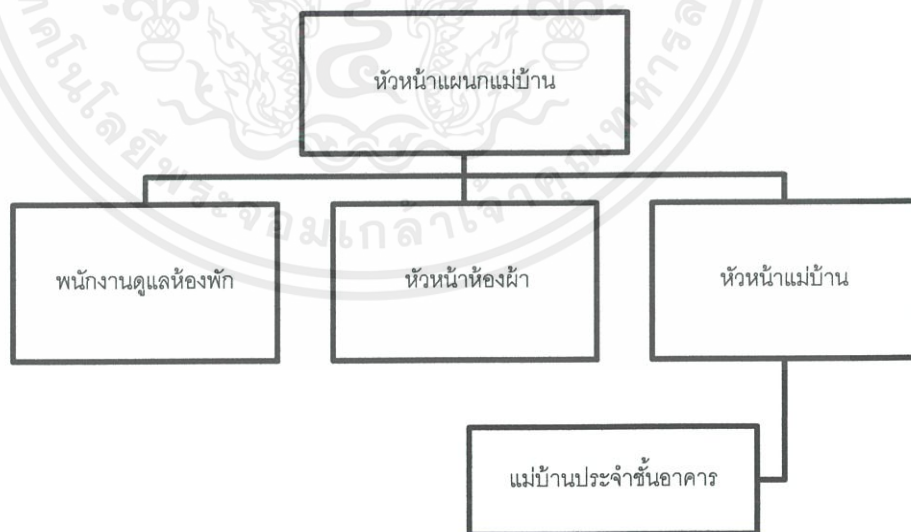
2.2.2 แผนกแม่บ้าน (House Keeping / Accommodation Services)

ตำแหน่งงานในแผนกแม่บ้านโดยทั่วไปจะมีดังนี้

- หัวหน้าแผนกแม่บ้าน (Executive Housekeeper) รับผิดชอบงานแผนกแม่บ้านทั้งหมดโดยขึ้นกับผู้จัดการใหญ่ (General Manager) ของโรงแรม มีบางโรงแรมที่หัวหน้าแผนกแม่บ้านไปขึ้นกับผู้จัดการส่วนหน้า (Front House Manager) หน้าที่หลักของหัวหน้าแผนกแม่บ้านได้แก่ การตรวจสอบงานส่วนต่างๆ ของแผนกตนเองว่าได้มาตรฐานที่วางไว้หรือไม่ ควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่าย จัดตารางเวลาทำงานของพนักงานและการฝึกอบรม ในการทำงานหัวหน้าแผนกแม่บ้านต้องประสานงานอย่างใกล้ชิดกับแผนกต้อนรับส่วนหน้าเกี่ยวกับห้องพักที่ต้องมีความพร้อมในการขาย(ให้เช่า)ตลอดเวลา ในขณะที่เดียวกันก็ต้องประสานงานกับแผนกซ่อมบำรุงเพื่อให้ห้องพักมีความพร้อมและสมบูรณ์เสมอเมื่อเวลาแขกมาใช้งาน
- หัวหน้าแม่บ้าน (Head Housekeeper) หัวหน้าแม่บ้านมีหน้าที่ดูแลตรวจตราการทำงานของผู้ช่วยแม่บ้าน หรือแม่บ้านประจำชั้นของอาคาร ในกรณีที่เป็นโรงแรมขนาดเล็กหัวหน้าแม่บ้านจะดูแลรับผิดชอบงานแผนกแม่บ้านทั้งหมด ในเมืองไทยนิยมเรียก Senior Floor Supervisor

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แม่บ้านประจำชั้นอาคารหรือผู้ช่วยแม่บ้าน (Floor Housekeeper / Assistant Housekeeper) มีหน้าที่ดูแลตรวจตราการทำงานของพนักงานทำความสะอาด หรือพนักงานดูแลห้องพัก (Room Attendants) เฉพาะที่ทำงานอยู่ที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของโรงแรม รวมไปถึงห้องพักแขก ห้องพักพนักงาน ทางเดิน โถงบันได ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น เป็นต้น
- พนักงานดูแลห้องพัก (Room Attendant) มีหน้าที่ทำความสะอาดและให้บริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าพักของแขก ซึ่งได้แก่ ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องอาบน้ำ ห้องส้วม ตลอดจนถึงทางเดินหน้าห้องพักแขก
- หัวหน้าห้องผ้า (Linen Room Supervisor) มีหน้าที่รับผิดชอบผ้าทุกชนิดที่ใช้ในห้องพักแขก ห้องอาหารและแผนกจัดเลี้ยง รวมถึงเครื่องแบบของพนักงานด้วย โดยการจ่ายผ้าที่ซักสะอาดแล้ว เก็บรวบรวมผ้าที่ใช้แล้ว ประชุมผ้าที่ขาดและดูแลควบคุมการส่งผ้าไปซักที่แผนกซักกรีดรวมถึงการนำผ้าที่ซักแล้วกลับมาจัดเก็บ



รูปที่ 5-3 ผังบริหารฝ่ายห้องพักแผนกแม่บ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 แผนกบริการอาหารและเครื่องดื่ม (Food Beverage Services) สำหรับกรณีของห้องอาหารขนาดเล็ก หน้าที่และความรับผิดชอบจะแบ่งออกได้เป็นดังนี้

- ผู้จัดการห้องอาหาร (Restaurant Manager) ดูแลรับผิดชอบห้องอาหารในทุกๆ เรื่อง วางและกำหนดมาตรฐานของการบริการ, วางแผนตารางเวลาและการทำงานของพนักงาน รวมถึงการฝึกสอนแก่พนักงาน รับจองคิวที่นั่ง ต้อนรับลูกค้าและจัดการในกรณีที่เกิดการต่อว่าจากลูกค้า
- หัวหน้าพนักงานเสิร์ฟ (Head Waiter/Waitress) เป็นตำแหน่งรองจากผู้จัดการห้องอาหาร มีหน้าที่ควบคุมดูแลการทำงานของพนักงานเสิร์ฟในเขตความรับผิดชอบของตนและคอยรับคำสั่งจากลูกค้าที่ต้องการสั่งอาหาร
- พนักงานเสิร์ฟ (Waiter/Waitress) มีหน้าที่บริการด้านอาหาร จัดโต๊ะที่นั่ง จัดส่งอาหารและรับคืนอาหารที่ทานเสร็จแล้วนำไปส่งต่อให้แผนกจัดล้าง ทำความสะอาดต่อไป
- พนักงานเสิร์ฟเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ (Sommelier) ทำหน้าที่ในการบริการเครื่องดื่มประเภทแอลกอฮอล์ชนิดต่างๆ ส่วนมากเน้นไวน์เป็นหลัก
- พนักงานฝ่ายชำระเงิน (Cashier) คอยทำหน้าที่บริการชำระเงินให้แก่ลูกค้า
- พนักงานบาร์ (Bartender) ทำหน้าที่บริการเครื่องดื่มแอลกอฮอล์บริเวณบาร์นั่งดื่ม

โดยลักษณะการบริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องอาหารของโรงแรมโดยทั่วไปมี 2 ลักษณะคือ

1. แยกบริการตัวเอง (Self Service) หมายถึง การบริการอาหารโดยจัดอาหารทุกชนิดอย่างสวยงาม ไว้ที่บริเวณมุมใดมุมหนึ่งของสถานที่แห่งนั้น พร้อมกับจัดเตรียมภาชนะและอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ ในการรับประทานอาหาร เช่น จาน , ช้อน , ส้อม , ถ้วยน้ำจิ้ม เมื่อถึงเวลารับประทานอาหารลูกค้าจะเป็นผู้มาหยิบเครื่องมือเครื่องใช้ในการรับประทานอาหาร และตักอาหารตามความพอใจของตนเองส่วนพนักงานบริการจะเป็นผู้เสิร์ฟเครื่องดื่ม เก็บจานที่สกปรกออกจากโต๊ะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

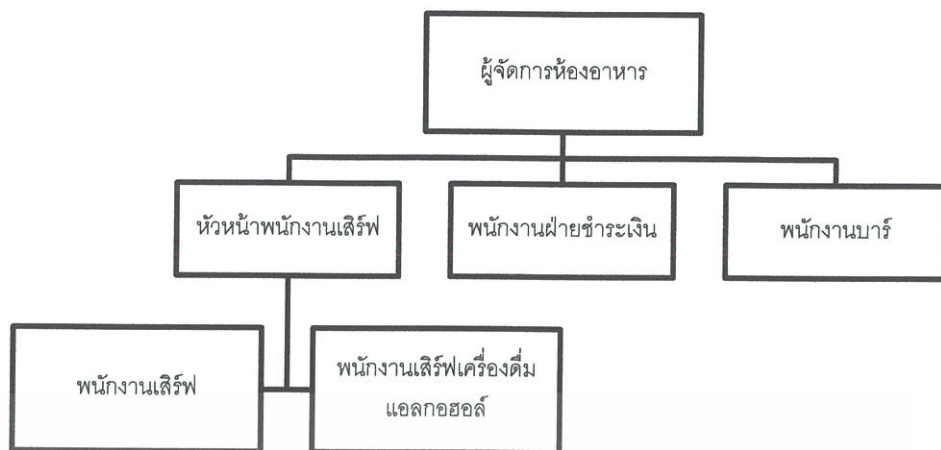
ลูกค้า ซึ่งการบริการแบบนี้ส่วนมากจะใช้นางานเลี้ยงต่างๆ ซึ่งเราจะรู้จัก และเรียกกันโดยทั่วไปว่าการบริการอาหารแบบบุฟเฟ่้ (Buffet)

2.พนักงานบริการ (Table Service) หมายถึง การบริการอาหารให้กับผู้มาใช้บริการถึงโต๊ะ และการสั่งอาหารจะสั่งอาหารกับพนักงานบริการหลังจากอาหารเสร็จพนักงานบริการจะเป็นผู้นำมาเสิร์ฟให้ที่โต๊ะ การบริการลักษณะนี้ได้รับความนิยมอย่างมากในงานบริการอาหารและเครื่องดื่มในโรงแรม เนื่องจากสร้างความประทับใจต่อแขกผู้มาใช้บริการ ส่งผลให้สามารถทำรายได้ ได้มากกว่าการบริการแบบแขกบริการตนเอง

โดยการแบ่งงานในฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มในโรงแรมนิยมบริการแบบฉบับการบริการตะวันตก หรือยุโรป ซึ่งเป็นที่ยอมรับว่าเป็นการบริการที่มีระเบียบงดงาม โดยโรงแรมจะเลือกใช้บริการแบบใดขึ้นอยู่กับการวางแผนคิดของห้องอาหาร และเนื่องจากจุดขายของโรงแรมแต่ละแห่งมีความแตกต่างกัน โรงแรมจึงนิยมแบ่งสถานที่บริการอาหารและเครื่องดื่ม ดังนี้

- ห้องอาหารหรือภัตตาคารของโรงแรม (Dining Room)
- คอฟฟี่ช็อป (Coffee Shop) เป็นสถานที่บริการที่มีรูปแบบในการบริการอาหารทั่วไป เน้นบริการเครื่องดื่ม ของทานเล่น ส่วนมากเปิดทำการตลอด 24 ชั่วโมง มีบรรยากาศสบาย ไม่เป็นทางการ มีเอกลักษณ์
- บริการในห้องพัก (Room Service) เป็นบริการที่นำอาหารไปบริการแขกถึงที่ห้องพัก
- บาร์เล้านจ์ (Bar Lounge) เป็นการบริการเครื่องดื่มเป็นหลัก โดยเฉพาะเครื่องดื่มแอลกอฮอล์
- บริการงานจัดเลี้ยง (Banquet) เป็นการบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับลูกค้าที่มีความประสงค์ให้ทางโรงแรมจัดบริการให้ ซึ่งอาจจะเป็นการจัดบริการภายในโรงแรม (Facility Banquet) หรือนอกโรงแรม (Outside Banquet)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



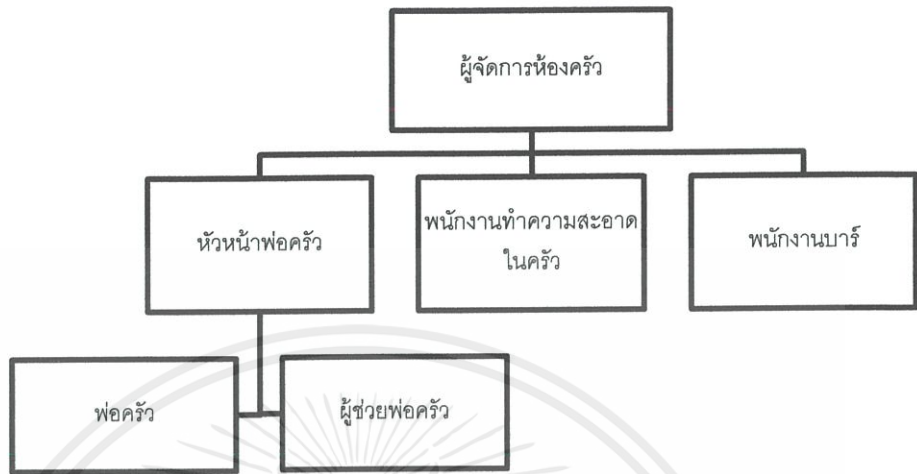
รูปที่ 5-4 ผังบริหารฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มแผนกบริการอาหารและเครื่องดื่ม

2.2.4 แผนกครัว (Kitchen)

- ผู้จัดการห้องครัว (Kitchen Manager) ทำหน้าที่สรรหาและคัดเลือกและฝึกอบรมพนักงาน วางแผนและควบคุมการจัดซื้อของพร้อมดูแลให้การเตรียมอาหารให้เป็นไปตามมาตรฐานตลอดจนกำหนดและควบคุมงบประมาณที่เดียวข้อง
- หัวหน้าพ่อครัว (Head Chef) บุคคลที่ทำงานในตำแหน่งนี้มีหน้าที่คอยดูแลควบคุมใบสั่งอาหารที่ส่งเข้ามาในแผนก พร้อมจัดการบริหารการทำหน้าที่ของพ่อครัวในแผนก รวมถึงการสั่งอาหาร เครื่องปรุงต่างๆ กำหนดรายการอาหาร และดูแลควบคุมการทำงานของพนักงานทั้งหลายในครัว
- พ่อครัว (Chef) ทำหน้าที่ประกอบอาหารต่างๆในครัว ซึ่งอาจจะแบ่งลักษณะหน้าที่การประกอบชนิดอาหารได้ ดังนี้
 - พ่อครัวผัก (Vegetable Chef)
 - พ่อครัวขนม (Pastry Chef)
 - พ่อครัวอบ-ย่าง-ทอด (Grilled Chef)
 - พ่อครัวห้องเก็บอาหาร (Stock Chef)
 - พ่อครัวเครื่องปรุง (Sauce Chef) เป็นต้น
- ผู้ช่วยพ่อครัว (Chef Assistant) มีหน้าที่คอยช่วยเหลืองานของพ่อครัวในหลายๆด้าน ที่ไม่ต้องการความชำนาญพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- พ่อครัวฝึกหัด (Trainee Chef)
- พนักงานทำความสะอาดในครัว (Kitchen Assistant)



รูปที่ 5-5 ผังบริหารฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มแผนกห้องครัว

2.2.5 แผนกบำรุงและปรับปรุงสถานที่ (Service and Maintenance)

ทำหน้าที่ควบคุมบำรุงรักษาและซ่อมแซมรับผิดชอบงานช่างทั้งหมดโดยสามารถแบ่งแผนกได้ดังนี้

- แผนกควบคุมและปฏิบัติการ

หัวหน้าวิศวกร, พนักงานดูแลสำนักงานและห้องเก็บของ, พนักงานควบคุมเครื่องปรับอากาศ, พนักงานเครื่องกล, พนักงานควบคุมโสตทัศนอุปกรณ์, พนักงานควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้า, พนักงานควบคุมระบบน้ำใช้, พนักงานควบคุมระบบกำจัดน้ำเสีย

- แผนกซ่อมบำรุง

ช่างเฟอร์นิเจอร์, ช่างทั่วไป, ช่างประปาและช่างซ่อมแซมระบบน้ำ, ช่างไฟฟ้า, พนักงานตกแต่งสวนและสนาม, ช่างเครื่องปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

2.2.6 แผนกงานฝ่ายขายและการตลาด (Marketing/Sales)

ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการขายและการตลาดของโรงแรมสร้างโปรโมชัน แพคเกจของโรงแรม รวมถึงกิจกรรมพิเศษของโรงแรม ซึ่งมีงานหลักๆทั่วไป ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ติดต่อกับลูกค้าที่ต้องการมาใช้บริการของโรงแรม
- ติดต่อกับบริษัททัวร์ และบริษัทตัวแทนการท่องเที่ยว
- ติดต่อกับบุคคลที่มีโอกาสเป็นลูกค้าของโรงแรม
- ส่งจดหมายโฆษณาและแนะนำโรงแรมไปยังลูกค้า

2.2.7 แผนการเงิน (Accounting)

เมื่อต้องการเพิ่มประสิทธิภาพของกิจการธุรกิจ จึงจำเป็นต้องมีพนักงานทางด้านบัญชีเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งพนักงานบัญชีจะมีความสำคัญต่อการควบคุมด้านบัญชีและการเงินของโรงแรม โดยมีหน้าที่ ดังนี้

- ควบคุมและจัดวางงบประมาณในส่วนต่างๆในการบริหารโรงแรม
- วางแผนการจัดการระบบการเงินของโรงแรมทั้งหมด เป็นต้น

2.2.8 แผนทรัพยากรบุคคล (Human Resources)

ทำหน้าที่เกี่ยวกับพนักงานในองค์กรโดยมีหน้าที่หลักดังนี้

- กำหนดนโยบายด้านบุคคลโดยอิงกฎหมายและธรรมเนียมปฏิบัติที่ดี
- สรรหาและคัดเลือกบุคคลากร
- ควบคุมรักษาระเบียบวินัยและการร้องทุกข์ของพนักงาน
- ติดต่อบริษัทและปรึกษาให้คำแนะนำแก่พนักงานในองค์กร
- ติดตามการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานและพัฒนาต่อไป เป็นต้น

2.2.9 แผนงานสถานที่และกิจกรรม (Activity and Location)

ทำหน้าที่หลักๆ คือการจัดการเรื่องสถานที่ส่วนต่างๆของโรงแรม ทั้งการทำกิจกรรมพิเศษ การติดต่อใช้บริการสถานที่ ซึ่งสามารถแบ่งแผนย่อยอีกได้ดังนี้

- ฝ่ายอาคารและลานจอดรถ ควบคุมดูแลเรื่องจอดรถ และอาคารสถานที่

พนักงานดูแลรถ

พนักงานขับรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พนักงานรักษาความปลอดภัย

- ฝ่ายติดต่อสถานที่ ทำหน้าที่ติดต่อให้บริการเช่าสถานที่เพื่อประกอบพิธีการ หรือประกอบการค้า
- ฝ่ายกิจกรรมพิเศษ ทำหน้าที่ให้บริการกิจกรรมพิเศษของทางโรงแรม

2.2.10 แผนกศิลปะประเพณี วัฒนธรรมพื้นถิ่น (Tradition and Culture)

ทำหน้าที่ให้ความรู้เกี่ยวกับประวัติศาสตร์ ประเพณีพื้นถิ่น จัดงานแสดงประเพณี กิจกรรมพื้นบ้าน ให้คำแนะนำในการท่องเที่ยวกับผู้มาใช้บริการ

5.2 อัตรากำลังบุคคลากรในโครงการ

เนื่องจากโครงการเป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ทขนาดเล็กระดับ 4 ดาวจำนวน 20 ห้อง ในการคำนวณหาอัตรากำลังคนจึงยึดถือหลักการในการบริหารทั่วไปของโรงแรมโดยมีการกำหนดอัตราโรงแรมแต่ละประเภทดังนี้

ตารางที่ 5-1 การเปรียบเทียบอัตราพนักงานโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

ลักษณะการบริการ	พนักงาน : ห้องพัก
โรงแรมประเภทรีสอร์ท	3:1
โรงแรมสำหรับการประชุมสัมมนา	1:1
โรงแรมในเมืองขนาดใหญ่	0.8:1
โรงแรมขนาดเล็ก	0.25:1

ที่มา: การโรงแรมเบื้องต้น, เนงคินุช ศรีธนาอนันต์

จากตารางเปรียบเทียบจำนวนอัตราพนักงานกับจำนวนห้องพักที่กล่าวมาข้างต้น โครงการที่จัดเป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ท ซึ่งจะมีอัตราส่วนระหว่างพนักงานและห้องพักอยู่ที่ 3 : 1 แต่โครงการเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ระดับ 4 ดาว มีห้องพักจำนวน 20 ห้อง จึงควรลดจำนวนอัตราส่วนพนักงานลงเหลือเพียง $\frac{3}{4}$ ของอัตราส่วนเดิม ซึ่งทำให้อัตราส่วนระหว่างพนักงานต่อห้องพักคือ 2.25 : 1 ดังนั้นจึงนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดจำนวนบุคลากรในโครงการ ดังนี้

อัตราส่วนพนักงาน : ห้องพัก 2.25 : 1

จำนวนห้องพักในโครงการ 20 ห้อง

ดังนั้น มีจำนวนพนักงานทั้งหมดในโครงการ $2.25 \times 20 = 43$ คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 การกำหนดจำนวนบุคลากรในแต่ละแผนก

จากการศึกษาอาคารกรณีศึกษาได้นำข้อมูลมาอ้างอิงจำนวนบุคลากรจากการศึกษาโครงการ วิวัฒนา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการที่มีการได้รับการันตีในด้านคุณภาพของโรงแรมประกอบกับความสำเร็จทางด้านธุรกิจของโครงการ จึงนำมาอ้างอิงกับโครงการโดยมีอัตราส่วน ดังนี้

ตารางที่ 5-2 จำนวนบุคลากรแต่ละแผนกของโรงแรมวิวัฒนา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่

โครงการกรณีศึกษา วิวัฒนา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่		
แผนก	จำนวนพนักงาน	อัตราส่วน (%)
ฝ่ายห้องพัก	87	42
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	79	38
ฝ่ายขายและการตลาด	7	3
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	4	2
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	8	4
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	4	2
ฝ่ายบำรุงและซ่อมแซม	10	5
ฝ่ายกิจกรรมพิเศษของโรงแรม	8	4
รวม	207	100

จากตารางข้างต้นในโครงการกรณีศึกษา จึงนำอัตราส่วนที่ได้มาเป็นเกณฑ์ในการกำหนดบุคลากรของโครงการ ดังนี้

ตารางที่ 5-3 จำนวนบุคลากรในแต่ละแผนกของโครงการ

โครงการริสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา		
แผนก	อัตราส่วน (%)	จำนวนพนักงาน
ฝ่ายห้องพัก	42	17
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	38	15
ฝ่ายขายและการตลาด	3	2
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	2	1
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	4	2
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	2	1
ฝ่ายบำรุงและซ่อมแซม	5	3
ฝ่ายกิจกรรมพิเศษของโรงแรม	4	2
รวม	100	43

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5-4 ตารางสรุปบุคลากรในแต่ละฝ่ายงานและแผนกของโครงการ

โครงการริสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา		
ฝ่ายงาน	แผนก	จำนวนพนักงาน
ฝ่ายห้องพัก	1. แผนกต้อนรับ - พนักงานต้อนรับ - พนักงานสัมภาระ - พนักงานรับโทรศัพท์ - พนักงานแคชเชียร์ 2. แผนกแม่บ้าน - หัวหน้าแผนกแม่บ้าน - หัวหน้าแม่บ้าน - แม่บ้านประจำชั้นอาคารหรือผู้ช่วยแม่บ้าน - พนักงานดูแลห้องพัก - หัวหน้าห้องผ้า	19
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	1. แผนกบริการอาหารและเครื่องดื่ม - ผู้จัดการห้องอาหาร - หัวหน้าพนักงานเสิร์ฟ - พนักงานเสิร์ฟ - พนักงานเสิร์ฟเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ - พนักงานฝ่ายชำระเงิน - พนักงานบาร์ 2. แผนกครัว - ผู้จัดการห้องครัว - หัวหน้าพ่อครัว - พ่อครัว - ผู้ช่วยพ่อครัว - พ่อครัวฝึกหัด - พนักงานทำความสะอาดในครัว	17
ฝ่ายขายและการตลาด	-	2
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	-	1
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	-	2
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	1. ฝ่ายติดต่อสถานที่ 2. ฝ่ายกิจกรรมพิเศษ	1
ฝ่ายบำรุงและซ่อมแซม	1. แผนกควบคุมและปฏิบัติการ 2. แผนกซ่อมบำรุง 3. แผนกอาคารและลานจอดรถ	3
ฝ่ายกิจกรรมพิเศษของโรงแรม	-	2
รวม	-	43

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 การศึกษาองค์ประกอบโครงการ

โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมอำเภอพิมายจังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการขนาดเล็ก จำนวน 20 ห้อง ระดับ 4 ดาว ที่มีเอกลักษณ์และลักษณะเฉพาะตัวเพื่อตอบสนองกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ซึ่งในปัจจุบันมีแนวโน้มในการขยายตัวไปในทางที่ดีขึ้น โดยการกำหนดองค์ประกอบในส่วนต่างๆของโครงการนั้นต้องการแหล่งอ้างอิงข้อมูลที่ถูกต้องและมีมาตรฐาน (อ้างอิงจากมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระดับ 4 ดาว) เพื่อนำมาวิเคราะห์หาองค์ประกอบโดยให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการ จึงได้กำหนดสัดส่วนขององค์ประกอบให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้โครงการในแต่ละส่วน ดังนี้

ส่วนหน้าของโครงการ (Front of the House)

1. ส่วนต้อนรับ
2. ส่วนห้องพัก
3. ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม
4. ส่วนบริการเสริม
5. ส่วนบริการพิเศษ

ส่วนหลังของโครงการ (Back of the House)

1. ส่วนบริหารจัดการโรงแรม
2. ส่วนบริการทั่วไป
3. ส่วนพนักงาน
4. ส่วนงานบำรุงและซ่อมแซม
5. ส่วนพื้นที่จอดรถรับ-ส่ง

5.5 การศึกษารายละเอียดและวิเคราะห์องค์ประกอบโครงการ

5.5.1 ส่วนหน้าของโครงการ (Front of the House)

1. ส่วนต้อนรับ

1.1 ส่วนโถงทางเข้า (Main Hall)

โถงทางเข้าเป็นส่วนต้อนรับและเป็นจุดแรกที่ผู้มาใช้บริการได้พบเห็น ก่อนที่จะส่งผ่านไปยังส่วนอื่นๆของโครงการ ดังนั้นการออกแบบจึงต้องคำนึงถึงมุมมองที่ได้รับ ให้มีความยิ่งใหญ่ มีจุดเด่นสร้างความประทับใจแรกให้แก่ผู้มาใช้บริการ โดยการเข้าถึงต้องมีความสะดวก รวดเร็ว สบายได้ง่ายและมีเส้นทางสำหรับทางรถและทางเดินเท้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แยกกันอย่างชัดเจนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดอันตรายโดยมีหลักเกณฑ์ในการออกแบบ ดังนี้

1.1.1 โถงทางเข้าต้องมีส่วนปกคลุมกันแดดและฝน (Canopy) และทางลาดสำหรับผู้พิการ (1:10 หรือ 1:12) โดยสร้างความ สะดวกปลอดภัย ให้กับผู้มาใช้บริการ

1.1.2 มีการจัดการสัญจรของรถและคนเดินเท้าที่สะดวก ปลอดภัย

1.1.3 มีบริเวณให้สูบบุหรี่โดยต้องมีป้ายแสดงให้เห็นชัดเจน

1.1.4 มีแสงสว่างและไฟส่องสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน

อาจมีทางเข้าสำรอง (Sub Entrance) ไปยังส่วนบริการของห้องอาหาร หรือห้องประชุมจัดเลี้ยงที่สามารถรองรับลูกค้าที่ไม่ได้ต้องการเข้าพักแรม เพื่อแบ่งปริมาณคนไปยังส่วนอื่นๆของโครงการ

ตารางที่ 5-5 วิธีคำนวณพื้นที่โถงทางเข้าจากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
พื้นที่โถงทางเข้า	1.6 x จำนวนห้องทั้งหมด	32

ที่มา : Neufert Architect Data

1.2 ส่วนโถงต้อนรับ (Main Lobby)

จัดไว้สำหรับเป็นส่วนรับรองแขกที่เข้ามาใช้บริการห้องพัก โดย จะเชื่อมต่อมาจากโถงทางเข้า พื้นที่ส่วนนี้จะประกอบไปด้วยส่วนของ แผนกต้อนรับ (Front Desk Reception) ซึ่งให้บริการอำนวยความสะดวก สะดวกในการจัดการห้องพัก รวมถึงส่วนของธุรการด้านการเงิน ซึ่งสิ่ง เหล่านี้ถือเป็นหน้าตาของโครงการ จึงจำเป็นจะต้องมีการตกแต่งที่ สวยงาม มีเอกลักษณ์ เป็นจุดที่น่าจดจำ ให้เหมาะสมกับระดับและ ประเภทของโรงแรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการออกแบบดังนี้

1.2.1 พื้น ผนังและเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่ง อย่างดี รวมถึงการออกแบบช่องแสง

1.2.2 มีพื้นที่นั่งคอยหรือบริการเอนกประสงค์อย่างน้อย 4 ที่นั่ง ที่อยู่ในสภาพดีเหมาะสมกับประเภท และระดับของที่พัก

1.2.3 มีการระบายอากาศที่ดี

สิ่งสำคัญต้องคำนึงถึงการเชื่อมต่อไปยังส่วนต่างๆของโครงการ เนื่องจากเป็นจุดรวมของเส้นทาง ที่จะส่งต่อไปยังส่วนอื่นๆของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เช่น จากส่วนต้อนรับไปยังห้องพัก หรือไปยังส่วนภัตตาคารห้องจัดเลี้ยง บาร์ คอฟฟี่ช็อปต่างๆ เป็นต้น

ตารางที่ 5-6 วิธีคำนวณพื้นที่โถงต้อนรับจากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
พื้นที่ส่วนต้อนรับ(รวมส่วนนั่งเล่น)	1.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	24

ที่มา : Neufert Architect Data

1.3 พื้นที่ส่วนพักผ่อนและนั่งเล่น (Lounge)

ส่วนที่โรงแรมได้จัดไว้ให้แขกผู้ที่มาพัก ได้ใช้เป็นพื้นที่นั่งเล่น พักผ่อน อ่านหนังสือ ดูโทรทัศน์ เขียนหนังสือ หรือเป็นที่นัดหมายพบปะสังสรรค์กับบุคคลอื่นๆ มีบริการเครื่องดื่ม ควรตกแต่งให้สวยงามเหมาะสมกับลักษณะของโรงแรม เพื่อสร้างความประทับใจ อาจจัดไว้ในส่วนที่สามารถชมวิวที่สวยงามได้

ตารางที่ 5-7 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและพักผ่อนจากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
พื้นที่ส่วนพักผ่อนและนั่งเล่น	0.54 x จำนวนห้องทั้งหมด	10.8

ที่มา : Neufert Architect Data

1.4 ส่วนบริการขนกระเป๋า (Luggage Handling)

ในส่วนนี้จะประกอบไปด้วยเคาน์เตอร์ของ Bellman, Porter และจะต้องอยู่ในตำแหน่งที่ใกล้กับส่วน แผนกต้อนรับ (Front Desk-Reception) สามารถมองเห็นได้จากประตูทางเข้าและลานจอดรถทางเข้า

ตารางที่ 5-8 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนบริการขนกระเป๋าจากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
พื้นที่ส่วนบริการขนกระเป๋า	0.40 x จำนวนห้องทั้งหมด	8

ที่มา : Neufert Architect Data

1.5 ส่วนห้องน้ำกลาง (Toilets and Restrooms)

ตำแหน่งที่ตั้งควรจัดอยู่ใกล้กับโถงต้อนรับ ส่วนห้องอาหาร ส่วนประชุมจัดเลี้ยง และห้องประชุมใหญ่ โดยขนาดพื้นที่ที่ใช้สอยเครื่องสุขภัณฑ์ต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ รวมพื้นที่สัญจรแล้วมีขนาด ดังนี้

1.5.1 โถส้วมขนาด 3 ตารางเมตร

1.5.2 โถปัสสาวะขนาด 1.3 ตารางเมตร

1.5.3 อ่างล้างหน้าขนาด 1.5 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.4 ผ้าเช็ดมือขนาด 1.1 ตารางเมตร

โดยส่วนห้องน้ำกลางนั้นเมื่อพิจารณาจากกฎกระทรวงฉบับที่ 63 ทำให้สามารถสรุปปริมาณสุขภัณฑ์ได้ดังนี้

ห้องน้ำชาย

- โถส้วม 2 จำนวน
- โถปัสสาวะ 2 จำนวน
- อ่างล้างหน้า 2 จำนวน
- ผ้าเช็ดมือ 3 จำนวน

รวมพื้นที่ 14.9 ตารางเมตร

ห้องน้ำหญิง

- โถส้วม 4 จำนวน
- อ่างล้างหน้า 2 จำนวน
- ผ้าเช็ดมือ 3 จำนวน

รวมพื้นที่ 18.3 ตารางเมตร

สรุปพื้นที่ส่วนห้องน้ำกลาง $14.9 + 18.3 = 33.2$ ตารางเมตร

2. ส่วนห้องพัก

เนื่องจากโครงการเป็นรีสอร์ทเพื่อรองรับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่มีภาพลักษณ์ของโครงการเป็นสถานที่พักผ่อนและให้บริการ ที่มีเอกลักษณ์เด่นเฉพาะตัวและมีกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนในอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งตัวอำเภอมีขนาดเล็ก ทำให้การกำหนดจำนวนห้องพักนั้นต้องอาศัยการศึกษาข้อมูลจากโครงการในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับโครงการที่มีลักษณะเดียวกันที่ได้ประสบความสำเร็จ

โครงการที่นำมาศึกษาเปรียบเทียบได้แก่

โรงแรมวีรันดา ไฮรีสอร์ท เชียงใหม่ จำนวน 72 ห้อง

โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่ จำนวน 123 ห้อง

โรงแรมอามาธารา รีสอร์ท พิมาย นครราชสีมา จำนวน 9 ห้อง

โรงแรมพิมายพาราไดซ์ พิมาย นครราชสีมา จำนวน 19 ห้อง

มูน ริเวอร์ รีสอร์ท พิมาย จำนวน 10 ห้อง

พิมายบุรี อพาร์ทเมนต์ รีสอร์ท จำนวน 9 ห้อง

เมื่อศึกษาข้อมูลโครงการที่นำมาเปรียบเทียบทั้งหมดจะพบว่าจำนวน

ห้องพักของโรงแรมที่มีลักษณะคล้ายกัน มีค่าเฉลี่ยจำนวนอยู่ที่ประมาณ 80-90

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้อง แต่เมื่อพิจารณาจากโรงแรมในบริเวณที่ตั้งใกล้เคียงในอำเภอพิมายพบว่า มีค่าเฉลี่ยของห้องพักเพียง 10-15 ห้อง เนื่องด้วยสาเหตุที่อำเภอพิมายเป็นเมืองที่มีขนาดเล็กและอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองหลักของจังหวัดนครราชสีมา ทำให้ผู้คนเลือกพักในตัวเมืองและมาเที่ยวที่พิมายแทน แต่เมื่อมองถึงความเป็นจริงเมืองพิมายนั้นรายล้อมไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมมากมาย เกินกว่าที่จะท่องเที่ยวภายใน 1 วันได้ครบถ้วน ซึ่งทำให้สังเกตเห็นถึงความเป็นไปได้ของโครงการรีสอร์ทขนาดเล็ก ระดับ 4 ดาว จำนวน 20 ห้องพัก ที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมซึ่งกำลังมีมากขึ้นในปัจจุบัน พร้อมนำเสนอเอกลักษณ์ความเป็นพื้นถิ่น ประเพณีวัฒนธรรมผ่านการให้บริการที่พัก โดยมีระดับการแบ่งห้องพักออกเป็นประเภทต่างๆตามมาตรฐานโรงแรม 4 ดาว ดังนี้

- ห้องเดี่ยวหรือห้องคู่ (Deluxe Room)

ห้องพักขนาดมาตรฐานหรืออาจกว้างกว่ามาตรฐาน ได้รับการตกแต่งสวยงามประณีต และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เหมาะสำหรับแขกที่มาท่องเที่ยวด้วยตัวคนเดียวหรือเพียงสองคน

- ห้องชุดมาตรฐาน (Standard Suite)

ห้องชุดมาตรฐานเป็นห้องพักที่มีขนาดใหญ่เหมาะสำหรับแขกที่มาเป็นครอบครัวมีการจัดส่วนนั่งเล่น (Living Area) ส่วนเตรียมอาหารขนาดเล็กพร้อมชุดรับแขก และบริเวณรับประทานอาหาร โดยอัตราค่าห้องพักประเภทนี้จะค่อนข้างสูงกว่า 2 ประเภทแรก

- ห้องชุด (Suite)

ห้องชุดซึ่งภายในประกอบด้วยห้องตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป มีห้องนั่งเล่น ห้องรับแขกขนาดใหญ่ ห้องรับประทานอาหารหรือห้องประชุมขนาดเล็ก ตกแต่งสวยงามเป็นพิเศษ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าห้องพักมาตรฐาน

โดยจำนวนสัดส่วนของห้องพักแต่ละประเภทสามารถแบ่งสัดส่วนได้โดยการวิเคราะห์ผู้ใช้งานหลักๆ ที่เข้ามาพักในอำเภอพิมาย ประกอบกับการศึกษาจากกรณีศึกษาโรงแรมวิรันดา ไฮรีสอร์ท เชียงใหม่

(อ้างอิงจากบทที่ 2) การสำรวจนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 800 คนที่เข้ามาท่องเที่ยวในตลาดของการท่องเที่ยววิถีวัฒนธรรม พบว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนมากที่เข้ามา จะมาในช่วงไตรมาสที่ 1 และ 4 ของปี และกลุ่มของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาส่วนใหญ่นั้นจะมาจากทวีปยุโรป (คิดเป็น 49 เปอร์เซ็นต์) โดยนักท่องเที่ยวมาจาก 3 ประเทศหลักๆ คือ ฝรั่งเศส เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เยอรมัน อังกฤษ โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสด (คิดเป็น 64 เปอร์เซ็นต์) ประกอบกับช่วงอายุของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวจะมีอายุระหว่าง 26-30 ปี (คิดเป็น 26 เปอร์เซ็นต์) อายุระหว่าง 21-25 ปี (คิดเป็น 24 เปอร์เซ็นต์) อายุระหว่าง 31-35 ปี (คิดเป็น 16 เปอร์เซ็นต์) และช่วงอายุอื่นๆลดลงไปตามลำดับ

เมื่อพิจารณานักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการห้องพักในอำเภอพิมายนั้นจะพบว่าเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 37 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งมีลักษณะของผู้ใช้งานตามที่กล่าวข้างต้น และนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 63 เปอร์เซ็นต์ โดยส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวที่มีสถานภาพมีครอบครัว ซึ่งในปัจจุบันครอบครัวชาวไทยได้มีแนวโน้มการมีบุตรน้อยลงเฉลี่ยครอบครัวละ 1-2 คนหรือไม่มี ทำให้ค่าเฉลี่ยของสมาชิกครอบครัวไทยอยู่ที่ประมาณ 2-3 คนเป็นส่วนใหญ่ (พ่อ-แม่, พ่อ-แม่-ลูก)¹ จากข้อมูลดังกล่าวมาทั้งหมดนำไปประกอบการวิเคราะห์เพื่อหาสัดส่วนของห้องพักที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับที่ตั้งโครงการ

ตารางที่ 5-8 สัดส่วนจำนวนห้องพักของโรงแรมวีรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่

โรงแรมวีรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่	
ชนิดห้อง	อัตราส่วน (%)
Deluxe Room	77.6
Villa Room	16
Suites	4
Presidential Villa	1.4

จากตารางดังกล่าวเมื่อนำจำนวนห้องของกรณีศึกษา โรงแรมวีรันดา ไฮริสอร์ท เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันมาเทียบค่าสัดส่วนและนำไปอ้างอิงประกอบการกำหนดสัดส่วนจำนวนห้องพักของโครงการ ทำให้สามารถแบ่งสัดส่วนของห้องพักโครงการ ได้ดังนี้

ตารางที่ 5-9 สัดส่วนจำนวนห้องพักของโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการกรณีศึกษา

โครงการริสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา		
ชนิดห้อง	อัตราส่วน (%)	จำนวนห้อง
Deluxe Room	77.6	15
Villa Room	16	3
Suites	4	1
Presidential Villa	1.4	1
รวม	100	20

¹ รายงานสถานการณ์ครอบครัวไทยปีพุทธศักราช 2558, บทความครอบครัวไทยกำลังเปลี่ยนแปลง หน้า 44, สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ

เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, กรุงเทพมหานคร

ไม่ว่าการณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 5-9 นั้นยังไม่สามารถสรุปเป็นสัดส่วนแท้จริงของห้องพักได้เนื่องจากต้องมีการพิจารณาลักษณะการใช้งานของผู้ใช้งานโครงการในอำเภอพิมายประกอบ

เมื่อพิจารณาข้อมูลผู้ลักษณะการใช้งานของผู้ใช้งานหลักของโครงการประกอบกับค่าสัดส่วนเปรียบเทียบจากโครงการกรณีศึกษาทำให้สามารถสรุปสัดส่วนของจำนวนห้องได้ดังนี้ ตารางที่ 5-10 สัดส่วนจำนวนห้องพักของโครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมอำเภอพิมาย

โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา		
ชนิดห้อง	อัตราส่วน (%)	จำนวนห้อง
Deluxe Room	80	16
Villa Room	0	0
Suites	20	4
Presidential Villa	-	-
รวม	100	20

2.1 ขนาดของห้องพัก (Hotel Room's Dimension)

ในการออกแบบส่วนของห้องพักนั้นจะกำหนดจากการจัดช่วงเสาและการกำหนดประเภทของห้องพัก โดยพิจารณาถึง

- 2.1.1 ชนิดของแขกผู้มาพัก
- 2.1.2 ประเภทของเตียงในห้องพัก
- 2.1.3 ระยะกว้างยาวของห้องพัก
- 2.1.4 จำนวนและประเภทของห้องชุด
- 2.1.5 งบประมาณสำหรับการตกแต่งภายใน

ตารางที่ 5-11 ขนาดเตียงมาตรฐานกับชนิดของห้องพัก

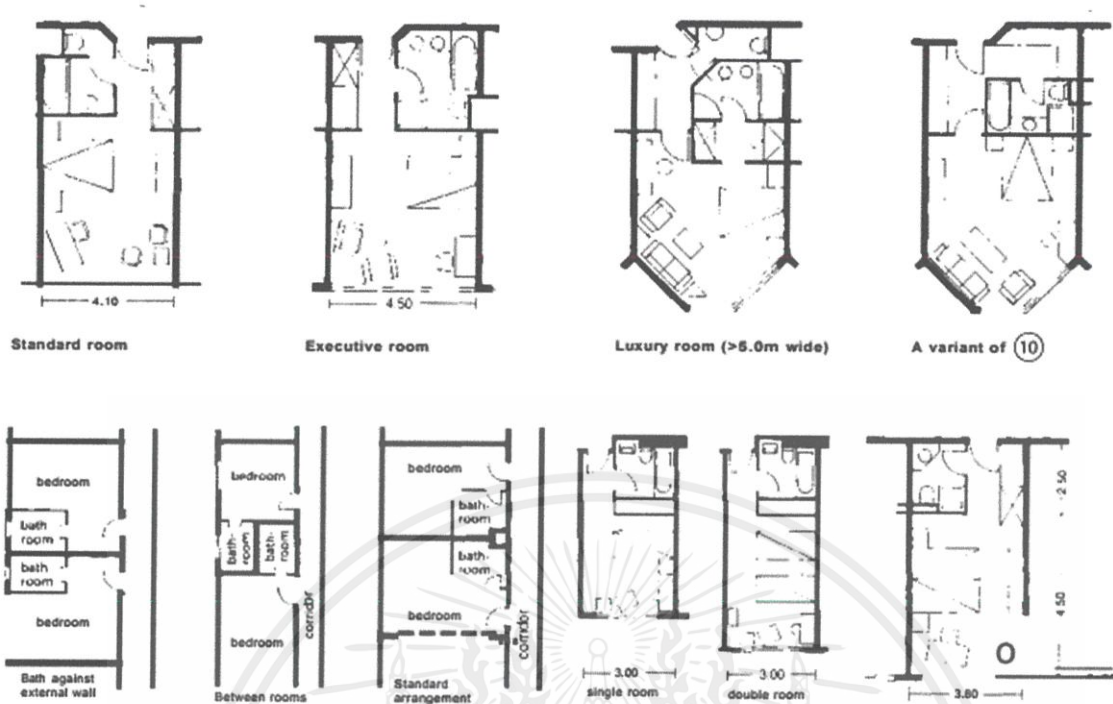
ชนิดของห้อง	ขนาดเตียง
ห้องเตียงเดี่ยว	1.00 x 2.00 m
ห้องเตียงคู่	1.00 x 2.00 m จำนวน 2 เตียง
ห้องเตียงเดี่ยว(ขนาดใหญ่)	Double Bed (1.35 x 2.00 m), Queen size bed (1.50 x 2.00 m), King size bed (2.00 x 2.00 m)

ตารางที่ 5-12 ขนาดพื้นที่ห้องตามมาตรฐานรีสอร์ทระดับ 4 ดาว

ชนิดของห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)
Standard Type	29
Suit	40

ที่มา : มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว สถานบริการโรงแรมระดับ 4 ดาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5-6 การจัดห้องพักและห้องสุขภัณฑ์ในลักษณะต่างๆ

ที่มา : Neufert Architect's Data

2.2 ความสูงของเพดาน (Ceiling Height)

ตามมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวหมวดวีลเลอร์ระดับ 4 ดาว ได้กำหนดให้ขั้นต่ำมีระยะ 2.70 เมตร

2.3 เครื่องใช้ภายในห้องพัก (Furniture)

จากมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวหมวดวีลเลอร์ระดับ 4 ดาว มีข้อกำหนดของเครื่องใช้ภายในห้องพักดังนี้

2.3.1 เตียงนอน (Bed)

- เตียงนอนมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.00 x 1.90 เมตร โดยความสูงของเตียงทั่วไปที่มีความเหมาะสมอยู่ที่ 0.55-0.65 เมตร

2.3.2 ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางและลิ้นชัก (Hanging shelf and Drawer space)

- มีตู้หรือชั้นวางเสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า 0.45 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร
- มีเสื้อคลุมอาบน้ำสะอาด 2 ชุด
- มีที่แขวนเสื้อผ้าอยู่ในสภาพดีไม่น้อยกว่า 8 อัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.4 โต๊ะและเก้าอี้ทำงาน (Working Table)

- มีโต๊ะเก้าอี้ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทของที่พัก

2.3.4 โต๊ะเครื่องแป้งและเก้าอี้ (Dressing Table)

- มีโต๊ะเครื่องแป้ง เก้าอี้ พร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทของที่พัก

2.3.4 กระจกเงา (Mirror)

- มีกระจกเงาซึ่งสามารถส่องได้ครบทั้งตัวที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทของที่พัก

2.4 เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก (Electric Equipment)

2.4.1 โทรทัศน์ (Television)

- โทรทัศน์สีขนาดไม่น้อยกว่า 20 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี พร้อม Remote Control และมีบริการฟรีทางดาวเทียม ไม่น้อยกว่า 8 รายการ

2.4.2 ตู้เย็น (Refrigerator)

- มีตู้เย็นขนาดไม่เล็กกว่า 2 คิวที่อยู่ในสภาพที่ดีและสะอาดทุกห้องพัก

2.4.3 สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

- อินเทอร์เน็ต โทรศัพท์ เครื่องเสียง เครื่องต้มน้ำร้อน เครื่องชงกาแฟ

2.5 ห้องน้ำในห้องพัก (Restroom)

ห้องสุขามีความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร และห้องน้ำเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนแล้วต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร

2.5.1 อ่างอาบน้ำ

- อ่างอาบน้ำขนาดมาตรฐานทั่วไป 0.70 x 1.50 x 1.70 เมตร พร้อมพรมยางปูภายในอ่างกันลื่น

2.5.2 โถส้วม

- มีโถส้วมเบนนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด

2.5.3 ผักบัวอาบน้ำ

2.5.4 ชั้นกระจกเหนืออ่างอาบน้ำ

2.5.5 กระจกเงาสำหรับส่องหน้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.5.6 ราวสำหรับแขวนเสื้อผ้า

2.5.7 ที่ใส่สบู่ กระดาษชำระ ที่เช็ดนูหรี

2.5.8 เต้าเสียบเครื่องโกนหนวดและอื่นๆ

2.6 ข้อกำหนดเพิ่มเติมของห้องพักประเภท Suite

2.6.1 มีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า 2 แบบ

2.6.2 มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร

2.6.3 มีโทรทัศน์สีขนาดไม่น้อยกว่า 25 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพดี มีคุณภาพ พร้อม Remote Control

2.6.4 มีห้องน้ำในส่วนของโรงแรมที่สามารถใช้ได้โดยตรง

ในส่วนการจัดพื้นที่ห้องรูปแบบต่างๆ ได้ศึกษาจากกรณีศึกษาและนำมาปรับใช้ภายในโครงการโดยอ้างอิงจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบความเป็นไปได้ของพื้นที่ใช้สอยห้องพักโรงแรม รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ที่ประสบความสำเร็จในเชิงธุรกิจ จำนวนทั้งหมด 5 โรงแรม ดังนี้ ตารางที่ 5-13 ตัวอย่างรายชื่อโรงแรมรีสอร์ทระดับ 4 ดาวที่ประสบความสำเร็จในเชิงธุรกิจ

ชื่อโรงแรม	Deluxe	Villa	Villa Suite
Oriental Siam Resort	-	60	70-90
Oasis Spa Resort	55	70	250
Marnadee Heritage Village	45-67	80-90	138-265
Pukaa Boutique Resort	42-60	63-72	-
Sibsarn Resort and Spa	53-62	83	-

จากตารางที่ 5-13 ทำให้เห็นถึงพื้นที่โดยประมาณของห้องแต่ละชนิดของโรงแรมรีสอร์ทระดับ 4 ดาว โดยห้องระดับ Deluxe จะมีพื้นที่โดยประมาณ 42 - 67 ตารางเมตร ห้องระดับ Villa จะมีพื้นที่โดยประมาณ 60 - 90 ตารางเมตร ห้องระดับ Suite จะมีพื้นที่โดยประมาณ 70 - 265 ตารางเมตร จึงพิจารณากำหนดและสรุปพื้นที่ใช้สอยในส่วนของโรงแรมพักของโครงการระดับ 4 ดาว ได้ดังนี้

ตารางที่ 5-14 ข้อมูลสรุปพื้นที่ในส่วนของโรงแรมพัก

โรงแรมดาราเทวี เชียงใหม่			
ชนิดห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม(ตารางเมตร)
Deluxe Room	64	16	1024
Suite Room	82	4	328
รวม		20	1352

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม

3.1 ห้องครัวหลัก (Main Kitchen)

เป็นส่วนสำคัญของโครงการ เป็นพื้นที่สำหรับเตรียมวัตถุดิบหรือประกอบอาหารเพื่อบริการแขก โดยการจัดตำแหน่งห้องครัวต้องคำนึงถึงความสามารถในการบริการให้กับส่วนต่างๆ ของโรงแรม ได้แก่ คอฟฟี่ช็อป, ห้องประชุม, ห้องอาหาร, ห้องเก็บของ

สำหรับห้องครัวหลัก (Main Kitchen) ที่บริการส่วนรับประทานอาหารหลัก (Main Dining) ปกติคิดเฉลี่ยพื้นที่ประมาณ 40 – 45 % ของส่วนรับประทานอาหารหลัก (Main Dining) โดยส่วนครัวนั้นประกอบไปด้วย 3 ส่วนหลัก คือ

3.1.1 ส่วนเก็บอาหาร (Storage Area)

ส่วนเก็บอาหารควรอยู่ในระหว่างที่รับวัตถุดิบกับส่วนครัวเพราะช่วยให้ขั้นตอนของการทำงานไปในทางเดียวกัน โดยส่วนเก็บอาหารประกอบไปด้วย 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ

1. ส่วนเก็บอาหาร (Steward Store Room) เป็นส่วนเก็บอาหารแห้ง อาหารสด อาหารกระป๋อง ซึ่งควรแยกเก็บอาหารแห้ง กับอาหารสดออกจากกัน
2. ส่วนเก็บเครื่องดื่ม (Beverage Store Room) เป็นส่วนเก็บเครื่องดื่มซึ่งควรจัดเป็น 2 ส่วนคือเครื่องดื่มธรรมดา และเครื่องดื่มแอลกอฮอล์

ตารางที่ 5-16 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนห้องครัวหลัก(Main Kitchen) จากพื้นที่ห้องอาหารหลัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องครัวหลัก	0.4 x พื้นที่ห้องอาหารหลัก	26.9

ที่มา : Neufert Architect Data

ตารางที่ 5-16 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนเก็บอาหาร(Steward Store Room) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องเก็บอาหาร (Steward Store Room)	0.5 x จำนวนห้องทั้งหมด	10

ที่มา : Neufert Architect Data

ตารางที่ 5-17 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนเก็บเครื่องดื่ม(Beverage Store Room) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องเก็บเครื่องดื่ม	0.13 x จำนวนห้องทั้งหมด	2.6

ที่มา : Neufert Architect Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5-19 วิธีคำนวณพื้นที่ส่วนเก็บของในห้องครัว(Storage) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องเก็บของ	0.1 x จำนวนห้องทั้งหมด	2

ที่มา : Neufert Architect Data

3.1.2 บริเวณเตรียมอาหาร (Preparation Area) เป็นบริเวณเตรียมเครื่องปรุง ล้างอาหารสดก่อนประกอบเป็นอาหาร

3.1.3 ส่วนปรุงอาหาร (Cooking Area) เป็นบริเวณปรุงอาหาร ควรอยู่ใกล้บริเวณที่อาหารจำถูกนำไปบริการ เช่นส่วน Pantry โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ส่วนคือ

- Hot Kitchen
- Cold Kitchen
- Pastries Kitchen

3.1.4 ส่วนตรวจเช็ค (Dispenser Bay) เป็นส่วนหน้าสุดของห้องครัว ทำหน้าที่ตรวจเช็คอาหารก่อนแยกไปเสิร์ฟพร้อมตรวจเช็คของที่ชำระล้าง

3.1.5 ส่วนทำงานพ่อครัว (Chef Office) เป็นส่วนทำงานของหัวหน้าพ่อครัว

3.1.6 ห้องครัวย่อย (Auxiliary Kitchen) เป็นห้องครัวที่แยกจากครัวใหญ่ ในกรณีที่มี ส่วนคอฟฟี่ชอปอยู่ไกลจากครัวใหญ่ ซึ่งมีหน้าที่ประกอบอาหารเบา

ตารางที่ 5-20 วิธีคำนวณพื้นที่ห้องครัวย่อย(Auxiliary Kitchen) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องครัวย่อย	0.25 x จำนวนพื้นที่คอฟฟี่ชอป	2.85

ที่มา : Neufert Architect Data

3.2 ร้านขนมปัง (Bakery Shop)

เป็นส่วนร้านอาหารที่จำหน่ายอาหารประเภทขนมปัง ขนมเค้ก เป็นต้น

ตารางที่ 5-21 วิธีคำนวณพื้นที่ร้านขนมปัง(Bakery Shop) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ร้านขนมปัง	0.18 x จำนวนห้องทั้งหมด	3.6

ที่มา : Neufert Architect Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 ห้องอาหาร (Restaurant)

โรงแรมที่ได้มาตรฐานนั้นส่วนมากจะมีห้องอาหารแบ่งเป็นหลายชนิดซึ่งแยกตามลักษณะของอาหารและขนาดของโรงแรม โดยปกติสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

3.3.1 ห้องอาหารหลัก (Main Dining Room) เป็นห้องอาหารขนาดใหญ่ มีการจัดบริการอาหารในหลากหลายรูปแบบรวมทั้งอาหารสากล เช่น อาหารแบบยุโรปเอเชีย หรืออาหารทะเล เป็นต้น โดยการจัดห้องอาหารมักตกแต่งให้มีความหรูหราและเป็นเอกลักษณ์ สร้างความประทับใจแก่ผู้มาใช้บริการ

3.3.2 ห้องอาหารต่างชาติ (Ethnic Restaurant) เป็นห้องอาหารที่จัดบริการอาหารต่างชาติโดยมีอาหารหลากหลายเชื้อชาติ หรือจะเจาะจงก็ได้ตามแต่โรงแรมคัดเลือก เช่นอาหารอิตาลี อาหารญี่ปุ่น

3.3.3 ห้องอาหารพื้นถิ่น (Thai Restaurant) เพื่อแสดงถึงศิลปวัฒนธรรม อาหาร ประเพณี ของชาวไทย รองรับสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีความสนใจ

ตารางที่ 5-22 วิธีคำนวณพื้นที่ห้องอาหารหลัก(Main Dining Room) จากจำนวนที่นั่ง

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องอาหารหลัก	1.6 x จำนวนที่นั่ง	67.2

ที่มา : Neufert Architect Data

ตารางที่ 5-23 วิธีคำนวณพื้นที่ห้องอาหารรอง(Restaurant) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องอาหารรอง	1.1 x จำนวนห้องทั้งหมด	22

ที่มา : Neufert Architect Data

3.3.4 ห้องอาหารส่วนตัว (Private Dining Room) เป็นส่วนที่แยกออกมาจากห้องอาหารใหญ่ ให้บริการสำหรับแขกและบุคคลภายนอกที่ต้องการด้านความเป็นส่วนตัว ซึ่งตำแหน่งควรอยู่ใกล้บริเวณส่วนครัวและส่วนเตรียมอาหารและสามารถปรับเปลี่ยนเนื้อที่ได้ตามความต้องการ มีบรรยากาศที่ดี (ใช้วิธีการคิดเดียวกับพื้นที่ห้องอาหารรอง ได้พื้นที่ 20.9 ตารางเมตร)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.5 ร้านคอฟฟี่ช้อป (Coffee Shop) เป็นส่วนที่เปิดบริการในลักษณะ เป็นกันเองไม่มีพิธีรีตองมากนักแต่มีความสะอาดมีรายการอาหารไม่มาก ส่วนมากเน้นที่เครื่องดื่ม มีวิธีเตรียมการที่ง่ายและสะดวกต่อการบริโภค โดยที่นั่งของผู้มาใช้บริการจะนิยมจัดในรูปแบบของ เคาน์เตอร์ หรือบูท

ตารางที่ 5-24 วิธีคำนวณพื้นที่ร้านคอฟฟี่ช้อป(Coffee Shop) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
คอฟฟี่ช้อป	0.6 x จำนวนห้องทั้งหมด	12

ที่มา : Neufert Architect Data

3.3.6 แผนกบริการส่วนห้องพัก (Room Service) ทำหน้าที่บริการนำอาหารและเครื่องดื่มไปบริการบนห้องพัก

ตารางที่ 5-25 วิธีคำนวณพื้นที่บริการส่วนห้องพัก(Room Service) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
บริการส่วนห้องพัก	0.08 x จำนวนห้องทั้งหมด	1.6

ที่มา : Neufert Architect Data

4. ส่วนบริการเสริม (Facility)

เป็นส่วนบริการที่ทางโรงแรมได้จัดไว้ให้บริการแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการเพื่อตอบสนองความสะดวกสบายในการมาพักที่โรงแรม

4.1 พื้นที่เอนกประสงค์สำหรับประกอบกิจกรรม (Multipurpose Area) เป็นพื้นที่เอนกประสงค์ขนาดย่อมที่สามารถจัดกิจกรรมของโรงแรม หรือให้ส่วนภายนอกเข้ามาจัดกิจกรรมได้

ตารางที่ 5-26 วิธีคำนวณพื้นที่เอนกประสงค์สำหรับประกอบกิจกรรม(Multipurpose Area) จากจำนวนผู้ใช้งาน

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
พื้นที่เอนกประสงค์ประกอบกิจกรรม	1.5 x จำนวนผู้ใช้งาน	120

ที่มา : Neufert Architect Data

4.2 ห้องจัดเลี้ยง (Banquet) รวมไปถึงการจัดประชุมขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยงสัมมนา แสดงนิทรรศการต่างๆ โดยห้องนี้สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลายลักษณะขึ้นอยู่กับกิจกรรมและจำนวนผู้ใช้งานโดยใช้ผนังเบาปิดกันเพื่อความสะดวกในการใช้บริการ และเพื่อไม่ให้รบกวนต่อผู้มาใช้บริการท่านอื่น จะต้องจัดเตรียมทางเข้าออกและโถงพักคอยแยกออกจากส่วนผู้

มาพักทั่วไป ซึ่งมีกำหนดมาตรฐานพื้นที่ไว้ให้ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5-27 พื้นที่บริการส่วนห้องจัดเลี้ยง(Banquet) จากมาตรฐานโรงแรมรีสอร์ทระดับ 4 ดาว

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องจัดเลี้ยง	200	200

ที่มา : มาตรฐานโรงแรมรีสอร์ทระดับ 4 ดาว

4.3 ห้องประชุมธุรกิจขนาดเล็ก (Business Room) เป็นห้องประชุมสำหรับนักธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งมีกำหนดมาตรฐานอย่างน้อยจำนวน 4 ที่นั่ง และมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 24 ตารางเมตร

ตารางที่ 5-28 พื้นที่บริการส่วนห้องประชุมธุรกิจขนาดเล็ก(Business Room) จากมาตรฐานโรงแรมรีสอร์ทระดับ 4 ดาว

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องประชุมธุรกิจขนาดเล็ก	24	24

ที่มา : มาตรฐานโรงแรมรีสอร์ทระดับ 4 ดาว

4.4 ห้องออกกำลังกาย (Fitness Room) เป็นส่วนบริการแขกผู้มาพักและบุคคลภายนอกซึ่งอาจมาใช้บริการในรูปแบบของสมาชิก ซึ่งต้องมีพื้นที่กว้างพอสำหรับติดตั้งอุปกรณ์ในการบริหารร่างกาย ควรมีกระจกเงาด้านใดด้านหนึ่งสำหรับสังเกตท่าทางในการทำกายบริหาร มีกำหนดมาตรฐานความสูงของห้องอย่างน้อย

ตารางที่ 5-29 พื้นที่บริการส่วนห้องออกกำลังกาย(Fitness Room) จากมาตรฐานสากล

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องออกกำลังกาย	40	40

ที่มา : Neufert Architect Data

4.5 สระว่ายน้ำ (Swimming Pool) ในปัจจุบันรีสอร์ทส่วนใหญ่มีส่วนของสระว่ายน้ำน้ำในทุกระดับการบริการแต่จะมีความแตกต่างกันที่ขนาด การใช้วัสดุ การติดตั้ง การตกแต่ง โดยการออกแบบทั่วไปควรคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวและการเข้าถึงของแขกผู้มาพักเป็นสำคัญ โดยจะประกอบไปด้วย

4.5.1 สระว่ายน้ำ

- สระผู้ใหญ่ มีขนาดมาตรฐานสากล
- สระเด็ก กำหนดความลึกไม่เกิน 0.90 เมตร

4.5.2 ส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้า

4.5.3 ล็อคเกอร์เก็บของ ชาย-หญิง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5.4 ห้องน้ำและห้องอาบน้ำ ชาย-หญิง

4.5.5 ห้องเก็บของ

4.5.6 ส่วนนั่งเล่นรอบสระ

4.5.7 ห้องเครื่องกลของสระ

4.5.8 ส่วนนั่งดื่ม (Swimming Pool Bar)

เป็นส่วนที่แขกสามารถนั่งดื่มเครื่องดื่มได้ อาจจะมีที่นั่งแช่ในน้ำหรืออยู่บนขอบสระก็ได้ โดยทั่วไปมักมีที่นั่ง 5-10 ที่นั่ง ในส่วนนี้จะมีพนักงานคอยบริการอยู่เสมอ โดยทั่วไปมีขนาดไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับขนาดที่เหมาะสม ซึ่งค่าเฉลี่ยโดยทั่วไปใช้ประมาณ 12-20 ตารางเมตร โดยจะมีส่วนเก็บของอยู่ด้านหลัง มีลักษณะเป็นชั้นๆไว้เก็บเครื่องดื่ม ซึ่งควรออกแบบให้สามารถติดต่อกับส่วนห้องครัวได้สะดวก

ตารางที่ 5-30 พื้นที่บริการส่วนสระว่ายน้ำ(Swimming Pool & Bar) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
สระว่ายน้ำ	1.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	24
บาร์บริเวณสระว่ายน้ำ	20	20
รวม		44

ที่มา : Neufert Architect Data

5. ส่วนบริการพิเศษ (Special Service)

เป็นส่วนบริการพิเศษที่นอกเหนือจากโครงการโรงแรมปกติทั่วไป เป็นการบริการในเฉพาะจุด ที่สอดคล้องตามเอกลักษณ์ วัตถุประสงค์ของโรงแรม เพื่อสร้างความพิเศษและตอบสนองให้ตรงลักษณะของแขกผู้มาใช้บริการที่พัก

5.1 ห้องบริการนวด (Spa) ส่วนบริการด้านสุขภาพโดยการบำบัดดูแลสุขภาพแบบองค์รวมด้วยวิถีตามธรรมชาติใช้น้ำเป็นองค์ประกอบในการบำบัด ควบคู่ไปกับการบำบัดด้วยวิธีการทางการแพทย์ทางเลือกอื่นๆ โดยใช้ศาสตร์สัมผัสทั้ง 5 ได้แก่ รูป รส กลิ่น เสียง และสัมผัส เป็นปัจจัยในการสร้างภาวะสมดุลระหว่างร่างกาย อารมณ์ และจิตใจ ด้วยการนวดผ่อนคลายด้วยสมุนไพรชนิดต่างๆ

5.1.1 พื้นที่ส่วนต้อนรับ (Lobby)

5.1.2 พื้นที่ส่วนบำบัด (Treatment Room)

5.1.3 พื้นที่ส่วนนวด (Massage Room)

5.1.4 พื้นที่ส่วนอาบน้ำ (Shower Room)

5.1.5 พื้นที่พักผ่อน นั่งเล่น (Spa Lounge)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5-31 พื้นที่บริการส่วนบริการนวด(Spa & Massage) จากจำนวนห้องพัก

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
พื้นที่ส่วนต้อนรับ	1.00 x จำนวนผู้ใช้งาน	4
พื้นที่ส่วนบำบัด	9 x จำนวนผู้ให้บริการ	18
พื้นที่ส่วนนวด	10.8 x จำนวนผู้ให้บริการ	21.6
ส่วนพื้นที่พักผ่อน นั่งเล่น	1.20 x จำนวนผู้ใช้งาน	4.8
ส่วนอาบน้ำ	9	9
รวม		57.4

ที่มา : Neufert Architect Data

5.2 ลานประกอบและแสดงกิจกรรมทางวัฒนธรรม

กิจกรรมทางวัฒนธรรมในโครงการกำหนดให้มี 3 กิจกรรมหลักคือ กิจกรรมประสบการณ์พายเรือยาว กิจกรรมเก็บเกี่ยวด้านอาชีพสวน กิจกรรมถัก ทอ พื้นบ้าน และกำหนดให้มีลานประกอบกิจกรรมการแสดงรำวิมานนาฏการ และ วัฒนธรรมการประกอบอาหารพื้นเมือง โดยพื้นที่ของกิจกรรมแต่ละส่วนนั้น สามารถคิดได้ดังนี้

การคิดหาพื้นที่กิจกรรมประสบการณ์พายเรือยาว

- พื้นที่พักผ่อน

จำนวนคนที่เรือยาวจ้างสามารถรับได้ต่อรอบ คือ 10-15 คนทำให้ต้องมีพื้นที่พักผ่อนที่สามารถรองรับคนได้จำนวน 20-30 คนต่อรอบ (คนมารอทำกิจกรรม+คนที่ทำกิจกรรมเสร็จ) โดย 1 คนใช้พื้นที่ประมาณ 1-1.2 ตารางเมตร ทำให้สามารถคำนวณพื้นที่พักผ่อนออกมาได้ 36 ตารางเมตร

- พื้นที่ทำประกอบกิจกรรม

เนื่องจากการประกอบกิจกรรมในลำน้ำมูลจึงไม่มีการใช้พื้นที่ส่วนนี้

- พื้นที่เก็บวัสดุอุปกรณ์

เนื่องจากมีการใช้งานเรือยาวในการทำกิจกรรมจึงจำเป็นต้องมีที่เก็บและบำรุงเรือ โดยขนาดเรือทั่วไปมีความยาวจากหัวเรือจรดท้ายเรือยาวประมาณ 13 เมตร ห้องเรือกว้าง 31-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

33 นิ้ว (0.85 เมตร) ซึ่งต้องการพื้นที่โดยรอบเรืออีกด้านละ 1 เมตรเพื่อการบำรุงรักษา จึงทำให้เรือ 1 ลำต้องการพื้นที่ทั้งหมด 42.75 ตารางเมตร โดยกำหนดให้มีเรือจำนวน 3 ลำ นำไปใช้ 2 ลำ โดยอีกลำจัดเก็บไว้เป็นส่วนสำรองในกรณีมีเรือชำรุด ทำให้มีพื้นที่เก็บวัสดุอุปกรณ์ทั้งหมด 128.25 ตารางเมตร

การคิดหาพื้นที่กิจกรรมเก็บเกี่ยวดำนาอีสาน

- พื้นที่พักคอย

ในการดำนาแต่ละรอบกำหนดให้มีปริมาณคนจำนวน 15 คนต่อรอบทำให้ต้องมีพื้นที่รองรับคนจำนวน 30 คน (คนมา รอทำกิจกรรม+คนที่ทำกิจกรรมเสร็จ) โดย 1 คนใช้พื้นที่ ประมาณ 1-1.2 ตารางเมตร ทำให้ต้องมีพื้นที่พักคอยทั้งหมด 36 ตารางเมตร

- พื้นที่ประกอบกิจกรรม

เนื่องจากพื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นนาข้าวได้ ซึ่งช่วยสร้างผลผลิตอีกทั้งยังช่วยสร้างบรรยากาศที่สวยงามแก่โครงการ โดยจะแบ่งพื้นที่นาให้มีจำนวน 30 เพอร์เซ็นต์จากพื้นที่โครงการทั้งหมด แต่จะนำมาประกอบกิจกรรมเพียง 1,764 ตารางเมตรเท่านั้น (กำหนดจากการให้นาหนึ่งหน่วยสามารถให้คนลงไปในบริเวณนั้นจำนวน 5 คน โดยแต่ละหน่วยมีขนาด 14 เมตร x 14 เมตร)

- พื้นที่เก็บวัสดุอุปกรณ์

ใช้สำหรับเก็บอุปกรณ์การทำงานซึ่งจะมีทั้งหมดจำนวน 20 ชุดเพื่อรองรับผู้มาทำกิจกรรมจำนวน 15 ชุดและส่วนสำรองอีก 5 ชุด ซึ่งอุปกรณ์แต่ละชิ้นต้องการพื้นที่ 0.12 ตารางเมตร (ขนาดด้ามเคียว 8 นิ้ว และขอเกี่ยว 6 นิ้ว) ทำให้ได้พื้นที่เก็บวัสดุอุปกรณ์ทั้งหมด 2.5 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การคิดหาพื้นที่กิจกรรมถัก สาน ทอที่บ้าน

- พื้นที่ประกอบกิจกรรม

พื้นที่ประกอบกิจกรรมถัก สาน ทอนั้นโดยเฉลี่ยใช้พื้นที่คนละ 2.5 ตารางเมตร โดยมีผู้ดูแลจำนวน 2 คน โดยผู้ดูแล 1 คนจะสามารถดูแลแขกผู้มาใช้บริการได้จำนวน 2 คน เพื่อเกิดประสิทธิภาพสูงสุด ทำให้มีผู้ใช้งานในพื้นที่ทั้งหมดมากที่สุด 4 คนจึงต้องการพื้นที่ 10 ตารางเมตร

- พื้นที่เก็บวัสดุอุปกรณ์

เนื่องจากการถักทอนั้นจำเป็นจะต้องมีการกักเก็บวัสดุ ล่วงหน้าจึงทำให้ควรมีพื้นที่เก็บวัสดุอุปกรณ์โดยคิดเป็น 30 เปอร์เซ็นต์จากพื้นที่ห้องประกอบกิจกรรม ทำให้พื้นที่เก็บวัสดุ อุปกรณ์ทั้งหมดคือ 3 ตารางเมตร

การคิดหาพื้นที่ลานจัดแสดงกิจกรรมทางวัฒนธรรม

จำนวนห้องพักทั้งหมดมี 20 ห้องมีความเป็นไปได้ของแขกที่จะเข้ามาพักจำนวน 40 คน ซึ่งลานจัดแสดงกิจกรรมทางวัฒนธรรมจะต้องรองรับแขกผู้มาพักได้ทั้งหมด รวมถึงพื้นที่การจัดแสดง โดยทั่วไป 1 คนใช้พื้นที่ 1-1.2 ตารางเมตร เมื่อนับรวมพนักงานผู้จัดกิจกรรม ทำให้พื้นที่นี้มีคนใช้งานทั้งหมด 44 คน และเมื่อนำพื้นที่สำหรับการจัดแสดงมารวม จะทำให้ได้พื้นที่ทั้งหมด 64.8 ตารางเมตร

5.3 ศูนย์ข้อมูลการเรียนรู้ศิลปะ ประเพณี วัฒนธรรมพื้นถิ่นขนาดเล็ก

เป็นพื้นที่สนับสนุนให้ข้อมูล และความรู้เกี่ยวกับประเพณี วัฒนธรรมของพืมาายเบื้องต้น ซึ่งมีพนักงานประจำในพื้นที่นี้ จำนวน 2 คน โดยในพื้นที่ประกอบไปด้วยชั้นหนังสือขนาดเล็ก บอร์ดชาร์ท ที่นั่งพัก และเคาน์เตอร์ปฏิบัติงาน โดยสามารถคำนวณพื้นที่ใช้งานได้คร่าวๆดังนี้ ขนาดชั้นหนังสือต้องการพื้นที่ 3 ตารางเมตร (ขนาดชั้นรวมพื้นที่หน้าชั้นหนังสือ) บริเวณนั่งพักสำหรับ 3 คน 6 ตารางเมตร และบริเวณเคาน์เตอร์ 1.2 ตารางเมตร ทำให้ได้พื้นที่ทั้งหมดจำนวน 10.2 ตารางเมตร

5.5.2 ส่วนสนับสนุนโครงการ (Back of the House)

1. ส่วนบริหารจัดการโรงแรม

ฝ่ายบริการห้องพัก (Room Division Management)

เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ควบคุมการทำงานและประสานงานระหว่างส่วนต้อนรับส่วนหน้า(Front Desk)กับแผนกต่างๆ ควรเข้าถึงได้โดยตรงหรือสามารถติดต่อกับส่วนบริหารต่างๆของโครงการได้อย่างสะดวกและทั่วถึง

1.1 แผนกห้องพัก (Room Division)

1.1.1 ห้องทำงานของผู้จัดการแผนกต้อนรับ (Front Manager Office) โดยปกติจะตั้งอยู่บริเวณด้านหลังของส่วนต้อนรับส่วนหน้า(Front Desk)เพื่อความสะดวกในการประสานงานและดูแลการปฏิบัติการของแผนกส่วนหน้าทั้งหมด

1.1.2 ห้องสำหรับเก็บกระเป๋าเดินทางของผู้มาใช้บริการ (Bellman Storage)

1.1.3 ห้องตู้นิรภัยสำหรับเก็บของมีค่าของผู้มาใช้บริการ(Safety Deposit Box)

1.1.4 ส่วนแคชเชียร์ (Cashier) เป็นห้องที่รวบรวมบิลค่าบริการจากส่วนต่างๆที่แขกใช้และพร้อมเก็บเงินจากแขกเมื่อแขกต้องการออกจากโรงแรม แผนกนี้ควรจำเป็นต้องมีโทรศัพท์ติดต่อกายในและต้องติดต่อได้รวดเร็ว และเมื่อครบวันจะนำรายการบิลทั้งหมดไปส่งให้แผนกบัญชีต่อไป

1.1.5 ส่วนจัดการไปรษณีย์ (Mail Room) มีหน้าที่จัดการเกี่ยวกับไปรษณีย์ที่เข้ามา และส่งออกไป

ตารางที่ 5-32 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายบริการห้องพักแผนกห้องพัก(Room Division)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานผู้จัดการแผนกห้องพัก	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
พื้นที่สำหรับเก็บกระเป๋า	0.4 x จำนวนห้องทั้งหมด	8
พื้นที่ส่วนแคชเชียร์	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ส่วนจัดการไปรษณีย์ และส่วนฝากของ	0.4 x จำนวนห้องทั้งหมด	8
รวม		28

ที่มา : Neufert Architect Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 แผนกแม่บ้าน (Housekeeping / Accommodation Services)

1.2.1 ห้องทำงานของผู้จัดการแผนกแม่บ้าน (Executive Housekeeper Office)

1.2.2 ห้องพักแม่บ้าน (Housekeeper Room)

1.2.3 ห้องเก็บของสำหรับงานแม่บ้าน (Housekeeper Storage)

1.2.4 ส่วนซักกรีด (Laundry)

- ห้องซักกรีด

ภายในประกอบไปด้วยเครื่องซักผ้า ที่รีดผ้า ให้บริการสำหรับซักกรีดผ้าปูที่นอน ปลอกหมอนต่างๆ และมีบริการซักกรีดผ้าของแขกผู้เข้าพัก รวมไปถึงการซักกรีดชุดยูนิฟอร์มของพนักงาน โดยชุดของพนักงานจะแยกซักและแยกเก็บออกจากชุดของแขกผู้มาเข้าพัก

- ห้องเก็บผ้ารวม

เป็นพื้นที่สำหรับเก็บผ้าทุกชนิดที่ใช้ภายในโครงการ ประกอบไปด้วย ผ้าที่ใช้ประจำวัน เช่น ผ้าปูเตียง ผาปูโต๊ะ ที่เก็บรถเข็นผ้า ส่วนเบิกจ่ายผ้าทุกชนิดยกเว้นเครื่องแบบพนักงาน

1.2.5 ส่วนพักขยะ (Waste Storage) เป็นลักษณะห้องปิดมิดชิด แหะเย็นไว้ที่ 5 องศาเพื่อป้องกันไม่ให้ขยะบูดเน่า

ตารางที่ 5-33 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายบริการห้องพักแม่บ้าน(Housekeeping)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานผู้จัดการแผนกแม่บ้าน	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องพักแม่บ้าน	1 x จำนวนแม่บ้านทั้งหมด	20
ห้องเก็บของสำหรับงานแม่บ้าน	0.4 x จำนวนห้องทั้งหมด	8
ห้องซักกรีด	0.63 x จำนวนห้องทั้งหมด	12.6
ห้องเก็บผ้า	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องพักขยะ	0.0675 x จำนวนห้องทั้งหมด	1.35
รวม		53.95

ที่มา : Neufert Architect Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3 แผนกอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverages Service)

1.3.1 ห้องทำงานของผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม (F/B Manager Office)

1.3.2 ห้องพักพ็อคครัว (Chief Room)

1.3.3 ห้องเก็บของพ็อคครัว (Chief Storage)

ตารางที่ 5-34 วิธีคิดพื้นที่แผนกอาหารและเครื่องดื่ม(Food and Beverages Service)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องพักพ็อคครัว	1 x จำนวนพ็อคครัวทั้งหมด	6
ห้องเก็บของสำหรับพ็อคครัว	0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	4
รวม		16

ที่มา : Neufert Architect Data

1.4 แผนกบัญชีและการเงิน (Accounting)

1.4.1 ห้องทำงานของผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Accounting Manager Office)

1.4.2 ห้องทำงานแผนกบัญชีและการเงิน (Accounting Workspace)

1.4.3 ห้องเก็บเอกสารสำคัญทางการเงิน (Important File Storage)

1.4.4 ห้องเก็บของแผนกบัญชีและการเงิน (Storage)

ตารางที่ 5-35 วิธีคิดพื้นที่แผนกบัญชีและการเงิน(Accounting)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานผู้จัดการแผนกบัญชีและการเงิน	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องทำงานแผนกบัญชีและการเงิน	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องเก็บเอกสารสำคัญทางการเงิน	0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	4
ห้องเก็บของสำหรับแผนกบัญชีและการเงิน	0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	4
รวม		20

ที่มา : Neufert Architect Data

1.5 ฝ่ายขายและการตลาด (Sales and Marketing)

1.5.1 ห้องทำงานของผู้จัดการการตลาด (Sales Manager Office)

1.5.2 ห้องทำงานแผนกการตลาด (Accounting Workspace)

1.5.3 ห้องเก็บของแผนกการตลาด (Storage)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5-36 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายขายและการตลาด(Sales and Marketing)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องทำงานฝ่ายขายและการตลาด	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องเก็บของสำหรับฝ่ายขายและการตลาด	0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	4
รวม		16

ที่มา : Neufert Architect Data

2. ส่วนบริหารทั่วไป (General Management)

2.1 ฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Human Resources) เป็นฝ่ายที่บริหารจัดการเกี่ยวกับพนักงานในองค์กรคอยดูแลและพัฒนาทรัพยากรบุคคล รวมถึงควบคุมการทำงานและสวัสดิการของพนักงาน นอกจากนี้ยังทำหน้าที่คัดเลือกรับสมัครพนักงานและฝึกหัดพนักงาน

2.1.1 ห้องผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Human Resources Manager Office)

2.1.2 ห้องทำงานฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Working Area)

2.1.3 ห้องสัมภาษณ์งาน (Interview Room)

2.1.4 ห้องฝึกอบรมให้ความรู้พนักงาน (Training Room)

2.1.5 ห้องเก็บของฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Storage)

ตารางที่ 5-37 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายทรัพยากรบุคคล(Human Resources)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องทำงานแผนกบัญชีและการเงิน	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องสัมภาษณ์งาน	12	12
ห้องฝึกอบรมให้ความรู้พนักงาน	20	20
ห้องเก็บของสำหรับแผนกบัญชีและการเงิน	0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	4
รวม		48

ที่มา : Neufert Architect Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 ฝ่ายประชาสัมพันธ์และสถานที่ (Information and Location) ทำหน้าที่เป็นส่วนติดต่อ-สอบถาม และให้ข้อมูลเบื้องต้น

ตารางที่ 5-38 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายประชาสัมพันธ์และสถานที่(Information and Location)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ส่วนบริการติดต่อ-สอบถาม	5.5	5.5

ที่มา : Neufert Architect Data

2.3 ฝ่ายกิจกรรมพิเศษของโรงแรม (Special Activities) ทำหน้าที่คิดกิจกรรมพิเศษของโรงแรม พร้อมวางแผนการบริการพร้อมค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 5-39 วิธีคิดพื้นที่กิจกรรมพิเศษของโรงแรม(Special Activity)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานฝ่ายกิจกรรมพิเศษ	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6

ที่มา : Neufert Architect Data

2.4 ฝ่ายรักษาความปลอดภัย (Security) มีหน้าที่รับผิดชอบด้านรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้มาใช้บริการและพนักงานตลอดจนทรัพย์สินของโรงแรม

2.4.1 บัอมยาม (Working Area)

- ยามรักษาเวลา
- ยามที่จอดรถ
- ยามตรวจการณ์

2.4.2 ห้องพักฝ่ายรักษาความปลอดภัย (Security Room)

ตารางที่ 5-40 วิธีคิดพื้นที่ฝ่ายรักษาความปลอดภัย(Security)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
บัอมยาม	9 x จำนวนบัอม	9
ห้องพักฝ่ายรักษาความปลอดภัย	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6

ที่มา : Neufert Architect Data

3. ฝ่ายสนับสนุน บำรุงและซ่อมแซม (Support and Maintenance)

3.1 ส่วนพื้นที่บริการ (Service Area)

3.1.1 ส่วนขนถ่ายและเก็บสำภาระ (Receiving and Storage)

- ที่จอดรถสินค้า (Truck Dock) เป็นที่จอดรถขนของขนาดใหญ่

4-6 คันเช่น รถขนอาหาร รถเครื่องดื่ม กำหนดให้ออกได้ครั้งละ 3 คัน

พร้อมกัน ใช้เนื้อที่ประมาณ 50 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ชานรับส่งของ (Loading Platform) เป็นบริเวณขนถ่ายสิ่งของลงจากรถสินค้า เพื่อความสะดวกในการขนถ่ายสินค้า พื้นที่ส่วนนี้จะติดกับบริเวณรับของ (Receiving Area) โดยใช้พื้นที่ประมาณ 20-25 ตารางเมตร

- บริเวณรับของ (Receiving Area) เป็นบริเวณรับสินค้าและพักไว้เพื่อส่งต่อไปยังส่วนอื่นๆของโครงการ

- ห้องตรวจรับของ (Receiving Office) เป็นห้องทำงานของเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสินค้า มีหน้าที่ตรวจสอบสินค้าทั้งด้านความถูกต้องคุณภาพและมาตรฐาน

3.1.2 ส่วนเก็บขยะหลัก (Main Waste Storage)

ตารางที่ 5-41 วิธีคิดพื้นที่ส่วนขนถ่ายสัมภาระสินค้า(Receiving and Storage)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ที่จอดรถสินค้า	50	50
ชานรับส่งของ	25	25
ห้องตรวจรับสินค้า	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ส่วนเก็บขยะหลัก	0.1 x จำนวนห้องทั้งหมด	2
รวม		83

ที่มา : Neufert Architect Data

3.2 แผนกควบคุมและปฏิบัติการ (Control and Management)

3.2.1 ห้องทำงานของหัวหน้าวิศวกร (Head Engineer Office)

3.2.2 ห้องทำงานแผนกควบคุมและปฏิบัติการ (Working Area) ประกอบไปด้วย พนักงานควบคุมเครื่องปรับอากาศ, พนักงานเครื่องกล, พนักงานควบคุมใส่ท่อทศนุปรกรณ์, พนักงานควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้า, พนักงานควบคุมระบบน้ำใช้, พนักงานควบคุมระบบกำจัดน้ำเสีย

3.2.3 ห้องเก็บของแผนกควบคุมและปฏิบัติการ (Storage)

ตารางที่ 5-42 วิธีคิดพื้นที่แผนกควบคุมและปฏิบัติการ(Control and Management)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานหัวหน้าวิศวกร	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
ห้องทำงานแผนกควบคุมและปฏิบัติการ	0.8 x จำนวนห้องทั้งหมด	16
รวม		22

ที่มา : Neufert Architect Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 แผนกซ่อมบำรุง (Maintenance)

3.3.1 ห้องทำงานของแผนกซ่อมบำรุง (Working Area) ประกอบไปด้วย ช่างเฟอร์นิเจอร์, ช่างทั่วไป, ช่างประปา, ช่างซ่อมแซมระบบน้ำ, ช่างไฟฟ้า, พนักงานตกแต่งสวนและสนาม, ช่างเครื่องปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

3.3.2 พื้นที่ซ่อมบำรุง (Maintenance Area)

3.3.3 ห้องเก็บของแผนกซ่อมบำรุง (Storage)

ตารางที่ 5-43 วิธีคิดพื้นที่แผนกซ่อมบำรุง (Maintenance)

Function	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
ห้องทำงานแผนกซ่อมบำรุง	0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด	6
พื้นที่ปฏิบัติการซ่อมบำรุง	1 x จำนวนห้องทั้งหมด	20
ห้องเก็บของแผนกซ่อมบำรุง	0.9 x จำนวนห้องทั้งหมด	18
รวม		44

ที่มา : Neufert Architect Data

3.3 พื้นที่ส่วนงานระบบ

งานระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

โครงการต้องการพื้นที่สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้งแบบหล่อเรซิน (Cast-Resin Dry Type Transformer) จำนวน 2 ตัว ซึ่งมีขนาดความกว้างยาวเท่ากับ 1.3 x 1.2 เมตร (1.56 ตารางเมตร) และต้องการพื้นที่สำหรับการบำรุงรักษาด้านละ 1.5 เมตร ทำให้ต้องการพื้นที่รองรับทั้งหมด 18.06 ตารางเมตร

งานระบบน้ำใช้และการสำรองน้ำ

โครงการต้องการพื้นที่สำหรับถังเก็บน้ำสำรองและถังบำบัดน้ำเสียขนาดความจุ 11.7 ลูกบาศก์เมตร (ประมาณ 2.2 x 2.2 x 2.2 เมตร) โดยต้องการพื้นที่สำหรับการบำรุงรักษาด้านละ 1.5 เมตร ซึ่งเมื่อพิจารณาสัดส่วนของถังเก็บน้ำ ทำให้พบว่าต้องการพื้นที่ทั้งหมด 27.04 ตารางเมตร

เครื่องปั้มน้ำโดยทั่วไปจะมีขนาดของความกว้าง-ยาวอยู่ที่ 3.65 x 3.00 เมตร และต้องการพื้นที่สำหรับการบำรุงรักษาด้านละ 1.5 เมตร ทำให้พบว่าต้องการพื้นที่ทั้งหมด 39.9 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 พื้นที่ส่วนจอดรถ-รับส่ง (Parking Area)

การคิดพื้นที่จอดรถ-รับส่งของโครงการสามารถคิดได้ทั้งหมด 2 วิธีตามองค์ประกอบของโครงการ และเลือกส่วนที่ให้จำนวนที่จอดรถได้มากที่สุดมาใช้ ดังนี้

คำนวณจำนวนรถยนต์ (Car)

3.4.1 การคิดพื้นที่จอดรถ-รับส่ง จากการคำนวณตามสัดส่วนองค์ประกอบและนำมารวมกัน

- คิดจากจำนวนห้องพักของโครงการ

ห้องพักใน 100 ห้องแรกให้มีที่จอดรถ 10 คัน สำหรับ 30 ห้องแรกที่เกิดขึ้นคิด 1 คันต่อ 5 ห้อง

สรุปการคำนวณ ได้ที่จอดรถจำนวน 10 คัน

- คิดจากพื้นที่ภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง

ห้องอาหารหลัก	67.2	ตารางเมตร
ห้องอาหารรอง	20.9	ตารางเมตร
คอฟฟี่ ชีอป	11.4	ตารางเมตร
ห้องจัดเลี้ยง	200	ตารางเมตร
รวม	299.5	ตารางเมตร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตารางเมตร เศษของ 15 ให้คิดเป็นอีก 15 ตารางเมตร

สรุปการคำนวณ ได้ที่จอดรถจำนวน 20 คัน

- คิดจากพื้นที่โถงของโรงแรม

ส่วนลิอบบี้	21.8	ตารางเมตร
ส่วนพักคอย นั่งเล่น	10.2	ตารางเมตร
ส่วนโถงหน้าห้องจัดเลี้ยง	60	ตารางเมตร
รวม	92	ตารางเมตร

คิดพื้นที่ 10 ตารางเมตรต่อรถ 1 คัน โดยเศษเกินให้คิดเป็นอีก 10 ตารางเมตร

สรุปการคำนวณ ได้ที่จอดรถจำนวน 10 คัน

เมื่อนำมารวมกันจะได้ที่จอดรถทั้งหมดจำนวน 10+20+10 ทั้งหมดเป็น 40 คัน

3.4.2 การคิดพื้นที่จอดรถ-รับส่ง จากการคำนวณตามพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบคือ 2,856.67

คิดพื้นที่จำนวนที่จอดรถ 240 ตารางเมตรต่อคันโดยเศษให้คิดเป็น 1 คัน

สรุปการคำนวณ ได้ที่จอดรถจำนวน 12 คัน

เมื่อนำการคำนวณทั้งสองแบบมาเปรียบเทียบกันทำให้สามารถสรุปที่จอดรถได้จำนวน 40 คัน โดยที่จอดรถ 1 คันใช้พื้นที่ประมาณ 12 ตารางเมตร ทำให้สามารถสรุปพื้นที่จอดรถยนต์ได้ทั้งหมด $40 \times 12 = 480$ ตารางเมตร

คำนวณจำนวนรถบัส (Bus)

เมื่อพิจารณาจากลักษณะผู้ที่ใช้บริการ นั้นพบว่าผู้ที่ใช้บริการส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งมีสถานภาพโสด (คิดเป็น 64 เปอร์เซ็นต์) ประกอบกับช่วงอายุของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวจะมีอายุระหว่าง 26-30 ปี (คิดเป็น 26 เปอร์เซ็นต์) อายุระหว่าง 21-25 ปี (คิดเป็น 24 เปอร์เซ็นต์) อายุระหว่าง 31-35 ปี (คิดเป็น 16 เปอร์เซ็นต์) และช่วงอายุอื่น ๆ ลดลงไปตามลำดับ ซึ่งนักท่องเที่ยวลักษณะนี้จะมีการใช้รถยนต์มากกว่าการมาท่องเที่ยวด้วยรถบัส แต่ในขณะเดียวกันควรสำรองที่เพื่อไว้ในอนาคต จึงกำหนดให้มีที่จอดรถบัสเพียง 1 คัน โดยที่จอดรถบัส 1 คันใช้พื้นที่ประมาณ 48 ตารางเมตร ทำให้สามารถสรุปพื้นที่จอดรถบัสได้ทั้งหมด $48 \times 1 = 48$ ตารางเมตร

คำนวณจำนวนรถจักรยานยนต์ (Motorcycle)

รถจักรยานยนต์ส่วนมากเป็นของชาวไทยที่ใช้บริการโรงแรม หรือพนักงานโรงแรม โดยการคิดจำนวนผู้มีรถจักรยานยนต์จาก 15 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ภาคใต้ส่วนจัดเลี้ยง

พื้นที่ส่วนจัดเลี้ยง 200 ตารางเมตร

จำนวนผู้มีรถจักรยานยนต์ $200 \times 0.15 = 30$ คัน

ส่วนพนักงานเมื่อศึกษาจากกายภาพเมืองพินายพบว่าส่วนมากผู้คนที่เข้ามาสมัครเป็นพนักงานองค์กรส่วนมากใช้จักรยานยนต์เป็นหลัก ประมาณ 70 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนพนักงานทั้งหมด

จำนวนพนักงานทั้งหมด 43 คน

จำนวนผู้มีรถจักรยานยนต์ $43 \times 0.70 = 31$ คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่าโครงการต้องการที่จอดรถจักรยานยนต์เป็นจำนวน 61 คัน ซึ่งรถจักรยานยนต์ 1 คันใช้พื้นที่จอดรถประมาณ 2 ตารางเมตร ทำให้สามารถสรุปพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ได้ทั้งหมด $61 \times 2 = 122$ ตารางเมตร

คำนวณจำนวนรถบริการ (Service Car Parking)

ชนิดของรถที่ใช้งาน คือ รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ	จำนวน 1 คัน
รถบรรทุกเครื่องดื่ม	จำนวน 1 คัน
รถขนขยะ	จำนวน 1 คัน

พื้นที่จอดรถบริการ 1 คัน ใช้พื้นที่จอดรถประมาณ 30 ตารางเมตร ทำให้สามารถสรุปพื้นที่จอดรถบริการได้ทั้งหมด $30 \times 3 = 90$ ตารางเมตร

ตารางที่ 5-44 พื้นที่ส่วนจอดรถทั้งหมดของโครงการ(Parking Area)

Function	จำนวน (คัน)	Area Required (Sq.m)
ที่จอดรถทั่วไป	40	480
ที่จอดรถบัส	1	48
ที่จอดรถจักรยานยนต์	61	122
ที่จอดรถบริการ	3	90
รวม		740
รวมทางสัญจร (50 เปอร์เซ็นต์)		1110

5.6 สรุปพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร

ตารางที่ 5-45 ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร

Function	จำนวน	Space Allowment (Sq.m)	Area Required (Sq.m)
Front of the House			
1. พื้นที่ห้องพัก			
- Deluxe Room	16	64	1024
- Suite Room	4	82	328
รวม			1352
2. พื้นที่ส่วนกลาง			
- พื้นที่โถงทางเข้า		1.6 x จำนวนห้องทั้งหมด	32
- พื้นที่ส่วนต้อนรับ		1.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	24
- พื้นที่ส่วนพักผ่อนและนั่งเล่น		0.54 x จำนวนห้องทั้งหมด	10.8
- พื้นที่บริการส่วนขนกระเป๋า		0.40 x จำนวนห้องทั้งหมด	8
- พื้นที่ส่วนห้องน้ำกลาง		33.2	33.2
รวม			108
รวม (Circulation 30 Percent)			140.4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. พื้นที่ส่วนให้บริการ - พื้นที่ห้องจัดเลี้ยง - พื้นที่ห้องอาหารหลัก - พื้นที่ห้องอาหารรอง - พื้นที่ร้านขนมปัง - พื้นที่คอฟฟี่ช็อป		200 $1.6 \times$ จำนวนที่นั่ง $1.1 \times$ จำนวนที่นั่ง $0.18 \times$ จำนวนที่นั่ง $0.6 \times$ จำนวนที่นั่ง	200 67.2 20.9 3.42 11.4
รวม			302.92
รวม (Circulation 30 Percent)			393.8
4. พื้นที่องค์ประกอบเสริม - พื้นที่ห้องประชุมธุรกิจขนาดเล็ก - พื้นที่บริการส่วนห้องพัก - พื้นที่เอนกประสงค์ประกอบกิจกรรม - พื้นที่ห้องออกกำลังกาย - พื้นที่สระว่ายน้ำ - พื้นที่สวนนวดและสปา - พื้นที่ประกอบกิจกรรมทางวัฒนธรรม - พื้นที่ศูนย์การเรียนรู้ขนาดเล็ก		24 $0.08 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $1.5 \times$ จำนวนผู้ใช้งาน 40 $1.2 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด 57.4 2,044 50	24 1.6 120 40 24 57.4 2,044 50
รวม			2361
รวม (Circulation 30 Percent)			3069.3
Back of the House			
1. พื้นที่สำนักงานแผนกห้องพัก - ห้องทำงานผู้จัดการแผนกห้องพัก - พื้นที่สำหรับเก็บกระเป๋า - พื้นที่ส่วนเคชเชียร์ - ส่วนจัดการไปรษณีย์ และส่วนฝากของ		$0.3 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $0.4 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $0.3 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $0.4 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด	6 8 6 8
รวม			28
รวม (Circulation 30 Percent)			36.4
2. พื้นที่สำนักงานแผนกแม่บ้าน - ห้องทำงานผู้จัดการแผนกแม่บ้าน - ห้องพักแม่บ้าน - ห้องเก็บของสำหรับงานแม่บ้าน - ห้องซักรีด - ห้องเก็บผ้า - ห้องพักขยะ		$0.3 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $1 \times$ จำนวนแม่บ้านทั้งหมด $0.4 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $0.63 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $0.3 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด $0.0675 \times$ จำนวนห้องทั้งหมด	6 12 8 12.6 6 1.35
รวม			45.95
รวม (Circulation 30 Percent)			59.74

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. พื้นที่สำนักงานแผนกอาหารและเครื่องดื่ม - ห้องทำงานผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม - ห้องพักพอดครัว - ห้องเก็บของสำหรับพอดครัว		0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด 1 x จำนวนพอดครัวทั้งหมด 0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	6 6 4
รวม			16
รวม (Circulation 30 Percent)			20.8
4. พื้นที่สำนักงานบัญชีและการเงิน - ห้องทำงานผู้จัดการแผนกบัญชีและการเงิน - ห้องทำงานแผนกบัญชีและการเงิน - ห้องเก็บเอกสารสำคัญทางการเงิน - ห้องเก็บของสำหรับแผนกบัญชีและการเงิน		0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด 0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด 0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด 0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	6 6 4 4
รวม			20
รวม (Circulation 30 Percent)			26
5. พื้นที่สำนักงานแผนกฝ่ายขายและการตลาด - ห้องทำงานผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด - ห้องทำงานฝ่ายขายและการตลาด - ห้องเก็บของสำหรับฝ่ายขายและการตลาด		0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด 0.3 x จำนวนห้องทั้งหมด 0.2 x จำนวนห้องทั้งหมด	6 6 4
รวม			16
รวม (Circulation 30 Percent)			20.8
6. พื้นที่ส่วนฝ่ายงานบริหารทั่วไป - พื้นที่สำนักงานฝ่ายทรัพยากรบุคคล - พื้นที่สำนักงานฝ่ายประชาสัมพันธ์และสถานที่ - พื้นที่สำนักงานฝ่ายกิจกรรมพิเศษ - พื้นที่สำนักงานฝ่ายรักษาความปลอดภัย		47.2 5.5 5.7 13.7	47.2 5.5 5.7 13.7
รวม			72.1
รวม (Circulation 30 Percent)			97.73

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. พื้นที่ส่วนฝ่ายสนับสนุน บำรุงและซ่อมแซม			
- พื้นที่สำนักงานแผนกขนถ่ายสัมภาระสินค้า		82.6	82.6
- พื้นที่สำนักงานแผนกควบคุมและปฏิบัติการ		20.9	20.9
- พื้นที่สำนักงานแผนกซ่อมบำรุง		41.8	41.8
- พื้นที่ส่วนงานระบบ		85.5	85.5
รวม			230.8
รวม (Circulation 30 Percent)			300.04
8. พื้นที่ส่วนจอดรถ-รับส่ง			
- พื้นที่จอดรถยนต์	40	12	480
- พื้นที่จอดรถบัส	1	48	48
- พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์	61	2	122
- พื้นที่จอดรถบริการขนส่ง	3	30	90
รวม			740
รวม (Circulation 50 Percent)			1,110

เมื่อนำข้อมูลจากตารางทั้งหมดมารวมกันแล้วจะได้พื้นที่ใช้สอยของทั้งโครงการเป็นพื้นที่ทั้งหมด 6,705.71 ตารางเมตร โดยสามารถแยกออกเป็นสัดส่วนได้ดังนี้

ส่วนหน้าโครงการ (Front of the House)	4,955.50	ตารางเมตร
ส่วนสนับสนุนโครงการ (Back of the House)	561.87	ตารางเมตร
ส่วนจอดรถ-รับส่ง	1,110	ตารางเมตร
รวม	6,627.37	ตารางเมตร

หลังจากการออกแบบทั้งหมดได้เสร็จสมบูรณ์ทำให้พื้นที่ใช้สอยของโครงการทั้งหมดมีขนาดเพิ่มขึ้นเนื่องจากการออกแบบนั้นต้องการพื้นที่ที่ให้มูลค่ามากกว่าพื้นที่ขั้นต่ำที่ควรเป็น จึงทำให้สามารถสรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการได้ใหม่ได้ดังนี้

ส่วนหน้าโครงการ (Front of the House)	5,303	ตารางเมตร
ส่วนสนับสนุนโครงการ	613	ตารางเมตร
ส่วนจอดรถ-รับส่ง	1,498	ตารางเมตร
รวม	7,416	ตารางเมตร

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มจากพื้นที่เดิมคิดเป็น 11.90 เปอร์เซ็นต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

การศึกษางบประมาณในการลงทุนและการคืนทุนของ โครงการ

การศึกษางบประมาณในการลงทุนและการคืนทุนของโครงการนั้น ต้องพิจารณาข้อมูลประกอบในหลายๆด้านอย่างถี่ถ้วน เช่น จำนวนหน่วยพักอาศัย ขนาดพื้นที่ห้องพัก ราคาที่ดิน อัตราการเข้าพักและราคาเข้าพักต่อหน่วยที่มีความเหมาะสม จึงจะสามารถนำข้อมูลเหล่านี้มาคำนวณทางงบประมาณเบื้องต้นของโครงการ และระยะเวลาในการคืนทุนของโครงการ เพื่อสังเกตเห็นถึงโอกาสและความเป็นไปได้เบื้องต้นของโครงการ

6.1 การกำหนดราคาห้องพัก

วิธีการกำหนดราคาห้องพักของโครงการ จะทำโดยการศึกษาราคาห้องพักโครงการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ประกอบกับคู่อัตรการใช้จ่ายเงินของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในอำเภอและจังหวัด เพื่อกำหนดราคาที่มีความเหมาะสมและเป็นไปได้สำหรับโครงการ ตารางที่ 6-1 ราคาของห้องพักบริเวณอำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา

ชื่อโรงแรม	ระดับ (ดาว)	รายละเอียดห้องพัก	ราคา (บาท)
อามารา ริสอร์ท	4	ห้องขนาดใหญ่ 20 ตร.ม.	686
		ห้องขนาดใหญ่ (สำหรับครอบครัว) 60 ตร.ม.	985
เมืองทองธานี ริสอร์ท	3	ห้องขนาดใหญ่ 60 ตร.ม. (หลัง)	1,600
พิมาย พาราไดซ์ ริสอร์ท	3	ห้องขนาดเล็ก 21 ตร.ม.	650
		ห้องขนาดกลาง 25 ตร.ม.	821
		ห้องขนาดใหญ่ 27 ตร.ม.	956
		ห้องขนาดเล็กเตียงสองชั้น 20 ตร.ม. (หลัง)	850
		ห้องขนาดเล็กเตียงใหญ่ 25 ตร.ม. (หลัง)	1,020
		ห้องขนาดกลางเตียงใหญ่ 28 ตร.ม. (หลัง)	1,189
มูน ริเวอร์ ริสอร์ท พิมาย	3	ห้องขนาดเล็ก 17 ตร.ม.	600
		ห้องขนาดกลาง 30 ตร.ม.	800
		ห้องขนาดใหญ่ 45 ตร.ม.	1,200
พิมายบุรี อพาร์ทเมนท์ ริสอร์ท	2	ห้องขนาดใหญ่ 28 ตร.ม. (หลัง)	550

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 6-1 จะพบว่าราคาห้องพักของโรงแรมในอำเภอพิมายนั้นจะมีราคาค่อนข้างไม่สูง ราคาแพงสุดอยู่ที่ 1,600 บาท ประกอบกับเมื่อวิเคราะห์พฤติกรรมการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในจังหวัดนครราชสีมาจะทำให้พบว่านักท่องเที่ยวมีค่าเฉลี่ยใช้เงินเพียงจำนวน 2,813.2 บาทต่อคน (โรงแรมห้องหนึ่งสามารถพักได้สองคนต่อห้อง) แต่เมื่อพิจารณาสิ่งที่จะได้รับจากตัวโครงการ ผู้ออกแบบจึงมีความคิดเห็นว่าราคาห้องพักนั้นสามารถเพิ่มขึ้นได้มากกว่าราคาเฉลี่ยทั่วไปของโรงแรมในพิมาย แต่ยังคงพอมีความเป็นไปได้สำหรับอัตราการใช้จ่ายเดิมที่ 2,813.2 บาทต่อคน หรืออาจจะเพิ่มเติมจากเดิมนิดหน่อย จึงทำให้สามารถกำหนดราคาห้องพักของโครงการได้ดังนี้

Deluxe Room (16 ห้อง) ราคา	3,800 บาท/คืน (2 คน เฉลี่ยใช้ 1,900 บาทต่อคน)
Suite Room (4 ห้อง) ราคา	6,400 บาท/คืน (4 คน เฉลี่ยใช้ 1,600 บาทต่อคน)

ซึ่งราคานี้เป็นเพียงราคาของผู้ออกแบบพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ โดยในความเป็นจริงเมื่อโครงการมีชื่อเสียงมากขึ้นราคาห้องพักสามารถเพิ่มขึ้นได้อีก 10-20 เปอร์เซ็นต์

6.2 การประมาณเงินลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ

6.2.1 การประมาณเงินลงทุน

ตารางที่ 6-2 ตารางราคาค่าก่อสร้าง

ประเภท	ที่มา ¹	จำนวนเงิน (บาท)
ราคาที่ดิน	1,000,000 x ไร่	25,000,000
A. Building Cost	พื้นที่ใช้สอย x 20,000	93,240,00
B. Fix Equipment	A x 0.07	6,526,800
C. Site Development	A x 0.1	9,324,000
D. Total Construction	A + B + C	109,090,800
E. Moveable Equipment	A x 0.08	7,459,200
F. Professional Fees	D x 0.04	4,363,632
G. Contingencies	D x 0.1	10,909,080
I. Administrative Cost	D x 0.01	1,090,908
Total Budget		132,913,620

¹ ปรีคินี เมฆศรีสวัสดิ์, แบบบการเรียนการสอน Project Cost Estimate Analysis, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2558.

6.2.2 การประมาณรายได้ของโครงการ

ตารางที่ 6-3 ตารางแสดงสัดส่วนรายได้ของโรงแรมในประเทศไทย

รายได้	ร้อยละ
ห้องพัก	85.5
อาหาร	6.7
ของที่ระลึก	0.4
บริการห้องประชุม สัมมนา	1.4
แผนกอื่นๆ เช่น ซักรีด กีฬา จอดรถ ฯลฯ	6
รวม	100

ที่มา : รายงานสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮ้าส์ พ.ศ.2545, สำนักงานสถิติแห่งชาติ

จากตารางที่ 6-3 จะพบว่าโครงการจะมีรายได้จากห้องพัก 85.5 เปอร์เซ็นต์ โดยรายได้จากห้องพักคำนวณจาก

Deluxe Room (16 ห้อง) ราคา 3,800 บาท/คืน รวมได้ 60,800 บาท/คืน

Suite Room (4 ห้อง) ราคา 6,400 บาท/คืน รวมได้ 25,600 บาท/คืน

Deluxe Room + Suite Room ได้ทั้งหมด 86,400 บาท/คืน

อำเภอพิมายมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 31 เปอร์เซ็นต์

รายได้ต่อปีส่วนห้องพัก $86,400 \times 0.31 \times 365 = 9,776,160$ บาท

เมื่อเทียบอัตราส่วนรายได้ห้องพักของโรงแรมกับรายได้ทั้งหมดจะทำให้ได้รายได้ทั้งหมดของโครงการต่อปี

$(9,776,160 \times 100)/85.5 = 11,434,105.3$ บาทต่อปี

โครงการยังมีพื้นที่ส่วนทำเงินได้อีกคือ พื้นที่กิจกรรมทางวัฒนธรรม

กิจกรรมประสมการณพายเรือยาว โดยวันหนึ่งเปิดให้บริการ 4 รอบ รอบละ 15

คน คนละ 450 บาท มีอัตราค่าเข้าร่วมกิจกรรมประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ ทำให้

รายได้ในวันหนึ่งจากกิจกรรมมีมูลค่า 12,150 บาท

รายได้ทั้งหมดจากกิจกรรมประสมการณพายเรือยาว 1,790,100 บาทต่อปี

กิจกรรมเก็บเกี่ยวด้านอาชีพสาน โดยปีหนึ่งจะช่วงของการให้บริการ 3 เดือน ในหน้า

ปลูกข้าว และอีก 3 เดือนในหน้าเกี่ยวข้าว รวมเป็น 6 เดือน โดยวันหนึ่งเปิด

ให้บริการ 2 รอบ รอบละ 15 คน คนละ 450 บาท มีอัตราค่าเข้าร่วมกิจกรรม

ประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ ทำให้รายได้ในวันหนึ่งจากกิจกรรมมีมูลค่า 13,500 บาท

รายได้ทั้งหมดจากกิจกรรมเก็บเกี่ยวด้านอาชีพสาน 729,000 บาทต่อปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิจกรรมถัก สาน ทอพื้นบ้าน โดยในเวลาอาทิตย์หนึ่งจะเปิดบริการทั้งหมด 5 วัน วันละ 3 รอบรอบละ 2 ชั่วโมง พื้นที่สามารถรองรับคนได้จำนวน 6 คนต่อรอบ คนละ 450 บาท มีอัตราการเข้าร่วมกิจกรรมประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ ทำให้รายได้ในวันหนึ่งจากกิจกรรมมีมูลค่า 2.430 บาท

รายได้ทั้งหมดจากกิจกรรมเก็บถัก สาน ทอพื้นบ้าน 583,200 บาทต่อปี

รายได้ทั้งหมดของโครงการ คือ 14,536,405 บาทต่อปี เมื่อหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด 15 เปอร์เซ็นต์ของรายรับทั้งหมดจะคงเหลือสุทธิ 10,902,303.8 บาทต่อปี

จะทำให้โครงการมีระยะเวลาคืนทุนทั้งหมด $132,913,620 / 10,902,303.8 = 12$ ปีเศษ

โดยในกรณีนี้คือการคิดจากอัตราสภาพการเข้าพักเดิมของพิมาย แต่เนื่องจากการเกิดของขึ้นโครงการ และแผนดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ริมลำน้ำมูลให้กลายเป็นพื้นที่การค้าริมน้ำของอำเภอพิมาย จะช่วยส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยวของพิมายให้มีการเจริญเติบโตขึ้น โดยคาดการณ์ว่าจะส่งผลให้อัตราการท่องเที่ยวมากขึ้น นำไปสู่อัตราการเข้าพักที่มากขึ้นซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะเพิ่มในอัตรา 10-15 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ผลประโยชน์ประกอบการโรงแรมคืนทุนเร็วขึ้นกว่าเดิม 4 ปี เหลือเพียง 8 ปีเศษ

บทที่ 7

การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในโครงการ

โครงการรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม อำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา มีทำเลที่ตั้ง ลักษณะภูมิประเทศและสภาพแวดล้อมที่เฉพาะตัว ทำให้การเลือกใช้งานระบบในส่วนต่างๆ ของอาคาร ตั้งแต่องานใต้ดินไปจนถึงงานบนดิน ต้องมีความถูกต้องและเหมาะสม โดยจะแบ่งระบบหลักๆ ที่ใช้ได้ดังนี้

7.1 การปรับพื้นที่ดินโครงการ

การปรับระดับพื้นที่นับเป็นขั้นตอนที่สำคัญในการเริ่มก่อสร้างโครงการ เนื่องจากเป็นขั้นตอนแรกสุด และสำคัญส่งผลต่อระบบอื่นๆที่จะตามมา จึงต้องคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิประเทศเดิมให้มีความเหมาะสมต่อการใช้งานพื้นที่หรือเพื่อความสวยงาม เช่น การปรับระดับของถนน หรือพื้นที่บางส่วนที่ต้องการทางเรียบเพื่อความสะดวกสบายในการใช้งาน เป็นต้น

7.1.1 ข้อคำนึงในการปรับระดับที่ดิน

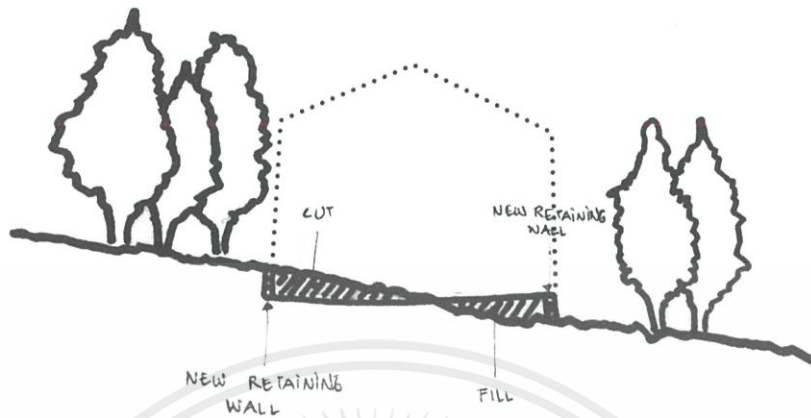
- ต้องมีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ
- ต้องมีการศึกษาข้อจำกัดต่างๆของพื้นที่ เช่น กฎหมาย สภาพภูมิอากาศ สภาพภูมิประเทศ สาธารณูปโภคต่างๆที่ปรากฏในพื้นที่ทั้งใต้ดินและบนดิน ทิศทางการระบายน้ำบนผิวดินของสภาพภูมิประเทศเดิม พืชพรรณเดิม ฯลฯ
- ต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของความลาดพื้นผิว (Slope) ต่อการใช้งานในส่วนต่างๆของโครงการ
- คำนึงถึงความสมดุลของการตัดดินออกและการถมดินให้เหมาะสมที่สุด
- คำนึงถึงความสะดวกในขั้นตอนการก่อสร้างจริง

7.1.2 การตัดและถมดิน (Cutting and Fill)

เป็นการปรับปรุงสภาพภูมิประเทศเดิมโดยการตัดดินออกส่วนหนึ่งและถมดินส่วนหนึ่งลงบนพื้นที่ให้ได้ระดับที่ต้องการ ในกรณีนี้ระดับสิ่งก่อสร้างจะประมาณเท่ากับเส้นระดับที่ผ่านกลางสิ่งก่อสร้างนั้น (ดังรูป 7.1) ซึ่งวิธีนี้เป็นวิธีที่นิยมใช้กันมากที่สุดในการประมาณความสมดุลของดินที่ถูกตัดและถม สามารถช่วยลดหรือตัดค่าใช้จ่ายของการขนดินไปทิ้งหรือหาดินมาถม โดยการตัดและถมดินนี้จะมีประโยชน์มากที่สุดในบริเวณพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กว้างและความลาดไม่มากเกินไปโดยการใช้ดินส่วนที่ตัดออกไป มาปรับปรุงจัดภูมิทัศน์ที่จอดรถ หรือบริเวณอื่น ๆ ที่ต้องการความเรียบหรือลาดเอียงเล็กน้อยของพื้นที่



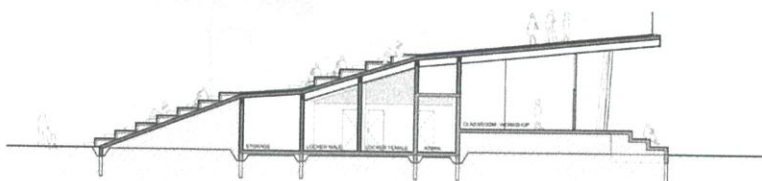
ภาพที่ 7-1 ภาพแสดงวิธีการตัดและถมดิน

ที่มา : 2014-2015.nclurbanedesign.org

7.1.2 การปรับระดับเพื่อการสัญจร

คนและยานพาหนะจะเคลื่อนไปได้ 2 ทิศทางคือ แนวราบ และแนวตั้งแต่การเคลื่อนที่เหล่านั้นย่อมมีภาระก่อให้เกิดความเหนื่อยล้าตามระดับความสูง ความลาดเอียงหรือความชันของพื้นที่ จึงส่งผลให้เกิดการปรับระดับเพื่อการสัญจรช่วยให้สามารถเคลื่อนที่ได้สะดวกขึ้น ลดภาระความเหนื่อยล้า โดยทั่วไปแล้วทางสัญจรนั้นอาจไม่ได้เป็นพื้นที่ราบตรงเสมอไปอาจมีความชันเล็กน้อย พอที่จะทำให้ผู้ใช้งานรู้สึกกับการเคลื่อนที่ในบริเวณนั้นน้อยที่สุด ซึ่งวิธีการปรับระดับเพื่อการสัญจรนั้นทั่วไปมีอยู่ 2 วิธีดังนี้

1. การปรับทางสัญจรให้ลาดเอียงขึ้นลงเล็กน้อยตามทางยาว
2. การปรับทางสัญจรให้มีสามารถเดินทางระยะราบไปได้ช่วงหนึ่งและใช้บันไดหรือ ทางลาดชันเป็นตัวช่วย



ภาพที่ 7-2 ภาพแสดงการสัญจรทั้ง 2 รูปแบบ

ที่มา : Architectureasssociate.blogspot.com

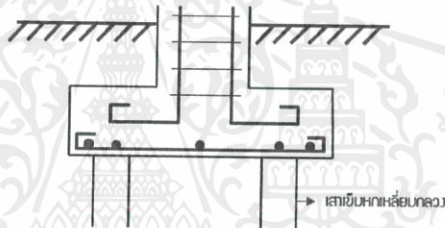
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2 โครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ

7.2.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน

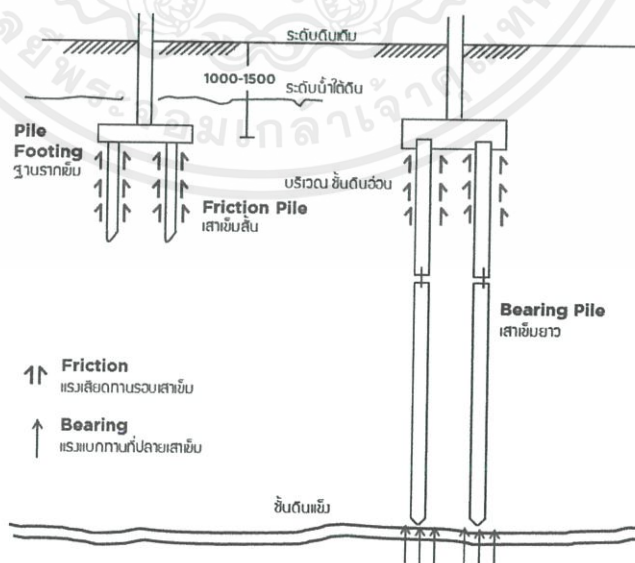
1. ระบบฐานรากและเสาเข็ม (Foundation and Footing)

เนื่องจากเมืองพินายเป็นเมืองที่มีลักษณะคล้ายเกาะ มีลำน้ำมูล ลำน้ำจ๊กราชล้อมรอบจึงทำให้สภาพของดินนั้นแตกต่างจากบริเวณอื่นในแถบภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ดินจะมีความอ่อนตัวค่อนข้างสูง จึงมีความจำเป็นที่จะต้อง**ใช้ฐานรากลึก(Deep Foundation)** ซึ่งหมายถึงฐานรากที่ถ่ายน้ำหนักโครงสร้างลงสู่ดินด้วยเสาเข็ม เนื่องจากชั้นดินที่รับน้ำหนักปลอดภัยอยู่ในระดับลึก และเป็น**ฐานรากลึกรูปแบบฐานรากเข็ม(Pile Footing) ชนิดเสาเข็มสั้น(Friction Pile)** เนื่องจากตัวโครงการเป็นอาคารขนาดเล็ก และ**ใช้วิธีการเจาะ(Boring Pile)แบบเปียก(Wet Process)** เนื่องจากตัวโครงการพื้นที่ใต้ดินมีแหล่งน้ำ และลดแรงสั่นสะเทือนสู่บริเวณชุมชนรอบข้างได้



ภาพที่ 7-3 ภาพแสดงฐานรากแบบเสาเข็ม

ที่มา : <https://www.onestockhome.com/th/knowledge/structure-work>



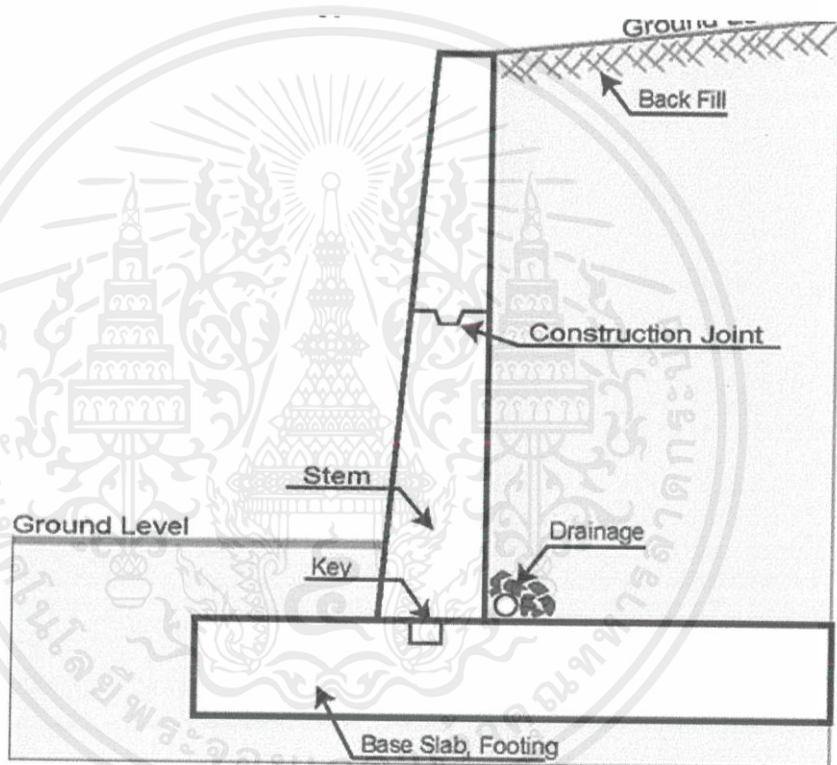
ภาพที่ 7-4 ภาพแสดงเสาเข็มชนิดสั้น

ที่มา : <https://www.onestockhome.com/th/knowledge/structure-work>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ระบบกำแพงกันดิน (Retaining Wall)

เนื่องจากพื้นที่ตั้งโครงการมีลักษณะคล้ายเกาะ มีลำน้ำมูล ลำน้ำจักราช ล้อมรอบ อีกทั้งพื้นที่โครงการยังเป็นที่ดินที่มีความลาดชัน จึงมีแนวโน้มที่ดินจะทรุดตัวลงขณะก่อสร้าง ดังนั้นจึงต้องจัดทำระบบกำแพงกันดิน(Retaining Wall) ขึ้นเพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวของดินลงมาทับอาคาร หรือการเคลื่อนตัวของดินทรุดตัวลงไปบริเวณลำน้ำรอบๆ โดยเลือกใช้กำแพงกันดินชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก (Reinforced Concrete Retaining Wall) และมีความจำเป็นจะต้องจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อป้องกันการกัดเซาะพื้นที่ดิน



ภาพที่ 7-5 ภาพแสดงกลไกของกำแพงกันดิน

ที่มา : researchgate.net

7.2.2 ระบบโครงสร้างเหนื่อดิน

เนื่องจากรูปลักษณะของโครงการมีความต้องการให้มีลักษณะคล้ายกับเรือนอีสาน ผสมกลิ่นอายของความเป็นพินายและความกลมกลืนเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับธรรมชาติ เดิม เพื่อมอบประสบการณ์ใหม่ๆแก่ผู้มาพัก จึงมีการใช้โครงสร้างระบบเสาคาน โดยมีวัสดุเป็นทั้งคอนกรีตเสริมเหล็ก, หิน, ไม้, ไม้ไผ่ และเหล็ก แยกตามส่วนต่างๆของโครงการ แตกต่างกัน ซึ่งระบบโครงสร้างเหนื่อดินนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 4 ส่วนดังนี้

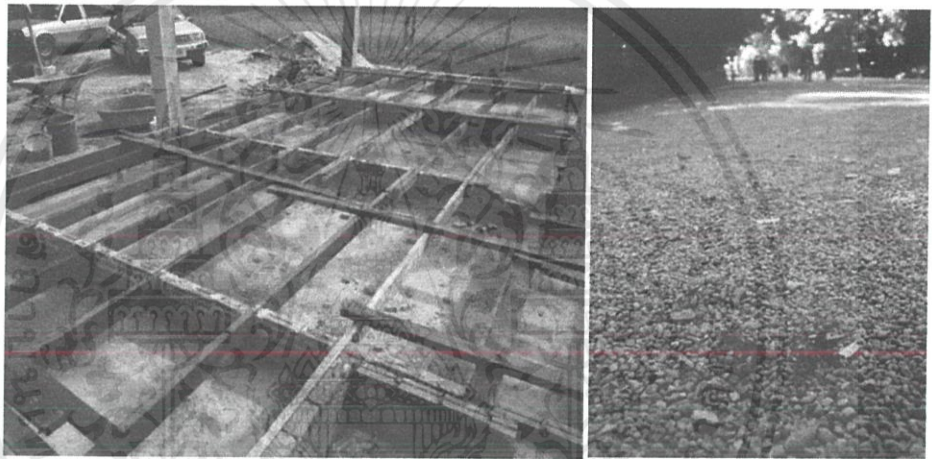
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ระบบโครงสร้างพื้น

ในส่วนของส่วนกลางของโครงการ จะใช้**โครงสร้างพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก**วางบนคาน**คอนกรีตเสริมเหล็ก** เนื่องจากเป็นส่วนที่รับแรงกระทำเยอะ มีผู้มาใช้งานเยอะในเวลาเดียวกัน

ในส่วนบริเวณห้องพักของโครงการ จะใช้**ระบบโครงสร้างไม้ผสมกับคานคอนกรีตเสริมเหล็ก**เพื่อความทนทาน แข็งแรงและยังได้ความรู้สึกของความเป็นเรือนพื้นถิ่นอยู่

ในส่วนของพื้นถนน จะใช้**กรวดหยาบ ซีเมนต์บล็อค หิน หรืออิฐมอญ** เนื่องจากมีราคาถูกและให้ความเป็นธรรมชาติแก่ผู้มาใช้งาน



(เรียงจากซ้ายมือ) ภาพที่ 7-6 ภาพแสดงระบบโครงสร้างไม้วางบนคานก่ออิฐ-ฉาบปูน

ภาพที่ 7-7 ภาพแสดงพื้นกรวดหยาบ

2. ระบบโครงสร้างผนังอาคาร

ในส่วนของส่วนกลางของโครงการ จะใช้**ผนังหินก่อ, ผนังก่ออิฐ-ฉาบปูน** (อาจก่อ 2 ชั้นในบริเวณที่มีเสียงรบกวนมาก) **ผนังไม้โครงเหล็ก หรือผนังก่ออิฐ-ฉาบปูนบุด้วยไม้** ตามความเหมาะสมของการใช้งานในแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ยังต้องทาสีกันความชื้นในบางส่วนเนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่ในบริเวณชIDLน้ำมูลและลำน้ำจ๊กราช

ในส่วนบริเวณห้องพักของโครงการ จะใช้**ผนังหินก่อ, ผนังก่ออิฐ-ฉาบปูน** (อาจก่อ 2 ชั้นในบริเวณที่มีเสียงรบกวนมาก) **ผนังไม้โครงเหล็ก หรือผนังก่ออิฐ-ฉาบปูนบุด้วยไม้** ตามความเหมาะสมของการใช้งานนอกจากนี้ยัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องทาสีกันความชื้นในบางส่วนเนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่ในบริเวณชIDL้าน้ำมูล และล้ำนน้ำจ้กราช



ภาพที่ 7-8 ภาพแสดงผนังหินก่อของปราสาทหินพิมาย

3. ระบบโครงสร้างหลังคา

ในส่วนของส่วนกลางของโครงการ จะใช้ระบบโครงสร้างหลังคาพาดช่วงกว้าง ในบริเวณที่มีระยะห่างของเสาตั้งแต่ 8 เมตรขึ้นไป และระบบโครงสร้างหลังคาแบบปกติ ในส่วนที่มีระยะห่างตั้งแต่ 8 เมตรลงไป โดยใช้วัสดุในรูปแบบหลากหลายตามความเหมาะสม เช่น ไม้, เหล็ก, ไม้ไผ่ และมุงด้วยวัสดุมุงหลังคาท้องถิ่นเพื่อสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวและความกลมกลืนต่อสภาพแวดล้อม

ในส่วนบริเวณห้องพักของโครงการ จะใช้ระบบโครงสร้างหลังคาแบบปกติ โดยมีวัสดุในรูปแบบหลากหลายตามความเหมาะสม เช่น ไม้, เหล็ก, ไม้ไผ่ และมุงด้วยวัสดุมุงหลังคาท้องถิ่นเพื่อสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวและความกลมกลืนต่อสภาพแวดล้อม



ภาพที่ 7-9 ภาพแสดงโครงสร้างพาดช่วงกว้างไม้

ที่มา : <http://www.shigerubanarchitects.com/works.html>

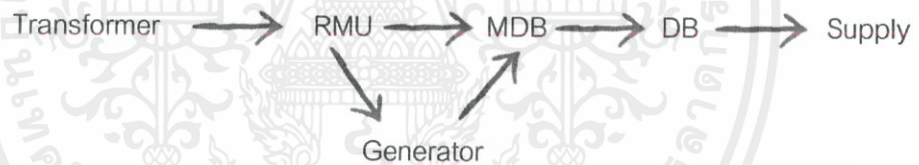
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.3 งานระบบประกอบอาคาร

7.3.1 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

1. ระบบไฟฟ้ากำลัง

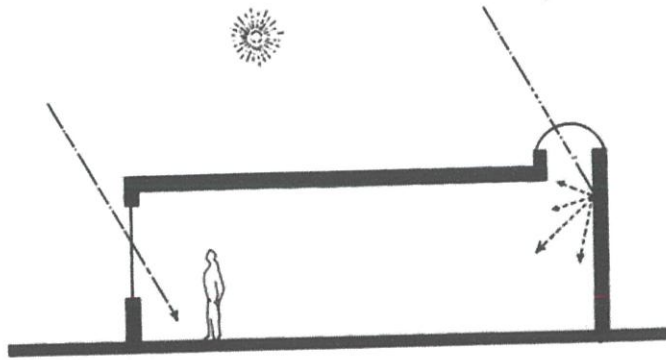
ระบบไฟฟ้าทั่วไปใช้แบบ 3 เฟส 3 สาย ตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัด และมีแรงดันไฟฟ้า 220/380 โวลต์ โดยการติดตั้งสายเคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในท่อโลหะฝังดินไปยังห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า และติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าด้านแรงสูงของหม้อแปลงเพื่อลดขนาดแรงดันไฟฟ้า จากนั้นจึงสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าไปสู่แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงสูง แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงต่ำ และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าตามลำดับ โดยหม้อแปลงที่ใช้จะเป็นหม้อแปลงชนิดแห้งแบบหล่อเรซิน (Cast Resin Dry-Type) เนื่องจากเป็นหม้อแปลงที่มีความปลอดภัยมากที่สุด เหมาะสำหรับติดตั้งภายในอาคาร และสามารถบำรุงรักษาได้ง่าย โดยจะมีหม้อแปลงไฟฟ้าทั้งหมด 2 ชุด สำหรับระบบแสงสว่าง, ระบบไฟฟ้ากำลังทั่วไป และสำหรับระบบปรับอากาศ โดยเฉพาะ



ภาพที่ 7-10 ภาพแสดงความสัมพันธ์ของระบบไฟฟ้ากำลัง

2. ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

- แสงธรรมชาติ (Natural Light) การใช้แสงธรรมชาติเข้ามาประกอบการออกแบบนั้น ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในโครงการประเภทโรงแรมและรีสอร์ท เนื่องจากในเวลากลางวันแสงธรรมชาติช่วยให้เกิดความรู้สึกสบายตาและอบอุ่น ส่งผลให้แขกผู้มาพักรู้สึกผ่อนคลาย อีกทั้งยังไม่เป็นการสิ้นเปลืองพลังงาน ควรคำนึงการออกแบบอาคารเพื่อรับแสงธรรมชาติในส่วนพื้นที่ที่มีการใช้งานมาก เช่น บริเวณโถงต้อนรับ บริเวณทางเดินภายในโครงการ โดยทั่วไปมักให้แสงสว่างเข้ามา 2 ทางคือ แสงโดยตรง (Direct Light) และ แสงสะท้อน (Indirect Light)



ภาพที่ 7-11 ภาพแสดงการนำแสงเข้าแบบโดยตรงและแสงสะท้อน
ที่มา : <http://www.tectonica.es/arquitectura/iluminacion/natural>

- แสงประดิษฐ์ (Artificial Light) เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ในดวงโคมต่างๆ ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆทั่วไป ซึ่งจะนำมาใช้ในบริเวณส่วนที่ต้องการใช้แสงในเวลาที่ไม่สว่างตามธรรมชาตินั้นหมดไป เช่นบริเวณห้องพัก บริเวณโถงทางเดิน บริเวณส่วนต้อนรับ เป็นต้น โดยความสว่างที่ต้องการในแต่ละส่วนของโรงแรมนั้นมีความแตกต่างกันไปตามการใช้งาน

3. ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

เมื่อระบบไฟฟ้าหลักเกิดขัดข้อง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันทีภายในระยะเวลา 10 วินาที โดยจะต้องผลิตไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 30 % ของอัตราไฟฟ้าสูงสุดในเวลาปกติ โดยทั่วไปจะจัดให้มีแหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน 2 แบบตามลักษณะการใช้งานดังนี้

- เครื่องยนต์ดีเซลเจเนอเรเตอร์ (Diesel Generator) ทำงานเมื่อระบบไฟฟ้าหลักเกิดขัดข้อง โดยใช้แผงควบคุม Micro Processor ควบคุมกระแสไฟฟ้า ซึ่งจะถูกจ่ายไปยังระบบต่างๆ ดังนี้

แสงสว่างบริเวณบันได (ความสว่างเพียง 50 % จากปกติ)

แสงสว่างบริเวณโถงทางเดิน (ความสว่างเพียง 20 % จากปกติ)

แสงสว่างบริเวณห้องพักแขก 1 ชุด

ระบบดับเพลิง

ระบบปั๊มน้ำทั่วไป

ลิฟท์โดยสาร

ห้องเย็นและห้องเก็บอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แบตเตอรี่สำรอง (Battery) เป็นระบบไฟฟ้าที่ใช้ป้องกันจากแบตเตอรี่ เพื่อให้ไฟฟ้าเริ่มทำงานได้ โดยระบบแบตเตอรี่นี้จะติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟป้ายบอกทางบันไดหนีไฟฉุกเฉิน ไฟฟ้าแสงสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น



(เรียงจากซ้ายมือ) ภาพที่ 7-12 ภาพแสดงเครื่องดีเซลเจเนอเรเตอร์

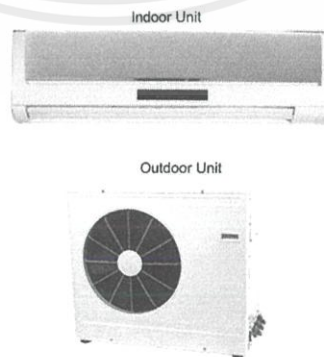
ภาพที่ 7-13 ภาพแสดงแบตเตอรี่สำรอง

ที่มา : www.riequip.co.nz/shop

7.3.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

1. ระบบปรับอากาศ (Air Conditioner)

เนื่องจากโครงการริสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อำเภอพิมาย จังหวัดนครราชสีมา นั้นมีจุดประสงค์ให้ผู้มาเข้าพักในโครงการได้สัมผัสและรับรู้บรรยากาศของความเป็นท้องถิ่น วัฒนธรรมดั้งเดิมอย่างใกล้ชิด จึงมีการออกแบบให้มีพื้นที่เปิดโล่งสู่มุมมองบรรยากาศเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ในส่วนพื้นที่ที่ต้องการการปรับอากาศเช่น พื้นที่ห้องพัก พื้นที่ห้องประชุม สำนักงาน เป็นต้น ยังคงใช้ระบบปรับอากาศโดยเลือกเป็น ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split-Type) เนื่องจากโครงการเป็นโครงการขนาดเล็ก และมีลักษณะบ้านเป็นหลังซึ่งมีลักษณะของเวลาการใช้งานไม่ตรงกัน อีกทั้งยังง่ายต่อการซ่อมบำรุง



ภาพที่ 7-14 ภาพแสดงเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

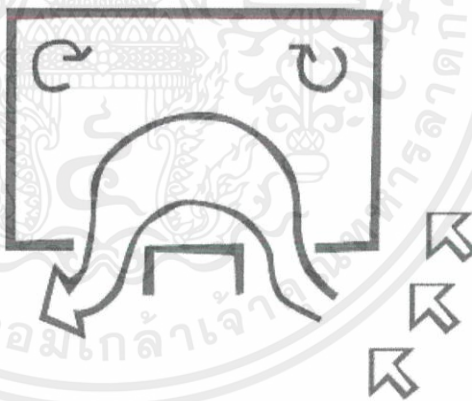
2. ระบบระบายอากาศ (Ventilation)

การออกแบบอาคารนั้นจะต้องคำนึงถึงการถ่ายเทของอากาศที่ดีส่งผลให้เกิดภาวะความน่าสบายเกิดขึ้นภายในพื้นที่การใช้งาน จึงเกิดเป็นหลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไปขึ้น โดยทั่วไปอาศัยการติดตั้งหน้าต่างช่องลม พื้นที่เปิดโล่ง หรือพัดลมดูดอากาศ เป็นต้น ซึ่งมีหลักเกณฑ์คร่าวๆ ดังนี้

- ในห้องปรับอากาศควรนำอากาศบริสุทธิ์ เข้าไปให้น้อยที่สุดสำหรับการปรับภาวะอากาศที่กำลังสบายพอดี

- สำหรับอาคารควรมีขนาดช่องเปิดประมาณ 15% ของพื้นที่แต่ละชั้น เพื่อให้มีแสงสว่างและการระบายอากาศเพียงพอ โดย 50% ของลักษณะช่องเปิดนี้ควรสามารถเปิด-ปิดได้ เพื่อการระบายอากาศที่ดี

- ในการระบายอากาศภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูงไปยังแหล่งความกดอากาศต่ำ ทำให้เกิดลมพัดอ่อนๆภายในห้อง และเพื่อให้เกิดการถ่ายเทของอากาศที่เหมาะสมที่สุดในห้องควรมีช่องลมออกเท่ากับช่องลมเข้า



ภาพที่ 7-15 ภาพแสดงการระบายอากาศออกจากห้องที่มีช่องเปิด

ที่มา : www.build.com.au

7.3.3 ระบบสุขาภิบาล

1. ระบบสำรองน้ำ

น้ำสะอาดที่นำไปใช้ในส่วนต่างๆของอาคาร เช่นการประกอบอาหาร ทำความสะอาด ระบบดับเพลิง ระบบทำความเย็น-ความร้อน ฯลฯ ซึ่งในแต่ละส่วนนั้นมีปริมาณและเวลาในการใช้ที่แตกต่างกัน จึงจำเป็นต้องมีการเก็บน้ำไว้ใช้ใน

ยามที่ระบบน้ำใช้สาธารณะขัดข้อง โดยปริมาณและขนาดของถังสำรองน้ำ (Reservoir Tank) นั้นคิดจากปริมาณการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการดังนี้

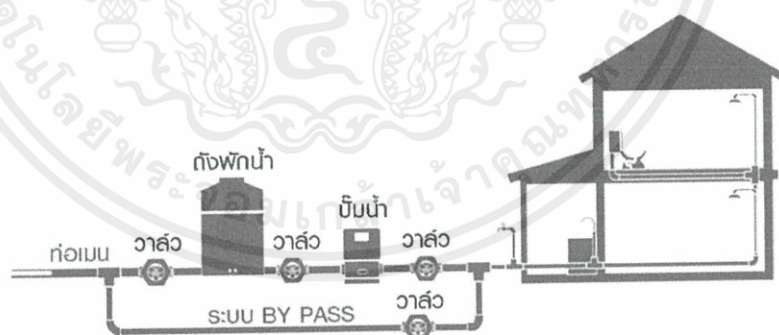
ตารางที่ 7-1 ตารางแสดงปริมาณการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการ

ประเภทการใช้งาน	ปริมาณการใช้น้ำต่อวัน(ลิตร) ¹	จำนวนใช้งาน (หน่วย)	จำนวนใช้น้ำรวมต่อวัน (ลิตร)
ห้องพัก	135	45	6,075
ส่วนกลาง	43	43	1,849
ภัตตาคาร	75	3	225
สระว่ายน้ำ	11400	1	11400
รวม			19,549

จากตารางที่ 7-1 ทำให้พบว่าปริมาณน้ำสำรอง(คิดเป็น 60% จากปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด)ที่จะต้องจัดเตรียมไว้ให้โครงการต้องมีปริมาณความจุ 11,729.4 ลิตร หรือ 11.7 ลูกบาศก์เมตร

2. ระบบการจ่ายน้ำ

เนื่องจากโครงการมีลักษณะของอาคารแนวราบไปกับพื้น มีจำนวนเพียง 1-2 ชั้นจึงมีการพิจารณาการจ่ายน้ำโดยใช้ระบบการจ่ายน้ำแบบส่งขึ้นด้านบน(Up feed Distribution System) ซึ่งจะมีหลักการโดยนำแรงดันน้ำจากข้างล่างดันน้ำขึ้นสู่ชั้นบนโดยอาศัยปั้มน้ำ ซึ่งมีความเหมาะสมกับอาคารที่มีจำนวนชั้นต่ำกว่า 3 ชั้นลงมา



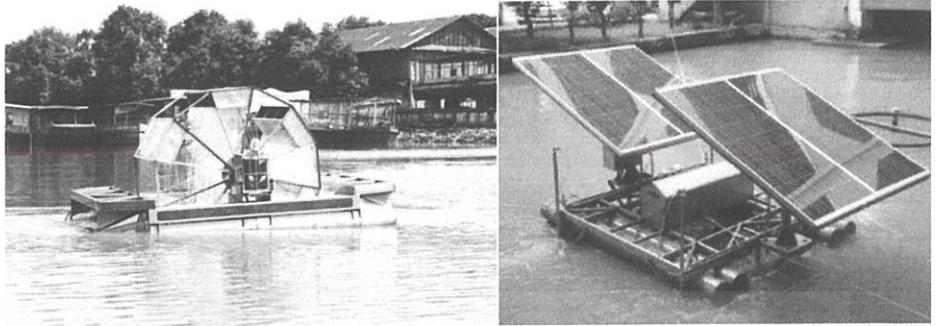
ภาพที่ 7-16 ภาพแสดงระบบการจ่ายน้ำส่งขึ้นด้านบน (Upfeed)

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

¹ กรมประปานครหลวง, สถิติการใช้น้ำของอาคารประเภทโรงแรม, 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เครื่องกลเติมอากาศ ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมอยู่ในปัจจุบันในการบำรุงรักษาบ่อน้ำระบบปิด โดยมีทั้งรูปแบบใช้พลังงานแสงอาทิตย์ และเครื่องจักรกล

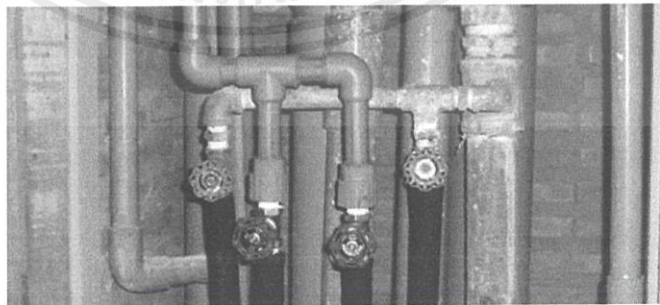


ภาพที่ 7-18 ภาพแสดงลักษณะของเครื่องกลเติมอากาศรูปแบบต่างๆ

ที่มา : <http://magazine.dtac.co.th/lifestyle>

4. ระบบน้ำร้อน

ระบบน้ำร้อนที่ใช้สำหรับโครงการประเภทโรงแรมเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นและต้องเข้าใจระบบน้ำร้อนภายในอาคาร ซึ่งท่อน้ำร้อนนี้จะถูกแยกออกจากท่อน้ำเย็น โดยการเกิดน้ำร้อนนั้นจะมาจากกาที่ท่อน้ำเย็นส่งน้ำเย็นเข้าเครื่องทำความร้อนขนาดใหญ่และเมื่อน้ำกลายเป็นน้ำร้อนแล้วจะส่งผ่านท่อน้ำร้อนไปใช้ในส่วนต่างๆของโครงการ โดยทั่วไปน้ำร้อนจะมี 2 รูปแบบ คือน้ำร้อนที่นำมาชำระล้างร่างกาย กับน้ำร้อนที่นำไปล้างจาน ชักผ้า ซ้ำเชื้อโรค ประกอบอาหาร ซึ่งจะมีอุณหภูมิอยู่ที่ประมาณ 80 องศาเซลเซียส แต่น้ำร้อนที่นำมาชำระล้างร่างกายนั้นจะมีอุณหภูมิอยู่ที่ประมาณ 35-40 องศาเซลเซียส โดยปริมาณการใช้น้ำร้อนของโครงการในจำนวนผู้ใช้งาน 45 คนจะอยู่ที่ 757 ลิตรต่อวัน²



ภาพที่ 7-19 ภาพแสดงลักษณะท่อน้ำร้อน

ที่มา : <http://www.siamsolar.co.th>

² ดร.เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, การออกแบบท่ออาคารและสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.3.4 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย

จากกฎหมายที่กำหนดไว้ว่าอาคารที่เป็นอาคารสาธารณะ(โรงแรม) ต้องมีข้อกำหนดสำหรับการป้องกันอัคคีภัย เพื่อประโยชน์และความปลอดภัยแก่ชีวิต และทรัพย์สินของผู้มาพักในโครงการ

การป้องกันอัคคีภัยสามารถกระทำได้ 2 ลักษณะคือ

1. การป้องกันอัคคีภัยเชิงรับ (Passive Fire Safety) เป็นการเน้นการป้องกันในส่วนของการออกแบบโครงสร้างอาคารเพื่อจำกัดการลุกลามของไฟ

- ควบคุมการเกิดควันไฟและการกระจายตัวของควันไฟ เพื่อระบายควันไฟออกนอกบริเวณขณะเกิดเพลิงไหม้อาคาร ลดหรือป้องกันการแพร่กระจายของควัน ด้วยการออกแบบการใช้งาน การติดตั้ง การทดสอบ และซ่อมบำรุงระบบ

- การป้องกันการลามไฟเมื่ออพยพหนีไฟให้เป็นไปอย่างปลอดภัยโดยที่ผนังปิดล้อมพื้นที่ต้องมีอัตราทนไฟ 2 ชั่วโมง และมีระบบอัดอากาศเพื่อป้องกันการแพร่กระจายเข้ามาในพื้นที่ปิดล้อมมีความดันขณะใช้งาน

- การใช้วัสดุประเภทไม่ลามไฟหรือสร้างความเสถียรภาพของโครงสร้างเป็นวัสดุประเภทป้องกันโครงสร้างของอาคารขณะเกิดเพลิงไหม้ ไม่ให้เกิดการแตกร้าว การทลายตัวเป็นการเลือกวัสดุของสร้างอาคารให้มีโครงสร้างทนไฟตั้งแต่เริ่มการออกแบบ

2. การป้องกันอัคคีภัยเชิงรุก (Active Fire Safety) เป็นการป้องกันอัคคีภัยเมื่อไฟได้เกิดขึ้นแล้ว ซึ่งจะต้องมีการติดตั้งอุปกรณ์การเฝ้าระวัง อุปกรณ์การป้องกันการลุกลามของไฟ และอุปกรณ์สำหรับการควบคุมควันไฟ

- ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ความสามารถของอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้จะจำแนกตามระยะเวลาของการเกิดไฟ เริ่มต้นตั้งแต่การเป็นสถานะของเชื้อเพลิงที่เป็นของแข็งกลายเป็นเชื้อเพลิงที่อยู่ในสถานะก๊าซ จากนั้นควันไฟจะก่อตัวขึ้นต่อมาจะเกิดเปลวไฟ และในที่สุดจะเกิดความร้อนจากเปลวไฟแพร่กระจายออกไป

- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติซึ่งเป็นระบบที่ใช้ระบบไฟเมื่อเกิดเพลิงไฟขึ้นโดยปกติอุปกรณ์ที่สำคัญในระบบนี้คือหัวกระจายน้ำดับเพลิง

- ระบบควบคุมควัน เนื่องจากควันไฟเป็นสาเหตุสำคัญที่สุดที่ทำให้เสียชีวิตขนาดเกิดเพลิงไฟ จึงต้องมีระบบควบคุมควันไฟ เพื่อระบายควันไฟไปยังพื้นที่ที่ไม่เป็นอันตรายต่อชีวิต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.3.5 ระบบติดต่อสื่อสารในโครงการ

เป็นระบบที่จัดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้โครงการโดยสามารถแบ่งออกเป็นระบบหลักๆ ดังนี้

1. ระบบโทรศัพท์

มีลักษณะความต้องการที่สามารถติดต่อได้ทั้งภายในและภายนอก มีขอบข่ายการติดต่อที่กว้างขวางและการติดต่อค่อนข้างสะดวกรวดเร็วจึงพิจารณาใช้ระบบ Private Automatic Branch Exchange (PABX) ซึ่งเป็นระบบที่มีความเหมาะสมกับโครงการประเภทโรงแรม โดยเส้นทางการใช้งานโทรศัพท์ภายในโครงการจะแบ่งผู้ใช้ออกเป็น 3 ส่วน คือ ผู้ที่มาพัก ส่วนบริหาร ส่วนบริการ และมีลักษณะข้อมูลดังนี้

ตารางที่ 7-2 ตารางแสดงเส้นทางการใช้งานโทรศัพท์ของโครงการ

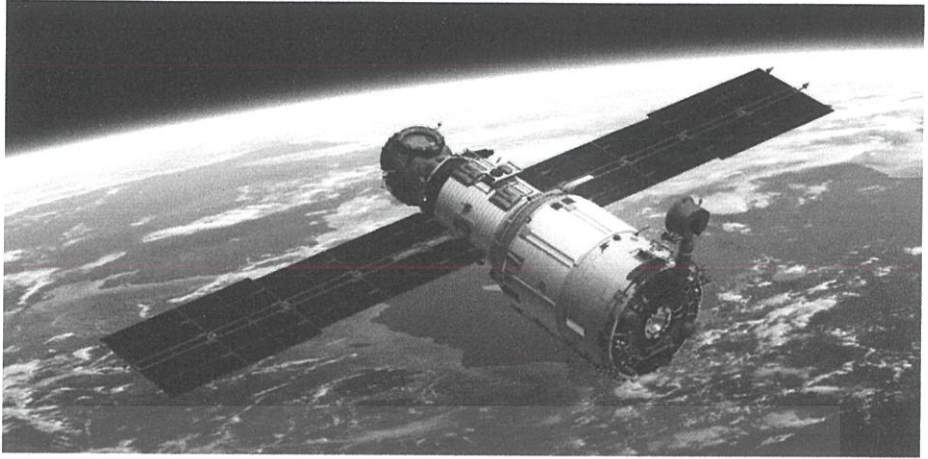
คู่สายสำหรับผู้พัก	การปฏิบัติงาน
ติดต่อส่วนบริการ-ส่วนบริการ	ติดต่อโดยใช้รหัสเลขเดียวกัน
ติดต่อห้องพัก-ส่วนบริการ	ติดต่อโดยใช้รหัสเลขเดียวกัน
ติดต่อห้องพัก-ห้องพัก	ติดต่อโดยใช้รหัสเลขเดียวกัน
ติดต่อภายนอกในเขต	ติดต่อโดยอัตโนมัติ หรือผ่านโอเปอเรเตอร์
ติดต่อภายนอกเขตหรือต่างประเทศ	ติดต่อผ่านโอเปอเรเตอร์
ติดต่อเข้าภายในโรงแรม	ติดต่อผ่านโอเปอเรเตอร์
ติดต่อกับส่วนบริหาร	ติดต่อผ่านโอเปอเรเตอร์

2. ระบบโทรทัศน์และวิทยุลำโพงกระจายเสียง

- สายอากาศสำหรับเครื่องรับโทรทัศน์ภายในโรงแรม โดยทั่วไปเครื่องรับโทรทัศน์จะต้องใช้สายอากาศเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการรับสัญญาณ โดยจะเลือกใช้ระบบจานดาวเทียม (Satellite) ซึ่งในปัจจุบันเป็นระบบที่มีความนิยมและมีประสิทธิภาพการทำงานดีกว่าการใช้ระบบเสาอากาศเดี่ยว โดยหลักการสามารถรับส่งสัญญาณไมโครเวฟจากภายในและภายนอกประเทศ ได้ โดยผ่านสัญญาณโทรทัศน์จากดาวเทียมและบ็อนเข้าสู่ทุกๆ จุดที่มีการติดตั้ง

- ระบบเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและอินเทอร์เน็ตไร้สายเป็นระบบที่กำลังได้รับความนิยมในปัจจุบัน สามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารได้รวดเร็วและสะดวก อีกทั้งยังสามารถช่วยลดขั้นตอนในการดำเนินการของสิ่งต่างๆ ลง โดยระบบอินเทอร์เน็ตนั้นเป็นสิ่งที่ตั้งอยู่ในข้อจำกัดมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวที่รีสอร์ทบริการระดับ 4 ดาวจำเป็นต้องมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 7-20 ภาพแสดงระบบสัญญาณดาวเทียม

ที่มา : <http://www.larepublica.ec>

7.3.6 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ในส่วนของระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่านั้นได้พิจารณา ระบบสายล่อฟ้า (Lighting Active System) มาใช้งานเนื่องจากเป็นระบบที่มีความนิยมใช้งานกันทั่วไปในอาคารที่มีขนาดเล็ก โดยหลักการคือจะติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นปลายแหลมเอาไว้เป็นช่วงๆบนชั้นดาดฟ้า โยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วงและเดินสายไฟจากชั้นดาดฟ้าลงสู่พื้นดินเพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้าทำให้เกิดการสะเทิน

7.3.7 ระบบการจัดการขยะของเสีย

จะเริ่มต้นโดยการแยกชนิดของขยะและนำไปกักเก็บไว้ในบริเวณที่ไม่สามารถมองเห็นได้ชัดและมีความสะดวกในการขนย้ายขยะเพื่อไปกำจัด โดยสามารถแบ่งการกักเก็บขยะออกเป็นได้ 2 ส่วน คือ ส่วนขยะรีไซเคิล และส่วนขยะของเสีย โดยส่วนขยะรีไซเคิลนั้นจะเก็บใส่กระสอบทราย เพื่อนำไปเข้ากระบวนการรีไซเคิลและนำกลับมาใช้ได้ ส่วนขยะของเสียจะนำไปรวมไว้ในบริเวณที่ห่างไกลออกเป็นเพื่อรอการมาของรถเก็บขยะเพื่อนำไปกำจัดในขั้นตอนต่อไป

7.3.8 ระบบสระว่ายน้ำ

1. โครงสร้างสระว่ายน้ำ

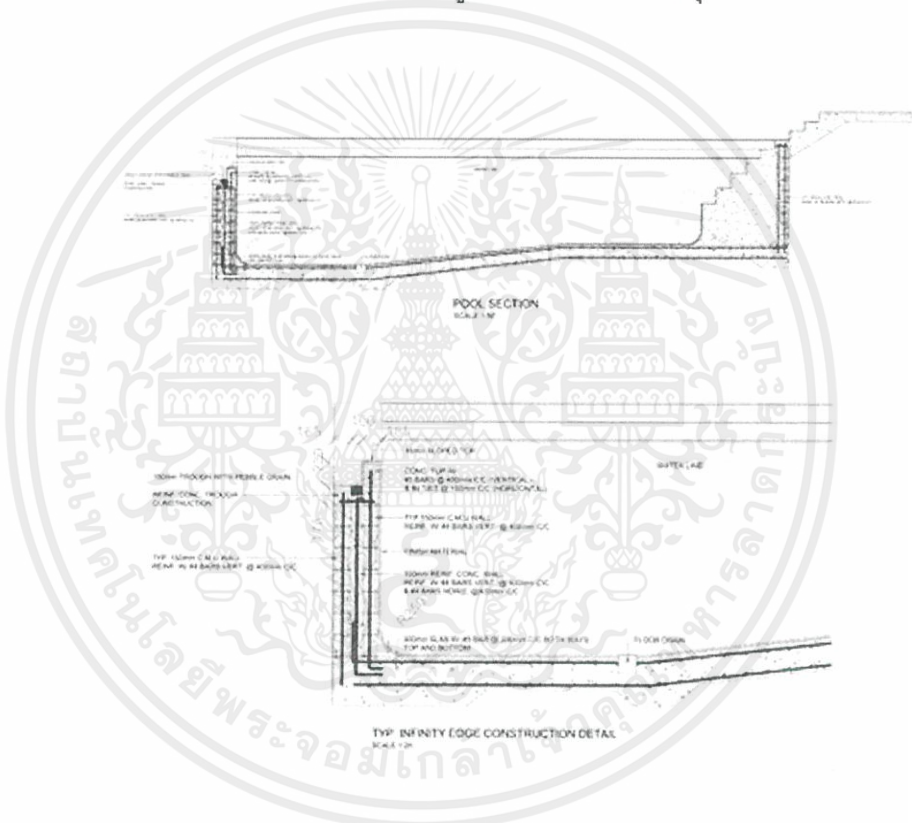
เลือกใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กทั้งหมด ฐานราก, ผนัง, พื้น เนื่องจากคอนกรีตเสริมเหล็กมีประสิทธิภาพในการรับน้ำหนักและกระจาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

น้ำหนัก ซึ่งช่วยป้องกันไม่ให้เกิดการแตกร้าวได้ และยังสามารถออกแบบรูปทรงของสระว่ายน้ำได้อย่างอิสระ

2. ระบบของสระว่ายน้ำ

เนื่องจากบริเวณที่ตั้งโครงการอยุรโธปกรณ์ลำน้ำมูลและลำน้ำจันทราข มีทัศนียภาพที่สวยงาม และสงบ จึงมีความต้องการให้ผู้ใช้งานสระรู้สึกเหมือนกำลังว่ายน้ำอยู่ในลำน้ำมูลและลำน้ำจันทราขจึงมีการเลือกใช้ระบบน้ำล้น (Overflow System) โดยระบบนี้มีหลักการคือ จะมีน้ำในสระล้นออกจากสระตลอดเวลา โดยน้ำที่ล้นออกมาจะถูกนำไปบำบัดและหมุนเวียนมาใช้งานเรื่อยๆ



ภาพที่ 7-21 ภาพแสดงรายละเอียดระบบน้ำล้นของสระว่ายน้ำ

ที่มา : <https://www.structuraldetails.civilworx.com>

7.3.9 ระบบรักษาความปลอดภัย

การรักษาความปลอดภัยแก่ผู้ที่มาใช้บริการเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดสิ่งหนึ่งในการบริการ โดยจะออกแบบให้มีการรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 5 ขั้นตอนดังนี้

- การจำกัดเขตหวงห้าม
- การใช้กล้องวงจรปิดบันทึกภาพ
- การกำหนดจุดตรวจภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ว่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
- อารักขาและติดตั้งระบบเตือนภัย

7.3.10 ระบบขนส่งภายในโครงการ

เนื่องจากโครงการมีพื้นที่ตั้งค่อนข้างใหญ่ จึงมีการออกแบบระบบขนส่งภายในโครงการโดยสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทได้แก่

1. การขนส่งผู้ใช้โครงการไปยังจุดต่างๆของโครงการ โดยระบบที่เลือกนำมาใช้คือการขนส่งด้วยระบบรถไฟฟ้า(Electric Car) ซึ่งเดินเครื่องโดยการใช้แบตเตอรี่ขนาด 12 หรือ 24 โวลต์ ซึ่งไม่มีเสียงรบกวนและไม่ก่อให้เกิดมลพิษในโครงการ โดยทั่วไปรถ 1 คันสามารถรับผู้โดยสารได้จำนวนสูงสุด 6 คนพร้อมสัมภาระ และอีกระบบคือระบบรถจักรยาน(Bike) ซึ่งตอบสนองต่อผู้มาใช้บริการที่ไม่ต้องการเคลื่อนย้ายด้วยระบบรถไฟฟ้า ต้องการขี่จักรยานเพื่อชมวิวและสัมผัสบรรยากาศของตัวโครงการ

2. การขนส่งสิ่งของบริการไปยังจุดต่างๆของโครงการ โดยระบบที่เลือกมาใช้คือรถเข็น หรือการหาบเร่ โดยหากเป็นการขนส่งของที่ค่อนข้างมีน้ำหนักจะใช้บริการรถเข็นและเข็นไปตามจุดต่างๆของโครงการ แต่หากขนส่งของที่มีน้ำหนักค่อนข้างเบาจะใช้เป็นการหาบเร่เพื่อสร้างสภาพแวดล้อม วัฒนธรรม บรรยากาศวิถีพื้นเมืองโบราณให้เกิดขึ้นภายในโครงการ



(เรียงจากซ้ายมือ) ภาพที่ 7-22 ภาพแสดงระบบรถไฟฟ้าขนาดเล็ก

ภาพที่ 7-23 ภาพแสดงระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่

ที่มา : <http://www.ecarmas.com/products/>

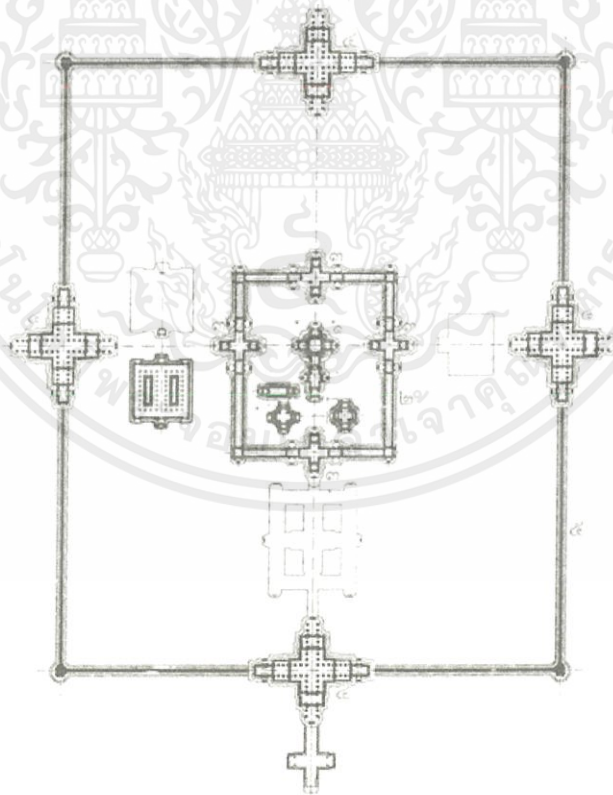
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 8

ผลงานการออกแบบ

8.1 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

แนวความคิดในการออกแบบนั้นเกิดจากการที่ได้ออกไปศึกษาและสำรวจพื้นที่บริเวณเมืองพินายทำให้พบว่าเมืองพินายนั้นเต็มไปด้วยความเป็นเอกลักษณ์ของศิลปะขอมทั้งวิถีประเพณีและวัฒนธรรม จึงได้แรงบันดาลใจในการออกแบบรีสอร์ทโดยมีวิถีและเอกลักษณ์ของความเป็นขอมแฝงอยู่พร้อมสะท้อนความเป็นพินายออกมา โดยได้นำศิลปะของขอม เช่น ปราสาทหิน อโรคยาศาล ธรรมศาลา และวิถีความเป็นอยู่ของชาวขอมในอดีตเข้ามาปรับใช้ในการออกแบบส่วนต่างๆของโครงการ สร้างความแตกต่างพร้อมเป็นเอกลักษณ์และที่จดจำของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในเมืองพินาย



๑. ปราสาทประธาน
๒. ระเบียงคด
๓. โถงประตู (ชั้นใน)
๔. โถงประตู (ชั้นนอก)
๕. กำแพงศาสนสถาน

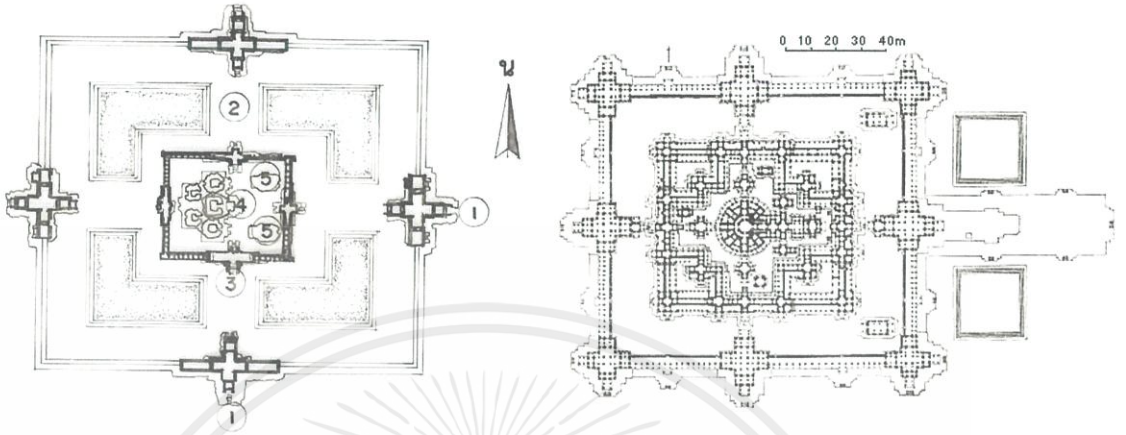
แผนผังปราสาทหินพินาย แบบล้อมรอบจุดศูนย์กลาง ซึ่งมีปราสาทประธานอยู่ตรงกลาง
แผนผังรูปแบบนี้ส่วนใหญ่จะเป็นศาสนสถานที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ราบ

ภาพที่ 8-1 ภาพแสดงแนวทางการวางผังของปราสาทหินพินาย

ที่มา : Palace of the Gods Khmer Art and Architecture in Thailand

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาติให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากภาพที่ 8-1 จะพบว่าการวางผังของปราสาทหินจะมีลักษณะพิเศษที่สำคัญคือจะมี
แนวเส้นกริดที่วางไว้อย่างเป็นระเบียบ ผังมีลักษณะค่อนข้างสมมาตร และมีรูปแบบที่ค่อนข้าง
ตายตัว เฉกเช่นเดียวกับปราสาทหินอื่นๆในบริเวณใกล้เคียงดังภาพที่ 8-2 และ ภาพที่ 8-3



ภาพที่ 8-2 (ภาพถ่าย) ภาพแสดงแนวทางการวางผังของปราสาทเมืองต่ำ บุรีรัมย์

ภาพที่ 8-3 (ภาพขาว) ภาพแสดงแนวทางการวางผังของปราสาททายน กัมพูชา

ที่มา : Palace of the Gods Khmer Art and Architecture in Thailand

จึงทำให้เกิดแนวความคิดในการวางผังในลักษณะของความเป็นสมมาตร และมีความเป็น
ระเบียบ พร้อมสร้างความรู้สึกร้างใหญ่ โดยนำมาปรับใช้ในการวางผังของโครงการ และในส่วนของ
ลักษณะหน้าตาของอาคารบ้านพักส่วนต่างๆของโครงการจะได้รับแรงบันดาลใจมาจากลักษณะ
วิถีความเป็นอยู่ของชาวขอมในอดีต (ศึกษาข้อมูลได้จากภาคผนวก) โดยจะแบ่งออกเป็นชุมชนเจ
นละบกและเจนละน้ำ ซึ่งมีวิถีชีวิตและลักษณะของความเป็นอยู่ที่แตกต่างกันโดยสิ้นเชิง จึงได้นำมา
ประยุกต์ใช้ในการออกแบบอาคารบ้านพักของโครงการโดยแบ่งบ้านพักออกเป็น 2 ชนิดคือ 1.
บ้านพักบรรยากาศของนา (เจนละบก) 2.บ้านพักบรรยากาศของน้ำ (เจนละน้ำ)



ภาพที่ 8-4 (ภาพถ่าย) ภาพแสดงรูปแบบของอาคารริมแม่น้ำโดนเลสาบ (เจนละน้ำ)

ภาพที่ 8-5 (ภาพขาว) ภาพแสดงรูปแบบอาคารบนผืนนาในประเทศกัมพูชา (เจนละบก)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.2 ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรม

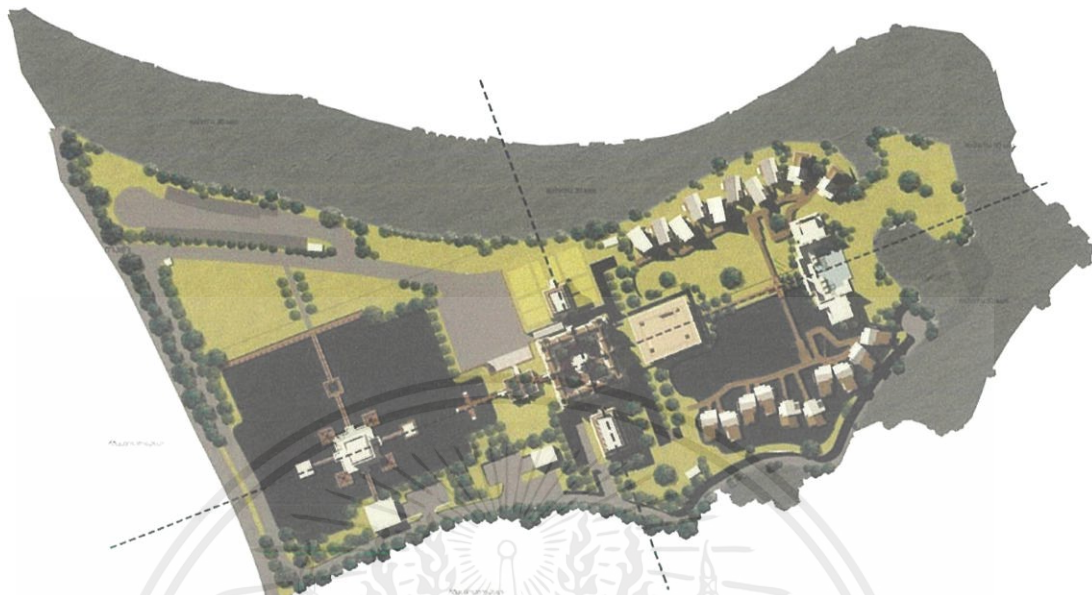
8.2.1 ผังพื้นรวมของโครงการ



ภาพที่ 8-6 ภาพแสดงผังพื้นรวมของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.2.3 ผังหลังคาของโครงการ



ภาพที่ 8-7 ภาพแสดงผังหลังคาของโครงการ

8.2.3 รูปด้านและรูปตัดของโครงการ



ภาพที่ 8-8 ภาพแสดงรูปด้านและรูปตัดด้านสั้นของโครงการ

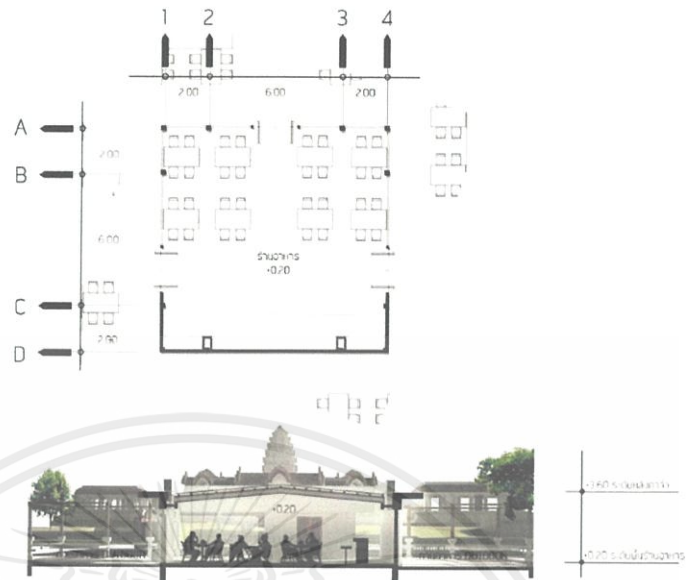
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการเงินเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



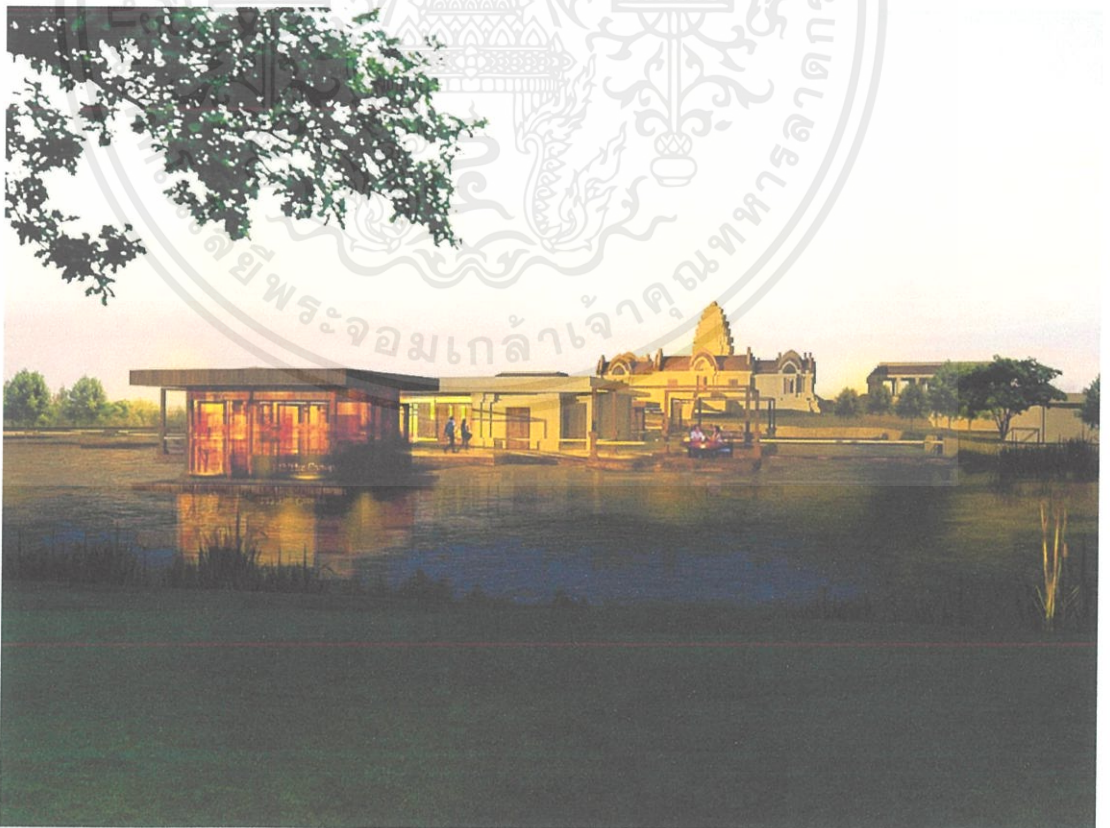
ภาพที่ 8-9 ภาพแสดงรูปด้านและรูปตัดด้านยกของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.2.4 แบบขยายส่วนต่างๆของโครงการ

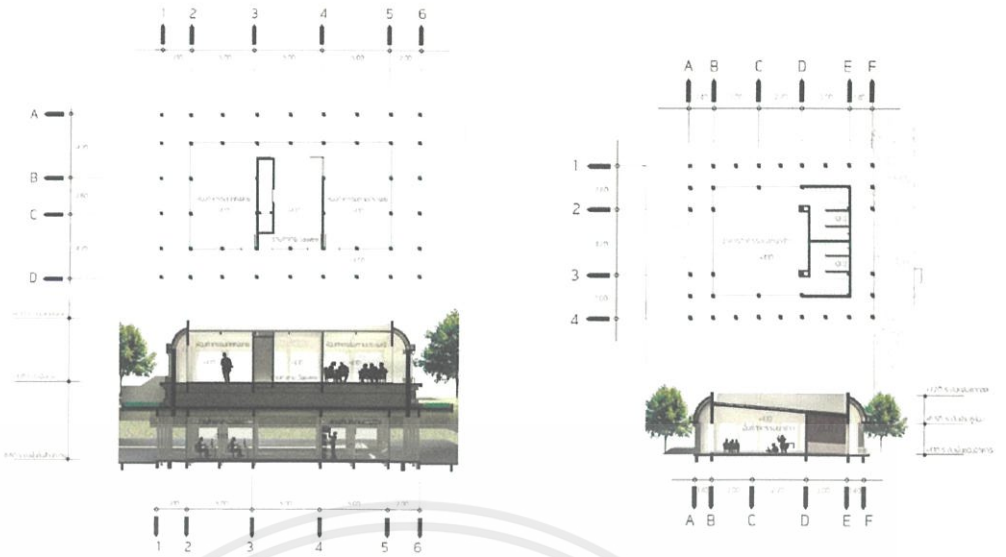


ภาพที่ 8-10 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารร้านอาหาร



ภาพที่ 8-11 ภาพบรรยากาศอาคารร้านอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



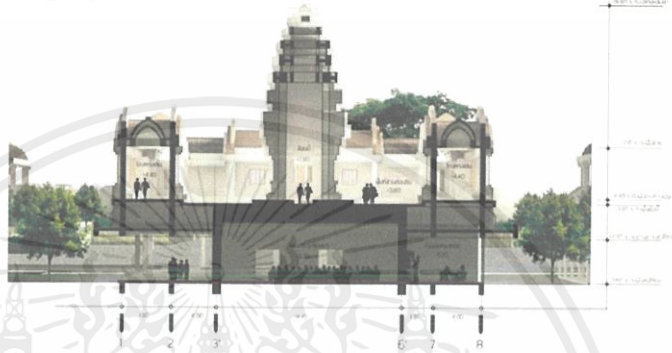
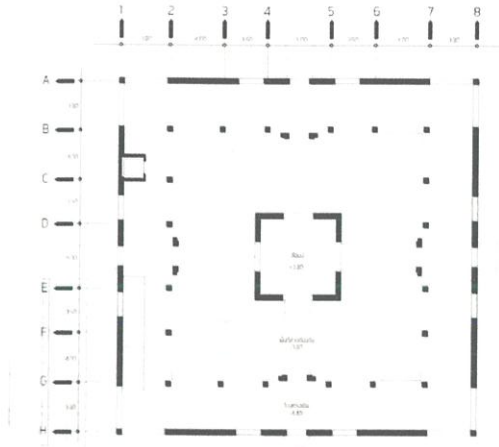
ภาพที่ 8-12 (ภาพซ้าย) ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารทางวัฒนธรรม (ประเพณี)

ภาพที่ 8-13 (ภาพขวา) ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารทางวัฒนธรรม (วิถี)



ภาพที่ 8-14 ภาพบรรยากาศอาคารทางวัฒนธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

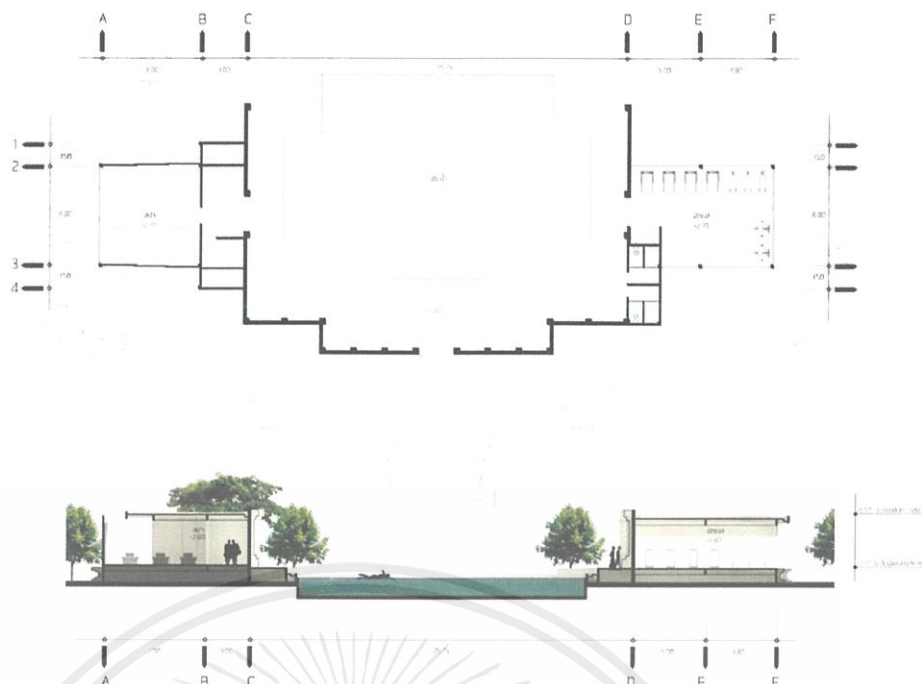


ภาพที่ 8-15 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดของอาคารส่วนต้อนรับ



ภาพที่ 8-16 ภาพบรรยากาศอาคารส่วนต้อนรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

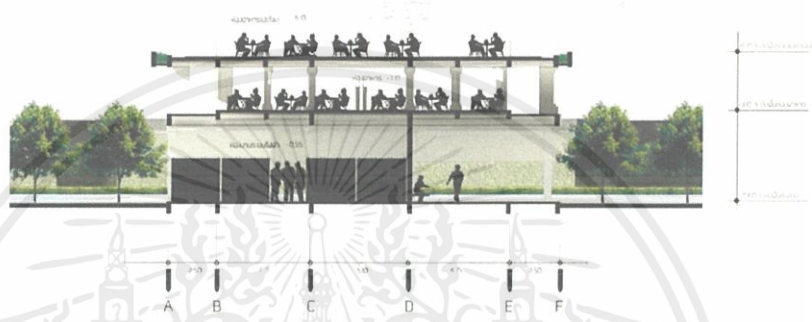
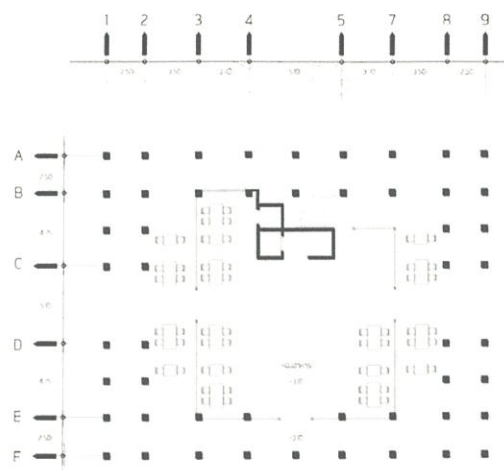


ภาพที่ 8-17 ภาพแสดงผังพื้นที่และรูปตัดของอาคารสระว่ายน้ำและสปา



ภาพที่ 8-18 ภาพบรรยากาศอาคารสระว่ายน้ำและสปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8-19 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดอาคารบริการอาหาร

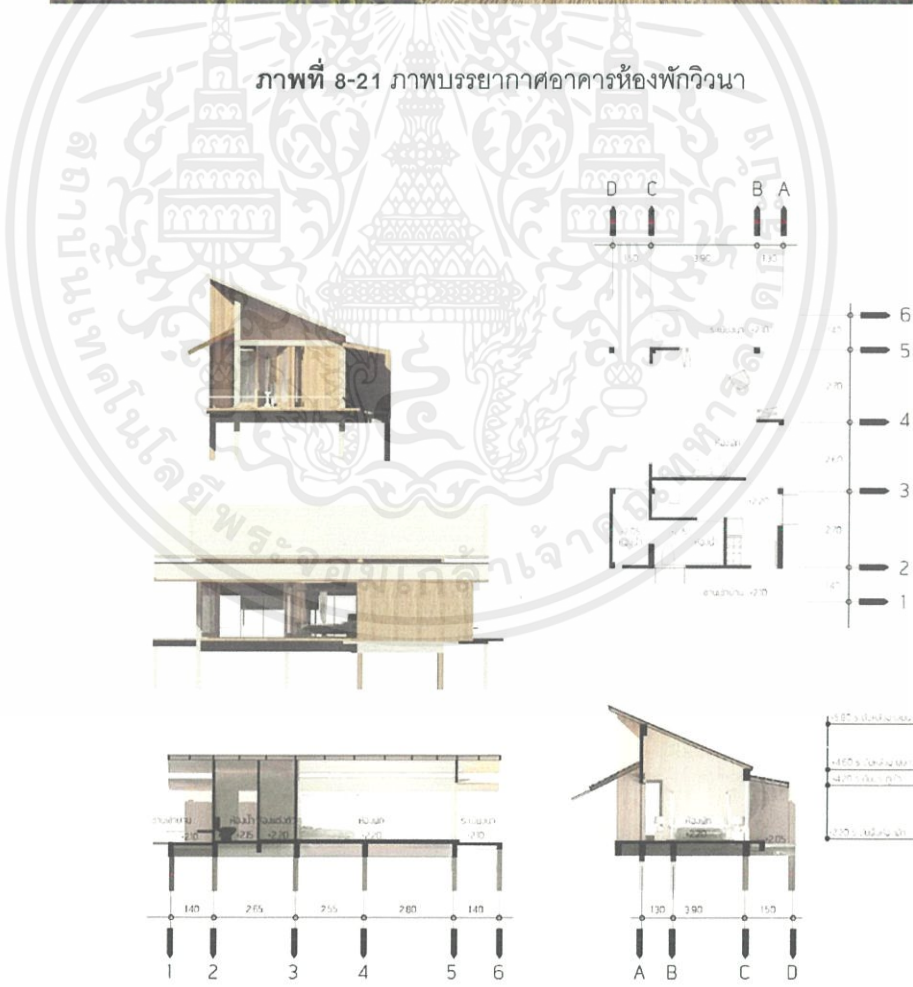


ภาพที่ 8-20 ภาพบรรยากาศอาคารบริการอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8-21 ภาพบรรยากาศอาคารห้องพักวิจิตร

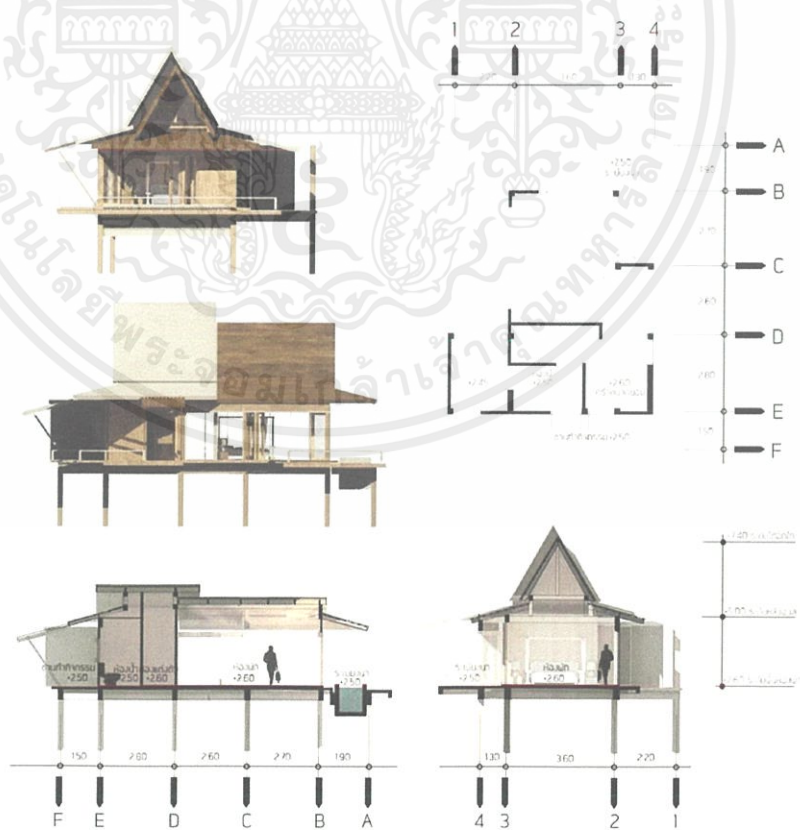


ภาพที่ 8-22 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดห้องพักวิจิตรระดับมาตรฐาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8-23 ภาพบรรยากาศห้องพักวินาระดับมาตรฐาน



ภาพที่ 8-24 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดห้องพักวินาระดับดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

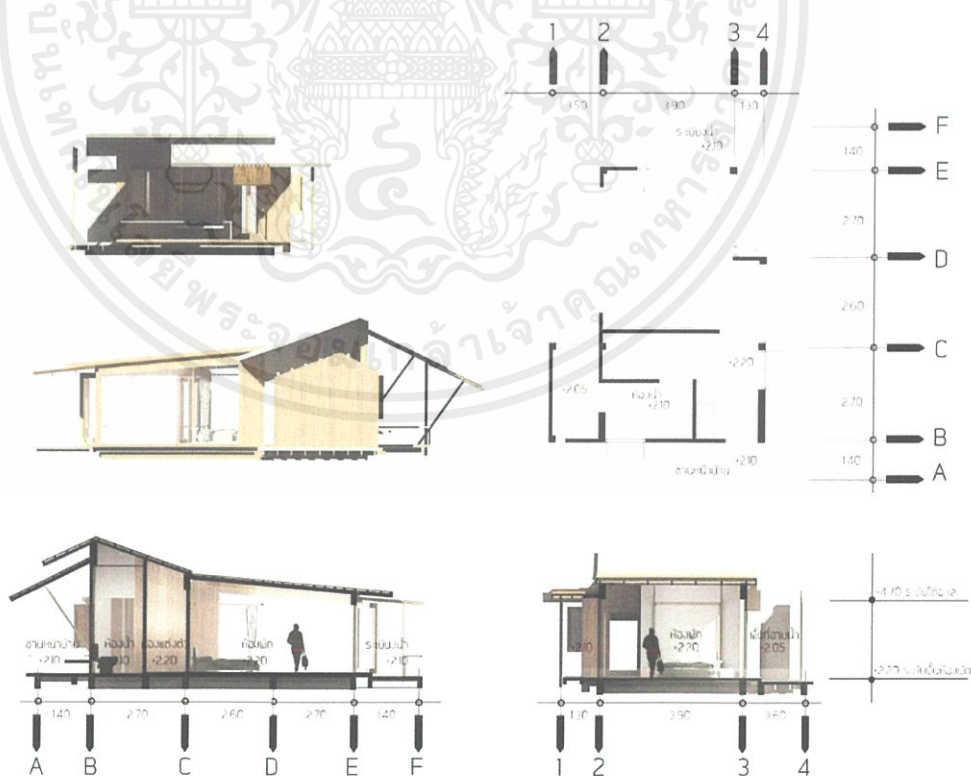


ภาพที่ 8-25 ภาพบรรยากาศห้องพักวิวนาระดับดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8-26 ภาพบรรยากาศอาคารห้องพักวินน้ำ

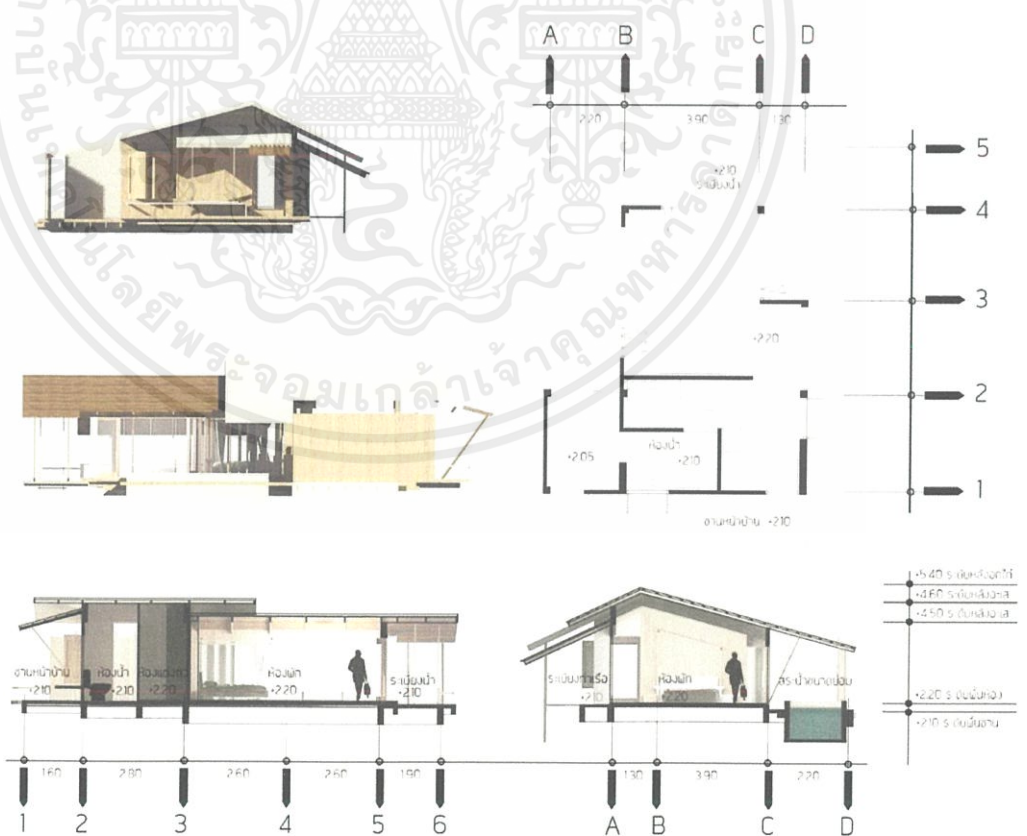


ภาพที่ 8-27 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดห้องพักวินน้ำระดับมาตรฐาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8-28 ภาพบรรยากาศห้องพักวินนาระดับมาตรฐาน



ภาพที่ 8-29 ภาพแสดงผังพื้นและรูปตัดห้องพักวินนาระดับดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8-30 ภาพบรรยากาศห้องพักวิวน้ำระดับดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 8-31 ภาพบรรยากาศโดยรวมของโครงการ



ภาพที่ 8-32 ภาพบรรยากาศโครงการในเวลาค่ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.3 ทุ่งจำลองสถาปัตยกรรม



ภาพที่ 8-33 ภาพทุ่งจำลองสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

สมศักดิ์ ธรรมเวชวิถิ. **ระเบียบวิธีวิจัยและคู่มือการเขียนวิทยานิพนธ์**. กรุงเทพมหานคร : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2554.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. **รายงานสถิติผู้เยี่ยมชมเยือนประเทศไทยปีพุทธศักราช 2552-2559**. กรุงเทพมหานคร : กรมการท่องเที่ยวกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2559.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. **รายงานสถิติผู้เยี่ยมชมเยือนประเทศไทยจำแนกเป็นรายภาคและจังหวัดปีพุทธศักราช 2559**. กรุงเทพมหานคร : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2559.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. **รายงานการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ ปี 2557**. กรุงเทพมหานคร : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2557.

สำนักงานจังหวัดนครราชสีมา. **แผนการพัฒนาเศรษฐกิจ 4 ปีของจังหวัดนครราชสีมาปีพุทธศักราช 2557-2560**. หน้า 7-67, 2557.

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว, **เอกสารชุดฝึกอบรมทางไกลหลักสูตรการจัดการการท่องเที่ยวชุมชนอย่างยั่งยืน**. กรุงเทพมหานคร : สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว, 2546.

กลุ่มข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานจังหวัดนครราชสีมา. **บรรยายสรุปจังหวัดนครราชสีมา**. นครราชสีมา : สำนักงานจังหวัดนครราชสีมา, 2550.

กรมศิลปากร. **หนังสือประกอบพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติพิมาย**. นครราชสีมา : กรมศิลปากร, 2536

พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติพิมาย. **เอกสารประกอบการอบรมเจ้าหน้าที่นำชมพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ ครั้งที่ 3 วันที่ 5 - 8 สิงหาคม พุทธศักราช 2545**. นครราชสีมา : โจเซฟ พลาสติคการ์ด (โคราช) แอนด์ปริ้นท์จำกัด, 2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัทจัดหาที่พัก Agoda. "จำนวนที่พักทั้งหมดในพimai," [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก <https://www.agoda.com/th-th/phimai/maps/nakhonratchasima-th.html?cid=-211#tab-hotel> (วันที่ค้นข้อมูล : 17 สิงหาคม 2560)

นงศินุช ศรีธนาอนันต์. การโรงแรมเบื้องต้น. ภาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรม มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2547.

การุณย์ ศุภมิตรโยธิน. สถานภาพการดำรงอยู่ของเรือนโคราชในปัจจุบัน กรณีศึกษา หมู่บ้านพระเพลิง จังหวัดนครราชสีมา. นครราชสีมา : มหาวิทยาลัยขอนแก่น, 2558.

Smitti Siribhadra. Palaces of the Gods: Khmer Art & Architecture in Thailand. Pei Intl; 1st edition, 1995.

รศ.วรดิษฐ์ บุญยสุรัตน์. ศิลปะ – สถาปัตยกรรมร่วมแบบเขมรในประเทศไทย. 18 สิงหาคม 2552.

อาณัติ อนันตภาค. ประวัติศาสตร์กัมพูชา อาณาจักรเจนละ(ศตวรรษที่ 6-7). สำนักพิมพ์ ยิปซี, 2558.

กิตติ โล่ห์เพชรรัตน์. ขอมโบราณ ย้อนตำนานวัฒนธรรมบรรพบุรุษเก่าแก่แห่งอุษาคเนย์. สำนักพิมพ์ก้าวแรก พับบลิชซิ่ง, 2556.

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พุทธศักราช 2479

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 รัฐมนตรีว่ากระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

- (1) “ที่จอดรถยนต์” หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้เป็นที่จอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร
- (2) “ที่กัลป์รถยนต์” หมายความว่า บริเวณที่จัดไว้สำหรับกัลป์รถยนต์เพื่อสะดวกในการจอดหรือเข้าออกของรถยนต์
- (3) “ทางเข้าออกของรถยนต์” หมายความว่า ทางที่ใช้สำหรับรถยนต์เข้าหรือออกจากที่จอดรถยนต์ถึงปากทางเข้าออกของรถยนต์
- (4) “ปากทางเข้าออกของรถยนต์” หมายความว่า ส่วนของทางเข้าออกของรถยนต์ที่เชื่อมกับทางสาธารณะ
- (5) “เชิงลาดสะพาน” หมายความว่า ส่วนของทางที่เชื่อมกับสะพานที่มีส่วนลาดชันเกิน 2 ใน 100
- (6) “โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ
- (7) “โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (8) “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครุไฟฟ้า ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟท์ใช้ร่วมกัน
- (9) “ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร
- (10) “ห้างสรรพสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นอาคารพาณิชย์สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ
- (11) “สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ
- (12) “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
- (13) “ห้องโถง” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลป์รถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

- (1) โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
- ¹(2) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

¹ (2) ของข้อ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) และให้ใช้ความใหม่แทนตั้งแต่ที่พิมพ์ไว้แล้วสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (4) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- (5) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารขนาดใหญ่
- ² (8) ห้องโถงของภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7)

³ ในกรณีที่โรงแรมตาม (2) หรือโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตาม (7) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปใช้ได้ จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กับริถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ก็ได้

ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวงตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 25 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514

(ก) โรงแรมหรู ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 20 ที่ เศษของ 20 ที่ ให้คิดเป็น 20 ที่

โรงแรมหรูที่อยู่ในท้องที่ของเขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 10 ที่ เศษของ 10 ที่ ให้คิดเป็น 10 ที่

⁴ (ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ครอบครั

(ง) ภัตตาคาร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตารางเมตร เศษของ 15 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 15 ตารางเมตร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารเกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่งสำหรับพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 750 ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน 750 ตารางเมตรให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 60 ตารางเมตร เศษของ 60 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 60 ตารางเมตร

⁵ (ช) ห้องโถงของภัตตาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2(8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร

(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ห้อง

² (8) ของข้อ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 2 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

³ วรรคสอง ของข้อ 2 เพิ่มเติมโดย ข้อ 3 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)

⁴ (ข) ของ (1) ของข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 4 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

⁵ (ซ) ของ (1) ของข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 5 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ก) โรงมหรสพ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 40 ที่ เศษของ 40 ที่ ให้คิดเป็น 40 ที่

⁶ (ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัวยุทธศักราช 2479 ให้คิดเป็น 2 ครอบครัวยุทธศักราช 2479

(ง) ภัตตาคาร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

⁷ (ช) ห้องโถงของภัตตาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2(8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สูงไม่เกินสี่ชั้นต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

ข้อ 4 อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลปรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามข้อ 2 ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 3 ของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนั้นรวมกัน

⁸ ข้อ 5

ข้อ 6 ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

ข้อ 7 ที่กัลปรถยนต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่ที่เหมาะสมให้สามารถกัลปรถยนต์เข้าสู่ทางเข้าออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวการกลับของรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ

ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียวจากปากทางเข้าจนถึงปากทางออก จะไม่มีที่กัลปรถยนต์ก็ได้

ข้อ 8 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

⁶ (ข) ของ (2) ของข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 6 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดั่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

⁷ (ช) ของ (2) ของข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 7 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) และให้ใช้ความใหม่แทนดั่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

⁸ ข้อ 5 ถูกยกเลิกโดยข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

(2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร

ให้ไว้ ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2517

กมล วรรณประภา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องด้วยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 กำหนดให้เจ้าของอาคารบางประเภทที่ใช้ในบริการสาธารณะเพื่อหาประโยชน์ ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับผู้ที่ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น และการกำหนดประเภทของอาคารกำหนดจำนวนพื้นที่ที่ต้องมีและใช้เป็นที่จอดรถยนต์ ที่กัลปรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ ให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 91 ตอนที่ 86 วันที่ 21 พฤษภาคม 2517

กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 129 ตอนที่ 112 ก วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับ มาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน แยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

(ก) โรงแรม อพาร์ทเมนท์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน

(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านธุรกิจ
“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วย โรงงาน

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมี ค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วย โรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

“วัสดุถาวร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“พื้น” หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือดงที่รับ พื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

“ฝา” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือ เป็นหน่วยแยกจากกัน

“ผนังกันไฟ” หมายความว่า ผนังที่ปิดด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วย อิฐธรรมดา หนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

“อิฐธรรมดา” หมายความว่า ดินที่ทำขึ้นเป็นแท่งและได้เผาให้สุก

“หลังคา” หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่ง ใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

“ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

“ช่วงบันได” หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

“ลูกตั้ง” หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

“ลูกนอน” หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

“ความกว้างสุทธิ” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความ รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือ ระดับนั้น

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมวด 1

ลักษณะของอาคาร

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10

เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ทุกรวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ข้อ 5 รั้วหรือกำแพงกันเขตที่อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกันเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ข้อ 6 สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100

สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100 มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ 7 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ 8 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตรวัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

เอกส **ข้อ 11** ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 12 ป้ายโฆษณาสำหรับโรงพยาบาลให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงพยาบาล แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาด จะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้น และความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกิน ความสูงของอาคาร

ข้อ 13 ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนน สาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

หมวด 2

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ส่วนที่ 1

วัสดุของอาคาร

ข้อ 14 สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงพยาบาล หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรือ อุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 16 ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือ คอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

ข้อ 17 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้าง ต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคานฝ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนัง กันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา

ข้อ 18 คร่าวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝ้าและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำ ด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ

ส่วนที่ 2

พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตาราง เมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคาร พาณิชยกรรม โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้วรณ คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียบ	2.20 เมตร

ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ส่วนที่ 3

บันไดของอาคาร

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีย่านหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 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 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำออกเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

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

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมียะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

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

ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาตฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชันพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ 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

หมวด 3

ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นที่กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้รับแนวอาคารตามข้อ 41 แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33(1) และ (2) อีก

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ 37 บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 38 คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร

¹ ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่อาคารคลังสินค้าที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

¹ วรรคสามของข้อ 38 เพิ่มเติมโดย ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รังที่มีมีการนำไปใช้

ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน

² ความในวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่อาคารโรงงานที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

หมวด 4

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

² วรรคสี่ของข้อ 39 เพิ่มเติมโดย ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ผนังของอาคารด้านที่มี หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดบังต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดบังต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดบังไม่น้อยกว่า 1 เมตร

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังที่บดบังจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตร ขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

³ ข้อ 48 ความเดิมถูกยกเลิกโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

หรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3

เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2543

พินิจ จารุสมบัติ

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ประกอบกับมาตรา 8(1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้การกำหนดดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 75 ก วันที่ 7 สิงหาคม 2543

กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 124 ตอนที่ 17 ก วันที่ 26 มีนาคม 2550

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



กฎกระทรวง

กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความใน (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ ๑ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔

ข้อ ๒ โรงแรมแบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

หมวด ๒

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับ โรงแรมทุกประเภท

ข้อ ๓ สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(๒) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

(๓) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจโรงแรม

(๔) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ ๔ โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(๒) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๓) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(๔) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ ๖ ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ ๗ ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ ๘ สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ ๙ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๐ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗

ข้อ ๑๑ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้องลักษณะ

ข้อ ๑๒ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคาร และวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ ๑ เครื่อง

(๒) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้น จำนวน ๑ เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๔๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ ๑ เครื่อง

(๓) การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร และต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวก

(๔) เครื่องดับเพลิงต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้โดยสะดวก

ข้อ ๑๓ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกคูหา

(๒) อาคารตาม (๑) ที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

(๓) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) และ (๒) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

ข้อ ๑๔ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๕ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๖ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ข้อ ๑๗ บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่กรณีที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

หมวด ๓

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

ข้อ ๑๘ โรงแรมประเภท ๑ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) มีห้องพักไม่เกิน ๕๐ ห้อง

(๒) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๑๙ โรงแรมประเภท ๒ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๒๐ โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง

(๓) กรณีมีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความใน (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ และโรงแรมที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่งอนุญาตให้ตั้งสถานบริการซึ่งมีสถานบริการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถานบริการ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๖

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๑ ความในข้อ ๓ (๔) ข้อ ๕ เว้นแต่การรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๘ (๒) และข้อ ๑๕ (๑) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๒๒ ความในข้อ ๓ (๔) และข้อ ๒๐ (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่ปัจจุบันการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้น ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว สมควรกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และโดยที่มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



ความสัมพันธ์ของอาณาจักรขอมและเจนละ (พุทธศตวรรษที่ ๑๑-๑๙)

อาณาจักรเจนละ หรือเจิ้นละ อยู่ทางตะวันตกเฉียงใต้ ของอาณาจักรทลินยี (จามปา) ปัจจุบันนี้คือประเทศ กัมพูชาและดินแดนภาคอีสานตอนใต้ของประเทศไทย แถบลุ่มแม่น้ำมูล ซึ่งเป็นพื้นที่ของจังหวัดอุบลราชธานี จังหวัดศรีสะเกษ เดิมนั้นอาณาจักรเจนละเป็นเมืองขึ้นของอาณาจักรพูนัน ต่อมาได้มีกำลังกล้าแข็งจึงประกาศ อิสรภาพในพุทธศตวรรษที่ ๑๑ เจ้าชายจิตรเสนแห่งอาณาจักรเจนละ(ต่อมาครองราชย์เป็นพระเจ้ามเหศวร มัน)ได้ยกทัพไปรุกรานอาณาจักรพูนัน แถบฝั่งแม่น้ำโขงและแม่น้ำมูล ในระหว่าง พ.ศ. ๑๑๑๐-๑๑๕๐ ในสมัย นั้นพระโอรสของพระองค์คือพระเจ้าอิสานวรมัน ได้ทำการปราบปรามและครอบครองดินแดนของอาณาจักร พูนันได้ทั้งหมด ทรงตั้ง เมืองอิสานปุระ ขึ้นทางเหนือของเมืองกัมปงธม โดยมีปราสาทสัมโบร์ไพรกุกเป็น สัญลักษณ์ชนชาติเจนละ เป็นต้นตระกูลของเขมรโบราณหรือขอม พลเมืองของอาณาจักรเจนละประกอบด้วย ชนเผ่าขอมในเขมร และขอมที่อพยพมาตามลำแม่น้ำโขง กับพวกจามจากเมืองจำปาศักดิ์ ชนชาตินี้ได้รับ วัฒนธรรมสืบมาจากอาณาจักรพูนัน เช่น การสร้างวัดบนภูเขา การใช้น้ำเพื่อการเกษตร และลัทธิที่นับกษัตริย์ นั้นเป็นผู้แทนอารยธรรมจากอินเดีย อาณาจักรเจนละ ตั้งศูนย์กลางอยู่ตอนเหนือของทะเลสาบเขมร มีเมือง หลวงอยู่ใกล้เมืองกำปงธมในปัจจุบัน ชนชาติเจนละแบ่งออกเป็นสองพวกคือ พวกเจนละบก อยู่ในที่สูง อยู่ บริเวณดินแดนลาวตอนใต้ เช่น เมืองโคตรบอง เมืองเศรษฐปุระ(บริเวณปราสาทวัดภู แขวงจำปาสัก) เมืองสุวรรณเขต แขวงท่าแขก ประเทศลาว ลงมาถึงแถบจังหวัดสุรินทร์ ศรีสะเกษ และอุบลราชธานี ส่วนพวกเจนละน้ำ อยู่บริเวณทะเลสาบเขมรประกอบด้วย เมืองสวายเรียง เมืองกระเตี้ย และเมือง เสียมราชู เมืองศรีมโหสถ (อยู่ในอำเภอโคกปีบ จังหวัดปราจีนบุรี) ในพุทธศตวรรษที่ ๑๒-๑๗ อาณาจักรขอมมีอิทธิพลแผ่ขยายไปทั่วแหลมทองหรือดินแดนสุวรรณภูมิ จึงมีการสร้างปราสาทหินขึ้นตามยุค สมัยไว้หลายแห่ง เช่น ปราสาทภูมิโปน ที่ บ้านภูมิโปน ตำบลม อำเภอสังขะ จังหวัดสุรินทร์ (สมัยสัมโบร์ไพร กุก อาณาจักรเจนละ พุทธศตวรรษที่ ๑๑-๑๒) ปราสาทสังข์ศิลป์ชัย ที่ ต.บ้านจารย์ อำเภอสังขะ จังหวัดสุรินทร์ และปราสาทเขาน้อยตำบลคลองน้ำใส อำเภออรัญญประเทศ จังหวัดสระแก้ว (สมัยไพรกะเม็ง อาณาจักรเจน ละ พุทธศตวรรษที่ ๑๒-๑๓) ปราสาทเขาพระวิหาร ใกล้จังหวัดศรีสะเกษ(พุทธศตวรรษที่ ๑๕ พระเจ้าสุริยวร มันที่ ๑) ปราสาทเมืองต่ำที่จังหวัดบุรีรัมย์ (พุทธศตวรรษที่ ๑๕-๑๖) ปราสาทหินพิมาย ที่จังหวัดนครราชสีมา (ศิลปะปาปวน พุทธศตวรรษที่ ๑๖ สมัยพระเจ้า สุริยวรมันที่ ๒) ปราสาทพนมรุ้งที่จังหวัดบุรีรัมย์ (พุทธศตวรรษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ ๑๗ สมัยพระเจ้าสุริยวงษ์ที่ ๒) ปราสาทเมืองสิงห์ที่กาญจนบุรี(พุทธศตวรรษที่ ๑๘) นอกจากนี้ยังมีปรางค์สามยอด ที่ลพบุรี เมืองศรีเทพที่เพชรบูรณ์ และเมืองศรีวิชัยที่อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรีอีกด้วย อาณาจักรขอมที่เคยยิ่งใหญ่นี้ได้เสื่อมลงในพุทธศตวรรษที่ ๑๘ โดยชนชาติไทยมีผู้นำคนสำคัญคือ ขุนนางกลางหวด และขุนผาเมือง ทำการร่วมกันยึดอำนาจจากขอมที่เมืองสุโขทัยและครองดินแดนบางส่วนของขอมไว้ ยุคสมัยของอาณาจักรเจนละและอาณาจักรขอม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล นายมณฑกร เมฆมัตถนา
วันเดือน ปี เกิด 6 มีนาคม 2538
ที่อยู่ 96/3 สุขสวัสดิ์ 30 แยก 8-1 แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ
กรุงเทพมหานคร 10140
ประวัติการศึกษา 2544 โรงเรียนอัสสัมชัญ
2550 โรงเรียนอัสสัมชัญ
2556 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้