

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว จังหวัดภูเก็ต

THE LUXURY RESORT HOTEL, PHUKET



ร.พ.

๗/๑๕๘

๑๕๔๘ - ๑๕๔๙

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน..... 71489
วัน,เดือน,ปี..... - 9 พ.ค. 2550

b. 11๗ 53๗๘x
i.....

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต
ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2548-2549

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว จังหวัดภูเก็ต

ชื่อนักศึกษา

นางสาวกนกวลัย บดิการ

ภาควิชา

สถาปัตยกรรม

คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์

ปีการศึกษา

2548-2549

บทคัดย่อ

ความเป็นมาของโครงการ

ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประเทศไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวเป็นอันดับหนึ่ง ซึ่งแสดงถึงขนาดอันสดใสของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ภายในประเทศ จากการคาดคะเนของ World Tourism Organization (WTO) แนวโน้มของการท่องเที่ยว ยังคงขยายตัวเพิ่มขึ้น อุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงเป็นการลงทุน ที่จะได้รับผลอย่างคุ้มค่าอย่างสูงต่อประเทศไทย และเนื่องจากปัจจุบันอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงเป็นการลงทุน ที่จะได้รับผลอย่างคุ้มค่าอย่างสูงต่อประเทศไทย โดยจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 มีเป้าหมายที่จะมุ่งพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยให้ก้าวสู่มาตรฐานที่มีคุณภาพและเป็นการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนที่สามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก อันจะนำไปสู่การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเอเชีย โดยการพัฒนาศูนย์บริการให้มีศักยภาพในระดับสากล อาทิ ธุรกิจด้านการโรงแรม โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรฐานการจูงใจให้เกิดการลงทุนอย่างเป็นระบบ

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีบทบาทสำคัญด้านอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เป็นศูนย์กลางความเจริญของการท่องเที่ยวทางทะเลแถบอันดามัน จากแผนฟื้นฟูการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ต้องการให้พัฒนาคุณภาพของที่พักรีสอร์ท เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากขึ้น ดังนั้น โครงการนี้จึงมีจุดมุ่งหมายเพื่อตอบสนองความต้องการโรงแรมพักตากอากาศในจังหวัดภูเก็ต ที่ให้บริการในรูปแบบโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว โดยให้ความสำคัญด้านความสะดวกสบาย แก่แขกผู้เข้าพักภายในบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติ โดยคำนึงถึงรูปแบบของโครงการ และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นการเพิ่มมาตรฐานการให้บริการในด้านธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

วิธีการศึกษา

1. ค้นคว้าข้อมูลประกอบโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป ทั้งด้านกายภาพ และสังคมของจังหวัดภูเก็ต
 - ข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวทั้งในจังหวัดภูเก็ตและโดยรวมทั้งประเทศ เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
2. ศึกษาความเหมาะสมและรายละเอียดของทำเลที่ตั้งโครงการและอิทธิพลต่างๆที่มีผลต่อการออกแบบ
 3. ศึกษาลักษณะโครงการ Resort hotel
 4. ศึกษาลักษณะสถาปัตยกรรมภาคใต้ และสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนทั่วไป
 5. ศึกษาถึงลักษณะการดำเนินธุรกิจโรงแรม และรายละเอียดองค์ประกอบของโครงการ
 6. ศึกษาระบบวิศวกรรม และเทคโนโลยีที่เหมาะสมกับโครงการ
 7. ศึกษาอาคารตัวอย่างประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียง
 8. สรุปข้อมูลที่ได้ศึกษา เพื่อกำหนดแนวทางในการออกแบบสถาปัตยกรรม และทำการออกแบบทางสถาปัตยกรรม

สรุปผลการศึกษา

1. ผู้ที่มาใช้บริการโครงการเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติเสียส่วนใหญ่ และบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งต้องการมาพักผ่อน เปลี่ยนบรรยากาศ โดยมีที่พักสะอาดสบาย หรูหรา และการให้บริการที่ดีเลิศ ประทับใจ
2. ในการออกแบบ ต้องคำนึงถึงพฤติกรรมในการใช้ชีวิตประจำวันและพฤติกรรมในการใช้อาคาร
3. ในการออกแบบอาคารต้องคำนึงถึง สภาพแวดล้อม ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ พืชพรรณท้องถิ่น และควรอยู่ในบริเวณที่มีวิวทิวทัศน์ที่สวยงาม ปราศจากมลพิษ และมีความเป็นส่วนตัว
4. ในการออกแบบอาคารได้ออกแบบโดยศึกษาเอกลักษณ์ท้องถิ่นของภาคใต้ ผสมผสานกับรูปแบบสถาปัตยกรรมเขตร้อนแบบบาฮาลี เพื่อความสวยงาม น่าสนใจ และบรรยากาศที่ดี น่าประทับใจแก่ผู้ใช้โครงการ
5. การออกแบบโครงการต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และหาแนวทางแก้ไข และต้องไม่ทำลายทัศนียภาพเดิมมากเกินไป
6. การออกแบบเพื่อการป้องกันภัยพิบัติทางทะเล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความเมตตาและด้วยความอนุเคราะห์จากบรรดา คณาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านของภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ที่ได้มอบวิชาความรู้ และโอกาสซึ่งนำมาใช้มา ประกอบเป็นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งได้รับความช่วยเหลือจาก ผศ.วรวรรณ โจรนไพบุลย์ อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ไกรทอง โชติวุฒิปัทธนา ผศ.วิวัฒน์ อุดมปิติทรัพย์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้ทำวิทยานิพนธ์ขอกราบขอบพระคุณด้วยความเคารพอย่างสูง

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยกำลังใจ การสนับสนุน จากครอบครัว ความช่วยเหลือ จากเพื่อนนักศึกษา รุ่นพี่ และรุ่นน้องทุกท่านในการจัดทำแบบแสดงและหุ่นจำลอง

ผู้ทำวิทยานิพนธ์ขอขอบคุณห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นแหล่งตำรา ความรู้ที่นำมาใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณบริษัท ภูเก็ต ฟอเรสทีอียัล ซึ่งเป็นสถานที่ฝึกงานของผู้ทำวิทยานิพนธ์ในจังหวัดภูเก็ต ที่ได้ให้โอกาสในการหาข้อมูล คำแนะนำต่างๆ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์

ความดีทั้งหลายอันเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้ทำวิทยานิพนธ์ขออุทิศให้แก่ครอบครัว นายบุญสนอง บติการ นางเดือนฉาย บติการ นางสมนึก สุขจัน พระสมประสงค์ มุขเงิน และพี่น้อง เครือญาติ และคณาจารย์ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาให้ผู้ทำวิทยานิพนธ์เพื่อนำไปเป็นประโยชน์ในการดำเนินชีวิต และผู้มีพระคุณทุกท่าน

กนกวลัย บติการ

สารบัญ

บทคัดย่อ

กิตติกรรมประกาศ

สารบัญ

สารบัญตาราง

สารบัญรูป

บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ	12
1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ	12
1.4 ขอบเขตของการศึกษาโครงการ	13
บทที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	17
2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงนโยบายและเศรษฐศาสตร์	20
2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค	24
2.3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	25
2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการบริหาร	27
บทที่ 3 การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการ	33
3.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะ และชนิดของโรงแรม	33
3.2 การกำหนดชนิดและขนาดของโรงแรม	37
3.3 การวิเคราะห์จำนวนบุคคลากรของโรงแรม	38
3.4 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและผู้ใช้โครงการ	40
3.5 การศึกษาระบบการดำเนินการและหน้าที่รับผิดชอบของบุคคลากร	41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบและผู้ใช้โครงการ	46
4.1 ประเภทของโครงการ	46
4.2 การกำหนดจำนวนห้องพักของโครงการ	48
4.3 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้โครงการ	48
4.4 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ	63
4.4.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ	64
4.4.1.1 องค์ประกอบหลัก	
4.4.1.2 องค์ประกอบรอง	
4.4.1.3 องค์ประกอบเสริม	
4.4.2 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ	67
4.5 รูปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ	95
4.6 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ	96
บทที่ 5 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการ	108
5.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการระดับจังหวัด	108
5.2 การศึกษาวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ	122
5.3 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ	134
บทที่ 6 การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในโครงการ	135
6.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกวัสดุ	135
6.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง	137
6.3 ระบบสุขาภิบาล	139
6.3.1 ระบบน้ำใช้	
6.3.2 ระบบน้ำทิ้ง	
6.3.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย	
6.4 ระบบปรับอากาศ	146

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

6.5	ระบบระบายอากาศ ระบบติดต่อสื่อสาร	147
6.6	ระบบโทรทัศน์และวิทยุ	151
6.7	ระบบลิฟท์	152
6.8	ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย	155
6.9	ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	156
6.10	ระบบการเก็บและกำจัดขยะ	156
6.11	ระบบรักษาความปลอดภัย	158
6.12	ระบบระบายน้ำ	158
6.13	ระบบห้องชาวน้ำ	159
6.14	ระบบทางลาด	163
6.15	ระบบบริหารจัดการพลังงาน	165
บทที่ 7	การศึกษาอาคารประเภทเดียวกัน	171
7.1	การศึกษาอาคารภายในประเทศ	171
7.2	การศึกษาอาคารในต่างประเทศ	188
บทที่ 8	แนวความคิดและผลงานในการออกแบบ	
8.1	แนวความคิดในการวางผัง	
8.2	แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม	
8.3	แนวความคิดในการออกแบบโครงสร้าง	
8.4	ผลงานการออกแบบ	

บรรณานุกรม

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก. มาตรฐานการให้บริการโรงแรมประเภทรีสอร์ท 5 ดาว

ภาคผนวก ข. การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สารบัญ (ต่อ)

ภาคผนวก ค. พระราชบัญญัติโรงแรม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 ร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำแนกตามแหล่งที่นิยมไปท่องเที่ยว 6 ลำดับแรกและ ดินที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544.....	21
1.2 จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย และผลกำไรที่ ได้รับ ที่ปี ค.ศ. 1996-2005.....	3
1.3 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทย ที่ พ.ศ. 2544 – 2546.....	4
1.4 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทย ที่ พ.ศ. 2544 – 2546.....	5
1.5 รายได้จากนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542-2546.....	7
1.6 จำนวนโรงแรมและห้องพัก จำแนกตามประเภทที่พัก พ.ศ. 2542 – 2546.....	8
1.7 ร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่รายงานการใช้สถานที่พัก จำแนกตามความพึงพอใจ ที่ได้รับ และดินที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544.....	9
1.8 ระยะเวลาพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542 – 2546.....	11
2.1 ร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำแนกตามแหล่งที่นิยมไปท่องเที่ยว 6 ลำดับแรกและ ดินที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544.....	18
2.2 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย จำแนกตามรายได้ ปี 2542 และ 2543.....	22
2.3 จำนวนผู้เยี่ยมเยือน จ.ภูเก็ต ที่เป็นชาวไทย จำแนกตามดินที่อยู่ ปี 2543.....	23
2.4 จำนวนผู้เยี่ยมเยือน จ.ภูเก็ต ที่เป็นชาวต่างประเทศ จำแนกตามดินที่อยู่ ปี 2543.....	24
2.5 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเมื่อเริ่มโครงการ.....	26
2.6 แสดงการแบ่งฝ่ายต่าง ๆ ในโรงแรม.....	28
3.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก.....	38
3.2 อัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม.....	39
3.3 การแบ่งอัตราค่าจ้างคนตามหน่วยงานต่างๆของโรงแรม.....	39
4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ.....	51
4.2 อัตราส่วนบุคลากรเทียบกับจำนวนห้อง.....	59

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.3 ตารางแสดงอัตรากำลังพนักงาน.....	60
5.1 แสดงปริมาณน้ำฝนสูงสุด - ต่ำสุดที่ตกภายในจังหวัดภูเก็ต.....	112
5.2 แสดงการประมาณการประชากรจังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่ พ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2545.....	113
5.3 แสดงการใช้ประโยชน์จากที่ดินปี 2534.....	118
5.4 แสดงพื้นที่ของรัฐที่ถูกบุกรุก.....	118
5.5 แสดงการให้คะแนนพิจารณาการเลือกตั้งโครงการ.....	134
6.1 แสดงปริมาณความสว่างที่ต้องการในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม.....	138
6.2 แสดงปริมาณการใช้น้ำ.....	139
6.3 แสดงประสิทธิภาพกรรมวิธีของระบบบำบัดน้ำเสีย.....	142
6.4 ข้อมูลการใช้น้ำร้อนในอาคารแต่ละชนิด.....	145
6.5 แสดงระบบโทรศัพท์ภายใน.....	148
6.6 แสดงการใช้งานของโทรศัพท์ภายในโครงการ.....	149
6.7 แสดงพื้นที่ที่ต้องการของโทรศัพท์สาธารณะ.....	150
6.8 แสดงปริมาณความจุของแผงควบคุมโทรศัพท์.....	150
6.9 แสดงตำแหน่งที่ติดตั้งลำโพงกระจายเสียง.....	151
6.10 ความเร็วที่ควรใช้ของลิฟต์.....	152
6.11 แสดงลักษณะความชันของพื้นที่.....	164
6.12 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง.....	164

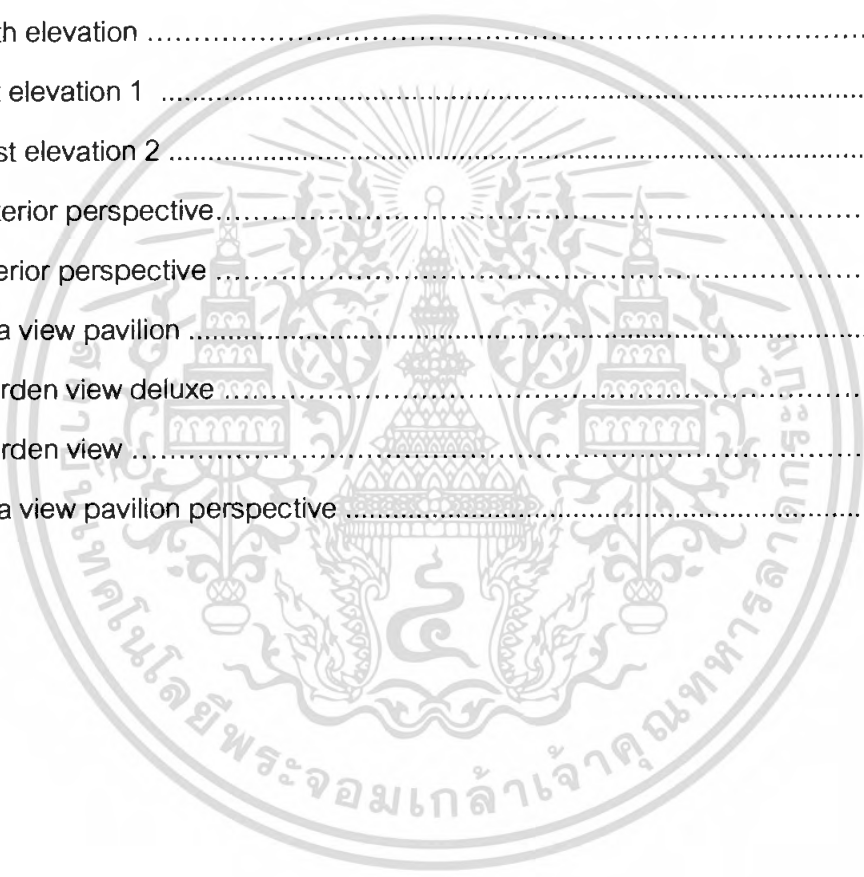
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
5.1 แผนที่จังหวัดภูเก็ต.....	110
5.2 แสดงที่ดินชายทะเล จ. ภูเก็ต (แสดงคุณลักษณะของดิน).....	119
5.3 แสดงที่ดินชายทะเล จ. ภูเก็ต (แสดงการกระจายตัวของซุดหิน).....	120
5.4 แสดงความสูง – ต่ำของที่ดิน.....	121
5.5 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ	124
5.6 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ A.....	125
5.7 มุมมองภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A.....	126
5.8 มุมมองภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A.....	126
5.9 มุมมองภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A.....	127
5.10 ชายหาดหินส่วนตัวภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A.....	127
5.11 หน้าผาด้านทิศตะวันตก.....	127
5.12 หน้าผาด้านทิศตะวันตก.....	128
5.13 เกาะบริเวณนอกชายฝั่งทิศใต้.....	128
5.14 ชายหาดหินส่วนตัวภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A.....	128
5.15 ถนนพินิจูลาด้านทิศเหนือของที่ตั้งโครงการ A.....	129
5.16 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B.....	130
5.17 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B.....	130
5.18 มุมมองจากทางด้านทิศตะวันตกสู่ที่ตั้งโครงการ B.....	131
5.19 มุมมองจากทางด้านทิศตะวันตกสู่ที่ตั้งโครงการ B.....	131
5.20 มุมมองจากชายหาดสู่ที่ตั้งโครงการ B.....	132
5.21 มุมมองจากชายหาดสู่ที่ตั้งโครงการ B.....	132
5.22 มุมมองจากที่ตั้งโครงการสู่ชายหาด.....	132
5.23 ถนนลาดยางด้านทิศใต้ที่ตั้งโครงการ B.....	133

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.1 แผนผังแสดงระบบไฟฟ้า	201
8.2 แผนผังแสดงระบบน้ำใช้	201
8.3 lay-out plan.....	202
8.4 plan	203
8.5 Section – B	204
8.6 Section – A	205
8.7 West elevation and North elevation	206
8.8 South elevation	206
8.9 East elevation 1	207
8.10 East elevation 2	208
8.11 Exterior perspective.....	209
8.12 Interior perspective	209
8.13 Sea view pavilion	210
8.14 Garden view deluxe	210
8.15 Garden view	211
8.16 Sea view pavilion perspective	211



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศที่มีสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ มากมาย ตลอดจนวัฒนธรรมที่มีมายาวนานและเป็นเอกลักษณ์ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้มีการพัฒนาและเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในระยะเวลาอันสั้น รายได้จากต่างประเทศที่มาจากการท่องเที่ยวมีปริมาณมากที่สุดเทียบกับธุรกิจด้านอื่นๆ

ดังนั้นในปัจจุบันจึงได้มีการส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวางจากทางภาครัฐและเอกชนโดยจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 มีเป้าหมายที่จะมุ่งพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยให้ก้าวสู่มาตรฐานที่มีคุณภาพและเป็นการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนที่สามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก อันจะนำไปสู่การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเอเชีย โดยการพัฒนาธุรกิจบริการให้มีศักยภาพในระดับสากล อาทิ ธุรกิจด้านการโรงแรม โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรการจูงใจให้เกิดการลงทุนอย่างเป็นระบบ

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีบทบาทสำคัญด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เป็นศูนย์กลางความเจริญของการท่องเที่ยวทางทะเลแถบอันดามัน หลังจากการเกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติสึนามิเมื่อปลายเดือนธันวาคม ปี พ.ศ.2547 ได้มีแผนฟื้นฟูการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยเน้นการประชาสัมพันธ์ พัฒนาคุณภาพของที่พักและมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยมีทิศทางฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว อัตราการเข้าพักในจังหวัดที่ประสบภัยคลื่นยักษ์สึนามิ ขณะนี้มีประมาณ 30% จากระยะแรกที่เกิดเหตุการณ์ 10% เท่านั้น โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 13.36 ล้านคน และมีรายได้ 4.5 แสนล้านบาท ตัวเลขนักท่องเที่ยวในประเทศที่ 76.25 ล้านคน และมีรายได้ประมาณ 3.47 แสนล้านบาท แม้ว่าในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2548 อัตราการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจะลดลง แต่ไม่น่าเป็นห่วง เนื่องจากพบว่าในเดือนมีนาคมของปีเดียวกันนี้ นักท่องเที่ยวจากประเทศแถบตะวันตกได้กลับมาท่องเที่ยวเหมือนช่วงก่อนหน้าการเกิดเหตุการณ์ โดยเชื่อมั่นว่าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2548 จำนวนนักท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะกลับเข้ามาใกล้เคียงกับภาวะปกติและคาดว่าจะอีกภายใน 4 ปี อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะเติบโตอีกมาก เพราะผลจากคลื่นยักษ์สึนามิทำให้จังหวัดในภาคใต้เป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติมากขึ้น¹

ความจำเป็นสำหรับการจัดสร้างรีสอร์ทเชิงเซาท์บีชนั้น มีความสำคัญและตอบสนองต่อนโยบายการพัฒนาการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ที่ได้ทำการศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคของการพัฒนาการท่องเที่ยว ซึ่งได้ระบุปัญหาที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ไว้ว่า “นักท่องเที่ยวมีความไม่พึงพอใจในคุณภาพและความปลอดภัยของรีสอร์ท” ดังนั้นโครงการรีสอร์ทจังหวัดภูเก็ต จึงเป็นโครงการที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อพัฒนาพื้นที่เชิงผาบริเวณระหว่างหาดกมลา-ป่าตอง ให้เป็นพื้นที่พักอาศัยริมทะเลที่เงียบสงบและเปรียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อีกทั้งสามารถสร้างความมั่นใจในความปลอดภัยจากการเกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติ อาทิ เหตุการณ์สึนามิที่ผ่านมาซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาการท่องเที่ยวของรัฐโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและรักษาเอกลักษณ์ของพื้นที่ไว้ ดังนั้นการพัฒนาที่ดินสำหรับโครงการประเภทรีสอร์ทในเขตพื้นที่จังหวัดภูเก็ตจึงมีความเป็นไปได้โดยจะต้องคำนึงถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์จากที่ดินและความเป็นไปได้ในการลงทุนจึงมีศักยภาพสูงทำให้โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุนที่สามารถให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้อย่างสมบูรณ์

ตาราง 1.1 ร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำแนกตามแหล่งที่นิยมไปท่องเที่ยว 6 ลำดับแรกและถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544

แหล่งท่องเที่ยว	รวม (%)	เอเชีย			ยุโรป (%)	อเมริกา (%)	โอเชียเนีย (%)	ตะวันออกกลางและแอฟริกา (%)
		รวม (%)	อาเซียน (%)	เอเชียอื่น ๆ (%)				
กรุงเทพมหานคร	100.00	70.42	17.38	53.04	16.28	6.69	3.86	2.75
พัทยา	100.00	79.98	12.11	67.87	10.27	5.59	2.58	1.58
ภูเก็ต	100.00	58.33	25.33	33.00	28.46	6.50	4.81	1.90
หาดใหญ่	100.00	84.57	77.42	7.15	10.54	2.20	1.74	0.95

หมายเหตุ: นักท่องเที่ยวแต่ละคนตอบได้หลายแหล่ง

¹

เอกสารนี้เสนอให้สำนักงานเพื่อการศึกษานานาชาติ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มา: รายงานการสำรวจพฤติกรรมการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ พ.ศ. 2544 นอก
ฤดูท่องเที่ยว (พฤษภาคม 2544) สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่านักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจากประเทศในทวีป
เอเชียที่นิยมมาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีมากกว่า 50% และเมื่อเทียบกับแหล่งท่องเที่ยวจังหวัด
อื่นๆพบว่านักท่องเที่ยวจากทวีปยุโรป เอเชีย โอเชียเนีย อเมริกา ตะวันออกกลางและแอฟริกา
มีสัดส่วนที่มาก แสดงให้เห็นว่า ภูเก็ตนั้นเป็นแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่ยอดนิยมของนักท่องเที่ยวสูง

ตาราง 1.2 จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย.
และผลกำไรที่ได้รับ ปี ค.ศ. 1996-2005

year	Thai visitor		average	average expenditure		revenue	
	trip	change	length of stay	person/day	change	million	change
	(million)	(%)	(days)	(baht)	(%)	(baht)	(%)
1996'	52.47	+0.40	2.22	1,314	+6.41	157,323	+6.20
1997'	52.05	-0.78	2.31	1,466	+11.58	180,388	+14.66
1998' ¹	51.68	-0.72	2.37	1,513	+3.18	187,898	+4.16
1999'	53.62	+3.02	2.43	1,523	+2.26	203,179	+7.42
2000'	54.74	+2.08	2.48	1,718	+12.79	210,516	+3.61
2001'	58.62	+7.09	2.51	1,703	-0.89	223,732	+6.28
2002'	61.82	+5.45	2.55	1,690	-0.77	235,337	+5.19
2003'	69.36	+12.20	2.61	1,824	+7.98	289,987	+23.22
2004'	73.18	+5.51	2.65	1,895	+3.87	322,300	+11.14
2005'	76.25	+4.19	2.65	1,965	+3.69	347,300	+7.76

(14 July 2004)

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางสามารถแสดงให้เห็นว่า การคาดการณ์ปริมาณนักท่องเที่ยวภายในประเทศ
ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย และผลกำไรที่ได้รับ ระหว่างปี ค.ศ. 1996-2005 มีแนวโน้ม
เพิ่มขึ้นทุกๆปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 1.3 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทย ที่ พ.ศ. 2544 – 2546

ประเทศ	จำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามสัญชาติ/ปี		
	2544	2545	2546
แอฟริกา	97,413	98,290	74,285
เอเชีย(ตอ.)	5,786,403	6,236,246	5,776,358
ยุโรป	2,508,566	2,650,992	2,517,197
อเมริกา	682,995	730,402	679,210
เอเชียใต้	350,874	410,206	407,041
โอเชียเนีย	420,551	427,109	362,733
ตอ.กลาง	215,148	245,822	187,629
รวม	10,132,509	10,872,976	10,082,109

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าประเทศไทยได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะจากประเทศในเขตทวีปเอเชียและยุโรป

ตาราง 1.4 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทย ที่ พ.ศ. 2544 – 2546

ที่มา : สมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว (ATTA)

ปี เดือน	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
มกราคม	147,973	164,928	196,507	208,931	259,621	234,067	245,867	285,234	157,473
กุมภาพันธ์	181,137	156,041	250,206	258,700	222,773	271,641	262,187	177,471	175,691
มีนาคม	167,635	170,139	197,872	223,855	243,892	246,845	202,382	172,686	187,369
เมษายน	124,514	126,401	179,905	210,121	217,374	215,933	75,337	199,151	169,961
พฤษภาคม	120,023	119,791	170,721	179,456	198,768	200,875	50,985	188,602	93,458
มิถุนายน	101,409	131,412	174,091	167,856	204,613	187,442	104,417	209,739	N/A
กรกฎาคม	118,541	166,072	210,123	201,920	220,596	209,433	170,851	236,194	N/A
สิงหาคม	137,914	177,893	204,135	196,885	216,453	216,871	200,976	246,924	N/A
กันยายน	99,268	142,125	160,259	179,206	185,514	193,378	170,763	220,447	N/A
ตุลาคม	110,616	159,043	185,689	188,498	165,665	212,687	186,145	223,365	N/A
พฤศจิกายน	159,031	198,233	246,552	242,262	219,708	256,158	247,315	278,863	N/A
ธันวาคม	162,003	189,575	191,015	228,426	239,466	247,615	260,589	249,779	N/A
รวม	1,630,064	1,901,653	2,367,075	2,486,116	2,594,443	2,692,945	2,177,814	2,688,455	783,952

จากตารางสามารถแสดงให้เห็นได้ว่า

จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2545 เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ในอัตราร้อยละ 3.80 %

จำนวนนักท่องเที่ยว ปี 2546 ลดลงจากปี 2545 ในอัตราร้อยละ 19.13 %

จำนวนนักท่องเที่ยว ปี 2547 เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ในอัตราร้อยละ 23.45 %

จำนวนนักท่องเที่ยว ปี 2548 เพิ่ม/ลด จาก ปี 2547

1 ม.ค. - 18 พ.ค. ปี 2548 - ปี 2547

เดือน	จำนวนนักท่องเที่ยว	(คน)
ม.ค.	ลดลง	(127,761)
ก.พ.	ลดลง	(1,780)
มี.ค.	เพิ่มขึ้น	14,683
เม.ย.	ลดลง	(29,190)
1-18 พ.ค.	ลดลง	(9,856)

จำนวนนักท่องเที่ยว เดือน ม.ค.48 ลดลง จาก ม.ค.47 = 44.79%

จำนวนนักท่องเที่ยว เดือน ก.พ.48 ลดลง จาก ก.พ.47 = 1.00%

จำนวนนักท่องเที่ยว เดือน มี.ค.48 เพิ่มขึ้น จาก มี.ค.47 = 8.50%

จำนวนนักท่องเที่ยว เดือน เม.ย.48 ลดลง จาก เม.ย.47 = 14.66%

จำนวนนักท่องเที่ยว 1-18 พ.ค.48 ลดลง จาก 1-18 พ.ค. 47 = 9.45%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 1.5 รายได้จากนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542-2546
(ล้านบาท)

ประเทศ	2542	2543	2544	2545	2546
อัตรา แลกเปลี่ยน บาท / 1 ดอลลาร์สหรัฐ	37.79	40.11	44.43	42.96	41.49
เอเชีย ตะวันออก	117,813.88	128,328.74	134,450.72	141,098.75	156,300.86
ยุโรป	77,848.34	88,948.91	97,238.25	107,097.38	92,851.68
อเมริกา	19,881.61	23,541.25	27,679.20	33,625.83	25,080.00
เอเชียใต้	12,564.91	14,112.27	10,483.48	10,109.52	11,116.29
โอเชียเนีย	12,349.07	16,158.82	14,874.94	16,527.77	13,063.90
ประเทศ ตะวันออก กลาง	7,995.69	10,066.42	10,950.95	11,660.38	8,435.36
แอฟริกา	4,564.79	4,115.78	3,369.51	3,364.33	2,420.93
รวม	253,018.29	285,272.19	299,047.05	323,483.96	309,269.02

หมายเหตุ: ผลรวมไม่เท่ากับยอดรวม เนื่องจากการปัดเศษ

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ารายได้ส่วนใหญ่มาจากนักท่องเที่ยวจากประเทศ
แถบเอเชียตะวันออก และรายได้ต่อปีมีอัตราส่วนที่เพิ่มสูงขึ้น

ตาราง 1.6 จำนวนโรงแรมและห้องพัก จำแนกตามประเภทที่พัก พ.ศ. 2542 – 2546

ประเภทที่พัก	2542		2543		2544		2545		2546	
	จำนวน	ห้อง	จำนวน	ห้อง	จำนวน	ห้อง	จำนวน	ห้อง	จำนวน	ห้อง
รวม	4,837	279,943	5,525	318,812	5,701	320,565	6,201	335,421	6,639	348,283
โรงแรม	2,596	216,733	2,606	227,986	2,561	223,874	2,592	228,547	2,543	230,966
เกสต์เฮาส์	455	9,263	627	12,699	724	13,949	775	15,229	853	15,758
บังกะโล	1,073	25,348	1,210	28,699	1,224	28,472	1,512	33,495	1,536	34,616
รีสอร์ท	480	17,763	695	24,968	800	30,058	948	34,006	1,123	39,848

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตาราง อัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนรีสอร์ทในประเทศไทยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี สรุปได้ว่าธุรกิจรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวนั้นมีทิศทางการเจริญเติบโตเป็นไปในทางที่ดี

ตาราง 1.7 ร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่รายงานการใช้สถานที่พัก จำแนกตามความพึงพอใจที่ได้รับ และถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544

สถานที่พัก และความพึง พอใจที่ได้รับ	รวม (%)	เอเชีย			ยุโรป(%)	อเมริกา(%)	โอเชียเนีย(%)	ตะวันออกกลาง และแอฟริกา (%)
		รวม(%)	อาเซียน(%)	เอเชียอื่น ๆ(%)				
1. โรงแรม	83.24	86.63	82.29	89.13	72.00	81.92	76.01	75.66
พอใจมาก	51.71	46.34	44.89	47.12	69.75	64.79	64.84	57.82
ปานกลาง	44.18	48.75	51.79	47.14	29.40	30.99	33.96	38.97
ไม่พอใจ	4.11	4.91	3.32	5.74	0.85	4.22	1.20	3.21
2. เกสต์เฮาส์	19.86	15.28	11.31	17.57	34.28	28.46	25.36	25.61
พอใจมาก	34.59	33.26	39.50	30.95	37.95	37.84	28.58	28.02
ปานกลาง	60.39	62.97	57.31	65.07	53.05	60.81	66.07	71.98
ไม่พอใจ	5.02	3.77	3.19	3.98	9.00	1.35	5.35	N/A
3. รีสอร์ท	15.90	10.96	9.54	11.77	31.59	22.31	25.80	21.73
พอใจมาก	49.29	47.77	50.52	46.49	50.17	48.27	56.15	52.24
ปานกลาง	46.67	44.99	41.18	46.77	49.83	48.27	42.10	45.08

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางนักท่องเที่ยวมีความพึงพอใจในการใช้บริการที่พักประเภทรีสอร์ทถึงประมาณ 50% ซึ่งเห็นว่าที่พักอาศัยประเภทรีสอร์ทนั้นได้รับความพอใจและค
นิยมจากนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก



ตาราง 1.8 ระยะเวลาพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542 –2546

ประเทศ	2542	2543	2544	2545	2546
แอฟริกา	9.56	9.58	9.28	9.29	9.07
เอเชีย ตะวันออก	5.46	5.30	5.27	5.31	5.44
อเมริกา	8.76	8.90	9.55	9.77	10.21
เอเชียใต้	8.66	8.15	7.70	6.99	7.34
โอเชียเนีย	9.47	9.12	9.19	9.52	9.46
ตะวันออก กลาง	10.63	10.44	10.97	10.65	11.04
รวม	7.96	7.77	7.93	7.98	8.19

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่านักท่องเที่ยวจากทวีปยุโรปมีอัตราพำนักในประเทศไทยสูงสุดเฉลี่ย 2 อาทิตย์ รองลงมาคือนักท่องเที่ยวจากทวีปอเมริกา โอเชียเนีย ตะวันออกกลางและแอฟริกา มีอัตราพำนักเฉลี่ย 10 วัน จากประเทศในแถบเอเชียใต้เฉลี่ยอยู่ที่ 1 อาทิตย์ และจากประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เฉลี่ยอยู่ที่ 5 วัน

จากการสำรวจและวิเคราะห์พบว่า ภูเก็ตเป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยว โดยที่ส่วนใหญ่นั้นเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศในแถบทวีปเอเชียตะวันออกและทวีปยุโรป และเป็นนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวอยู่ในระดับสูง รีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยว จังหวัดภูเก็ตนั้น จึงมุ่งเน้นให้มีคุณภาพของที่พักร่วมองค์ประกอบอื่นๆและการให้บริการในระดับชั้นหนึ่ง คำนึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย แนบอิงกับธรรมชาติ เปรียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และการบริการที่ทั่วถึง โดยให้มีบ้านพักจำนวน 40 หลัง ที่สอดคล้องไปกับธรรมชาติได้อย่างกลมกลืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

โครงการริเริ่มจังหวัดภูเก็ต มีวัตถุประสงค์หลักของโครงการดังนี้

1. เพื่อศึกษาการใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์ตามแผนพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) โดยมุ่งเน้นสันหนนาการและการท่องเที่ยว ทั้งนี้โดยคำนึงถึงคุณค่าของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ระดับเศรษฐกิจ ชีวิตความเป็นอยู่และสังคม โดยมีการออกแบบทางสถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ
2. เพื่อตอบสนองด้านนโยบายและความต้องการส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศไทย และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบดูแลในด้านนี้ คือ "การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย" ในด้านความต้องการที่พักที่เพียงพอ ได้มาตรฐานเทียบเท่าระดับสากล และสามารถเสริมสร้างความมั่นใจด้านความปลอดภัยสำหรับนักท่องเที่ยว
3. เพื่อส่งเสริมและชักจูงนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต
4. เป็นขยายแหล่งท่องเที่ยวสู่ท้องถิ่นเพื่อกระจายรายได้ เป็นการช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจและชุมชนการท่องเที่ยวตามแผน phuket action plan ขององค์การการท่องเที่ยวโลก (WTO) หลังการเกิดภัยพิบัติ
5. ส่งเสริมให้เอกชนเข้ามามีบทบาทในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว สามารถพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ
6. ส่งเสริมให้ภูเก็ตเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่สำคัญในระดับภูมิภาคเอเชีย

1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ

จากการศึกษาโครงการคาดว่าจะได้รับประโยชน์ในด้านระเบียบวิธีวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ เป็นแนวทางในการสร้างสรรค์สถานที่รองรับนักท่องเที่ยวที่ได้มาตรฐาน ทั้งด้านสถาปัตยกรรม การพัฒนาและฟื้นฟูทรัพยากรทางที่อยู่รอบของโครงการ อย่างเหมาะสม โดยมีหลักเกณฑ์มาตรฐานต่าง ๆ ในการออกแบบโครงการที่ใช้ประกอบการศึกษาค้นคว้า โดยแบ่งวัตถุประสงค์ในการศึกษาได้ดังนี้

1. ศึกษางานสถาปัตยกรรม เช่น องค์ประกอบของโครงการและพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ตามมาตรฐานสากลประกอบกับผลสรุปวิเคราะห์จากการศึกษาอาคารตัวอย่างของโครงการ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ศึกษาการดำเนินงานในด้านเศรษฐกิจและการลงทุน จากสถิติต่าง ๆ ของการจัดทำโครงการลักษณะคล้าย ๆ กันในประเทศ และสรุปเป็นแนวทางการศึกษา

3. ศึกษากฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยอาศัยเกณฑ์ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง เช่น พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง กฎหมายท้องถิ่น เป็นต้น

1.4 ขอบเขตของการศึกษาโครงการ

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- 1.1 ศึกษาถึงแผนพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต
- 1.2 ศึกษาถึงศักยภาพและทิศทางการพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต
- 1.3 ศึกษาถึงปัญหาและข้อจำกัดด้านการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต
- 1.4 ศึกษาถึงสภาพทางภูมิศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคมจังหวัดภูเก็ต
- 1.5 ศึกษาถึงแนวโน้มและสถิติสถานการณ์การท่องเที่ยวไทยในอนาคต
- 1.6 ศึกษาถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9
- 1.7 ศึกษาถึงนโยบายด้านการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ.2547-2551
- 1.8 ศึกษาถึงทิศทางตลาดการท่องเที่ยวปี พ.ศ.2549-2551

2. การศึกษาลักษณะของโครงการ

- 2.1 ศึกษาถึงความหมายและชนิดของโรงแรมตามมาตรฐานสากล
- 2.2 ศึกษาถึงชนิดและลักษณะของโรงแรมที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
- 2.3 ศึกษาถึงการกำหนดขนาด จำนวนห้องพักและองค์ประกอบที่จำเป็นสำหรับโครงการ
- 2.4 ศึกษาและวิเคราะห์แนวทางในการตัดสินใจในการเลือกที่ตั้งโครงการ
- 2.5 ศึกษารายละเอียดระบบสาธารณูปโภคที่มีผลต่อโครงการ

3. การศึกษารายละเอียดของโครงการ

- 3.1 ศึกษาถึงตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน
- 3.2 ศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวและผู้ให้บริการโรงแรม
- 3.3 ศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมของบุคลากรโรงแรมและผู้ให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. การศึกษาถึงการกำหนดที่ตั้งและรายละเอียดทางกายภาพของที่ตั้ง
 - 4.1 การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ
 - 4.2 ศึกษาและวิเคราะห์ด้านกานภาพของที่ตั้งโครงการ
 - 4.3 ศึกษาวิเคราะห์และสรุปผลการเลือกที่ตั้งของโครงการ
5. ศึกษาถึงอิทธิพลที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
 - 5.1 ระบบโครงสร้างที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
 - 5.2 ระบบวิศวกรรมที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น
 - 5.3 ระบบสุขาภิบาลและกำจัดน้ำเสีย
 - 5.4 กฎหมาย เทศบัญญัติ และข้อกำหนดที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
 - 5.5 ศึกษาถึงลักษณะสถาปัตยกรรมท้องถิ่นภาคใต้

1.5 องค์ประกอบของโครงการ

แยกองค์ประกอบตามความสำคัญดังนี้

1. องค์ประกอบหลัก

1.1 ส่วนบริการกลาง ได้แก่

- front office
- lobby lounge
- restaurant

1.2 ส่วนที่พักแขก

1.3 ส่วนสำนักงานฝ่ายบริหารโครงการ

1.4 ที่จอดรถ

2. องค์ประกอบรอง

2.1 ห้องประชุม สัมมนา และจัดเลี้ยง

2.2 ส่วนสินทนาการ

2.3 ส่วนที่พักพนักงาน

2.4 ส่วนสาธารณูปโภค

2.5 สระว่ายน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.6 ส่วนบริการและร้านค้า

3. องค์ประกอบเสริม

3.1 pool bar

3.2 ศาลาพักผ่อน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลอ้างอิง

ในการศึกษาหาข้อมูล สามารถหาข้อมูลได้จากแหล่งข้อมูลต่างๆได้แก่

1. ข้อมูลจากหน่วยราชการ

- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- สำนักผังเมือง
- กรมแผนที่ทหาร
- กรมอุทกศาสตร์
- สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

2. ข้อมูลจากหน่วยงานเอกชน

- โรงแรมพักตากอากาศภายในจังหวัดภูเก็ต, กระบี่
- สมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว
- สภาอุตสาหกรรมกรรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- สมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ

3. ข้อมูลจากหนังสืออ้างอิง

- การศึกษาวิเคราะห์การลงทุนเพื่อการวางแผนและพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต
- market report column, asia pacific home tropical magazine

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

บทที่ 2

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

โครงการที่ประสบความสำเร็จนั้น ต้องประกอบด้วยปัจจัยต่างๆมากมาย การเลือกที่ตั้งโครงการก็เป็นปัจจัยหนึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการประเภท โครงการที่พักตากอากาศ จากความหมายของโครงการที่พักตากอากาศที่ว่า 'เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้กับกับสถานที่พักผ่อนหย่อนใจตามธรรมชาติ เช่น ชายหาด ภูเขา ป่า ทะเล ทะเลสาบ ซึ่งนั่นก็เป็นโรงแรมที่แบ่งประเภทตามตามที่ตั้งโครงการ แสดงถึงความสำคัญ ของที่ตั้งโครงการ ที่มีลักษณะเฉพาะและมีความสวยงามตามธรรมชาติอยู่ นอกจากนั้น ที่ตั้งโครงการยังต้องตอบสนองทั้งด้านการเข้าถึง และสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เพื่อความสมบูรณ์ของโครงการ ดังนั้นจึงจำเป็นอย่างยิ่ง ที่จะต้องเลือกที่ตั้งโครงการให้เหมาะสมกับโครงการ

ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีรายได้จากการท่องเที่ยวมากเป็นอันดับหนึ่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยที่มีภาพลักษณ์ของความเป็นแหล่งท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อน ผ่อนคลาย ความหลากหลายของสินค้าด้านท่องเที่ยว อาทิ วัฒนธรรม ประเพณีที่โดดเด่น และแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ โดยเฉพาะทางทะเล ที่มีความสวยงามรวมทั้งภาพลักษณ์ด้านบวกในแง่ความคุ้มค่าในการท่องเที่ยว

ดังนั้นแหล่งท่องเที่ยวที่เหมาะสมที่สุดกับโครงการนี้ คือ แหล่งท่องเที่ยวทางทะเลและจากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่าแหล่งท่องเที่ยวทางชายทะเลของประเทศไทยแบ่งออกเป็นแห่งใหญ่ ๆ คือ บริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดจันทบุรี บริเวณภาคใต้ เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความสวยงามมากที่สุด เพราะเป็นชายหาดยาวตลอดแนว สลับกับหมู่เกาะ ที่ซับซ้อน มีหน้าผา และแนวปะการัง น้ำตื้นและน้ำลึก โดยชายฝั่งตะวันออกติดอ่าวไทย ส่วนชายฝั่งตะวันตกจรดทะเลอันดามัน ซึ่งภูมิภาคนี้ยังมีความสมบูรณ์ไปด้วยธรรมชาติที่สวยงาม โดยเฉพาะอย่างยิ่งธรรมชาติทางทะเล ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต กระบี่ พังงา จังหวัดสงขลา อำเภอหาดใหญ่ ด้วยการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้น ทำให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวในระดับนานาชาติ เพราะมีสนามบินนานาชาติอยู่ ทั้งจังหวัดภูเก็ต แหล่งท่องเที่ยวทางภาคใต้นั้นมีชื่อเสียงของเมืองไทย และเป็นรู้จักของทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

¹ ปรีชา แดงโรจน์, การโรงแรมฉบับนักศึกษา, พ.ศ. 2522

จากการพิจารณาถึงความสะดวก และกลุ่มผู้มาใช้โครงการในขั้นต้นนี้ พบว่า ภาคใต้ซึ่งมีความสะดวกในแง่ของการเดินทาง ระยะเวลาในการเดินทาง เนื่องจากใกล้มีระบบคมนาคมที่หลากหลาย และเมื่อพิจารณาถึงผู้ใช้โครงการซึ่งเป็นกลุ่มของชาวต่างชาติ และกลุ่มของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูงและต้องการพักอาศัยเป็นเวลานาน (long stay) จึงเป็นกลุ่มเป้าหมายที่เหมาะสมอย่างยิ่งเมื่อพิจารณาถึงที่ตั้งในภาคใต้ ซึ่งจะแสดงให้เห็นต่อไป

จากสถิติการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มในการขยายตัวของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้พบว่า ภาคนี้ยังมีความเหมาะสมต่อการขยายตัวของโครงการต่างๆ เพื่อรองรับการท่องเที่ยว ถ้าพิจารณา ถึงแหล่งท่องเที่ยวในภูมิภาคนี้พบว่า แหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมกันมาก คือ ภูเก็ต โดยมีผู้เยี่ยมชมเยือนในแหล่งท่องเที่ยวดังกล่าว ในปี พ.ศ. 2544 ดังตาราง

ตาราง 2.1 ร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำแนกตามแหล่งที่นิยมไปท่องเที่ยว 6 ลำดับแรกและถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544

แหล่งท่องเที่ยว	รวม (%)	เอเชีย			ยุโรป (%)	อเมริกา (%)	โอเชียเนีย (%)	ตะวันออกกลางและแอฟริกา (%)
		รวม (%)	อาเซียน (%)	เอเชียอื่นๆ (%)				
กรุงเทพมหานคร	100.00	70.42	17.38	53.04	16.28	6.69	3.86	2.75
พัทยา	100.00	79.98	12.11	67.87	10.27	5.59	2.58	1.58
ภูเก็ต	100.00	58.33	25.33	33.00	28.46	6.50	4.81	1.90
หาดใหญ่	100.00	84.57	77.42	7.15	10.54	2.20	1.74	0.95

หมายเหตุ: นักท่องเที่ยวแต่ละคนตอบได้หลายแหล่ง

ที่มา: รายงานการสำรวจพฤติกรรมกรรมการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ พ.ศ. 2544 นอกฤดูท่องเที่ยว (พฤษภาคม 2544) สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจากประเทศในทวีปเอเชียที่นิยมมาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีมากกว่า 50% และเมื่อเทียบกับแหล่งท่องเที่ยวจังหวัดอื่นๆ พบว่านักท่องเที่ยวจากทวีปยุโรป เอเชีย โอเชียเนีย อเมริกา ตะวันออกกลางและแอฟริกา นั้นมีสัดส่วนที่มาก แสดงให้เห็นว่า ภูเก็คนั้นเป็นแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวสูง

หากพิจารณาในด้านศักยภาพ ด้านตลาดการท่องเที่ยวนอกจากจะมีผู้เยี่ยมชมเยือนสูงแล้ว ภูเก็ต ยังมีความสมบูรณ์ในด้านของสถานที่ท่องเที่ยว และที่รวมของสถานบันเทิง อาทิเช่น เกาะต่างๆ ที่มีความสวยงาม เช่น เกาะเฮ เกาะไม้ท่อน เกาะไข และเป็นจุดเชื่อมต่อไปยังหมู่เกาะที่เป็นอุทยานแห่งชาติต่างๆเช่น อุทยานแห่งชาติหมู่เกาะสิมิลัน อุทยานแห่งชาติหมู่เกาะสุรินทร์ หมู่เกาะพีพี เป็นต้น ซึ่งประกอบด้วยเกาะเล็กน้อยต่างๆ ชายหาดต่างๆ และเป็นแหล่งดำน้ำตื้นอันดับของโลก อีกทั้งจังหวัดภูเก็ตยังเพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยวมากมาย นอกจากนี้ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวในจังหวัดใกล้เคียงได้อีก

ภูเก็ต มีความพร้อมด้วยทรัพยากรด้านการท่องเที่ยว จึงมีความเหมาะสมที่จะมีที่พักตากอากาศได้ นอกจากทรัพยากรด้านการท่องเที่ยวแล้ว ภูเก็ตยังมีการคมนาคมที่สะดวกสบายทั้งทางรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง และเครื่องบิน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการจัดทำโครงการต่าง ๆ นั้น จำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อให้โครงการตอบสนองเป้าหมายและวัตถุประสงค์ต่างๆ โดยการวิเคราะห์ในขั้นต้น โดยอาศัยข้อเท็จจริงที่มีอยู่ ประกอบกับการวิเคราะห์อย่างมีระบบ หากมีการยอมรับในขั้นนี้ ก็จะมีการศึกษาอย่างละเอียดต่อไปตามความเหมาะสม เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการเสนอแนะและจัดทำเพื่อเป็นประโยชน์ในการศึกษา

โครงการโรงแรมพักตากอากาศนี้เป็นโครงการโรงแรมที่ดำเนินการและลงทุนโดยเอกชน ซึ่งมีผลตอบแทนเป็นเงิน โดยมีจุดประสงค์ของโครงการที่แน่นอน โครงการนี้เป็นโครงการที่ต้องการผลตอบแทนในระยะยาว โดยการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น มักจะครอบคลุมสาระสำคัญ ทุกประการใน 4 ประการดังต่อไปนี้

- 2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงนโยบายและเศรษฐศาสตร์
- 2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านเทคนิค
- 2.3 การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการเงิน
- 2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการบริหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงนโยบายและเศรษฐศาสตร์

ในด้านการศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงนโยบาย ปัจจุบันจึงได้มีการส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวางจากทางภาครัฐและเอกชนโดยจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 มีเป้าหมายที่จะมุ่งพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยให้ก้าวสู่มาตรฐานที่มีคุณภาพและเป็นการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนที่สามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก อันจะนำไปสู่การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเอเชีย โดยการพัฒนาธุรกิจบริการให้มีศักยภาพในระดับสากล อาทิ ธุรกิจด้านการโรงแรม โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรการจูงใจให้เกิดการลงทุนอย่างเป็นระบบ และหลังจากการเกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติสึนามิเมื่อปลายเดือนธันวาคม ปี พ.ศ.2547 มีการได้มีแผนฟื้นฟูการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยเน้นการประชาสัมพันธ์ พัฒนาคุณภาพของที่พักและมาตรการรักษาความปลอดภัย

โดยเชื่อมั่นว่าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2548 จำนวนนักท่องเที่ยวจะกลับเข้ามาใกล้เคียงกับภาวะปกติและคาดว่าอีกภายใน 4 ปี อุตสาหกรรมกรท่องเที่ยวจะเติบโตอีกมาก เพราะผลจากคลื่นยักษ์สึนามิทำให้จังหวัดในภาคใต้เป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติมากขึ้น²

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์เป็นการศึกษาด้านการตลาด และโครงการที่จัดตั้งขึ้นใหม่ย่อมหมายความว่าต้องมีผลิตภัณฑ์หรือบริการในรูปแบบใหม่ขึ้นมา ฉะนั้นจึงจะต้องพิจารณาว่า ควรเป็นรูปแบบใดและมีปริมาณมากน้อยเพียงใด จึงจะเหมาะสม นั่นคือต้องทำการศึกษาความต้องการของตลาด ในด้านปริมาณนั่นเอง การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ ในด้านปริมาณนั้นคือการศึกษาถึงเรื่องอุปสงค์ของตลาดนั่นเอง คือจะเน้นในด้านอุปทานและอุปสงค์เป็นสำคัญ โดยการประมาณอุปสงค์ของตลาดที่เป็นศักยภาพทางการตลาดในที่นี้คือ การศึกษาในองค์ประกอบของ จำนวนและประเภทนักท่องเที่ยวและลักษณะการเดินทางของผู้มาเยี่ยมเยือนทั้งหมด พร้อมกับศึกษาถึงอุปทานของตลาดที่เป็นอยู่เพื่อจะได้คาดคะเนถึงส่วนแบ่งทางการตลาดที่เป็นไปได้ และนำสภาพการณ์ของตลาดที่ศึกษานั้น นำไปเป็นข้อพิจารณาทางด้าน ผลิตภัณฑ์และบริการ การกำหนดราคา การจัดจำหน่ายและการส่งเสริมการจัดจำหน่าย การศึกษาองค์ประกอบทั้ง 4 จะรวมกันนำไปสู่ส่วนผลสมทางการตลาด การศึกษาเหล่านี้จะส่งผลไปยัง แนวทางการออกแบบ และการกำหนดองค์ประกอบของโครงการอีกด้วย

² การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ก. ความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจส่วนรวม โครงการโรงแรมพักตากอากาศเป็นโครงการที่เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้การบริการการพักอาศัยเพื่อการพักผ่อน เป็นระยะเวลาชั่วคราวไม่เป็นการถาวรซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ไม่จัดว่าเป็นชุมชนอยู่อาศัย จึงไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ เพราะไม่ใช่โครงการที่มีผลระยะยาวและขนาดใหญ่ของประเทศ เช่นสนามบิน หรือแหล่งชุมชนพักอาศัยขนาดใหญ่ ที่รัฐต้องจัดสรร สาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น ดังนั้นจึงไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศชาติ

ข. ความเหมาะสมทางการตลาด เป็นข้อพิจารณาที่จัดได้ว่ามีความสำคัญมากที่สุด เพราะโครงการประเภทที่มีที่ตั้งคงที่ ย่อมต้องอาศัยผู้สนับสนุนโครงการที่มาใช้อาคาร ที่ตั้งโครงการย่อมเป็นทำเลที่มีอุปสงค์อาจเป็นอุปสงค์ในระดับภาค ระดับเมือง ระดับชุมชนท้องถิ่น กล่าวคือที่ตั้งโครงการประเภทต่างๆ นี้ขึ้นอยู่กับอุปสงค์ที่เปลี่ยนไปตามความจำเป็นของโครงการทั้งระดับภาค เมืองหรือชุมชนท้องถิ่น สำหรับโครงการโรงแรมพักตากอากาศชายทะเล โดยเฉพาะอย่างยิ่งจังหวัดชลบุรีอุปสงค์ที่มีต่อโครงการ ไม่ได้เกิดจากประชากรท้องถิ่นถึงระดับจังหวัด แต่เกิดจากอุปสงค์จากกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ที่ส่วนมากอยู่นอกพื้นที่ คือนักท่องเที่ยวทั่วประเทศ และนักท่องเที่ยวที่มาจากทั่วทุกมุมโลก โดยอุปสงค์ที่มีต่อโครงการเป็นอุปสงค์ ต่อที่ตั้งที่มีความดึงดูดลูกค้า โดยเฉพาะ แหล่งท่องเที่ยวทางทะเลและแหล่งรวมความบันเทิงต่างๆ

โครงการต่างๆ นอกจากจะตั้งอยู่ในย่านที่มีอุปสงค์ในระดับต่างๆ แล้ว ยังจะต้องรวมการพิจารณาข้อเท็จจริงที่ว่า อยู่ในทำเลที่มีผู้ให้หรือผู้ซื้อ ที่เหมาะสมที่สามารถสนับสนุนโครงการได้ กล่าวคือมีประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจหรือกำลังซื้อที่เหมาะสมกับโครงการที่จะจัดทำขึ้น

โครงการโรงแรมพักตากอากาศชายทะเลที่อยู่ในระดับมาตรฐานชั้น 1 นั้นพฤติกรรมการเข้าถึงของลูกค้าจะต่างกัน คือ ลูกค้าจะเป็นฝ่ายเดินเข้าหาเอง ฉะนั้นการจัดการด้านการเข้าถึงจะต้องสะดวก ส่วนกลุ่มลูกค้าของโรงแรมชั้น 1 จะต้องมีฐานะปานกลางถึงค่อนข้างดี ในจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้เยี่ยมชมที่มีรายได้ต่างกันออกไป แต่ส่วนที่มีรายได้สูง (20,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป) ดังนี้

ตาราง 2.2 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย จำแนกตามรายได้ ปี 2542 และ 2543

รายได้ของผู้เยี่ยมเยือน	จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย	
	พ.ศ. 2543	พ.ศ. 2542
น้อยกว่า 10,000 บาท	288,952	270,634
10,000 – 17,499 บาท	366,818	342,571
17,500 – 19,999 บาท	94,236	86,815
20,000 – 34,000 บาท	235,356	219,028
35,000 – 49,999 บาท	80,820	76,163
50,000 – 64,999 บาท	34,844	32,777
65,000 – 79,999 บาท	14,044	13,220
ตั้งแต่ 80,000 บาท	5,691	5,345
รวม	1,120,761	1,046,553

ที่มา : สถิติการท่องเที่ยว จ.ภูเก็ต การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตารางจะเห็นได้ว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างดีนั้นมีอยู่จำนวนมาก ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการ ทำให้จังหวัดมีศักยภาพด้านอุปสงค์หรือกำลังซื้อเพียงพอ

การพิจารณานักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามายังพัตยานัน มีหลากหลายประเภทมาก มีความแตกต่างกันในด้าน เชื้อชาติ อายุ เพศ อาชีพ รายได้ ซึ่งสามารถแยกและวิเคราะห์ในด้านต่างๆ ได้ดังนี้

ตาราง 2.3 จำนวนผู้เยี่ยมชมเรือนจ.ภูเก็ต ที่เป็นชาวไทย จำแนกตามถิ่นที่อยู่ ปี 2543

ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชม	ผู้เยี่ยมชม	
	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	508,545	45.38
ภาคกลาง	192,454	17.17
ภาคตะวันออก	100,582	8.97
ภาคเหนือ	155,964	13.92
ภาคใต้	69,512	6.20
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	93,704	8.36
รวม	1,120,761	100.00

ที่มา : สถิติการท่องเที่ยว จ.ภูเก็ต การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ตาราง 2.4 จำนวนผู้เยี่ยมชมเรือนจ.ภูเก็ต ที่เป็นชาวต่างประเทศ จำแนกตามถิ่นที่อยู่ ปี 2543

ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชม	ผู้เยี่ยมชม	
	จำนวน	ร้อยละ
อเมริกา	133,955	5.29
ยุโรป	914,606	36.13
โอเชียเนีย	46,413	1.83
เอเชีย	1,339,400	52.91
ตะวันออกกลาง	77,324	3.05
แอฟริกา	20,006	0.79
รวม	2,531,704	100.00

ที่มา : สถิติการท่องเที่ยว จ.ภูเก็ต การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตารางแสดงให้เห็นว่า นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาเยี่ยมชมเรือนจ.ภูเก็ต ในปริมาณที่สูง และนักท่องเที่ยวชาวไทยในปริมาณที่สูง ซึ่งทั้งสองกลุ่มเป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

2.1.1 ความเป็นไปได้ทางการผลิต

ความเป็นไปได้ทางการผลิต ที่ตั้งของโครงการที่เลือกไว้จะต้องอยู่ไม่ห่างไกลจากแหล่งวัตถุดิบ หรือปัจจัยการผลิต สามารถขนส่งสินค้า เข้าและออกได้โดยง่าย ผลกระทบด้านการผลิตนี้จะมีผลมาก กับโครงการที่ต้องผลิตสินค้าเช่นโรงงานอุตสาหกรรม ที่ต้องมีการขนส่งวัตถุดิบ และสินค้าเป็นประจำ แต่สำหรับโครงการโรงแรมพักตากอากาศจะมีผลกระทบน้อย เนื่องจากการขนส่งวัตถุดิบเข้าโรงการมีปริมาณน้อยนั่นเองได้แก่ อุปกรณ์ วัตถุดิบ และปัจจัยอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการผลิต รวมทั้งแรงงานการผลิต

2.1.2 ความเป็นไปได้ทางการก่อสร้าง

ศึกษาในด้านปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากการก่อสร้างหรือที่ตั้ง โดยจะศึกษาในเรื่องของความเป็นไปได้ทางกฎหมายและความเหมาะสมทางด้านผังเมือง ปัจจุบันมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างต่างๆมากมายที่ต้องคำนึงถึงในช่วงโดยเฉพาะชายฝั่ง จะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่หลายฉบับ คือ ผังเมืองรวม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ปี พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฯ โดยกฎหมายเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดที่ตั้งโครงการที่สำคัญปัจจัยหนึ่ง

- ก. ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ที่ตั้งโครงการ และลักษณะของโครงการที่มีข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เป็นพิเศษ เช่น ความสูง รัยะร่นอาคาร ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่
 - พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคารพ.ศ. 2522
 - กฎกระทรวงฯ
 - ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
 - เทศบัญญัติ
- ข. ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากสภาพที่ตั้งเดิม ได้มีการเตรียมพร้อมด้านสาธารณูปโภคไว้หลายประการ ซึ่งจำเป็นต้องมีการพัฒนาให้มีมาตรฐาน ปริมาณและมีคุณภาพ อย่างเพียงพอ ต่อการดำเนินการ กิจการโรงแรมพักตากอากาศจำเป็นต้องใช้ระบบต่างๆอย่างครบถ้วน และมีประสิทธิภาพทั้งการดำเนินการตามปกติและเมื่อยามฉุกเฉิน ซึ่งจังหวัดภูเก็ต เป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่มีการพัฒนาและมีการเตรียมพร้อมในเรื่องเหล่านี้ ได้แก่ ด้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การปรับปรุงพื้นที่โครงการและการพัฒนาภูมิทัศน์ให้มีทัศนียภาพที่ดี ตอบสนองทั้งประโยชน์ใช้สอยและลักษณะเฉพาะของโครงการดียิ่งขึ้น
- ระบบไฟฟ้า รับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยมีหม้อแปลง ลดความดัน รวมทั้งการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน
- ระบบน้ำใช้ ในส่วนของน้ำใช้ ใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค ระบบน้ำทิ้ง ที่ตั้งของโครงการอยู่ริมทะเล จึงจำเป็นต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมให้ดียิ่งขึ้น ก่อนที่จะปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะหรือทะเลต่อไป โดย บางส่วนที่ทำการบำบัดแล้ว ยังนำมาใช้ดูแลด้านภูมิสถาปัตยกรรมได้
- ระบบสื่อสาร ติดตั้งระบบโทรศัพท์ภายในบริเวณโครงการโดยเชื่อมต่อกับชุมสายโทรศัพท์ของเทศบาล

2.3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

เป็นการศึกษาเพื่อคาดคะเนการลงทุน ผลตอบแทน และกำไรจากการทำโครงการ โดยพิจารณาต้นทุน รายได้ รายจ่าย และผลตอบแทนที่จะได้รับ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ในการทำโครงการว่าสมควรจะดำเนินต่อไปหรือไม่ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อ เจ้าของโครงการ และแหล่งเงินทุนที่จะพิจารณาเงินกู้ เพื่อการลงทุน

ความเหมาะสมทางการเงิน ที่ดินในทำเลต่างๆจะมีราคาที่ดินที่แตกต่างกันและราคาที่ต่างกันนี้จะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญว่าที่ดินนั้นๆ เหมาะสมกับโครงการประเภทใด ซึ่งจะให้ผลตอบแทนมากเท่าที่ต้องการและภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ที่ตั้งบางแห่งไม่เหมาะสมสำหรับดำเนินการโครงการบางประเภท

สำหรับโครงการพักตากอากาศนี้ เป็นโครงการที่ต้องใช้ต้นทุนสูงในตอนแรก และให้ระยะการคือทุนที่นานกว่าโครงการประเภทอื่น แต่การหาจุดขายของโครงการและการจัดการที่ดี จะสามารถถอยร่นระยะเวลาการคืนทุนได้ การพัฒนาธุรกิจการท่องเที่ยวก็เป็นแผนพัฒนาของทางรัฐบาลจึงมีความเป็นไปได้สูงที่จะได้รับการสนับสนุน

การวางแผนทางการเงิน เพื่อพิจารณาทางการเงินของโครงการในที่นี้จะใช้โครงการของโรงแรมเนื่องจากมีความใกล้เคียงกันมาก กับโครงการโรงแรมพักตากระดับ 5 ดาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 2.5 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเมื่อเริ่มโครงการ

รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
A ค่าก่อสร้างอาคาร	ค่าประมาณการก่อสร้าง
B ค่าอุปกรณ์ประกอบอาคาร - อุปกรณ์ที่ติดตั้งก่อนที่โครงการจะดำเนินการแล้วเสร็จ - เป็นส่วนหนึ่งของอาคารเช่น ตู้เก็บของ, อุปกรณ์ประกอบอาหารในครัว อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย ที่นั่งยึดติดกับเวที เป็นต้น	8% of A
C ค่าพัฒนาที่ดิน - ค่าวางพื้นที่ - ถมที่ - รั้ว - ถนน - ที่จอดรถ - พัฒนาภูมิทัศน์ - ทางเท้า - ไฟส่องสว่างทั่วพื้นที่ - อุปกรณ์บริเวณทางเท้า และถนน - การระบายน้ำฝน - อื่นๆ	15% of A - เตรียมที่ดิน 1-3% - ที่จอดรถ 30 ตารางเมตร ต่อ คัน - อุปกรณ์บนที่ดิน 1-5% - อุปกรณ์นอกที่ดิน 3-5% - ท่อระบายน้ำฝน 0.5-2.5% - จัดสวน 1-2% - ไฟนอกอาคาร 1%
D รวมค่าก่อสร้าง	A+B+C
E ค่าเวนคืนที่ดินและรื้อถอน	ขึ้นอยู่กับสภาพโครงการ
F ค่าอุปกรณ์ที่เคลื่อนย้ายได้ - เครื่องเรือนต่างๆ - อุปกรณ์ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้	8% of D
G ค่าบริการวิชาชีพ - ค่าบริการออกแบบของสถาปนิก	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 2.5 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเมื่อเริ่มโครงการ (ต่อ)

วิศวกร ค่าบริการควบคุมการก่อสร้างหรือค่าบริการที่ปรึกษา	
H ค่าเผื่ออัตราเสี่ยง หรือภาวะเปลี่ยนแปลง สิ่งที่ใช้กำหนดสำหรับการเปลี่ยนแปลง นั้นประกอบด้วย - ค่าก่อสร้าง - ค่าวางแผน - ค่าการประมูล ค่าสำรองการก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงแก้ไข	10% of D
I ค่าใช้จ่ายด้านธุรการและบริการ - ค่าขออนุญาตการก่อสร้าง - ค่าสำรวจที่ - ค่าทดสอบดิน - ค่าประกันภัย - ค่าทดสอบวัสดุ	1% of D
J รวมงบประมาณทั้งหมด	D+E+F+G+H+I

2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการบริหาร

เป็นการศึกษาถึงความสามารถในการบริหารโครงการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ตลอดจนถึงขั้นตอนการออกแบบ ก่อสร้าง รวมถึงการเปิดดำเนินกิจการ โรงแรม เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด โดยศึกษาด้านบุคลากร และนโยบาย บริหารโครงการ

โครงการโรงแรมพักตากอากาศ เป็นโครงการที่ต้องใช้บุคลากรที่มีความพร้อมทั้ง ปริมาณ และคุณภาพ ที่สมดุลกับขนาดของโรงแรม และแขกที่พัก พนักงานระดับต่าง ๆ จำเป็นจะต้องมีความรู้ ความชำนาญทางด้าน แผนงานที่ตัวเองทำอยู่ สำหรับโครงการใหม่ จำเป็นต้องมีการเตรียมความพร้อมด้วยบุคลากร โดยการจัดหาบุคลากร แล้วการฝึกอบรม ให้แก่ผู้ไม่มีพื้นฐานมาก่อน หรือการจัดหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญอยู่แล้ว เข้ามาปฏิบัติหน้าที่ ที่มีความเกี่ยวข้อง เอกสารเป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในด้าน นั้น ๆ โดยปรับให้เข้ากับลักษณะของโรงแรม โดยมีรายละเอียดของ บุคลากรแต่ละฝ่าย ดังนี้

ตาราง 2.6 แสดงการแบ่งฝ่ายต่าง ๆ ในโรงแรม

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายครัว <ul style="list-style-type: none"> - หัวหน้าฝ่ายครัว (หัวหน้าพ่อครัว) - ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว - หัวหน้าแผนกในครัว - กุ๊กหมุนเวียน - ผู้ช่วยกุ๊ก - กุ๊กฝึกหัด - พนักงานทำความสะอาดในครัว 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลการดำเนินการในครัวให้ราบรื่น - ตรวจสอบของต่าง ๆ และแทนหัวหน้า - แยกแผนกย่อยลงไป ดูแลเรื่องอาหาร - ผลัดเปลี่ยนแทนกุ๊กที่ไม่มา - ช่วยพ่อครัวทำงานที่ไม่ใช้ความชำนาญ - กุ๊กที่เข้ามาทำงานใหม่ - ดูแลความสะอาดทุกอย่างในครัว
ฝ่ายบริการอาหารและเครื่องดื่ม <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการห้องอาหาร - หัวหน้าพนักงานเสิร์ฟ - พนักงานเสิร์ฟประจำเขต - พนักงานวิ่งอาหาร - พนักงานเสิร์ฟเหล้า - พนักงานเก็บเงิน - พนักงานประจำบาร์ชายเหล้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลรับผิดชอบห้องอาหารในทุกเรื่อง - ดูแลในหลายเขตการบริการ - ดูแลเฉพาะในเขตของตัวเอง - นำอาหารมาให้พนักงานเสิร์ฟจากครัว - รับสั่งเฉพาะเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ - ออกใบเสร็จ - เชี่ยวชาญด้านสุรา
เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายแม่บ้าน <ul style="list-style-type: none"> - หัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน - หัวหน้าแม่บ้าน - แม่บ้านประจำชั้นหรือแม่บ้านผู้ช่วย - พนักงานดูแลห้องพัก 	รับผิดชอบความสะอาดเรียบร้อยของที่พัก ซึ่งแขก จะได้รับผลโดยตรงจากคุณภาพของงาน <ul style="list-style-type: none"> - คุมมาตรฐาน จัดเวรงาน งบประมาณ - ตรวจสอบการทำงานของแม่บ้านประจำชั้น - ตรวจสอบที่ทำเสร็จแล้วในแต่ละชั้น - ทำความสะอาดห้อง เปลี่ยนผ้า]

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 2.6 แสดงการแบ่งฝ่ายต่าง ๆ ในโรงแรม (ต่อ)

<ul style="list-style-type: none"> - พนักงานทำความสะอาด - หัวหน้าห้องผ้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ย้ายเฟอร์นิเจอร์ ที่ขยับ ส่วนสาธารณะ - รับผิดชอบผ้าทุกชนิดในห้องแขก และห้องจัดเลี้ยง - ทำความสะอาด ซ่อม
ฝ่ายต้อนรับ	เป็นฝ่ายที่พบแขกในตอนแรกสุด ทำหน้าที่ต้อนรับแขกและ แก้ปัญหาต่าง ๆ ที่แขกขอ
<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการสำนักงานส่วนหน้า - พนักงานต้อนรับ - พนักงานแผนกสัมภาระ - พนักงานแผนกสัมภาระภาคกลางคืน - พนักงานรับโทรศัพท์ - เจ้าหน้าที่สำรองห้องพัก - พนักงานเก็บเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลให้ดำเนินการราบรื่น - ลงทะเบียนแขก และดูแลทุกอย่างที่ขอ - บอกทางแขก ชนขงแขก เข้า ออก - ดูแลแทนแผนกอื่น ๆ รักษาความปลอดภัย - รับสาย โอนสาย โทรศัพท์ปลุกแขก - ดูแลเรื่องการจองห้องพัก - ออกใบเสร็จ รวมทั้งแลกเปลี่ยนเงิน
ฝ่ายบริการ (concierge)	ให้บริการเบ็ดเตล็ดต่าง ๆ แก่แขก มักเป็นการส่วนตัว
ฝ่ายบัญชี	ควบคุมด้านการเงิน การบัญชี วิเคราะห์ปัญหาทางด้านการเงินสามารถดูแลแทนหัวหน้าใหญ่ได้
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> - ฝ้าติดตามบุคคลที่มีพฤติกรรมน่าสงสัย - ติดต่อกับฝ่ายอื่นเรื่องทรัพย์สินที่หายไป - ดูแลควบคุมกุญแจต่าง ๆ ดูแลการขนเงิน - ดูแลเรื่องการซ่อมหมီးไฟ และดับเพลิง
ฝ่ายขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - ติดต่อลูกค้าที่จองเป็นกลุ่ม - ติดต่อบริษัททัวร์ - ติดต่อบุคคลที่มีแนวโน้มจะเป็นลูกค้าได้ - ส่งไปรษณีย์หากกลุ่มลูกค้า
เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลแขกที่เป็นคนสำคัญ - ติดต่อและสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับแขกของโรงแรม <p>ให้ได้มากที่สุด</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 2.6 แสดงการแบ่งฝ่ายต่าง ๆ ในโรงแรม (ต่อ)

	<ul style="list-style-type: none"> - - ติดต่อกับสื่อมวลชนเรื่อง ต่าง ๆ เช่น แจ้งไปรษณีย์ สินค้าใหม่ ฯลฯ
ฝ่ายบุคคล และฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดนโยบายด้านบุคคลตามกฎหมาย - สรรหา และคัดเลือกบุคลากร - เรื่องเกี่ยวกับระเบียบวินัยและการร้องทุกข์ของพนักงาน - พัฒนาบุคลากร และการฝึกอบรม - การติดต่อสื่อความ และปรึกษากับองค์กรลูกจ้าง
ฝ่ายบริการต่าง ๆ สำหรับแขก	<ul style="list-style-type: none"> - บริการซักผ้า - บริการเช่ารถ - ขยายยา - ตัดผม - บริหารร่างกาย - ศูนย์ธุรกิจ
ฝ่ายจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารต่าง ๆ - ผู้จัดการโรงแรม หรือผู้จัดการใหญ่ - ผู้ช่วยผู้จัดการ - ผู้จัดการภาคกลางคืน - ผู้จัดการที่ห้กค่างที่โรงแรม

ที่มา : อนุพันธ์ กิจพันธ์พานิช, ความรู้เกี่ยวกับงานโรงแรม, 2538

ในการบริหารงานนั้น สามารถพิจารณาออกเป็น 4 องค์ประกอบ คือการวางแผน การติดต่อประสานงาน การควบคุม การประเมินผลงาน

การวางแผน คือการตัดสินใจทางเลือกที่เป็นไปได้ในอนาคต และจัดเตรียมเพื่อทางเลือกนั้น ในที่นี้พิจารณาว่าโรงแรมใช้ข้อมูลทางด้านการเงินในการวางแผน การตลาด การเงิน และการบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

-ทางด้านการตลาด พิจารณาด้านการกำหนดเป้าหมาย การส่งเสริมการขาย และวิธีการจำหน่าย รวมทั้งศึกษาลักษณะของผู้มาพัก หรือผู้มาใช้ห้องอาหารในโรงแรมนั้น

-ทางด้านการเงิน พิจารณานหาแหล่งเงินทุนระยะสั้น และระยะยาว วางแผนทางด้านลูกหนี้ สินค้า และการกำหนดรายได้ และค่าใช้จ่าย

- ทางด้านบุคคล พิจารณาวางแผนด้านอัตรากำลัง การจ่ายเงินเดือน โครงการฝึกอบรมพนักงาน และการจูงใจให้พนักงานเลื่อนขั้นเงินเดือน เป็นต้น

อาจกล่าวโดยสรุป ว่าการจัดทำงบประมาณหลักของโรงแรมควรมีรายได้จากทางใดบ้าง และจัดสรรค่าใช้จ่ายอย่างไร รวมทั้งพิจารณาความต้องการของเงินทุน เพื่อการขยายกิจการ หรือปรับปรุงกิจการให้ดีขึ้น

การติดต่อประสานงาน โรงแรมจะแบ่งออกเป็นหน่วยงานย่อย ๆ เพื่อความเหมาะสมในการดำเนินงาน ลักษณะการดำเนินการ จะเป็นการร่วมมือกันในแต่ละแผนกมากที่สุด ฉะนั้นการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยงานโดยมุ่งผลประโยชน์ของธุรกิจเป็นส่วนใหญ่จึงเป็นเรื่องจำเป็น ระบบข้อมูลทางการเงินจะช่วยเสริมทางด้านนี้ได้ดังนี้

- กำหนดงบประมาณรวมของธุรกิจ ทำให้หน่วยงานระดับย่อย เห็นภาพของทั้งโครงการว่าจะดำเนินการไปในด้านใด
- สร้างงบประมาณย่อยในแต่ละหน่วยงาน ให้สอดคล้องกับงบประมาณรวมอันจะก่อให้เกิดผลดีต่อธุรกิจ
- รายงานผลการทำงานจริง ของแต่ละหน่วยงาน เพื่อนำมาสู่การแก้ไขปัญหาของการทำงานให้สอดคล้องกัน

การควบคุม หมายถึง ติดตามผลงานที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ของธุรกิจให้สอดคล้องกับการวางแผน วิธีการควบคุมนั้นจะออกมาในลักษณะการตรวจสอบ การรายงานผลงาน และการกำหนดระบบควบคุมภายใน ในการพิจารณาการควบคุม 3 ด้าน คือ ทางด้านการตลาด การเงิน และการบุคคล โดยพิจารณาว่ามีการตรวจสอบหรือรายงาน หรือ กำหนดระบบการควบคุมภายในตามแผนที่วางไว้หรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำไปใช้

การประเมินผล หมายถึง การวิเคราะห์ผลที่เกิดขึ้นจริงกับ ผลที่คาดหวังไว้ อันเป็นแนวทางนำไปสู่การสร้างระบบจิตใจที่มีประสิทธิภาพ และช่วยการทำงานให้มีประสิทธิภาพด้วยการประเมินผลจะเกิดขึ้นได้เมื่อมีการวางแผนมาก่อนแล้วเท่านั้น มิฉะนั้นจะไม่มีฐานในการเปรียบเทียบ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการ

3.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะ และชนิดของโรงแรม

3.1.1 ความหมายของโรงแรม

โรงแรมคือสถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้นเพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องของที่พักราคา อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักราคาและการเดินทาง

โรงแรมหมายถึงอาคารที่ห้องนอนหลายห้องติดต่อกันเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่างๆ เพื่อความสะดวกของผู้ที่เข้ามาพักซึ่งเรียกว่า แขก (guest)

3.1.2 ลักษณะของโรงแรม

- โรงแรมเป็นสถานที่ซึ่งเคลื่อนที่จากแหล่งที่ตั้งไม่ได้
- ทุกคนมีสิทธิเข้าพักได้ เว้นแต่ผู้เยาว์ หรือเด็กไม่มีผู้ดูแลมาด้วย
- โรงแรมเป็นวิสาหกิจ ที่ขายสินค้าและบริการ ซึ่งได้คำนวณให้มีผลกำไรพอควร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อปฏิบัติสากล การเงินการโรงแรมมีภาวะเป็น “อัตราบาล” คือไม่มีผู้ใดสั่งการในเรื่องการเงิน นอกเหนือจากเจ้าของ ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย
- โรงแรมคิดจัดให้บริการแก่ เอกชนแต่ละคน ครอบคลุมครัว
- โรงแรมคิดจัดให้บริการเอกบุรุษครบถ้วน สำหรับสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยที่อย่างน้อยต้องมี ห้องนอน ห้องน้ำ รวมทั้งบริการส่วนอื่นๆ ด้วย เช่น อาหาร บริการซักรีด ไปรษณีย์ เครื่องดื่ม ของที่ระลึก นอกจากนี้ อาจมีสถานที่สำหรับจัดประชุม หรืออื่นๆอีก

3.1.3 ความสำคัญของธุรกิจโรงแรม

3.1.3.1 ความสำคัญเชิงเศรษฐกิจ

- สร้างงานและอาชีพให้กับชุมชน
- นำรายได้เข้าสู่ประเทศและสร้างรายได้หมุนเวียน
- เป็นแหล่งรับป้อนสินค้า และ ผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมอื่นๆ
- สนับสนุนกิจกรรมการท่องเที่ยวและส่งเสริมการลงทุนในภูมิภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.3.2 ความสำคัญเชิงสังคม

- ช่วยยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของท้องถิ่น
- เป็นแหล่งบันเทิงของชุมชนเพื่อการหย่อนใจ
- เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ และศูนย์รวมกิจกรรมสังคม
- เป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูลเมื่อใช้เป็นที่จัดงานสัมมนาต่างๆ
- ทำนุบำรุงศิลปวัฒนธรรมประเพณีของชาติ ในการแสดงออกถึงเอกลักษณ์ความเป็นไทย
- สร้างชื่อเสียงประเทศให้เป็นที่รู้จักแพร่หลาย

3.1.4 การศึกษาชนิดของโรงแรม

การแบ่งประเภทของโรงแรมสามารถแบ่งได้หลายวิธีตามหลักวิชาการโรงแรมดังนี้

3.1.4.1 การแบ่งประเภทตามลักษณะที่ตั้ง

แบ่งได้ 3 ประเภท คือ

- โรงแรมในเมือง (city hotel)
- โรงแรมในเมืองเล็ก (smaller city hotel)
- โรงแรมในสถานที่พักผ่อนตากอากาศ (resort hotel)

โรงแรมในเมือง (city hotel) คือโรงแรมในเมืองใหญ่ๆที่มีความสำคัญทางธุรกิจการค้า การทูต หรือการท่องเที่ยวหรืออื่นๆ มีบทบาทสำคัญในการต้อนรับบรรดานักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวเป็นอันมาก ผู้ที่ใช้บริการโรงแรมประเภทนี้จะได้รับความสะดวกสบายอย่างพร้อมมูล เช่น ห้องน้ำ โทรศัพท์ เครื่องรับโทรทัศน์ วิทยุ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆในห้องพัก บริการซักรีด แพทย์ในกรณีจำเป็น สถานที่จอดรถ บริการนำเที่ยว สำนักงานจองที่นั่งเพื่อการเดินทาง และที่พักรื่นๆเป็นต้น

นอกจากนี้ โรงแรมประเภทนี้ ยังได้จัดให้มีการบริการเพื่ออำนวยความสะดวกต่างๆแก่แขกของโรงแรมและบุคคลภายนอกเช่น ห้องอาหาร ภัตตาคาร ดิสโก้ หรือบริการสำหรับนักธุรกิจเป็นต้น

โรงแรมในเมืองเล็ก (smaller city hotel) คือโรงแรมที่อยู่ในเมืองที่ห่างไกลจากเมืองหลวงหรือเมืองใหญ่ หรืออยู่ในชนบทหรือแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ อาจมีสิ่งบริการต่างๆน้อยกว่าหรือคล้ายคลึงกับโรงแรมในเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมในสถานที่พักผ่อนตากอากาศ (resort hotel) คือโรงแรมที่ตั้งขึ้นเพื่อการพักผ่อนตากอากาศโดยเฉพาะ ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นสถานที่พักผ่อนตากอากาศต่างๆ ทำให้มีบรรยากาศรอบบริเวณมีความแตกต่างจากโรงแรมในเมือง ส่วนในด้านการบริการของโรงแรมประเภทนี้ มีบริการเช่นเดียวกับโรงแรมในเมืองทั่วไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งอาจมีสถานที่เล่นกีฬา หรือกิจกรรมพิเศษอื่นๆ บางแห่งอาจอยู่ใกล้หรือเป็นส่วนหนึ่งของสนามกอล์ฟ เป็นต้น ห้องพักอาจต้องมีระเบียงที่นั่งกว้างขวางเป็นพิเศษ

3.1.4.2 การแบ่งประเภทตามมาตรฐานของโรงแรม

โดยทั่วไปจะแบ่งโรงแรมตามมาตรฐานการบริการ และราคาไว้เป็น ประเภทต่างๆดังนี้ โรงแรมชั้นพิเศษ (luxury hotel) มีส่วนให้บริการและการบริการอย่างดี พิเศษครบครัน ห้องพักหรูหรา

โรงแรมชั้นหนึ่ง (first class hotel) มีห้องพักและการบริการอย่างดี

โรงแรมชั้นสอง (second class hotel) มีห้องพักค่อนข้างดี แต่ส่วนบริการต่างๆอาจไม่ครบครันเท่ากับโรงแรมชั้นหนึ่ง

โรงแรมชั้นสาม (third class hotel) มีห้องพักธรรมดา แต่ด้านการบริการอาจมีส่วนประกอบอื่นๆน้อยมากหรือไม่มีเลย

โรงแรมชั้นสี่หรือโรงแรมราคาถูก (cheap hotel) มีเพียงห้องพักให้บริการเท่านั้น

สำหรับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยโดยกองวิชาการ ได้แบ่งชนิดของโรงแรมตามมาตรฐานขององค์การ แบ่งออกเป็น 5 ระดับเช่นกัน โดยให้เป็นจำนวนดาวเช่นเดียวกับที่นิยมใช้เป็นมาตรฐานในประเทศแถบตะวันตก สำหรับโรงแรมระดับต่างๆมีเกณฑ์ในการกำหนดระดับมาตรฐานที่แตกต่างกัน เพื่อเป็นแนวทางให้หน่วยงานต่างๆโดยเฉพาะคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณา ดังนี้

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - โรงแรมระดับพิเศษ | 5 ดาว (deluxe) |
| - โรงแรมชั้นหนึ่ง | 4 ดาว (first class) |
| - โรงแรมนักท่องเที่ยว | 3 ดาว (tourist class) |
| - โรงแรมระดับประหยัด | 2 ดาว (economy class) |

3.1.4.3 การแบ่งประเภทตามขนาดของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามขนาดของโรงแรมโดยหลักเกณฑ์นี้จะแบ่งโดยยึดจำนวนห้องเป็นหลักในการพิจารณาดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำมาใช้

โรงแรมขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 300 ห้องขึ้นไป เป็นโรงแรมที่จัดอยู่ในมาตรฐานสากล มีการดำเนินกิจการที่สลับซับซ้อน ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมที่มีเครือข่ายของการดำเนินกิจการขยายขอบเขตไปตามเมือง หรือประเทศต่างๆ

โรงแรมขนาดกลาง มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 300 ห้อง เป็นโรงแรมที่จัดให้มีการบริการที่ได้มาตรฐาน มีการดำเนินกิจการไม่กว้างขวางนัก คงจำกัดอยู่เพียงภายในสถานที่ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมเท่านั้น โรงแรมประเภทนี้มีอยู่ทั่วไป ถ้าตั้งอยู่ในบริเวณที่พักตากอากาศ ก็อาจถือได้ว่าเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ของท้องถิ่นนั้นๆได้ เนื่องจากมีห้องพักมากกว่า 100 ห้อง

โรงแรมขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง โรงแรมประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นการดำเนินกิจการโดยสมาชิกภายในครอบครัวหรือโดยเจ้าของสถานที่ตั้งโรงแรมนั่นเอง ดำเนินกิจการเป็นธุรกิจขนาดเล็ก ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมในท้องถิ่นชนบทหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในระหว่างเส้นทางการเดินทาง และโรงแรมในบริเวณสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งมีผู้ไปพักในช่วงฤดูพักผ่อน

3.1.4.4 การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของโรงแรม หรืออาจเรียกได้ว่าการแบ่งตามลักษณะการให้บริการสามารถแยกประเภทของโรงแรมได้ดังนี้

ลักษณะแบบอเมริกัน (american plan hotel) คืออัตราค่าห้องพักรวมค่าอาหารด้วย ซึ่งอาจจะเป็น 2-3 มื้อ ไม่มีการลดหย่อนค่าที่ห้องพักในกรณีที่แขกไม่รับบริการอาหารเช้า

ลักษณะแบบยุโรป (europe plan hotel) คืออัตราค่าห้องพักจะมีเพียงค่าห้องพักเท่านั้น ส่วนค่าอาหารจะต้องจ่ายเงินเพิ่มภายหลังในกรณีที่แขกผู้มาพักต้องการ

ลักษณะผสม (dual plan hotel) เป็นการบริการทั้งสองแบบข้างต้นรวมกันอยู่ ให้แขกเลือกรับบริการได้ตามความต้องการอย่างใดอย่างหนึ่ง

3.1.4.5 การแบ่งประเภทระยะเวลาการเข้าพัก

การแบ่งประเภทระยะเวลาการเข้าพักใช้จุดมุ่งหมายของผู้มาพักเป็นเกณฑ์ในการจัดประเภทของโรงแรม เพื่อความสะดวกในการให้บริการได้ตรงตามความต้องการของแขกผู้มาพักแบ่งออกได้ดังนี้

business hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ อาจมีบริการต่างๆเพื่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจ มักเป็นโรงแรมใจกลางเมือง

convention hotel เป็นโรงแรมที่เป็นศูนย์ในการจัดประชุมหรือสัมมนา ซึ่งจะต้องมีห้องประชุมขนาดต่างๆกันไว้ให้บริการ

leisure hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว สำหรับผู้ที่ต้องการมาพักผ่อน อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนภายในบริการโรงแรม

sport and resort hotel เป็นโรงแรมสำหรับมาพักผ่อน เพื่อเล่นกีฬา อาจต้องมีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาเล่นกีฬาเป็นต้น

3.2 การกำหนดชนิดและขนาดของโรงแรม

จากการศึกษาการแบ่งชนิดของโรงแรม สามารถกำหนดลักษณะของโครงการได้ดังนี้

- ก. กำหนดลักษณะที่ตั้งโครงการ โครงการนี้ ตั้งอยู่บริเวณชายทะเลจังหวัดภูเก็ต มีลักษณะเป็นโรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)
- ข. กำหนดลักษณะตามมาตรฐานของโรงแรม กำหนดให้เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว (deluxe) ตามเงื่อนไขการสนับสนุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
- ค. กำหนดลักษณะตามขนาดของโรงแรม เนื่องจากมีห้องพักในโครงการจำนวน 40 ห้อง จึงจัดเป็นโรงแรมขนาดเล็ก
- ง. กำหนดลักษณะตามลักษณะการดำเนินการของโรงแรม เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน จึงกำหนดให้โครงการมีลักษณะการดำเนินการแบบผสม (dual plan hotel)
- จ. กำหนดลักษณะตามระยะเวลาที่เข้าพัก แยกที่เข้าพักส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ และบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศที่ต้องการมาพักผ่อน จึงกำหนดให้โครงการเป็นโรงแรมที่มีระยะเวลาการเข้าพักทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว
- ฉ. กำหนดลักษณะตามลักษณะของแขกผู้เข้าพัก เนื่องจากความเหมาะสมของสถานที่ตั้ง โรงแรมโครงการจึงมีลักษณะที่ให้บริการนักท่องเที่ยว (tourist)

ดังนั้น จึงสามารถกำหนดลักษณะและขนาดของโครงการได้ตามมาตรฐานต่างๆที่กล่าวมาข้างต้นได้ดังนี้

ลักษณะที่ตั้ง	โรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)
มาตรฐาน	deluxe hotel
ขนาด	โรงแรมขนาดเล็ก 40 ห้อง
การดำเนินการ	แบบผสม (dual plan hotel)
ระยะเวลาการเข้าพัก	แบบพักผ่อน (resort hotel) 3-20 วัน
ลักษณะการเข้าพัก	สำหรับนักท่องเที่ยว

3.3 การวิเคราะห์จำนวนบุคลากรของโรงแรม

พิจารณาจากมาตรฐานของโรงแรมและอัตรากรเข้าพัก โดยเปรียบเทียบดังนี้

ตาราง 3.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

typical ratios	staff : room
modern luxury resort hotels	4 : 1
conventional hotels (superior grandee)	1.0 : 1
large city centre hotels	0.8 : 1
resort hotels (medium grade)	0.6 : 1
minimum service hotels and motels	0.25 : 1
total	0.10 : 7

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงคินุช ศรธนาอนันต์

การแบ่งประเภทของแรงงาน

พนักงานในธุรกิจอาจแบ่งตามลักษณะของงานได้เป็น 4 ระดับดังนี้

พนักงานระดับที่ 1 ทำงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค เช่น porters, waiters, room cleaners, kitchen helpers, front desk clerks, operators, etc.

พนักงานระดับที่ 2 ทำงานที่ต้องใช้เทคนิคระดับกลาง เช่น bartenders, head waiters, kitchen supervisors, cashier, house keeper supervisors, secretaries, accounting staff, etc.

พนักงานระดับที่ 3 ทำงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค เช่น room division manager, food and beverage manager, chief engineer, chief accountant, intern auditor, personnel manager, etc.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำมาใช้

พนักงานระดับที่ 3 ทำงานระดับบริหาร ได้แก่ manager director, deputy managing director, vice president for controller, marketing director, etc.

ตาราง 3.2 อัตราส่วนของพนักงานระดับต่าง ๆ ของโรงแรม

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

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงคันุช ธรณานันต์

ตาราง 3.3 การแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่าง ๆ ของโรงแรม

department	Percentage of work force	Number of person
1. administration - hotel manager - front office manager - controller, etc.	3%	4
2. front office & administrative - front office cashiers - room clerks - telephone operators, etc.	11%	18
3. service - bell men - door men - elevator operators, etc.	19%	27
4. house keeping - chamber maid - house keeper - linen room staff, etc.	27%	40

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 3.3 การแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่างๆของโรงแรม (ต่อ)

5. food service	34%	49
5.1 dining rooms		
- hostesses		
- waiters, etc.		
5.2 kitchens		
- cooks		
- kitchen helpers, etc.		
6. maintenance & equipment	6%	7
- engineer		
- carpenters		
- electricians, etc.		
7. medical department	-	15
total	100	160

4.4 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและผู้ใช้อาคาร

อาคารในโครงการนี้ เป็นอาคารที่สามารถสนองความต้องการในด้านของที่พักแรม พักผ่อน บริการเพื่อสุขภาพ การจัดเลี้ยงให้แก่ผู้มาพักและนักท่องเที่ยว

ดังนั้น อาคารโรงแรมในโครงการนี้จึงต้องจัดเตรียมส่วนบริการไว้อย่างเพียงพอ ซึ่งต้องอาศัยบุคคลากรจำนวนมาก ในหลายสาขาวิชาโดยทำงานร่วมกันในด้านการบริการ และเพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ สามารถแบ่งผู้ใช้อาคารได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ ผู้ให้บริการ และผู้รับบริการ

ผู้ให้บริการ

คือผู้ที่ทำงานให้บริการโดยทั่วไปแก่ นักท่องเที่ยว หรือแขกผู้เข้าพัก รวมทั้งผู้ที่มาใช้บริการอย่างอื่น บุคคลเหล่านี้ได้แก่ เจ้าหน้าที่พนักงานโรงแรมทุกประเภท ตั้งแต่ระดับผู้บริหาร จนถึงพนักงานทำความสะอาด ซึ่งประสิทธิภาพในการทำงานของคนเหล่านี้เป็นสิ่งที่ต้องคำนึง ดังนั้นการออกแบบอาคารจึงควรคำนึงถึงหัวข้อดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ก. ตัวอาคาร

อาคารต้องได้รับการออกแบบให้ตรงต่อความต้องการในเรื่องประโยชน์ใช้สอย มีความสะดวกในการทำงาน โดยจัดวางส่วนต่างๆที่มีความสัมพันธ์กันให้อยู่ใกล้กัน หรือสามารถติดต่อกันได้โดยสะดวก ซึ่งจะช่วยให้การทำงานของพนักงานเป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็ว การออกแบบส่วนให้บริการนี้ไม่จำเป็นต้องหรูหราสวยงามก็ได้เพราะไม่ได้เป็นส่วนสำหรับแขกผู้มาใช้บริการ ตรงข้ามกับส่วนด้านหน้าที่ไว้คอยรองรับแขกผู้เข้ามาใช้บริการ ต้องจัดให้หรูหราสวยงาม เพราะจะเป็นส่วนที่เชิญและเชิญเชิญให้เกิดความประทับใจ โดยที่การออกแบบบริเวณส่วนสำหรับพนักงาน ก็ควรให้ความสนใจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงาน สร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีพร้อมทั้งขวัญและกำลังใจ รวมทั้งด้านความปลอดภัย

ข. สวัสดิการพนักงาน

ควรจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย ห้องอาหารพนักงาน ส่วนพักผ่อน ที่ให้ความสะดวกมีบรรยากาศที่ช่วยเป็นกำลังใจในการทำงาน

ผู้ใช้บริการ

คือผู้มาใช้บริการต่างๆของโรงแรม สามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทดังนี้

ก. ผู้มาพักแรม

เป็นผู้เข้าใช้บริการห้องพัก โดยมากเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ นอกจากนี้ในโครงการจะมีผู้พักแรมเข้ามาใช้สถานที่ประชุมและจัดงานต่างๆรวมทั้งห้องอาหาร ร้านขายของที่ระลึก แขกผู้มาพักแรมส่วนใหญ่ที่เป็นชาวต่างชาตินี้เดินทางมาจากทวีปยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย รวมทั้งนักท่องเที่ยวจากเอเชีย เช่น ญี่ปุ่น ฮองกง เกาหลี เป็นต้น และบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศ

ข. ผู้มาใช้บริการร่วม คือผู้มาใช้บริการของโรงแรมเช่นห้องอาหาร ซึ่งช่วยทำรายได้ให้กับโรงแรมซึ่งต้องให้ความสนใจและให้ความสะดวกในด้านการบริการต่างๆ รวมทั้งการจ่อครถยนต์ทางเข้าออก ทำให้โรงแรมได้ใช้เนื้อที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด

4.5 การศึกษาระบบการดำเนินการและหน้าที่รับผิดชอบของบุคคลากร

การจัดดำเนินการโรงแรมเพื่อให้บรรลุถึงจุดมุ่งหมาย เพื่อให้บริการโรงแรมมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยวิธีหลายอย่างตามลักษณะ ชนิด และขนาดโรงแรม ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้ให้บริการเป็นแกนใหญ่ และจะได้รับความสำเร็จเมื่อได้รับการประสานงานเป็นอย่างดีจากทุกๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5.1 ลักษณะกิจการโรงแรม

ก. เจ้าของโรงแรมหรือบริษัทเจ้าของโรงแรม (hotel owner or owning company) เจ้าของโรงแรมอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรืออาจรวมทุนกันหลายคนในรูปของบริษัท ซึ่งตั้งขึ้นโดยการแบ่งทุนออกเป็นหุ้นซึ่งมีมูลค่าหุ้นละเท่าๆกัน ผู้ถือหุ้นเหล่านี้ต่างรับผิดชอบจำกัด เพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ยังสงใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ แต่ถ้าหากผู้ถือหุ้นบางคนจะแสดงความจำนงขอรับผิดชอบโดยไม่จำกัดก็ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นนั้นจะต้องเป็นกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นนี้มีฐานะเป็นเจ้าของโรงแรม ซึ่งโดยหลักเกณฑ์แล้วทุกคนมีอำนาจจัดการหรือใช้ทรัพย์สินต่างๆของโรงแรม เพราะถือว่าทุกคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินต่างๆเหล่านั้น แต่เนื่องจากปกติบริษัทมักมีผู้ถือหุ้นจำนวนมาก ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดการ ย่อมก่อให้เกิดความยุ่งยากและสับสน ดังนั้นผู้ถือหุ้นทั้งหมด จึงต้องใช้อำนาจของตนผ่านคณะกรรมการบริษัทโดยวิธีออกเสียง โดยเริ่มด้วยการออกเสียงเลือกคณะกรรมการบริษัท ให้เข้ามาจัดการทรัพย์สินต่างๆแทน นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นอาจออกเสียงแก้ไขระเบียบข้อบังคับ กำหนดแผนงานสำหรับพนักงาน เลือกผู้สอบบัญชี กำหนดจำนวนเงินปันผล และเรื่องสำคัญบางเรื่องเพื่อให้กรรมการบริษัทดำเนินการตาม

ผู้มีสิทธิในการออกเสียงจัดการต่างๆจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นชนิด “หุ้นสามัญ” ซึ่งการออกเสียงผู้ถือหุ้นต้องไปออกเสียงด้วยตัวเอง หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นไปลงคะแนนเอง ยังมีหุ้นอีกชนิดหนึ่งเรียกว่า “หุ้นส่วนบุริมสิทธิ” โดยหุ้นชนิดนี้มีสิทธิบางอย่างมากกว่าหุ้นสามัญเช่นการมีสิทธิได้รับทุนคืนก่อนหุ้นสามัญเมื่อโรงแรมเลิกกิจการ และมีสิทธิได้รับผลกำไรก่อน และยังอาจได้รับสิทธิพิเศษอื่นๆที่โรงแรมระบุไว้ เช่นมีสิทธิได้รับเงินปันผลทาง cumulative preference stock คือหากปีใดโรงแรมไม่มีกำไรพอสำหรับการจ่ายเงินปันผล ในปีต่อมาบริษัทจะมีการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเพื่อทดแทนปีที่ไม่ได้รับ เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิพิเศษมากกว่าหุ้นสามัญ จึงทำให้ไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการจัดการ เมื่อผู้ถือหุ้นไม่มีประสงค์จะร่วมทุนในโรงแรมต่อไปจะสามารถนำหุ้นที่ถือไปเทขายให้ผู้อื่นได้ การเปลี่ยนสิทธิในการถือหุ้นอย่างเสรีเช่นนี้ จึงทำให้โรงแรมที่ก่อตั้งในรูปของบริษัทมีอายุไม่จำกัด

ข. คณะกรรมการโรงแรม (board of director) คณะกรรมการเป็นกลุ่มบุคคลอีกกลุ่มหนึ่ง ที่ผู้ถือหุ้นเลือกเข้ามาให้จัดการโรงแรม และเนื่องจากโรงแรมที่ก่อตั้งในรูปบริษัทเช่นนี้ จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิและหน้าที่แต่ก็ไม่สามารถจะดำเนินการใดๆได้ จึงต้องอาศัยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการแทนในนามของโรงแรม กรรมการของโรงแรมจะมีกี่คนก็ได้ แต่โดยหลักเกณฑ์ควรมีจำนวนน้อยพอที่จะทำงานเป็นทีมได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่ควรมีมากพอเพื่ออาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประสบการณ์และความคิดเห็นต่างๆ ฉะนั้น การตัดสินใจกระทำการใดๆจึงต้องทำในที่ประชุม คณะกรรมการ ซึ่งมีประธานกรรมการ

การที่ผู้ถือหุ้นเลือกให้บุคคลใดเป็นกรรมการของโรงแรมหนึ่งนั้น เพื่อให้ปฏิบัติการเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้กรรมการจึงถือเสมือนว่า เป็นผู้ที่มีอำนาจสูงสุดในการดำเนินการใดๆของโรงแรม แต่อำนาจต้องอยู่ในระเบียบข้อบังคับ โดยที่ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้กำหนดให้ การดำเนินการของกรรมการจะพยายามรักษามลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ แต่ต้องพร้อมไปกับการมีความรับผิดชอบของสังคมและพนักงานโรงแรม โดยหน้าที่ของกรรมการโรงแรมสรุปได้ดังนี้

- จัดวางนโยบายและวัตถุประสงค์ที่สำคัญของโรงแรม ตลอดจนคอยแนะนำและควบคุมพนักงานของบริษัทให้ดำเนินงานไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์นั้น
- เป็นผู้คัดเลือกผู้บริหารระดับสูง หรือพนักงานชั้นสูง ตลอดจนกำหนดเงินเดือนและสิ่งตอบแทนต่างๆ
- ปฏิบัติหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วงไป โดยการมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานอื่นทำแทน
- พยายามรักษาระดับกำไรจากการดำเนินงานและทรัพย์สินต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น พนักงาน และสังคม

ค. ผู้จัดการ (general manager) มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการจัดการธุรกิจ เพื่อให้ธุรกิจโรงแรมบรรลุถึงผลสำเร็จตามเป้าหมาย ดังนั้นผู้จัดการจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ และความชำนาญในการที่จะทำให้งานต่างๆของธุรกิจสำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ โดยมีให้ผู้อื่นช่วยกระทำ เนื่องจากธุรกิจโรงแรมมีขนาดใหญ่ ผู้จัดการมาสามารถทำงานได้โดยคนเดียว จำเป็นต้องมีผู้ช่วยซึ่งแบ่งออกตามสายงานการปฏิบัติงานโดยที่ทุกคนขึ้นตรงต่อผู้จัดการทั่วไป หน้าที่หลักของผู้จัดการโรงแรมพอสรุปได้ดังนี้

- จัดแบ่งงานให้เหมาะสมแก่ทุกคน
- กำหนดหรือแนะนำวิธีการทำงาน
- ควบคุมให้งานที่มอบหมายสำเร็จตรงเป้า

4.5.2 การจัดหน่วยงานบริหารของโรงแรม (hotel organization)

ทุกโรงแรมต้องมีการกำหนดแผนภูมิการบริหารงาน โดยที่รูปแบบการบริหารงานขึ้นอยู่กับขึ้นอยู่กับปัจจัยของโรงแรมเช่น ทำเลที่ตั้ง การให้บริการ การวางผังภายในโรงแรม พื้นฐาน และการฝึกอบรม ความสามารถกลุ่มผู้บริหาร ประเภทการลงทุน ขนาดและระดับของโรงแรม ตลอดจนนโยบายของโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สามารถแบ่งหน่วยงานของโรงแรมตามลักษณะการดำเนินงานได้เป็น 10 แผนกดังนี้

1. ฝ่ายขาย (sale department)

มี sale manager เป็นผู้รับผิดชอบการขายของโรงแรมทั้งหมดโดยรับคำสั่งโดยตรงจาก general manager

2. ฝ่ายควบคุมบัญชีและการเงิน (controller and accounting department) มีหัวหน้าฝ่ายบัญชีเป็นผู้รับผิดชอบ มีหน้าที่ดังนี้

- ควบคุมการบันทึกรายงานทุกบัญชีรวมทั้งทรัพย์สินต่างๆของโรงแรม
- บริหารงานที่เกี่ยวข้องกับการเงิน
- ควบคุมดูแลเงินสดและทรัพย์สินอื่นๆ
- ประสานงานกับทุกแผนก รักษาระบบการควบคุมภายใน ตรวจสอบรายรับรายจ่ายและทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติการในด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

3. ฝ่ายห้องพัก (room division) มีผู้จัดการฝ่ายห้องพักเป็นผู้ควบคุมและรับผิดชอบงานของทุกแผนกที่เกี่ยวข้อง และทำงานสัมพันธ์กับฝ่ายห้องพัก โดยมีผู้ช่วยดังนี้

- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายห้องพัก
- ผู้จัดการแผนกส่วนหน้า
 - แผนกต้อนรับ
 - แผนกสิ่งของห้องพัก
 - แผนกกระเป๋าเดินทาง
 - แผนกของหาย
 - แผนกโทรศัพท์
 - แผนกไปรษณีย์และวัสดุภัณฑ์
 - แผนกเก็บบิล
 - แผนกเก็บเงินล่วงหน้า
 - แผนกแลกเปลี่ยนเงินตรา

4. แผนกแม่บ้าน

- linen department
- laundry department
- house physician department
- seamstresses department
- repairing department
- gardening department

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. แผนการรักษาความปลอดภัย

6. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

- ส่วนบริการอาหาร
 - restaurant
 - coffee shop
 - banquet
- ส่วนบริการเครื่องดื่ม
 - room service department
 - kitchen department

7. ฝ่ายบุคคล (personnel department) ปกครองพนักงานและจัดหาพนักงานบรรจุใหม่ ควบคุมรายได้ให้เหมาะสมกับค่าครองชีพ กำหนดสภาพความเป็นอยู่ สวัสดิการ และทำการอบรมพนักงาน

8. ฝ่ายจัดซื้อ (purchasing department) ทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุต่างๆตามที่ต้องการ

9. ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (public relation department) ทำหน้าที่เชื่อมโยงข่าวสารระหว่างโรงแรมกับสื่อมวลชน รวมทั้งพนักงาน

10. ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพ เป็นฝ่ายให้บริการแก่แขกผู้เข้าพักในด้านการบริการสปา

11. ฝ่ายวิศวกรรม (engineering department)

- แผนกควบคุมและปฏิบัติการ
- แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา

12. ฝ่ายแผนงานส่วนย่อย

- แผนกธุรกิจการค้า
- แผนกบริการด้านซักรีด
- แผนกสระว่ายน้ำ
- แผนกอาคารและลานจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การศึกษาและวิเคราะห์ห้องประกอบและผู้ใช้โครงการ

4.1 ประเภทของโครงการ

ทำการแบ่งการพิจารณาส่วนที่เป็นโรงแรมโดยแบ่งตามเกณฑ์ต่างๆ ตามมาตรฐานของโรงแรมดังนี้

ก. แบ่งตามที่ตั้ง

เป็นโรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)

เนื่องจากโรงแรมตั้งอยู่ใกล้หรือในแหล่งที่มีสิ่งดึงดูดใจทางการท่องเที่ยว หรือมีพื้นที่ในบริเวณจัดกิจกรรมเพื่อการผ่อนคลายและดึงดูดใจให้ผู้มาพัก

ข. แบ่งตามระดับของบริการ

จัดเป็นบริการแบบหรูหรา (luxury)

เนื่องจากเป็นโรงแรมตกแต่งสวยงาม ตั้งอยู่ในทำเลสำคัญในเมือง ให้บริการในชั้นดีเลิศในทุกด้าน พนักงานทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสูง บรรยากาศมีความหรูหรามาก เน้นความสะดวกสบายที่มีความเป็นส่วนตัวหรือเฉพาะบุคคล

ค. แบ่งตามมาตรฐานโรงแรม

เป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง

เนื่องจากมีส่วนที่ให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน

ง. แบ่งตามขนาดของโรงแรม

เป็นโรงแรมขนาดกลาง (จำนวนห้องพัก 25-299 ห้อง)

จ. แบ่งตามลักษณะการดำเนินงานของโรงแรม

แบบยุโรป

คือ คิดเพียงอัตราห้องพัก ไม่รวมค่าอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จ. แบ่งตามระยะเวลาการเข้าพัก

เป็นโรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)

เป็นแบบที่พักผ่อน อาจมีระยะเวลาการเข้าพัก ตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความ

ต้องการของผู้เข้าพักโครงการ

ข. แบ่งตามอัตราค่าห้องพัก

อยู่ในระดับหรูหรา(luxury) คือกลุ่มราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 85-100% ของราคาสูงสุดของราคาที่มีการประกาศขายในตลาด

ดังนั้นโครงการจึงจัดอยู่ในประเภทโรงแรมพักตากอากาศระดับหรูหรา หรือ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว(luxury resort hotel) ซึ่งโครงการประเภทนี้ จะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีแหล่งท่องเที่ยว หรือที่มีกิจกรรมที่ดึงดูดใจทางการท่องเที่ยว ซึ่งจะอยู่ไกลจากชุมชนเมือง มีทัศนียภาพที่สวยงาม และต้องมีการเสนอกิจกรรมสันทนาการที่หลากหลายหรือสร้างความประทับใจแก่แขกผู้มาพัก ซึ่งจะสามารถดึงดูดให้ผู้มาพักอยู่ได้นานวันขึ้น

นอกจากเป็นโรงแรมเพื่อการพักผ่อนแล้วยังสามารถเป็นโรงแรมที่เอื้อต่อการจัดสัมมนา หรือประชุม ในแต่ละวันเมื่อการประชุมเสร็จสิ้นในแต่ละวัน ผู้ร่วมประชุมสามารถพักผ่อนและเพลิดเพลินกับกิจกรรมต่างๆได้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแนวโน้มในปัจจุบันของคนทั่วไปมีความตื่นตัวและตระหนักถึงความสำคัญของสุขภาพอนามัยที่ดี มีรายได้เพื่อการจับจ่ายโดยเฉลี่ยสูงขึ้น มีการส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น ทำให้เกิดความนิยมอย่างแพร่หลายในการเดินทางพักผ่อนและใช้บริการในโรงแรมพักตากอากาศมากขึ้น จึงนับเป็นปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจนี้เติบโตต่อไป

ภาพลักษณ์ของโครงการ

1. เป็นสถานที่พักผ่อน ตากอากาศที่เน้นด้านการใช้ประโยชน์จากสภาพแวดล้อม
2. มีความเป็นส่วนตัวสูง แยกส่วนกิจกรรม และส่วนพักผ่อนออกจากกัน และบางส่วนของห้องพักที่เป็นห้องชุดsuite และแบบบ้านพัก จะมีส่วน recreation บางอย่างที่เป็นส่วนตัวด้วยเช่น สระว่ายน้ำหรือเขาน้ำ เป็นต้น
3. ให้บริการด้านกิจกรรมพักผ่อนในรูปแบบต่างๆเช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สปา เป็นต้น
4. ทุกห้องของห้องพักสามารถมองเห็นทะเลได้ทุกห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. กิจกรรมการพักผ่อนแต่ละประเภทจะมีเนื้อที่ใช้สอยที่ต่อเนื่องกัน สามารถเข้าถึงได้ เหมือนกับเป็นสนามหลังบ้าน
6. เป็นอาคารที่กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมและธรรมชาติ ไม่ขัดแย้งกันด้วยลักษณะทางสถาปัตยกรรม และการแบ่งพื้นที่ว่าง (space) จนทำให้สภาพแวดล้อมหรือบรรยากาศการพักผ่อนเสียไป

4.2 การกำหนดจำนวนห้องพักของโครงการ

เนื่องจากเป็นโครงการที่ต้องการความเป็นส่วนตัวที่สูง ดังนั้นการกำหนดจำนวนห้องพักจึงเป็นส่วนที่ต้องนำมาคำนึงถึงเป็นพิเศษ โดยการกำหนดในขั้นต้นจะดูจาก โครงการตัวอย่างที่มีความใกล้เคียงกัน

อมันบุรี	มีห้องพัก	40 ห้อง
บ้านยันทร ภูเก็ต	มีห้องพัก	86 ห้อง
ชีวาธรรม	มีห้องพัก	57 ห้อง
อมันดารี	มีห้องพัก	29 ห้อง
balina selai resort	มีห้องพัก	56 ห้อง

จะเห็นได้ว่าโครงการส่วนใหญ่จะมีจำนวนห้องไม่เกิน 100 ห้อง แต่ทั้งนี้เนื่องจากมองในแง่ทางเศรษฐศาสตร์ประกอบไปด้วยแล้ว การกำหนดจำนวนห้องพักควรมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดที่ตั้งของโครงการประกอบไปด้วยกัน

นอกจากนี้แล้ว โรงแรมขนาด 40-80 ห้องเป็นโครงการขนาดเล็ก ที่สามารถมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทางด้านการบริการแก่ผู้เข้าพัก ได้รับมาตรฐาน กล่าวคือสิ่งอำนวยความสะดวก ที่จัดให้มีขึ้น สามารถบริการได้คุ้มและเป็นประโยชน์ต่อนักท่องเที่ยว

ดังนั้นการกำหนดจำนวนห้องพักของโครงการ จึงกำหนดจำนวนห้องพักแบบวิลล่าไว้ที่ 40 ห้อง คิดเป็นจำนวนผู้เข้าพักมากที่สุด 80 คน

4.3 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้โครงการ

4.3.1 ประเภทของผู้ใช้โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.1.1 บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่ไม่ได้เข้าพักโครงการเลยเป็นผู้ที่เข้ามาใช้บริการพักผ่อน มาใช้บริการห้องอาหาร หรือคอฟฟี่ช็อปของโครงการ

4.3.1.2 ผู้เข้าพัก

ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวทั้งจากภายในและภายนอกประเทศซึ่งมีความต้องการเข้าใช้บริการโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ซึ่งมีรายได้เพื่อการจับจ่ายโดยเฉลี่ยสูง ระยะเวลาเข้าพักตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความต้องการของผู้เข้าพักโครงการ

4.3.1.3 บุคลากรของโครงการ

เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในส่วนต่างๆ ตามหน้าที่ภายในโครงการ เช่น ด้านการดูแลสมาชิกให้ทำกิจกรรมตามที่กำหนด อำนวยความสะดวกสบายให้สมาชิกปฏิบัติตามหน้าที่ในแต่ละฝ่าย แบ่งเป็นฝ่ายต่างๆ ดังต่อไปนี้

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

4.3.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ

โดยได้แบ่งกลุ่มของผู้ใช้โครงการดังนี้

4.3.2.1 บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่ไม่ได้เข้าพักโครงการเลยเป็นผู้ที่เข้ามาใช้บริการพักผ่อนหรือมาใช้บริการห้องอาหาร หรือคอฟฟี่ช็อปของโครงการ โดยไม่สามารถเข้ารับบริการสปาได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.2.2 ผู้เข้าพัก

แขกผู้เข้าพักสามารถพักผ่อนตามอัธยาศัยได้ หรืออาจต้องการเลือกที่จะทำกิจกรรมต่างๆที่โครงการจัดเตรียมไว้เช่นสปา โดยค่าบริการคิดเป็นแพคเกจ หรือ แยกตามกิจกรรมที่เลือก สามารถใช้กิจกรรมเสริมและกิจกรรมนันทนาการได้

โดยสปาเปิดให้บริการตั้งแต่ 9.00-21.00 น. โดยมีการให้บริการนวดที่วิลล่าตั้งแต่ 9.00-11.30 น.

4.3.2.3 บุคลากรของโครงการ

ในการดำเนินงานต่าง ๆ ภายในโครงการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายนั้น จำเป็นต้องมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในหลายด้าน ซึ่งในโครงการนี้จะแบ่งงานและความรับผิดชอบออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ก. ส่วนบริหารโครงการ

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

ข. ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพ

เป็นฝ่ายให้บริการและคำแนะนำปรึกษา เกี่ยวกับสุขภาพ รวมทั้งเป็นผู้ให้บริการ spa treatments แก่แขกผู้เข้ารับบริการ โดยเวลาทำการโดยทั่วไปของกลุ่มนี้จะเป็นเวลาตามปกติ 8.00 –16.00 น. และพนักงานส่วนนี้

ค. ฝ่ายบริการและซ่อมบำรุง

เป็นฝ่ายที่บริการด้านต่าง ๆ ของโครงการ เช่น การทำความสะอาด ซ่อมบำรุง การประกอบอาหาร ชักรีด

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ

บุคลากร	หน้าที่
1. ฝ่ายต้อนรับส่วนหน้า โครงการ	
1.1 ส่วนต้อนรับ	
- ผู้จัดการแผนกต้อนรับ	- มีหน้าที่ดูแล และประสานงานในฝ่ายต้อนรับ และฝ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกต้อนรับ	- มีหน้าที่ช่วยเหลือผู้จัดการ ในด้านการดูแลรายละเอียดของงาน และจัดทำตารางงาน ทำงานร่วมกัน
- ผู้ช่วยผู้จัดการ	- เป็นตัวแทนฝ่ายบริหาร เพื่อรับผิดชอบในส่วนที่ต้องติดต่อกับลูกค้า ควบคุมเกี่ยวกับการเงินตรวจสอบความเรียบร้อยในทุกส่วน
- พนักงานประชาสัมพันธ์	- ให้การต้อนรับ และดูแลเอาใจใส่ลูกค้าของโครงการ ติดตามดูแลในด้านการอำนวยความสะดวกสบายทุกอย่างของลูกค้า รับส่งจดหมาย พัสดุ
- หัวหน้าพนักงานห้องพัก	- ควบคุมดูแลการทำงานของพนักงาน รับผิดชอบหน้าที่ร่วมกับพนักงานประชาสัมพันธ์ และพนักงานสำรองห้องพัก
- พนักงานห้องพัก	- บริการขนสัมภาระ และอำนวยความสะดวกในเรื่องต่างๆ ไป
- พนักงานขนสัมภาระ	- บริการขนสัมภาระ และอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าไปยังห้องพัก
1.2 ส่วนสำรองห้องพัก	
- ผู้จัดการส่วนสำรองห้องพัก	- ประสานงานกับผู้จัดการฝ่ายการตลาด ควบคุมการสำรองห้องพัก ให้บริการแก่ลูกค้า
- พนักงานส่วนสำรองห้องพัก	- ต้อนรับ และยืนยันการสำรองห้องพักของสมาชิกประสานงานกับพนักงานห้องพัก โดยพนักงานจะแจ้งเรื่อง และฝ่ายการตลาดนำไปสำรองห้องพักใส่ในผังห้องพัก
- ผู้จัดการกลางคืน	- รับผิดชอบการดำเนินงานทั้งหมดในเวลากลางคืนและช่วงเช้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
2. ฝ่ายดูแลอาหารและ เครื่องต้ม	
- ผู้จัดการฝ่ายอาหารและ เครื่องต้ม	- รับผิดชอบปฏิบัติงานทั้งหมด ทุกส่วนในฝ่ายประสานงานกับ ฝ่ายต่างๆ คำนวณต้นทุน และแรงงานที่จะใช้ในการผลิต อาหาร
2.1 ส่วนบริการห้องพัก	
- หัวหน้าควบคุมส่วน บริการห้องพัก	- ควบคุมการทำงานทั้งหมดในการดูแลความเรียบร้อยของ ห้องพัก ให้การบริการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตรวจสอบความพร้อม ของอุปกรณ์เครื่องใช้ อาหารและเครื่องต้ม ให้เพียงพอต่อ ความต้องการของลูกค้า ดูแลเรื่องการเบิกจ่ายของ
- กัปตัน	- ปฏิบัติหน้าที่แทนหัวหน้าห้องพัก หรือพนักงาน รับคำสั่งทาง โทรศัพท์ ดูแลงานบริการห้องพัก ควบคุมการดูแลการ ปฏิบัติงานตรวจสอบความสะอาด
- ผู้รับรายการ	- รับคำสั่งทางโทรศัพท์จากลูกค้า ซึ่งมีความต้องการใน เรื่องการรับบริการ หรือสั่งอาหาร และเครื่องต้ม เก็บ รักษายืนยันการบริการห้องพักและเอกสารต่างๆ
- พนักงานบริการห้องพัก	- บริการอาหาร และเครื่องต้มให้ลูกค้าตามที่ได้รับคำสั่ง ช่วยเหลือในการทำความสะดวกห้องพัก โดยปฏิบัติเกี่ยวกับ งานแม่บ้าน เตรียมอุปกรณ์ในการบริการ รับอาหาร หรือ เครื่องต้มจากครัว หรือบาร์ จัดในรถเข็น และนำไปบริการ
2.2 ส่วนบริการเครื่องต้ม	
- หัวหน้าบาร์เทนเดอร์	- เตรียมเครื่องต้มต่างๆ ที่ใช้ในโรงแรม ตลอดจนดูแลและการ ให้บริการส่วนอื่นๆที่เป็นบาร์ ตรวจสอบอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ทุก รายการ ให้เพียงพอต่อการบริการ จัดอุปกรณ์และเบิกจ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- บาร์เทนเดอร์เลาจ์	ให้บริการบริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ต่างๆที่อยู่ในเลาจ์บาร์ และบริเวณโดยรอบ ขนย้ายของจากที่เก็บของเตรียมเครื่องดื่ม จัดเก็บอุปกรณ์
- บาร์เทนเดอร์คอฟฟี่ชอป	- ให้บริการบริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ต่างๆอยู่ที่คอฟฟี่ชอป และบริเวณโดยรอบขนย้ายของจากที่เก็บ ของเตรียมเครื่องดื่ม จัดเก็บอุปกรณ์
- บาร์เทนเดอร์สระว่ายน้ำ	- ให้บริการบริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ต่างๆ ที่อยู่ในบาร์ที่สระว่ายน้ำ
.3 ส่วนห้องอาหาร	
- ผู้จัดการห้องอาหาร	- ดูแลรับผิดชอบฝ่ายห้องอาหาร กำหนดมาตรฐานของพนักงาน รวมทั้งงานบริหาร งานส่วนบาร์ ตรวจตราการจัดส่วนของอาหารที่บริการลูกค้า
- ผู้ช่วยผู้จัดการห้องอาหาร	- มีหน้าที่ช่วยเหลืองานผู้จัดการห้องอาหาร
- พนักงานต้อนรับ	- ต้อนรับจัดหาที่นั่ง อำนวยความสะดวก และดูแลความเรียบร้อยให้ลูกค้า
- หัวหน้าพนักงานบริการ	- ดูแลพนักงานบริการ และอำนวยความสะดวกในการจัดอาหาร
- พนักงานบริการ	- ให้บริการแก่ลูกค้า โดยรับคำสั่ง และให้บริการอย่างถูกต้อง จัดส่งอาหารตามโปรแกรมหรือตามคำสั่งของลูกค้า
2.4 ส่วนครัว	
- หัวหน้าพ่อครัว	- รับผิดชอบในการจัดเตรียมอาหาร ดูแลรับผิดชอบ อำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า ในทุกรายการให้ถูกต้อง
- ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว	- หน้าที่ช่วยเหลือหัวหน้าพ่อครัว คอยรับรายการอาหาร
- พ่อครัว	- เป็นหัวหน้าพนักงานทำอาหาร โดยรับคำสั่งจากผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว ทำอาหารทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พ่อครัวกลางคืน	- รับผิดชอบ ดูแล และจัดเตรียมอาหาร เครื่องดื่มในเวลา กลางคืน
- ผู้ช่วยพ่อครัวกลางคืน	- ช่วยบริการจัดเตรียมอาหารในเวลา กลางคืน และเตรียม เครื่องปรุงอาหาร เพื่อใช้ในวันถัดไป จัดเตรียมสถานที่สำหรับ
- พ่อครัวทำแป้ง	- รับผิดชอบการเตรียมการผลิต และผลิตอาหารจำพวกแป้ง
- พนักงานเบเกอรี่	- ทำตามคำสั่งของพ่อครัวทำแป้ง
- พนักงานสับเปลี่ยน	- จะต้องทำงานแทนเมื่อมีพนักงานลาหยุด สามารถทำหน้าที่ได้ ทุกอย่างและจะไม่มีตารางการทำงานที่แน่นอน
- พนักงานเตา	- รับผิดชอบ เตรียมอาหารที่ต้องใช้เตาในการหุงต้มและการ ทอด
- พนักงานอบ	- รับผิดชอบ เตรียมอาหารที่ต้องใช้เตาอบ เช่น เนื้ออบ ไก่อบ หรือเตาอบที่ต้องใช้ความร้อนในการปรุงอาหารสูง เช่น สตีก เป็นต้น
- พนักงานเตรียมอาหารเช้า	- เตรียมอาหารเช้าต่างๆ เช่น อาหารจากไข่ เบคอน และ หลังจากทำอาหารเช้าแล้วอาจจะทำหน้าที่ในตำแหน่ง พนักงาน
- พนักงานชำแหละ	- ทำหน้าที่ล้าง และชำแหละ เนื้อทุกประเภท เพื่อนำไปใช้ สำหรับปรุงอาหาร
- พนักงานดูแลเรื่องผัก	- ทำหน้าที่ล้างทำความสะอาด ผักทุกประเภทสำหรับนำไปใช้ ปรุงอาหาร
- พนักงานทำความสะอาด ภาชนะ	- หน้าที่ทำความสะอาดภาชนะ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กับ อาหาร และเครื่องดื่ม ทุกอย่างในโครงการและเตรียม อุปกรณ์ให้เพียงพอต่อความต้องการใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
3. ฝ่ายดูแลสุขภาพและ นันทนาการ	
3.1 ส่วนต้อนรับส่วนหน้าสปา	
- ผู้จัดการสปา	- ควบคุมและดูแลการทำงานของฝ่ายดูแลสุขภาพและ นันทนาการทั้งหมดให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และมีหน้าที่ รายงานฝ่ายบริหารติดต่อกับแผนกแม่บ้านและส่วนจัดซื้อ
- ผู้ช่วยผู้จัดการส่วนสปา	- ช่วยในการทำงานของผู้จัดการสปา ในด้านการควบคุมดูแล การทำงานของพนักงานส่วนสุขภาพและมีหน้าที่อบรมความ ประพฤติกของพนักงาน
- ผู้เชี่ยวชาญการบำบัดด้วย กลิ่น	- ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เรื่องการใช้กลิ่นบำบัด เพื่อสุขภาพและ คลายความเครียด
- ผู้เชี่ยวชาญการบำบัดด้วย น้ำ	- เป็นผู้ดูแลในเรื่องของการใช้น้ำบำบัด
- พนักงานนวด	- มีหน้าที่ในการนวดให้สมาชิกที่เข้ารับบริการ เป็นผู้ที่ได้รับการ อบรม
- พนักงานเสริมสวย	- มีหน้าที่บริการในด้านความงาม การนวดหน้า บำรุงผิวพรรณ ดูแลเรื่องการบำรุงเล็บและเส้นผม
- พนักงานประจำห้อง เปลี่ยนเสื้อผ้า	- ดูแลในส่วนของห้องอาบน้ำ ห้องเก็บของและห้องเปลี่ยน เสื้อผ้า
3.3 ส่วนกีฬาและนันทนาการ	
- ผู้เชี่ยวชาญด้านกายบริหาร	- เป็นผู้ฝึกสอนการเดินร่ำ แอโรบิก โยคะ และการรำรำต่างๆ
- ผู้ดูแลห้องออกกำลังกาย	- ให้คำแนะนำและดูแลการใช้เครื่องมือในการออกกำลังกาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- ผู้จัดการสระว่ายน้ำ	- เป็นจัดการดูแลในส่วนของสระว่ายน้ำ ทั้งที่เป็นส่วนกลาง และที่เป็นส่วนตัว ดูแลความเรียบร้อยความสะดวกสบายเพื่อประสานงานกับพนักงานทำความสะอาดสระว่ายน้ำ
4. ฝ่ายบริหาร	
- ผู้จัดการทั่วไป	- รับผิดชอบกิจกรรมทุกด้านของโครงการ บริหารและควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายเป็นผู้ดูแลทุกฝ่าย รับผิดชอบการทำงานของพนักงานทั้งหมด ประสานงานต่างๆ
- รองผู้จัดการทั่วไป	- ตรวจสอบการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ ประสานงานกับทุกฝ่ายในโครงการ
4.1 ฝ่ายบุคคล	
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล	- จัดระบบพนักงาน รับผิดชอบดูแลบุคลากรของโครงการ
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	- ช่วยเหลืองานผู้จัดการฝ่ายบุคคล
4.2 ฝ่ายขาย	
- ผู้จัดการฝ่ายขาย	- บริหารงานฝ่ายขาย ติดต่อตัวแทนนำท่องเที่ยว และธุรกิจต่างๆ เพื่อมาให้บริการโครงการ และควบคุมการทำงานของฝ่ายขาย
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายขาย	- ประสานงานในด้านการปฏิบัติงานการบริหารการขาย
- พนักงานขาย	- ประสานงานและดำเนินงาน การขาย เข้าร่วม ติดตามการยืนยันการใช้บริการของสมาชิก
- พนักงานประชาสัมพันธ์ การตลาด	- ดูแล และเสนอบริการ ระชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่รู้จัก
4.3 ฝ่ายจัดซื้อ	
- ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	- จัดซื้ออุปกรณ์ทุกชนิด ตามความต้องการของแต่ละฝ่าย อย่างมีประสิทธิภาพ ทำงานร่วมกับฝ่ายบริหาร และพนักงาน ตรวจสอบบัญชีในเรื่องความคุมการจัดซื้อ รับใบสั่งจากฝ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
4.4 ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	
- หัวหน้าฝ่ายรักษาความปลอดภัย	- ปฏิบัติงานรักษาความปลอดภัย เพื่อป้องกันการเกิดความเสี่ยงต่อทรัพย์สิน ในโครงการ
- พนักงานรักษาความปลอดภัย	- มีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ ตรวจสอบทรัพย์สิน
5. ฝ่ายบัญชี	
- ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชี	- ควบคุมบัญชีทุกประเภท จัดระบบบัญชี อนุมัติการจ่ายเงิน จัดการเรื่องงบประมาณ
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	- ดูแลในการเบิก-จ่ายบัญชี ทำบัญชีเรื่องกำไร-ขาดทุน และแนวโน้มรวบรวมยอดเงินประจำวัน
- พนักงานเก็บเงินส่วนหน้า	- รับและเก็บบัญชีแยกประเภทของลูกค้า เช่นค่าห้องพัก ค่าอาหาร
- ผู้ตรวจสอบบัญชี	- ตรวจสอบรายรับรายจ่ายประจำวัน สรุปยอดบัญชีรายวัน
6.ฝ่ายทำความสะอาด	
6.1 ส่วนทำความสะอาด	
- หัวหน้าส่วนทำความสะอาด	- รับผิดชอบงานฝ่ายทำความสะอาดทั้งหมด ควบคุมการทำงานของพนักงานทำความสะอาดในส่วนต่างๆ ประสานงานกับส่วนต่างๆ
- เสมียนงานแม่บ้าน	- ทำงานด้านบัญชี ให้กับแผนกทำความสะอาด ดูแลความเรียบร้อยในส่วนของห้องพักให้พร้อมใช้งาน
- พนักงานทำความสะอาดสถานที่	- ดูแลทำความสะอาดสถานที่ต่างๆไปภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พนักงานทำความสะอาดห้องพัก	- ทำความสะอาดในส่วนของห้องพักทั้งหมด
6.2 ส่วนซักรีด	
- หัวหน้าส่วนซักรีด	- บริหารงานซักรีดของผู้ใช้โครงการ ของโครงการและประสานงานกับส่วนต่างๆ
- พนักงานซักรีด	- ทำหน้าที่ดูแล ซักรีด อุปกรณ์ทั้งหมดของโครงการ
7. ฝ่ายซ่อมบำรุง	
- หัวหน้าฝ่ายช่าง	- เป็นวิศวกร ที่ทำงานด้านบริหารและรับผิดชอบงานในฝ่ายซ่อมบำรุงทั้งหมด ติดต่อประสานงานกับส่วนต่างๆ
- พนักงานฝ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	- ประกอบด้วย ช่างไฟฟ้า ช่างประปา ช่างไม้ ช่างทาสี ช่างปูน และช่างเฟอร์นิเจอร์ ทำหน้าที่ดูแลในส่วนที่ตัวเองรับผิดชอบ และจัดการทำการซ่อมแซม ปรับปรุงอยู่เสมอ
- พนักงานฝ่ายเครื่องกล	- ทำหน้าที่ดูแลและควบคุมในส่วนของเครื่องจักรกลต่างๆของโครงการให้มีความพร้อมใช้งานอยู่เสมอ
- พนักงานดูแลสวน	- ทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยในด้านภูมิสถาปัตยกรรมภายในโครงการ

4.3.3 จำนวนผู้ใช้โครงการ

4.3.3.1 จำนวนผู้เข้าพัก

จากจำนวนห้องทั้งหมด 40 ห้อง

สามารถรับนักท่องเที่ยวได้ทั้งหมด 80 คน

อัตราการเข้าพักของรีสอร์ททั่วไปเท่ากับ 80% ของห้องพักทั้งหมด

$$= 80/100 \times 40$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

= 32 ห้อง

จากสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คิดเฉพาะห้องละ 1.6 คน

มาตรฐานสากลดังนั้นมีผู้เข้าพัก

= 32×1.6

= 52 คน

ดังนั้นมีผู้เข้าพักรวมสมาชิกวัยสูงอายุและผู้ติดตามทั้งหมด 52 คน

4.3.3.2 จำนวนบุคลากร

การศึกษาและกำหนดอัตรากำลังบุคลากรทำได้ โดยศึกษาจาก
มาตรฐานของโรงแรม ตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 4.2 อัตราส่วนบุคลากรเทียบกับจำนวนห้อง

typical ratios	staff per room
luxury resort hotel	4.0:1
high-grade convention hotels	0.9:1
high-grade city center hotels	0.7:1
mid-grade resort hotels	0.6:1
mid-grade urban hotels	0.5:1
minimum service hotel and motel	0.25:1 to 0.1:1
apartment and condominium	0.1:1 to 0.05:1

ที่มา :Fred R.Lawson,hotel and resort :planning design and refurbishment, oxford,1995

จากตาราง สามารถคำนวณจำนวนบุคลากรได้จาก luxury resort hotel คือ 3.5:1 จาก
จำนวนวิลล่า 40 หลัง จะมีจำนวนบุคลากร 160 คน โดยมีพนักงานประจำ และแบ่งตามหน้าที่
ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 ตารางแสดงอัตรากำลังพนักงาน

ตำแหน่ง/หน้าที่	จำนวนพนักงานในเวลาการทำงาน(คน)			
	8.00- 16.00	7.00- 15.00	15.00- 23.00	23.00- 7.00
ฝ่ายบริหารและธุรการ				
ผู้จัดการใหญ่	1			
ผู้จัดการที่อาศัยอยู่ในโรงแรม	1			
เลขานุการโรงแรม	1			
หัวหน้าฝ่ายขายและการตลาด	1			
เลขานุการฝ่ายขายและการตลาด	1			
ผู้จัดการฝ่ายขาย	1			
พนักงานขายและประชาสัมพันธ์	1			
ผู้ช่วยฝ่ายขาย	1			
ผู้จัดการฝ่ายบุคคล	1			
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	1			
เสมียนฝ่ายบุคคล	1			
ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก	1			
ผู้จัดการฝ่ายบริการแขก	1			
ผู้จัดการฝ่ายจองห้องพักล่วงหน้า	1			
ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	1			
ผู้ดูแลการเก็บเงิน	1			
ผู้ควบคุมการจัดการจัดเก็บอาหารและเครื่องดื่ม	1			
พนักงานจัดเก็บอาหารและเครื่องดื่ม	1			
พนักงานรับวัตถุดิบอาหารและเครื่องดื่ม	1			
ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	1			
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	1			
เสมียนผ่านจัดซื้อ	1			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 ตารางแสดงอัตรากำลังพนักงาน(ต่อ)

ตำแหน่ง/หน้าที่	จำนวนพนักงานในเวลาการทำงาน(คน)			
	8.00- 16.00	7.00- 15.00	15.00- 23.00	23.00- 7.00
โถงต้อนรับและเคาน์เตอร์ส่วนตัว				
พนักงานรับโทรศัพท์		1	1	1
หัวหน้าพนักงานยกกระเป๋า(bell captain)		1	1	
พนักงานยกกระเป๋า		3	2	1
พนักงานต้อนรับ		2	1	1
พนักงานเก็บเงิน		1	1	1
ผู้จัดการส่วนหน้า(duty manager)	1			
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย				
หัวหน้าฝ่ายรักษาความปลอดภัย	1			
ผู้ดูแลพนักงานรักษาความปลอดภัย		1	1	1
พนักงานรักษาความปลอดภัย		2	3	3
พนักงานช่วยชีวิตที่สระว่ายน้ำ(life guard)		1	1	
พนักงานขับรถ	2			
ฝ่ายสปา				
แพทย์ตรวจรักษาและให้คำแนะนำ	1			
พยาบาล	1	1	1	1
ผู้เชี่ยวชาญด้านกายภาพบำบัด ในการนวด	4	4	3	
พนักงาน spa	2	1	1	
ฝ่ายแม่บ้าน				
หัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน	1			
ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน	1			
พนักงานจัดดอกไม้	1			
ผู้ดูแลแม่บ้านส่วนกลาง	1			
แม่บ้านส่วนกลาง		2	2	1
ผู้ดูแลแม่บ้านประจำวิลล่า	1			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 ตารางแสดงอัตรากำลังพนักงาน(ต่อ)

ตำแหน่ง/หน้าที่	จำนวนพนักงานในเวลาการทำงาน(คน)			
	8.00- 16.00	7.00- 15.00	15.00- 23.00	23.00- 7.00
เสมียนฝ่ายแม่บ้าน	1			
หัวหน้าฝ่ายซักรีด	1			
พนักงานซักรีด	3			
พนักงานขนผ้า	1			
หัวหน้าฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	1			
ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	1			
เลขานุการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	1			
ผู้จัดการร้านอาหาร	1			
ผู้ดูแลร้านอาหาร	1			
กัปตัน	1			
บริการ	6			
หัวหน้าการเงินร้านอาหาร	1			
พนักงานเก็บเงิน	1			
ผู้จัดการร้านกาแฟ	1			
ผู้ดูแลร้านกาแฟ	1			
บาร์เทนเดอร์		1	1	
บริการ		3	3	
หัวหน้าพ่อครัว(executive chef)	1			
รองหัวหน้าพ่อครัว(sous chef)	1			
พ่อครัว(chef de parti)	3			
พ่อครัวหมุนเวียน(demi chef de parti)	2			
ผู้ช่วยพ่อครัว(commis)	3			
พนักงานทำความสะอาดในครัว	2			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำมาใช้

ตารางที่ 4.3 ตารางแสดงอัตรากำลังพนักงาน(ต่อ)

ตำแหน่ง/หน้าที่	จำนวนพนักงานในเวลาการทำงาน(คน)			
	8.00- 16.00	7.00- 15.00	15.00- 23.00	23.00- 7.00
หัวหน้าวิศวกร	1			
ผู้ช่วยวิศวกร	1			
หัวหน้าคนสวน	1			
หัวหน้าคนงาน	1			
ช่างเทคนิค		2	1	1
คนสวน	3			
รวม	86	31	27	116
รวมทั้งหมด	160			

พนักงานจะสลับเวลาทำงานตลอด 24 ชั่วโมงในบางหน้าที่ และมีหลายกะในบางหน้าที่จึงจำเป็นต้องใช้บุคลากรจำนวนมาก

จากการวิเคราะห์จะพบได้ว่ามีจำนวน

ผู้เข้าพัก จำนวน 52 คน

พนักงาน จำนวน 160 คน

ดังนั้นมีผู้ใช้โครงการทั้งหมด 212 คน

4.4 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ

โครงการโรงแรมพักตากอากาศเป็นโครงการที่เน้นให้บริการด้านที่พักตากอากาศ เพื่อการพักผ่อนอย่างเรียบง่ายเป็นส่วนตัว โดยมีการบริการกิจกรรมเพื่อสุขภาพและบริการเพื่อกิจกรรมสันทนาการเป็นส่วนเสริมโครงการ รวมทั้งการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐาน โดยองค์ประกอบของโครงการได้มาจากการศึกษาอาคารตัวอย่างและข้อมูลที่ได้รับการวิเคราะห์รวบรวมจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย การวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการและความเหมาะสมของกลุ่มเป้าหมาย ดังนั้นโครงการจะต้องมีองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในโครงการครบวงจร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อให้ ผู้ใช้โครงการสามารถประกอบกิจกรรมได้ตามต้องการ ซึ่งสามารถสรุปองค์ประกอบได้ ดังนี้

4.4.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ

4.4.1.1 องค์ประกอบหลัก

ส่วนบริการสาธารณะ (public department)

1. ส่วนเทียบรถ (drop off)
2. โถงทางเข้า (main entrance and main lobby)
3. ส่วนติดต่อสอบถาม (front office / front desk)
4. ส่วนพักคอย (waiting area)
5. ส่วนบริการเครื่องดื่ม (lounge)
6. ห้องเก็บกระเป๋า (baggage handling storage)
7. ห้องน้ำ (public toilet)
8. ร้านค้า/ขายของที่ระลึก (rental shop / souvenir shop)
9. ร้านอาหาร (restaurant)
10. ส่วนที่จอดรถ (parking area)

ส่วนที่พัก

1. ห้องพักแบบวิลล่า หลังละ 2 คน (villa for two person)

ส่วนสำนักงาน

1. ส่วนต้อนรับ (front desk)
2. ส่วนพักคอย (waiting area)
3. ส่วนทำงานผู้จัดการ (general manager area)
4. ส่วนทำงานเลขาธิการ (secretary)
5. ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบริการ (service manager area)
6. ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบุคคล (personal manager area)
7. ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบัญชี (accouting work area)
8. ส่วนทำงานพนักงาน (working area)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9. ห้องประชุม(conference room)
10. ห้องเก็บเอกสาร (file storage)
11. ส่วนแพนทรี (pantry)
12. ห้องน้ำ (toilet)
13. ส่วนพักผ่อนพนักงาน (staff lounge)
14. ส่วนจอดรถพนักงาน (staff parking)

4.4.1.2 องค์ประกอบรอง

ส่วนบริการสปา

1. โถงพักคอย (waiting area)
2. ส่วนติดต่อสอบถาม (information area)
3. ส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน (staff working and rest area)
4. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเจ้าหน้าที่ (staff locker room)
5. ห้องน้ำเจ้าหน้าที่ (staff toilet)
6. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า (locker room)
7. ห้องนวด (massage room)
8. ศาลานวดกลางแจ้ง (sala)
9. ห้องซาวน่า (sauna room)
10. ห้องอบไอน้ำ (steam room)
11. ห้องออกกำลังกายและแอโรบิค (gymnasiums room)
12. ร้านเสริมสวย(beauty salon)

ส่วนจัดประชุมสัมมนา

1. โถงพักคอย (hall)
2. ส่วนพักคอย (waiting area)
3. ห้องประชุมสัมมนา ขนาด 50 คน (convention room)
5. ห้องควบคุมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และเตรียมการ (electronic room)
6. ห้องน้ำ (public toilet)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนบริการ

1. ห้องเก็บอาหารและเครื่องดื่ม (food and beverage storage)
2. ห้องครัว (kitchen)
3. ห้องพักพ่อครัว (chef office)
4. ห้องรับประทานอาหารพนักงาน (employee cafeteria)
5. ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับครัว (equipment storage)
6. ห้องเก็บขยะ (garbage holding room)
7. ห้องซักกรีด (laundry)
8. ห้องเก็บผ้าเก่า (linen storage)
9. ห้องเก็บผ้าใหม่ (linen storage)
10. ห้องเก็บอุปกรณ์ซักกรีด (storage)
11. ชานชาลารับส่งของ (loading area)
12. บริเวณตรวจรับของ (receiving area)
13. คลังพัสดุ (storage)
14. ห้องพักผ่อนพนักงาน (staff rest room)
15. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (staff locker room)
16. ห้องทำงานพนักงานแม่บ้าน (housekeeping)
17. ห้องน้ำพนักงาน (staff toilet)
18. ส่วนจัดซื้อ (purchasing)
19. ส่วนห้องพักพนักงาน (staff rest room)

ส่วนซ่อมบำรุง

1. ห้องปฏิบัติงานซ่อมบำรุง (maintenance office)
2. ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง (storage)
3. ห้องเครื่องไฟฟ้า (electrical room)
4. ห้องอุปกรณ์เกี่ยวกับโทรศัพท์ (telephone equipment)
5. ห้องปั้มน้ำ (pump room)
6. ห้องพักพนักงาน (staff rest room)
7. ห้องน้ำพนักงาน (staff Toilet)
8. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (staff locker room)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.1.3 องค์ประกอบเสริม

ส่วนบริการเพื่อกิจกรรมสันทนาการ

1. swimming pool
2. pool bar
3. โถงพักคอย (waiting area)
4. ส่วนติดต่อสอบถาม (information area)
5. ห้องเล่นเกมส์ (game room)
6. ห้องดูหนังฟังเพลง (entertainment room)
7. ห้องสมุด (library)
8. ห้องน้ำ (toilet)
9. ส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน (staff working and rest area)
10. ร้านค้า

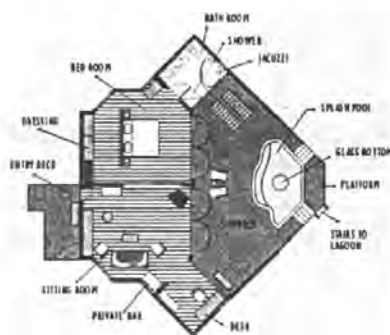
4.4.2 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

4.4.2.1 ส่วนที่พักของโครงการ

บ้านพักแบบวิลล่า จำนวน 40 หลัง ห้องพักของโครงการจะมีลักษณะของห้องเตียงเดี่ยว 2 เตียง และเตียงคู่ซึ่งเป็นแบบมาตรฐาน ใช้สำหรับมาเป็นครอบครัวหรือมาพักเดี่ยว มีห้องน้ำและระเบียงพักผ่อนในตัวทุกห้อง โดยที่ทุกห้องสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่สวยงามของทะเล ได้ทุกห้องเช่นกัน

รวมพื้นที่ใช้สอยของห้องพักเดี่ยวเท่ากับ 150 ตร.ม. / หลัง

พื้นที่ใช้สอยรวม	$150 \times 40 = 6000$	ตร.ม.
CIRCULATION 30 % เท่ากับ	1800	ตร.ม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนที่พักของโครงการเท่ากับ	7800	ตร.ม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.2.2 ส่วนบริการสปา

ให้บริการโปรแกรมส่งเสริมสุขภาพในด้านต่างๆ เช่น การนวดแบบต่างๆและการบำบัดแบบอโรมาเพื่อให้มีสุขภาพแข็งแรงทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ โดยอยู่ในความควบคุมดูแลของผู้เชี่ยวชาญ รวมทั้งแพทย์และพยาบาล โดยมีการแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆดังนี้

ส่วนโถงทางเข้า ทำหน้าที่แจกจ่ายไปยังส่วนเสริมความงาม ส่วนออกกำลังกาย และส่วนอื่นๆ ประกอบด้วยพื้นที่พักคอยและพื้นที่ต้อนรับ ซึ่งทำหน้าที่เช็คตารางเวลาใช้พื้นที่และตรวจโปรแกรมต่างๆของสมาชิกแต่ละคน เช่น นวดคลายเส้น ลดความอ้วน พิตร่างกาย

ผู้ใช้พื้นที่

พื้นที่ใช้สอย

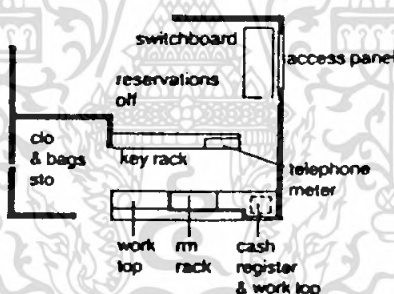
รวมพื้นที่

แขกและบุคลากร

ส่วนพักคอย 24.00 ตร.ม.

ส่วนต้อนรับ 12.00 ตร.ม.

รวมพื้นที่ 36.00 ตร.ม



ส่วนนวดและธาราบำบัด

ส่วนนวดกล้ามเนื้อ เป็นส่วนบริหารนวดร่างกาย เพื่อคลายเส้น คลายกล้ามเนื้อ

เนื้อ บรรเทาความเครียด แก้อาการเมื่อยโดยผู้เชี่ยวชาญ ลักษณะห้องแยกหญิง ชาย ประกอบด้วย

- นวดแบบไทย

เป็นการนวดแบบจับเส้น โดยผู้นวดจะนั่งอยู่เบาะด้านข้างซึ่งมีความสูงต่ำกว่าตำแหน่งที่นอนของผู้มาใช้บริการ เป็นการนวดแผนโบราณแบบจับเส้น ผู้ใช้บริการสามารถแต่งตัวได้ตามปกติ ดังนั้นสามารถจัดให้เห็นวิวทิวทัศน์ด้านนอกได้แต่มีการกั้นด้วย partition เพื่อแสดงขอบเขตพื้นที่ความเป็นส่วนตัว แยก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หญิงชายอย่างละ 2 เตียง และมีห้องแยกอีก 1 ห้อง สำหรับสมาชิกที่ต้องการ
ความเป็นส่วนตัว

ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้อำนวยการนวด

พื้นที่ใช้สอย : 12 ตร.ม./ห้อง แยกชาย – หญิง

รวม $12 \times 2 \times 2 = 48.00$ ตร.ม.

- นวดแบบสวีดิช

เป็นการนวดคลายกล้ามเนื้อโดยการใช้น้ำมันมะกอก หรือน้ำมันมะกอก
มาทำตามส่วนต่างๆของร่างกายเพื่อให้กล้ามเนื้อคลายตัว

ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้อำนวยการนวด

พื้นที่ใช้สอย : 16 ตร.ม./ห้อง แยกชาย – หญิง

รวม $16 \times 2 \times 2 = 64.00$ ตร.ม.

- นวดแบบอโรมา

เป็นการนวดแบบใช้น้ำมันหอมระเหย ช่วยในการผ่อนคลายระบบ
ประสาท หรือเรียกอีกอย่างว่า hydrotherapy ช่วยในการกระตุ้นการหมุนเวียน
โลหิต เป็นวิธีการธรรมชาติบำบัดที่นิยมมากอีกวิธีหนึ่ง ภายในห้องจะมีส่วนอาบน้ำ
แบบอ่างนวดตัวและฝักบัวแบบยืนอาบน้ำ

ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้อำนวยการนวด

พื้นที่ใช้สอย : 20 ตร.ม./ห้อง แยกชาย – หญิง

รวม $20 \times 2 \times 2 = 80.00$ ตร.ม.

- ห้องนวดแบบหมักโคลน

เป็นการนวดตัวด้วยโคลน เพื่อช่วยให้ผิวพรรณสะอาดนุ่มนวล เป็นการ
บำรุงผิวอีกทางหนึ่ง

ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้อำนวยการนวด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ซึ่งใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ใช้สอย : ประมาณตามความเหมาะสม แยกชาย - หญิง

รวม 32 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนนวดกล่อมเนื้อเท่ากับ 224 ตร.ม.

ส่วนธาราบำบัด เป็นส่วนคล้ายกล่อมเนื้อและบำบัดด้วยน้ำ แบ่งแยกเป็นชาย- หญิง

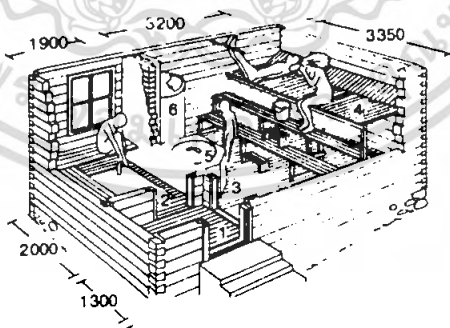
- ส่วนอบไอน้ำแบบแห้งและเปียก

เป็นการบำบัดโดยให้ความร้อนเพื่อขับเหงื่อ ทำให้ร่างกายรู้สึกผ่อนคลาย และขับสิ่งสกปรกในร่างกาย โดยการทำให้เหงื่อออก ทำสลับกับการอาบน้ำเย็นทุกๆ 10 นาที เพื่อเป็นการลดความร้อนจากร่างกายและไม่ควรเข้านานเกิน 30 นาที / ครั้ง

ผู้ใช้พื้นที่ : แยก

พื้นที่ใช้สอย : 4 ตร.ม./ห้องแบบแห้งและเปียกอย่างละห้อง
แยกชาย - หญิง

รวม $4 \times 2 \times 2 = 16.00$ ตร.ม.



- ส่วนอาบน้ำแร่และน้ำวน (jacuzzi)

เป็นสระอาบน้ำแร่แยกชาย - หญิง เพื่อให้มีพรรณสะอาด โลหิต หมุนเวียนดี ผ่อนคลายกล้ามเนื้อ มีการติดตั้งหัวฉีดภายในสระ เพื่อเพิ่มความแรงของน้ำ ประมาณคนละ 20 นาทีสำหรับสมาชิก หากนานเกินกว่านี้อาจเกิด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาการหน้ามืด มีผู้เชี่ยวชาญคอยดูแล นอกจากสระน้ำแล้ว ยังมีสระน้ำเย็นขนาดเล็กไว้ข้างบริเวณข้างเคียงเพื่อช่วยลดความร้อนจากน้ำแร่ภายในอ่างโดยการสลับกันไปมาระหว่างอ่างน้ำวน และ อ่างน้ำเย็น

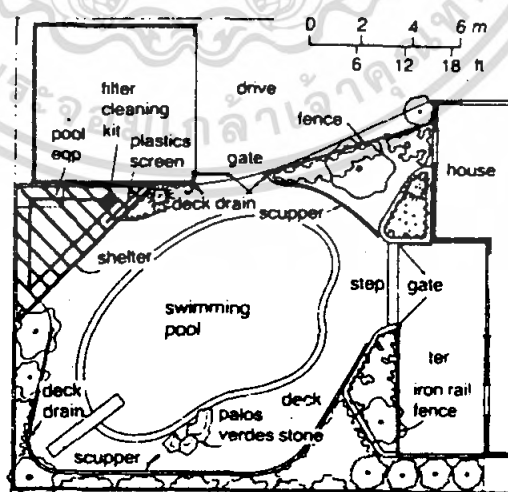
ผู้ใช้พื้นที่ : แหก
พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่สระ 64 ตร.ม. พื้นที่รอบสระ 2ม. รวม 100 ตร.ม.
: พื้นที่อ่างน้ำเย็น 9 ตร.ม.
รวม 109 x 2 = 218 ตร.ม.

- ส่วนบริหารร่างกายในสระว่ายน้ำ

เป็นการว่ายน้ำออกกำลังกายภายในสระ โดยมีผู้เชี่ยวชาญดูแลอย่างใกล้ชิดและสัดส่วนของเวลาที่เหมาะสม โดยสระว่ายน้ำไม่มีความลึกมากเกินไป กำหนดความลึก 1.20 m ในส่วนต้น

- สระว่ายน้ำ

ผู้ใช้พื้นที่ แหกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 600 ตร.ม.



- ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ

ผู้ใช้พื้นที่ แหกและผู้ติดตามเจ้าหน้าที่ส่วนซ่อมบำรุง 2 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นสำหรับใช้ภายในเท่านั้น เมื่อผู้ดูแลระบบจะโยนขึ้นด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ใช้สอย 30 ตร.ม.

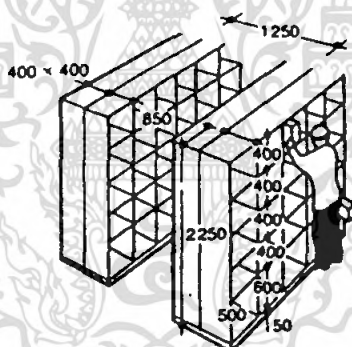
- ห้องเจ้าหน้าที่ดูแลระวางน้ำ

ผู้ใช้พื้นที่ เจ้าหน้าที่ 2 คน

พื้นที่ใช้สอย 15 ตร.ม.

- ส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้า

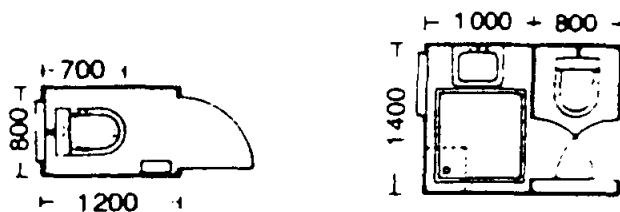
ส่วนชาย	พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตร.ม. / อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
	พื้นที่โถชาย	1.00 ตร.ม. / โถ	จำนวน 4 โถ
	พื้นที่ห้องอาบน้ำ	1.20 ตร.ม. / ห้อง	จำนวน 4 ห้อง
	พื้นที่ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า	1.20 ตร.ม. / ห้อง	จำนวน 2 ห้อง
	พื้นที่โถส้วม	1.20 ตร.ม. / ห้อง	จำนวน 3 ห้อง
	locker	3.00 ตร.ม. / ตู้	จำนวน 2 ตู้



รวมพื้นที่ใช้สอย 23.80 ตร.ม.

ส่วนหญิง	พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตร.ม. / อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
	พื้นที่ห้องอาบน้ำ	1.20 ตร.ม. / ห้อง	จำนวน 4 ห้อง
	พื้นที่ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า	1.20 ตร.ม. / ห้อง	จำนวน 2 ห้อง
	พื้นที่โถส้วม	1.20 ตร.ม. / ห้อง	จำนวน 5 ห้อง
	locker	3.00 ตร.ม. / ตู้	จำนวน 2 ตู้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำไปใช้



รวมพื้นที่ใช้สอย	23.80 ตร.ม.
รวมพื้นที่ใช้สอยของส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้า	$26.20 + 24.60 = 50.80$ ตร.ม.
รวมพื้นที่ในส่วนธาราบำบัดเท่ากับ	929.80 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนนวดและธาราบำบัดเท่ากับ $36 + 224.00 + 929.80 = 1,189.80$ ตร.ม.

circulation 30 % 356.94 ตร.ม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนสปา $1,546.74$ ตร.ม

4.4.2.3 ส่วนกิจกรรมนันทนาการ

ห้องสมุด

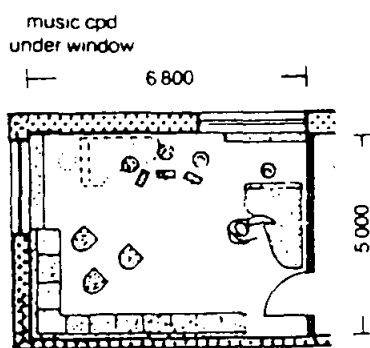
เป็นห้องบริการสำหรับสมาชิกในการอ่านหนังสือทั้งวิชาการและอ่านเล่น ภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ตำแหน่งสามารถมองเห็นมุมมองที่สวยงามได้ ภายในห้องจะมี บริเวณสำหรับอ่านหนังสือและฟังเพลงอยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องเดียวกัน จะมีพนักงานคอยให้บริการ เล่นดนตรีในช่วงเวลาที่กำหนดแต่ละวันเพื่อให้เกิดความผ่อนคลายภายในจิตใจ

ผู้ใช้พื้นที่	:	แขกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย	:	ประมาณตามอาคารตัวอย่างและเฟอร์นิเจอร์
รวม		80 ตร.ม.

ห้องเล่นไฟและสังสรรค์

ผู้ใช้พื้นที่	:	แขกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย	:	ประมาณตามอาคารตัวอย่างและเฟอร์นิเจอร์
รวม		64 ตร.ม.

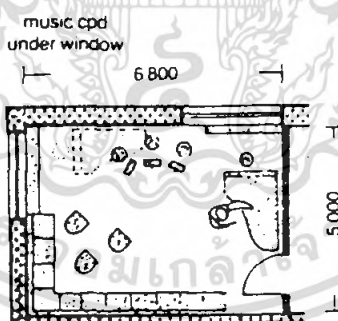
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ส่วนชมภาพยนตร์และคาราโอเกะ

อยู่ในบริเวณเดียวกันโดยแบ่งเป็นห้องรวมของคาราโอเกะ 1 ห้องและห้องรวมของการชมภาพยนตร์ 1 ห้อง บริการสมาชิกในเวลาพักผ่อนจากโปรแกรมบำบัดสุขภาพ

ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย : ประมาณตามอาคารตัวอย่างและเฟอร์นิเจอร์
รวม $72 \times 2 = 144$ ตร.ม.



ส่วนงานอดิเรกและเก็บอุปกรณ์

เป็นที่ประกอบกิจกรรม เช่น วาดภาพ ทำงานฝีมือ

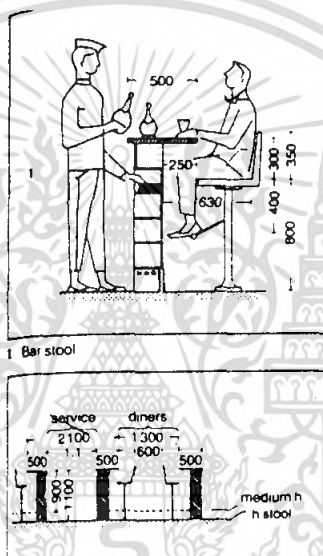
ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย : จาก Design of long – term care Facilities
พื้นที่ 1.35 – 2.25 ตร.ม. / คน และรวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ต่างๆ
รวม 72 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

counter bar

เป็นที่บริการเครื่องดื่มน้ำผลไม้ และขนมของว่างแก่คนที่มาใช้บริการในส่วนกิจกรรม
นันทนาการ ซึ่งเป็นอาหารที่มีแคลอรีต่ำและอาหารชีวจิต มีทั้งหมด 3 จุด

พื้นที่ใช้สอย $12.00 \times 3 = 36$ ตร.ม.

ห้องน้ำสำหรับส่วนกิจกรรมนันทนาการ

ห้องน้ำชาย

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตร.ม./อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตร.ม./ที่	จำนวน 4 โถ
พื้นที่โถปัสสาวะชาย	1.00 ตร.ม./ที่	จำนวน 4 โถ

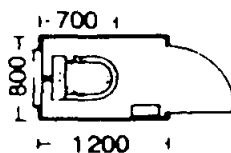
พื้นที่ใช้สอย $(1.00 \times 3) + (1.20 \times 4) + (1.00 \times 4) = 12.80$ ตร.ม.

ห้องน้ำหญิง

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตร.ม./อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตร.ม./ที่	จำนวน 4 โถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ใช้สอย $(1.00 \times 3) + (1.20 \times 4) = 8.80$ ตร.ม.



รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องน้ำ 21.60 ตร.ม.

ห้องเก็บอุปกรณ์ของสวนคาราโอเกะและส่วนงานอดิเรก

เป็นห้องสำหรับเก็บเครื่องเสียงและเครื่องมือในการประดิษฐ์แยกกันอย่างละห้อง

พื้นที่ใช้สอย $20 \times 2 = 40$ ตร.ม.

รวมพื้นที่ในส่วนกิจกรรมนันทนาการเท่ากับ 460.40 ตร.ม.

circulation 30 % 138.12 ตร.ม

รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนกิจกรรมนันทนาการเท่ากับ 598.52 ตร.ม.

4.4.2.4 ส่วนบริการสาธารณะ

เป็นสถานที่แรกที่ผู้มาเยี่ยมชมจะมาพบเห็น ดังนั้นควรเป็นพื้นที่ที่มีความสวยงาม ใอ่ฉาง และเป็นส่วนที่แจกไปยังส่วนต่างๆของโครงการ พื้นที่ในส่วนนี้ประกอบด้วย

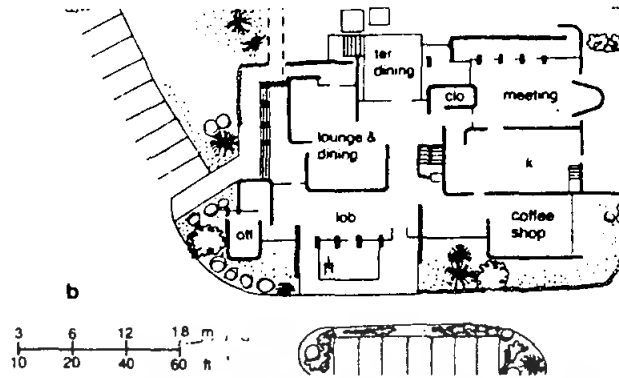
- โถงทางเข้า
- ส่วนพื้นที่ต้อนรับและลงทะเบียน
- ไทโรศัพท์สาธารณะ
- ส่วนติดต่อเรื่องทัวร์
- post office
- พื้นที่พักผ่อน
- ห้องประชุม
- ห้องน้ำส่วนโถงทางเข้า

โถงทางเข้า

พื้นที่ใช้สอย (architects data) 0.80 – 1.00 ตร.ม. / ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวม 1.00 x 100 = 100 ตร.ม.



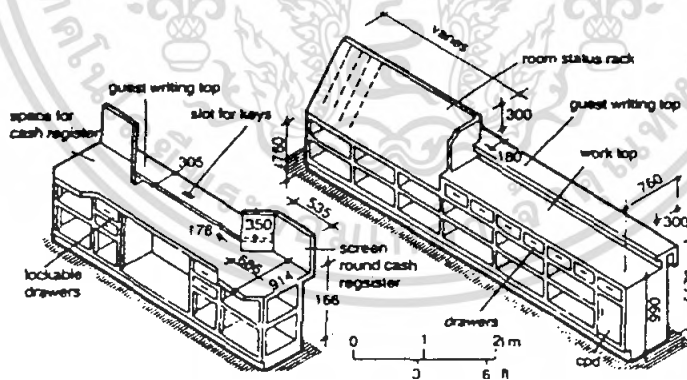
พื้นที่ต้อนรับและลงทะเบียน

เป็นส่วนติดต่อและลงทะเบียนก่อนเข้าสู่ส่วนต่างๆของอาคาร ให้ข้อมูลต่างๆอยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดจากทางเข้า สามารถมองเห็นทิวทัศน์ที่สวยงามภายนอกได้

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานต้อนรับ 3 คน

พื้นที่ใช้สอย : 12 ตร.ม.

รวม 12.00 ตร.ม.



ส่วนพักผ่อน

เป็นบริเวณที่สำหรับนั่งพักผ่อนขณะติดต่อสอบถาม มีบริการเครื่องดื่ม เป็นบริเวณพักผ่อนของสมาชิก เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน สำหรับนั่งเล่น อ่านหนังสือ พูดคุย อยู่ในตำแหน่งที่เห็นทิวทัศน์สวยงาม

ผู้ใช้พื้นที่ : แขกและผู้ติดตาม

พื้นที่ใช้สอย : (architects data) 0.54 ตร.ม./ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวม $0.54 \times 100 = 54$ ตร.ม.

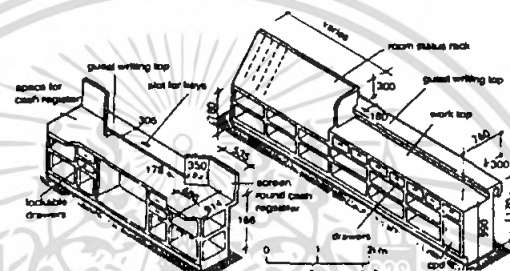
ส่วนติดต่อทัวร์

บริการด้านการติดต่อเช่ารถหรือเรือเพื่อท่องเที่ยวตามสถานที่ต่างๆของ
จังหวัด

ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้ติดตาม และ เจ้าหน้าที่ 2 คน

พื้นที่ใช้สอย : 16 ตร.ม.

รวม 16.00 ตร.ม.



post office

เป็นที่บริการรับ - ส่งจดหมายพัสดุต่างๆของสมาชิก รวมกับส่วน
ประชาสัมพันธ์

ผู้ใช้พื้นที่ : แยกและผู้ติดตาม

พื้นที่ใช้สอย : 9 ตร.ม.

รวม 9.00 ตร.ม.

โทรศัพท์สาธารณะ

พื้นที่ใช้สอย : 9 ตร.ม.

รวม 9.00 ตร.ม.

ห้องน้ำส่วนโถงทางเข้า

ห้องน้ำชาย

พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00 ตร.ม./อ่าง จำนวน 3 อ่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่โถ้ววม	1.20 ตร.ม./ที่	จำนวน 4 โถ
โถ้ววมสำหรับรถเข็น	2.40 ตร.ม./ที่	จำนวน 1 โถ
พื้นที่โถ้วบัสสาวะชาย	1.00 ตร.ม./ที่	จำนวน 4 โถ
พื้นที่ใช้สอย	$(1.00 \times 3) + (1.20 \times 4) + (2.40 \times 1) + (1.00 \times 4)$	
	=14.20 ตร.ม.	

ห้องน้ำหญิง

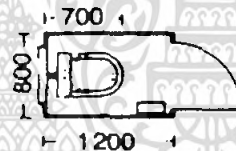
พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตร.ม./อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
พื้นที่โถ้ววม	1.20 ตร.ม./ที่	จำนวน 4 โถ
โถ้ววมสำหรับรถเข็น	2.40 ตร.ม./ที่	จำนวน 1 โถ
พื้นที่ใช้สอย	$(1.00 \times 3) + (1.20 \times 4) + (2.40 \times 1) = 10.20$ ตร.ม.	
รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องน้ำ	24.40 ตร.ม.	

ร้านค้าย่อย

เป็นร้านค้าของใช้ประจำวันและของที่ระลึกมีทั้งหมด 5 ร้านค้า

พื้นที่ใช้สอย 24 ตร.ม./ร้าน

รวม 24 x 5 120 ตร.ม.



ห้องประชุมสัมมนา ประกอบด้วย

-โถงทางเข้า

ผู้ใช้พื้นที่ : ผู้เข้าห้องประชุมครั้งละ 50 คน

พื้นที่ : (architect data) 0.39 ตร.ม./คน

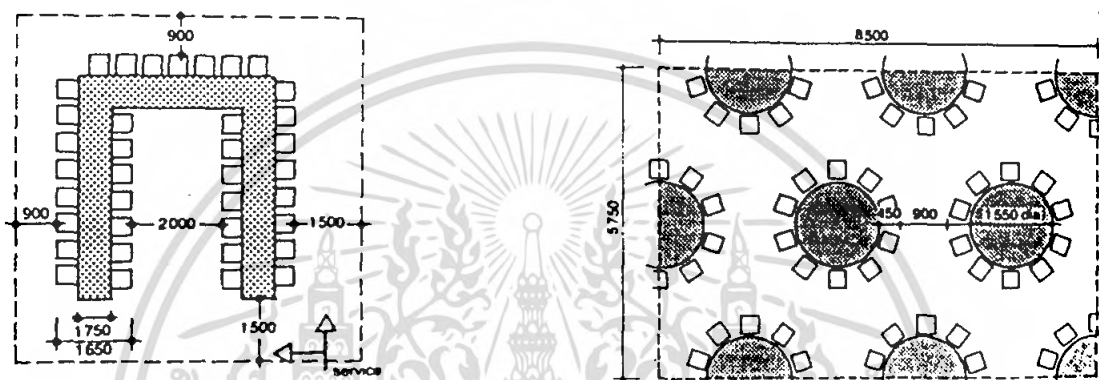
พื้นที่ใช้สอย : $0.39 \times 50 = 16.5$ ตร.ม.

รวม 16.50 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

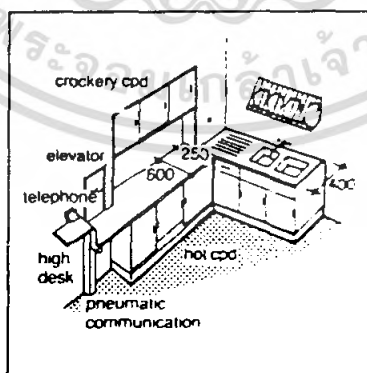
-ห้องประชุม

ผู้ใช้พื้นที่ : ผู้เข้าห้องประชุมครั้งละ 50 คน
 พื้นที่ : (architect data) 2.00-2.27 ตร.ม./คน
 พื้นที่ใช้สอย : $2 \times 50 = 100$ ตร.ม.
 รวม 100.00 ตร.ม.



-ส่วนเตรียมอาหาร

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่ดูแลส่วนห้องประชุม
 พื้นที่ใช้สอย : 12 ตร.ม.
 รวม 12.00 ตร.ม.



7 Waiter's servery & sk

รวมพื้นที่ห้องสัมมนา 128.50 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนบริการสาธารณะเท่ากับ 472.90 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

circulation 30 %	141.87	ตร.ม.
<u>รวมพื้นที่ทั้งหมดส่วนบริการสาธารณะ</u>	<u>614.77</u>	<u>ตร.ม.</u>

4.4.2.5 ส่วนบริหาร

ส่วนบริหารโครงการ

เป็นส่วนที่คอยควบคุมและบริหารนโยบายของโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้
ดูแลในเรื่องต่างๆของโครงการ ประกอบด้วย

- ห้องผู้อำนวยการ

ผู้ใช้พื้นที่ : ผู้บริหารโครงการ

พื้นที่ : ประมาณพื้นที่จากขนาด และ เฟอร์นิเจอร์ ในห้องน้ำในตัว

พื้นที่ใช้สอย 24 ตร.ม.

- ส่วนทำงานเลขานุการ

ผู้ใช้พื้นที่ : เลขานุการ 1คน

พื้นที่ : จาก architect data 4 ตร.ม./คน

พื้นที่ใช้สอย 4 ตร.ม.

- ส่วนทำงานเจ้าหน้าที่

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกบริหาร 1 คน

พื้นที่ : จาก architect data 4 ตร.ม./คน

พื้นที่ใช้สอย 4 ตร.ม.

- ส่วนรับรองแขก - พื้นที่รับรองแขกที่มาติดต่อธุระกับแผนก

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่และผู้มาติดต่องาน

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 12 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมพื้นที่ส่วนบริหารโครงการเท่ากับ 44.00 ตร.ม.

ฝ่ายธุรการ

เป็นส่วนที่ติดต่อกับบุคคลภายนอกโครงการ ประชาสัมพันธ์โครงการไปสู่หน่วยต่างๆ

ประกอบด้วย

- ห้องลงทะเบียน

เป็นห้องรับลงทะเบียน และคอยดูแลเกี่ยวกับงานด้านลงทะเบียนของโครงการ

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานฝ่ายธุรการ 1 คน

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

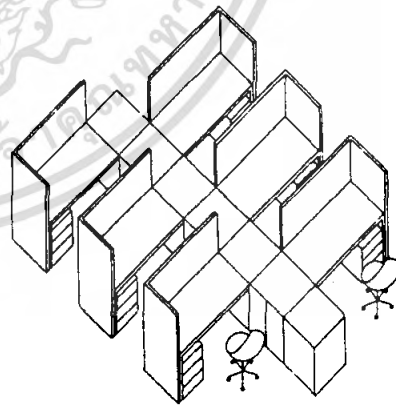
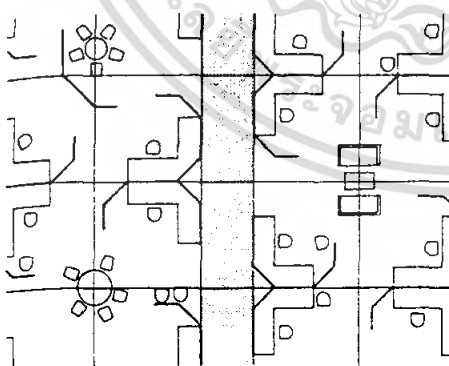
พื้นที่ใช้สอย 4 ตร.ม.

- ส่วนที่ทำงานเจ้าหน้าที่

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกธุรการ 3 คน

พื้นที่ : จาก architect data 4 ตร.ม./คน

พื้นที่ใช้สอย 12 ตร.ม.



- ห้องเก็บรวบรวมข้อมูลและส่วนถ่ายเอกสาร

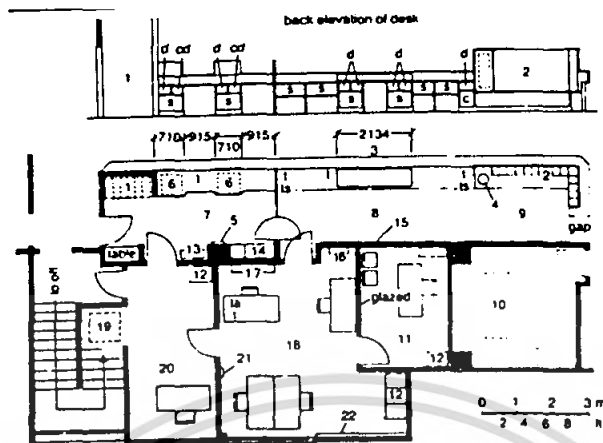
เก็บรวมข้อมูลทั้งหมดของโครงการ เพื่อถ่ายเอกสารตรวจสอบ

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานฝ่ายธุรการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 8 ตร.ม.



รวมพื้นที่ฝ่ายธุรการเท่ากับ

24.00 ตร.ม.

ฝ่ายบัญชี

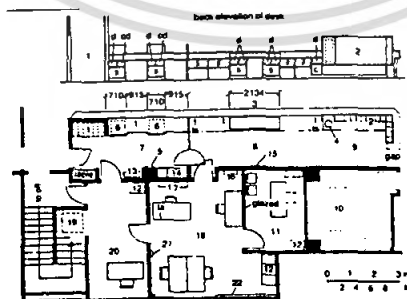
เป็นส่วนที่คอยดูแลด้านการเงินทั้งหมดของโครงการ ด้านรายรับ- รายจ่าย เงินเดือน พนักงาน สวัสดิการ และเก็บรวบรวมสถิติด้านการเงิน

- ส่วนที่ทำงานเจ้าหน้าที่

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกบัญชี 4 คน

พื้นที่ : จาก architect data 4 ตร.ม./คน

พื้นที่ใช้สอย 16 ตร.ม.



- ห้องเก็บรวบรวมข้อมูลและสถิติ

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกบัญชี 2 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 8 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนบัญชีเท่ากับ

24.00 ตร.ม.

ฝ่ายบุคคล

- ส่วนที่ทำงานเจ้าหน้าที่

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกบัญชี 2 คน

พื้นที่ : จาก Architects Data 4 ตร.ม./คน

พื้นที่ใช้สอย 8 ตร.ม..

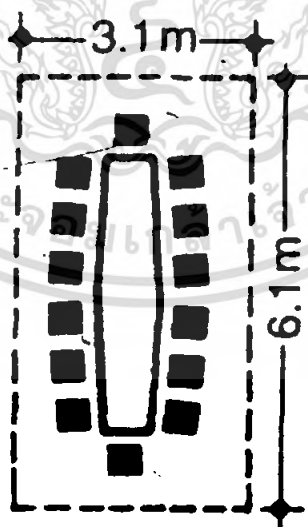
ห้องประชุม

- พื้นที่ประชุมเกี่ยวกับนโยบายต่างๆของโครงการ

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆรวม 13 คน

พื้นที่ : จาก architect data 1.50 – 3.00 ตร.ม./คน

พื้นที่ใช้สอย 40.00 ตร.ม.



ห้องน้ำ

ประกอบด้วย พื้นที่อ่างล้างมือ 1.00 ตร.ม. / อ่าง

พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

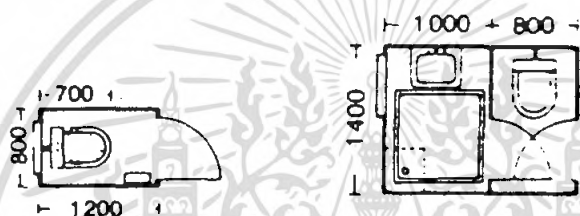
พื้นที่โถปัสสาวะชาย 1.00 ตร.ม./ที

ห้องน้ำชาย	อ่างล้างมือ	2	อ่าง
	โถส้วม	2	ที
	โถชาย	3	ที

พื้นที่ใช้ (1.00 x 2) + (1.20 x 2) + (1.00 x 3) = 5.00 ตร.ม.

ห้องน้ำหญิง	อ่างล้างหน้า	2	อ่าง
	โถส้วม	4	ที

พื้นที่ใช้สอย (1.00 x 2) + (1.20 x 4) = 6.80 ตร.ม.



รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนห้องน้ำเท่ากับ 11.80 ตร.ม.

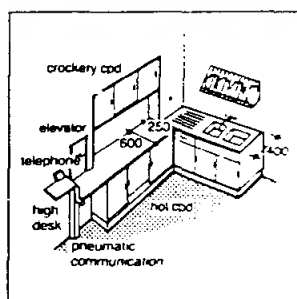
ส่วนเตรียมอาหาร

- พื้นที่บริการอาหารว่าง และเครื่องดื่มแก่เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆ

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆในสวนบริหาร 13 คน

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 6 ตร.ม.



7 Waiter's servry & sk

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมพื้นที่ส่วนบริหารโครงการ	157.80	ตร.ม.
circulation 30 %	47.34	ตร.ม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดส่วนบริหารโครงการ	205.14	ตร.ม.

4.4.2.6 ส่วนบริการ

ร้านอาหาร

บริการอาหารสำหรับสมาชิก 3 มื้อตามเวลาที่กำหนด และสำหรับผู้ติดตาม มีทั้งส่วนภายนอกและในอาคาร

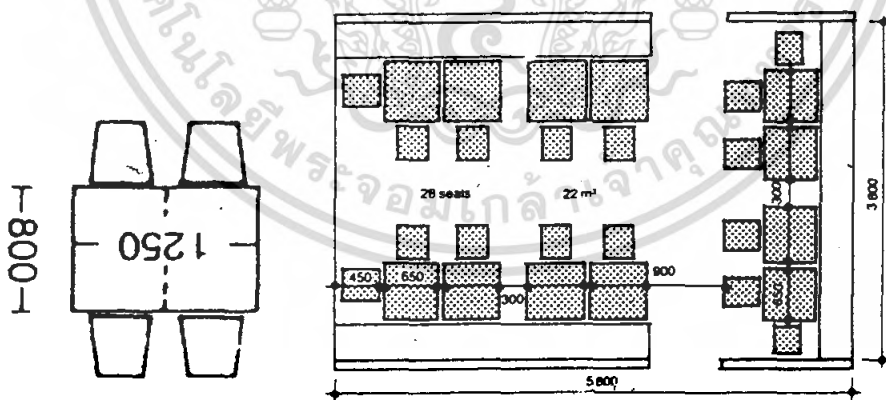
ผู้ใช้พื้นที่ : สมาชิก

พื้นที่ : อ้างอิงจากอาคารตัวอย่างและจาก design of long – term care facilities

พื้นที่ใช้สอย 144.00 ตร.ม.

ส่วนทานอาหารกลางแจ้ง พื้นที่ใช้สอย 144.00 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนร้านอาหาร 288.00 ตร.ม.



ส่วนครัว

เป็นส่วนเตรียมอาหาร ปิ้งอาหาร เพื่อนำไปส่งยังส่วนต่างๆของโครงการ เช่น
ร้านอาหาร ห้องพัก

ประกอบด้วย

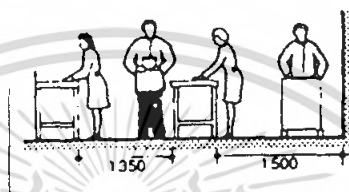
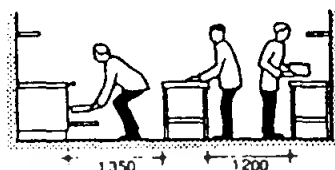
- ส่วนเตรียมและทำอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นส่วนเตรียมอาหารก่อนปรุง เช่น การล้าง การหั่น และการประกอบ
อาหาร

ผู้ใช้พื้นที่ : พ่อครัว 2 คน และคนครัว 4 คน

พื้นที่ : อ้างอิงจากอาคารตัวอย่าง



พื้นที่ใช้สอย 48.00 ตร.ม.

- ส่วนเก็บอาหาร

เก็บจำพวกอาหารแห้ง อาหารแช่แข็งและเครื่องปรุงต่างๆ

ผู้ใช้พื้นที่ คนครัว 3 คน

พื้นที่ใช้สอย 36.00 ตร.ม.

- ห้องแช่ไนน์

เป็นส่วนที่อยู่ติดกับ pantry คอยบริการ

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานเสิร์ฟ

พื้นที่ใช้สอย 20.00 ตร.ม

- ห้องทำน้ำแข็ง

เพื่ออำนวยความสะดวกของผู้ใช้โครงการ โดยอยู่บริเวณของส่วนครัวและประกอบ

อาหาร ติดกับห้องแช่อาหารและเครื่องดื่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานเสิร์ฟ

พื้นที่ใช้สอย 20.00 ตร.ม

- ส่วนล้างจาน

เป็นส่วนล้างอุปกรณ์ เครื่องมือปรุงอาหาร ควรอยู่ใกล้ห้องเก็บอุปกรณ์ และจานชาม

ผู้ใช้พื้นที่ : คนครัว 2 คน

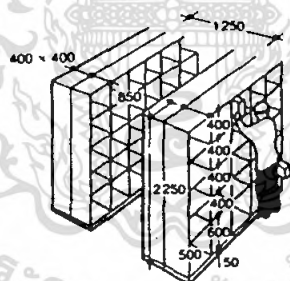
พื้นที่ใช้สอย 16.00 ตร.ม.

- ส่วนเก็บอุปกรณ์

เก็บอุปกรณ์ในการทำอาหาร เครื่องมือ ช้อน ส้อม จาน และเครื่องครัวต่างๆ

ผู้ใช้พื้นที่ : คนครัว 2 คน

พื้นที่ใช้สอย 12.00 ตร.ม.



- ส่วนพักผ่อนของพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร มีห้องน้ำและ ส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้า

ผู้ใช้พื้นที่ : คนครัว 2 คน

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 24.00 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนส่งของ

เป็นส่วนขนถ่ายสิ่งของ อาหารแห้งจากที่จอดรถส่งอาหารตำแหน่งใกล้
ทางเข้าส่วนบริหาร

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานในส่วนครัว

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 32.00 ตร.ม.

- ส่วนเก็บขยะ

รวบรวมขยะเพื่อส่งไปกำจัดหรือรถขยะมาเก็บมีทั้งส่วนเก็บขยะแห้ง
และขยะเปียก

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานในส่วนครัว

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย ส่วนขยะแห้ง 12 ตร.ม.

ส่วนขยะเปียก 12 ตร.ม.

รวมพื้นที่ 24 ตร.ม.

- โรงอาหาร

สำหรับพนักงานทั้งฝ่ายบริการและพนักงานบริหาร โดยอยู่บริเวณของ
ลานบริการ

พื้นที่ใช้สอย 60 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนครัวเท่ากับ

364.00 ตร.ม

ส่วนพนักงานทำความสะอาดภายนอก และภายในอาคาร

- จุดตรวจเช็คพนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นพื้นที่สำหรับให้พนักงานตอกบัตรเข้าทำงานเข้าเย็น

ผู้ใช้พื้นที่ : เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆในส่วนบริหาร 13 คน

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 12.00 ตร.ม.

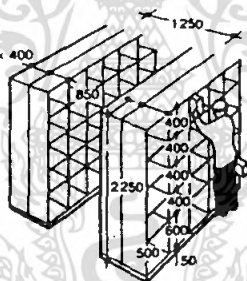
- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า

เป็นส่วนเปลี่ยนเครื่องแต่งกายพนักงานแยกชายหญิง

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานทำความสะอาด

พื้นที่ : locker 3.0 ตร.ม./ ตู้ / 6 คน

พื้นที่ใช้สอย $3 \times 2 = 6$ ตร.ม.



- ส่วนพักผ่อนของพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร พบปะพูดคุย

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานทำงานความสะอาด

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน อ้างอิงจากอาคารตัวอย่าง

พื้นที่ใช้สอย 36.00 ตร.ม.

- ส่วนเก็บของทั่วไป

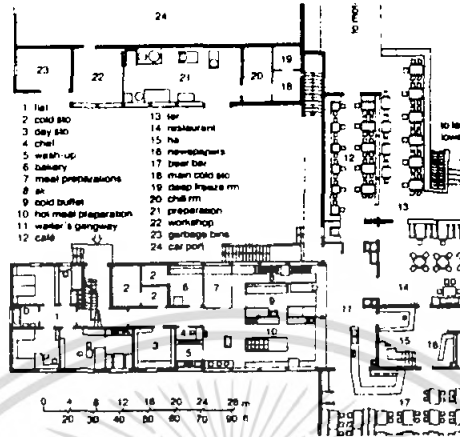
เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานทำความสะอาด

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน อ้างอิงจากอาคารตัวอย่าง

พื้นที่ใช้สอย 16 ตร.ม.



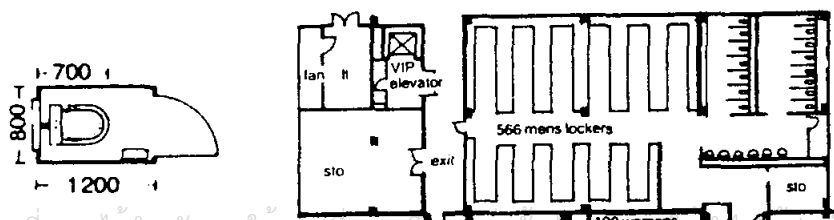
- ห้องน้ำ

ประกอบด้วย	พื้นที่อ่างล้าง	1.00 ตร.ม./อ่าง
	พื้นที่โถส้วม	1.20 ตร.ม./ที่
	พื้นที่โถปัสสาวะชาย	1.00 ตร.ม./ที่
ห้องน้ำชาย	อ่างล้างมือ	3 อ่าง
	โถส้วม	3 ที่
	โถชาย	4 ที่
พื้นที่ใช้สอย (1.00 x2) + (1.20 x 3) + (1.00 x 4) = 10.60 ตร.ม.		
ห้องน้ำหญิง	อ่างล้างมือ	3 อ่าง
	โถส้วม	4 ที่

พื้นที่ใช้สอย (1.00 x3) + (1.20 x 4) + = 7.80 ตร.ม.

รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนนี้เท่ากับ 18.40 ตร.ม

รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนพนักงานทำความสะอาดเท่ากับ 88.40 ตร.ม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนซักรีด

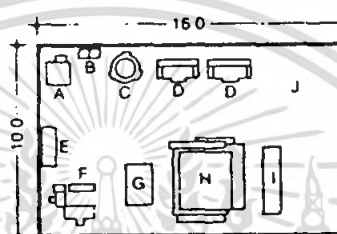
- ส่วนซักรีด

รับผ้าจากทุกส่วนของโครงการเพื่อทำความสะอาด

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานซักรีด

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน อ้างอิงจากอาคารตัวอย่าง

พื้นที่ใช้สอย 36 ตร.ม.



A tumbler
B tubs
C extractor
D washer
E table
F press & board
G shake out table
H four roll ironer
I folding table
J soiled linen air

- ส่วนอบและตากผ้า

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานซักรีด

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน อ้างอิงจากอาคารตัวอย่าง

พื้นที่ใช้สอย 12 ตร.ม.

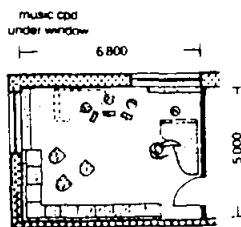
- ส่วนพักผ่อนพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร พบปะพูดคุย

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานซักรีด

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน อ้างอิงจากอาคารตัวอย่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



พื้นที่ใช้สอย 24 ตร.ม.

รวมพื้นที่ใช้สอยสวนชักริดเท่ากับ

108.00 ตร.ม.

ที่พักพนักงานดูแลสถานที่

ที่สำหรับพักผ่อนและเก็บอุปกรณ์

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานดูแลสถานที่ เช่น ด้าน Landscape

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย : ห้องพักผ่อน 12 ตร.ม.

ห้องเก็บอุปกรณ์ 6 ตร.ม.

รวมพื้นที่ 18 ตร.ม.

ป้อมยาม

พนักงานรักษาความรักษาความปลอดภัยทำงานเป็นกะ กะละ 2 คน

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานรักษาความปลอดภัย

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย มี 2 จุดจุดละ 9 ตร.ม. เท่ากับ 18 ตร.ม.

ส่วนซ่อมบำรุง

- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานซ่อมบำรุง 4 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
พื้นที่ใช้สอย 4 ตร.ม.

- ส่วนพักผ่อนของพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร

ผู้ใช้พื้นที่ : พนักงานซ่อมบำรุง 4 คน

พื้นที่ : ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย 16 ตร.ม.

- ส่วนเก็บของ

พื้นที่ : ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่รับส่งของ 16 ตร.ม.

พื้นที่ตรวจเช็คของ 9 ตร.ม.

รวมพื้นที่ 25 ตร.ม.

- ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง

- ห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรองภายในโครงการ

พื้นที่ จาก architects data 0.5 – 2.0 ตร.ม. / ห้อง

พื้นที่ใช้สอย $1.5 \times 50 = 75$ ตร.ม.

รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนซ่อมบำรุงเท่ากับ	132.00	ตร.ม.
รวมพื้นที่ส่วนบริการ	1061.40	ตร.ม.
circulation 30 %	318.42	ตร.ม.
รวมพื้นที่ส่วนบริการ	1379.82	ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่จอดรถ

-ที่จอดรถแขกผู้เข้าพัก

ก. หากจากจำนวนห้องพักของโรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 5 ห้อง เศษของ 5 ห้อง ให้คิดเป็น 5 ห้อง

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้นใน 30 ห้องแรก ต้องการที่จอดรถ} & 10 \text{ คัน} \\ 10 \text{ ห้องที่เหลือ ต้องการที่จอดรถ} & 10/5 \text{ คัน} \\ & = 12 \text{ คัน} \end{aligned}$$

ข. หากจากพื้นที่โถงของโรงแรม

ส่วนประกอบของห้องโถงโรงแรม มีดังนี้

โถงทางเข้าหลัก	105	ตร.ม.
โถงพักผ่อน	160	ตร.ม.
โถงส่วนรับประทานอาหาร	90	ตร.ม.
รวม	355	ตร.ม.

จากข้อกำหนดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตร.ม. เศษของพื้นที่ให้คิดเป็น 10 ตร.ม.

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น จำนวนรถตามพื้นที่ห้องโถงโรงแรม} & 355/10 \text{ คัน} \\ & 36 \text{ คัน} \\ \text{นั่นคือจำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับแขก} & 36 + 12 \text{ คัน} \\ & = 48 \text{ คัน} \end{aligned}$$

รวมพื้นที่ที่จอดรถของผู้ใช้โครงการและผู้ติดตาม (15 ตร.ม./ คัน)

$$\text{ที่จอดรถแขกผู้เข้าพัก} \quad 48 \times 15 = 720 \text{ ตร.ม.}$$

- ที่จอดรถพนักงานและรถรับส่งพนักงาน

คิดอัตราส่วนพื้นที่บริหารเท่ากับ 60 ตร.ม. ต่อคัน

เพราะฉะนั้นมีที่จอดรถยนต์อย่างน้อยที่สุดสำหรับส่วน office 4 คัน

พนักงานส่วนบริการทั้งหมด 69 คน

เพราะฉะนั้นใช้รถรับส่งพนักงานเป็นรถบริการขนาด 40 ที่นั่ง 2 คัน

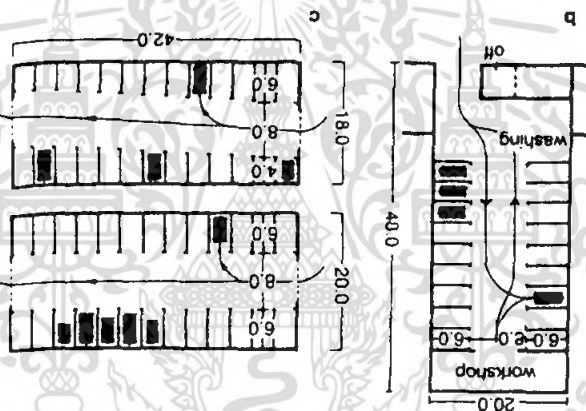
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ (12.50 ตร.ม./ 1 คัน)และรถบริการ 48 ตร.ม./ คัน
 รวมพื้นที่จอดรถสำหรับพนักงานและรถรับส่ง (12.50x4)+(48x2) =196 ตร.ม.

- ที่จอดรถบริการ รถทัวร์

จากอัตราการเข้าพักของโรงแรมทั่วไป 80% ของห้องพัก = 32 ห้อง
 คิดเฉลี่ยห้องพักละ 1.6 คน ตามมาตรฐานสากล
 ดังนั้นมีผู้เข้าพัก 32x1.6 = 52 คน
 รถทัวร์ชนิด VIP สามารถรับผู้โดยสารได้ = 24 คน
 เพราะฉะนั้นจึงต้องใช้รถทัวร์ 52 /24 = 2 คัน
 สมาชิกส่วนใหญ่เดินทางโดยรถทัวร์รับส่งจากสนามบิน จึงคิดรถทัวร์เป็น 2 คัน
 ที่จอดรถ 1 คันใช้พื้นที่ 48.00 ตร.ม.

รวมพื้นที่จอดรถสำหรับรถบริการและรถทัวร์ 96. ตร.ม.



- ที่จอดรถส่งของ

กำหนดให้ - รถส่งของ 1 คัน
 - รถขยะ 1 คัน

พื้นที่ (48 ตร.ม./ 1 คัน)

รวมพื้นที่จอดรถในส่วนส่งของ 96 ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอยสำหรับที่จอดรถทั้งหมดเท่ากับ 720+196+96+96 = 1081 ตร.ม.

รวม circulation 100% 1081 ตร.ม.

สรุปพื้นที่ใช้สอยส่วนที่จอดรถทั้งหมด 2162 ตร.ม.

ส่วนบ้านพักพนักงาน

มีพนักงานพัก 70 คน แบ่งให้อยู่เป็นห้องละ 2 คน

จึงมีจำนวนห้อง

พื้นที่ใช้สอยรวม	35 x 25 = 875	ตร.ม.
circulation 30 % เท่ากับ	262.5	ตร.ม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนที่พักของพนักงานเท่ากับ	1137.5	ตร.ม.

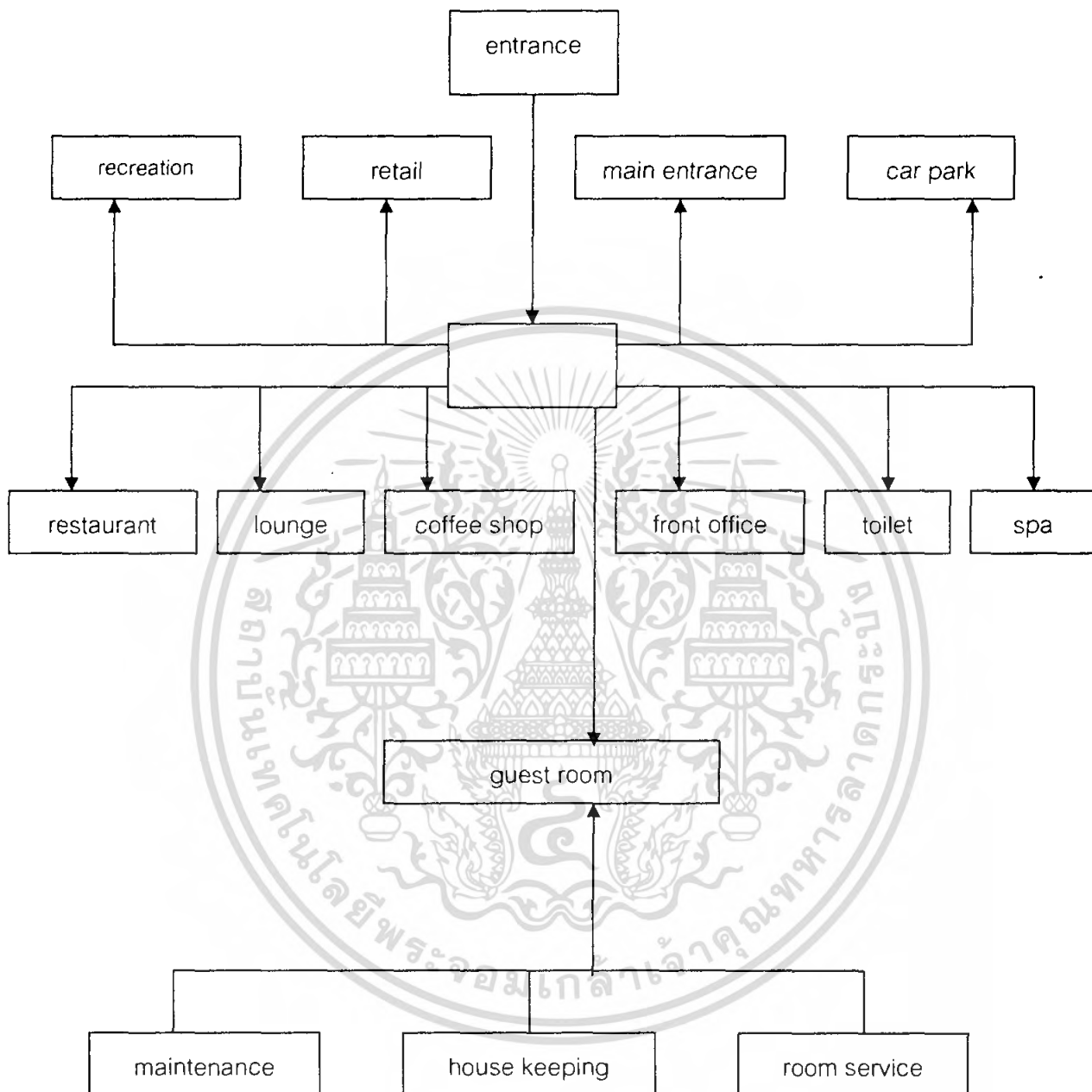
4.5 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

1. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนที่พักของโครงการ	7800.00	ตร.ม.
2. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนสปปา	1546.74	ตร.ม.
3. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนกิจกรรมนันทนาการ	598.52	ตร.ม.
4. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริการสาธารณะ	614.77	ตร.ม.
5. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริหารโครงการ	205.14	ตร.ม.
6. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริการ	1,379.82	ตร.ม.
7. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนที่จอดรถ	2162.00	ตร.ม.
8. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนที่พักของพนักงาน	1137.50	ตร.ม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	15444.49	ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

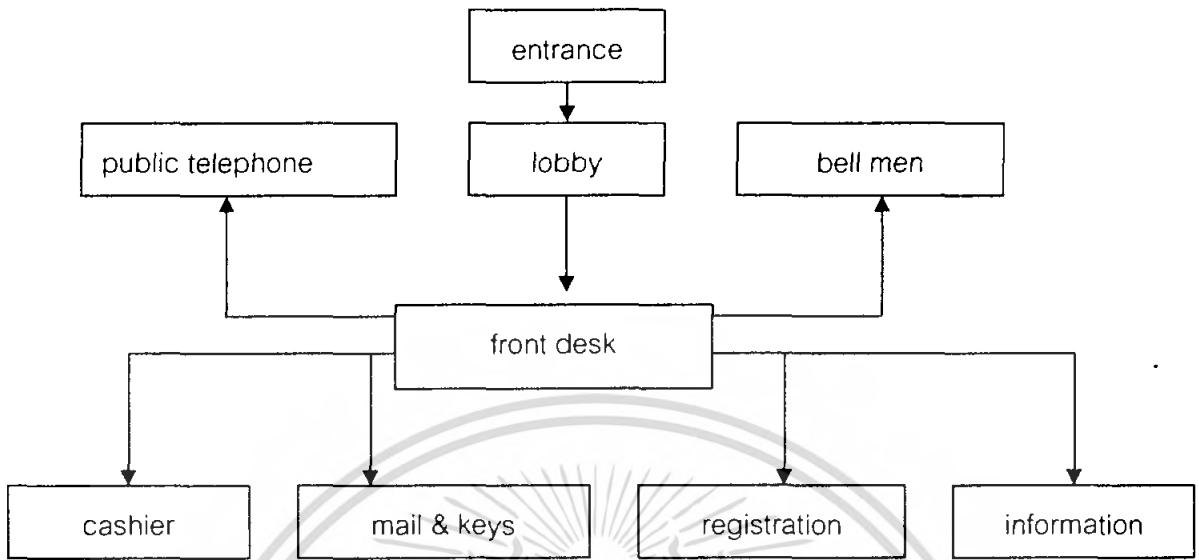
4.6 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนห้องพักแขก

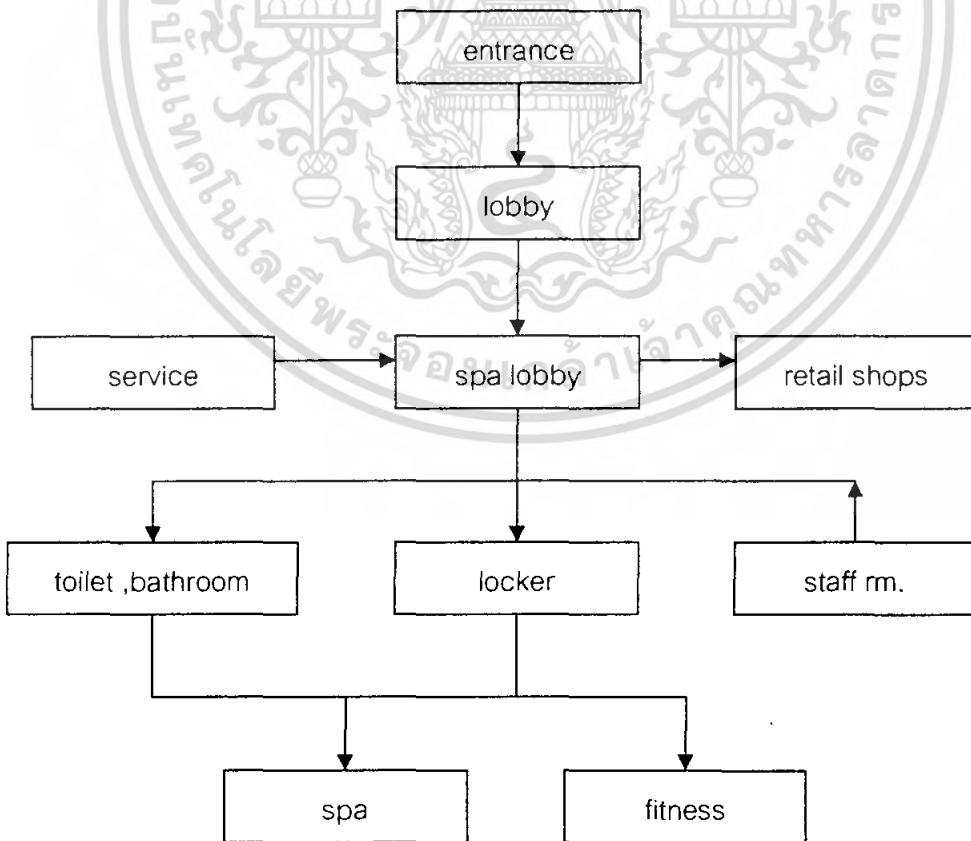


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์สำนักงานส่วนหน้า

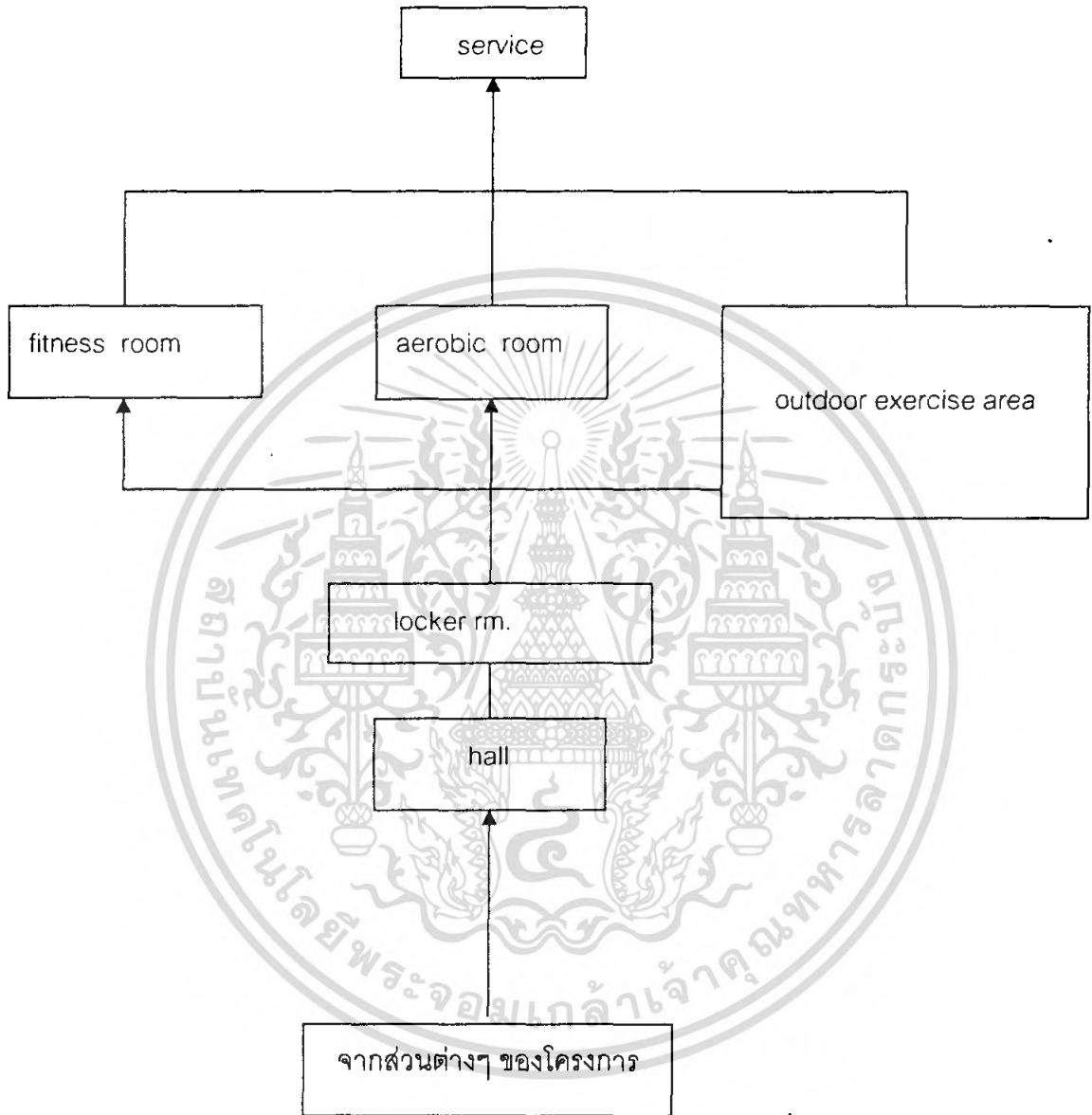


แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนดูแลสุขภาพ



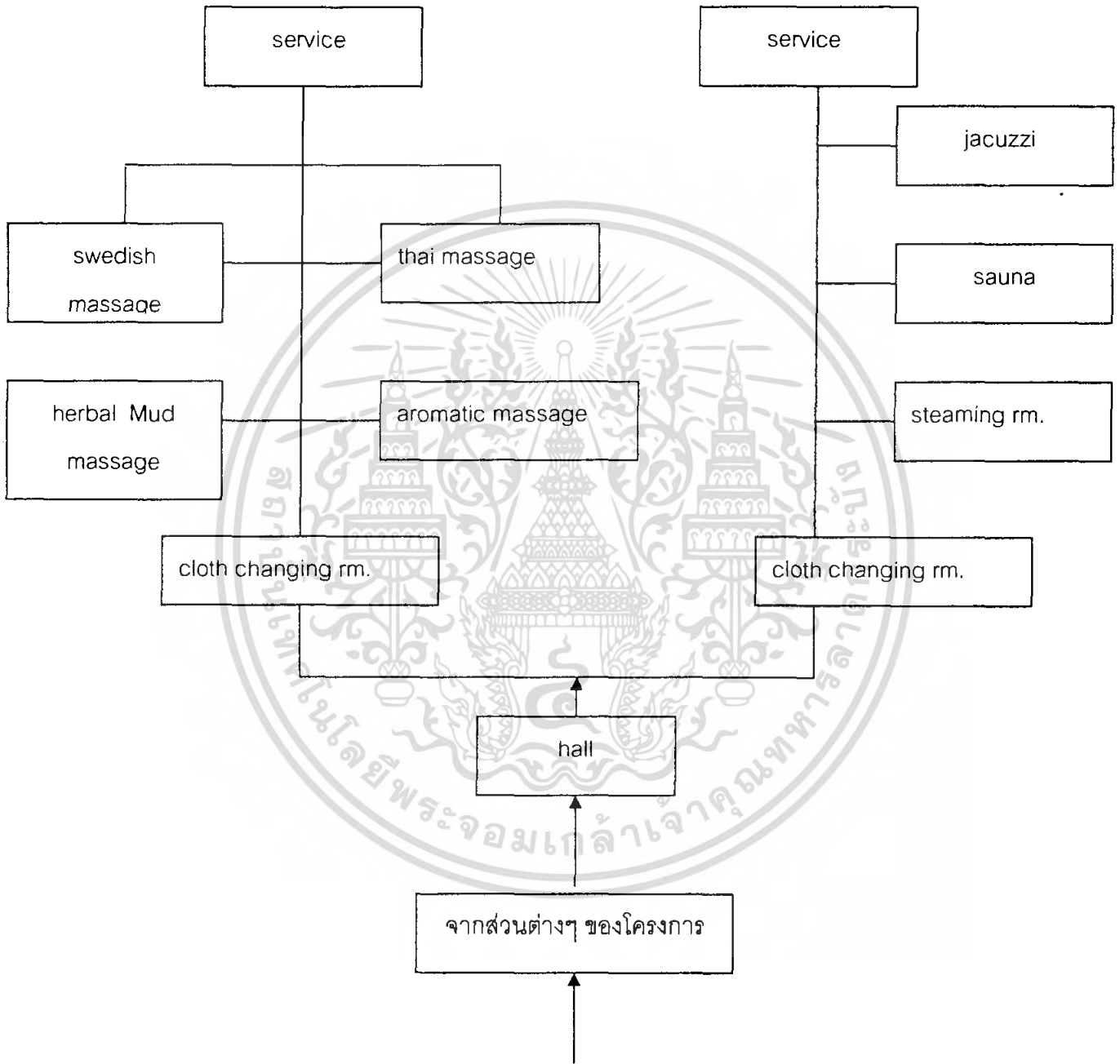
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนส่งเสริมสุขภาพ



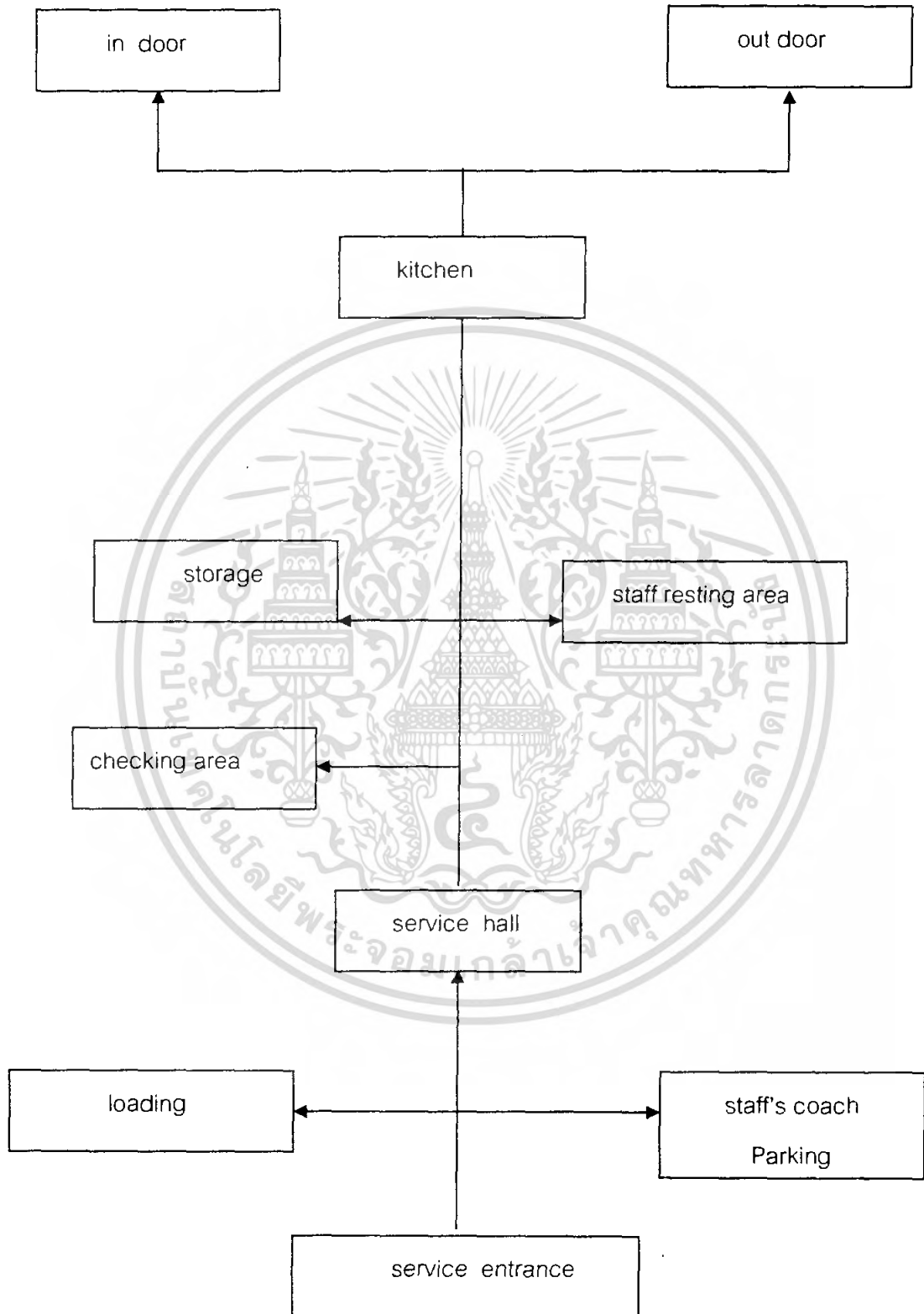
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนส่งเสริมสุขภาพ



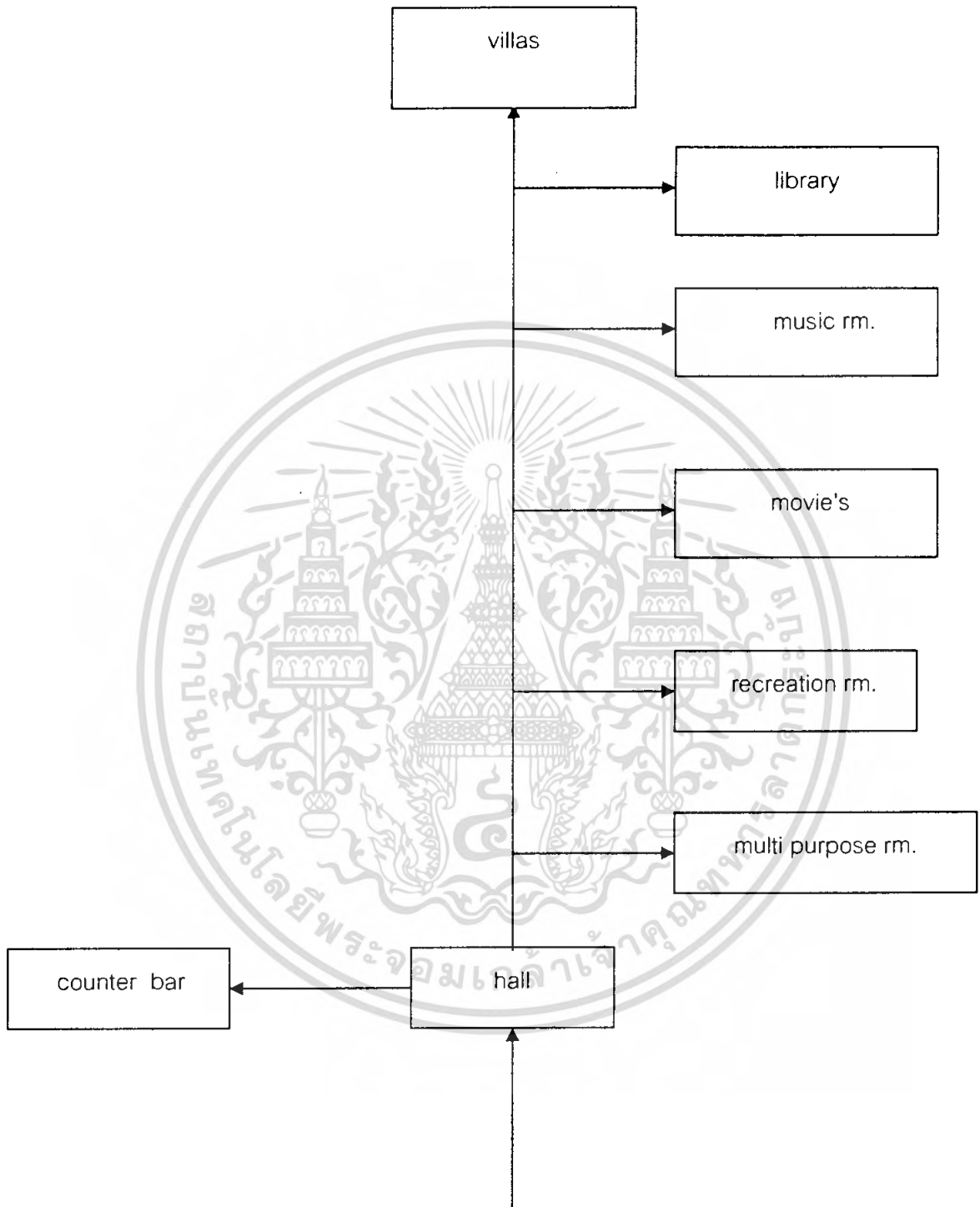
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนบริการ (ร้านอาหาร)



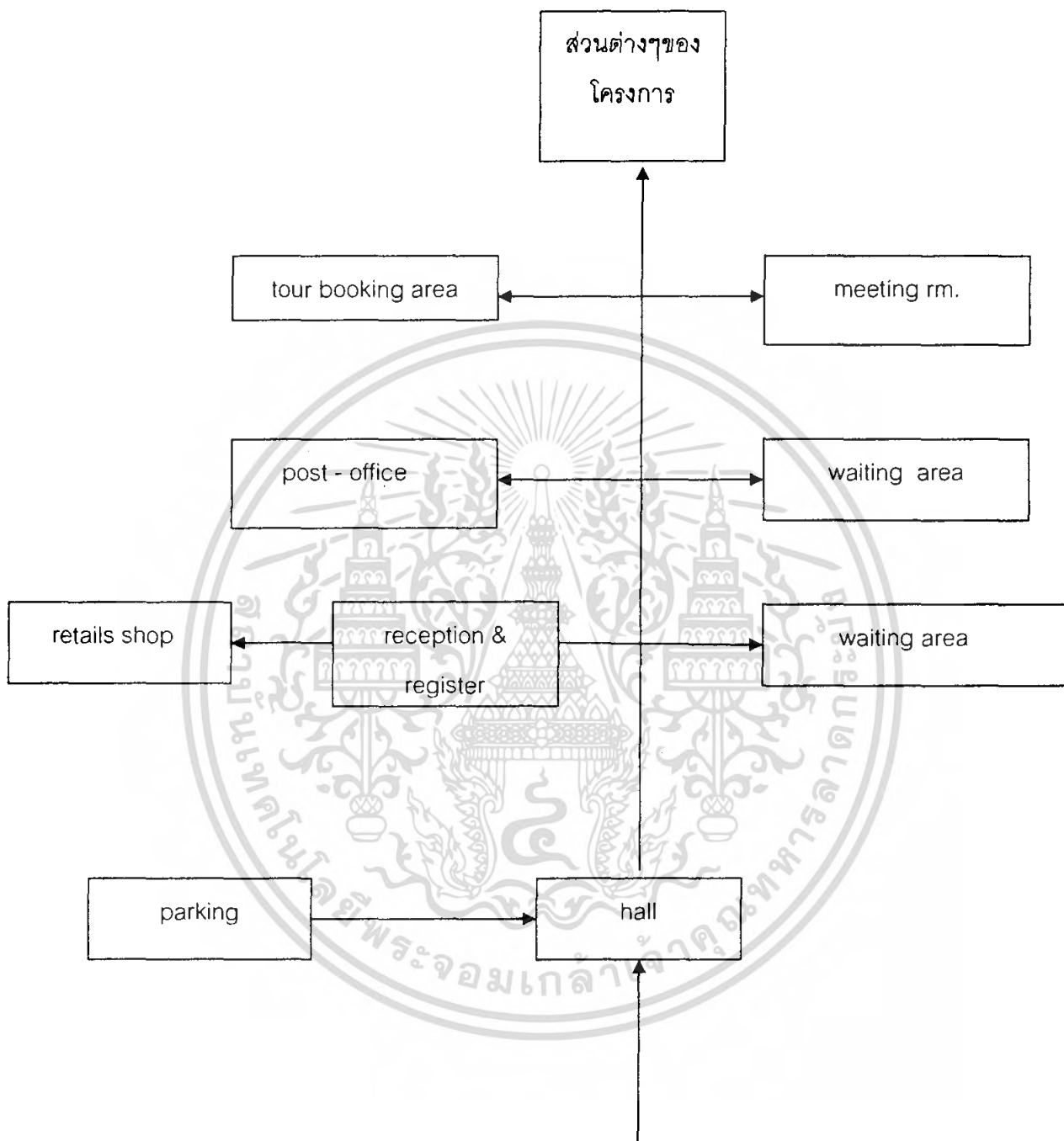
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนกิจกรรมนันทนาการ



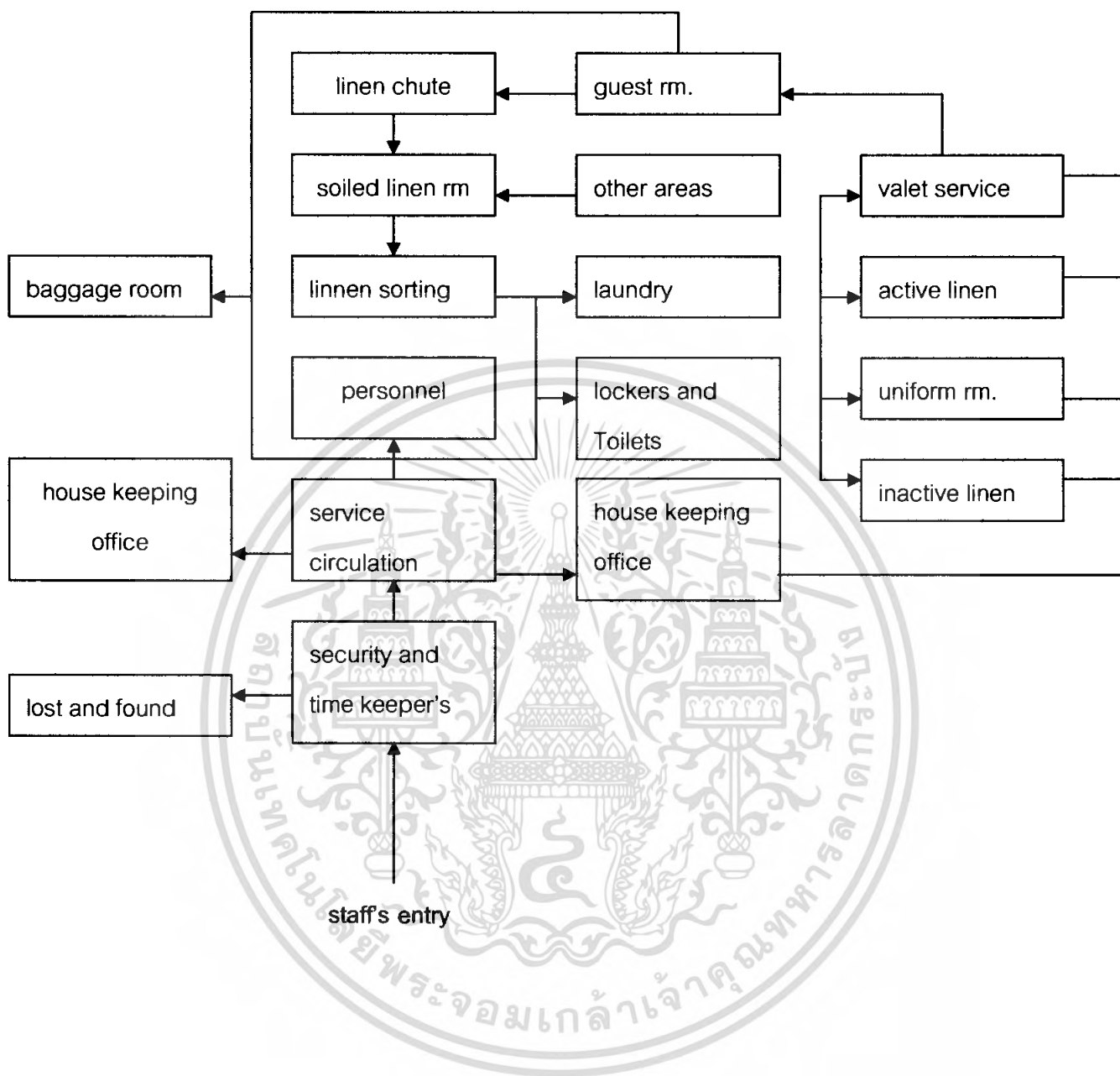
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนบริการสาธารณะ



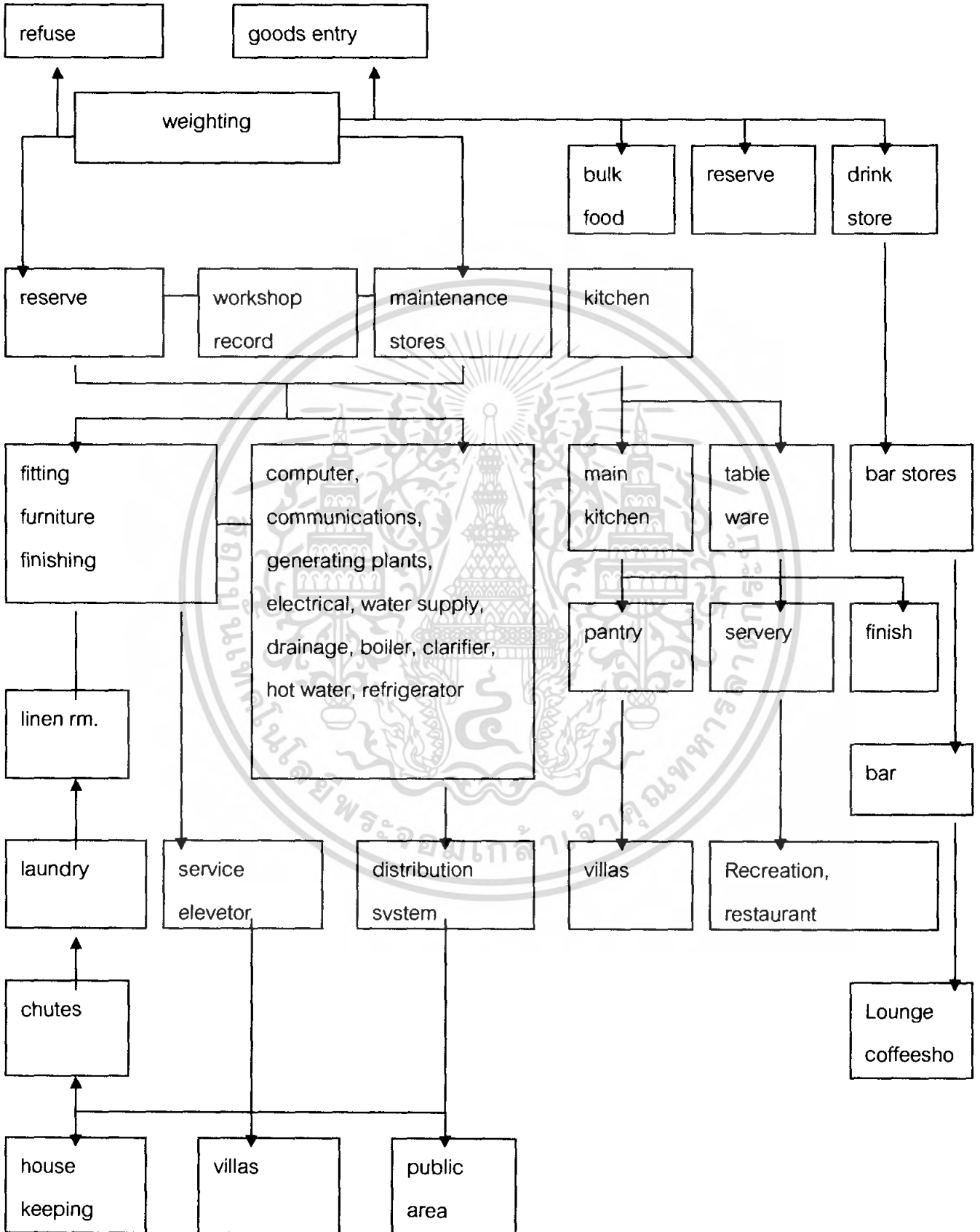
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ back of the house



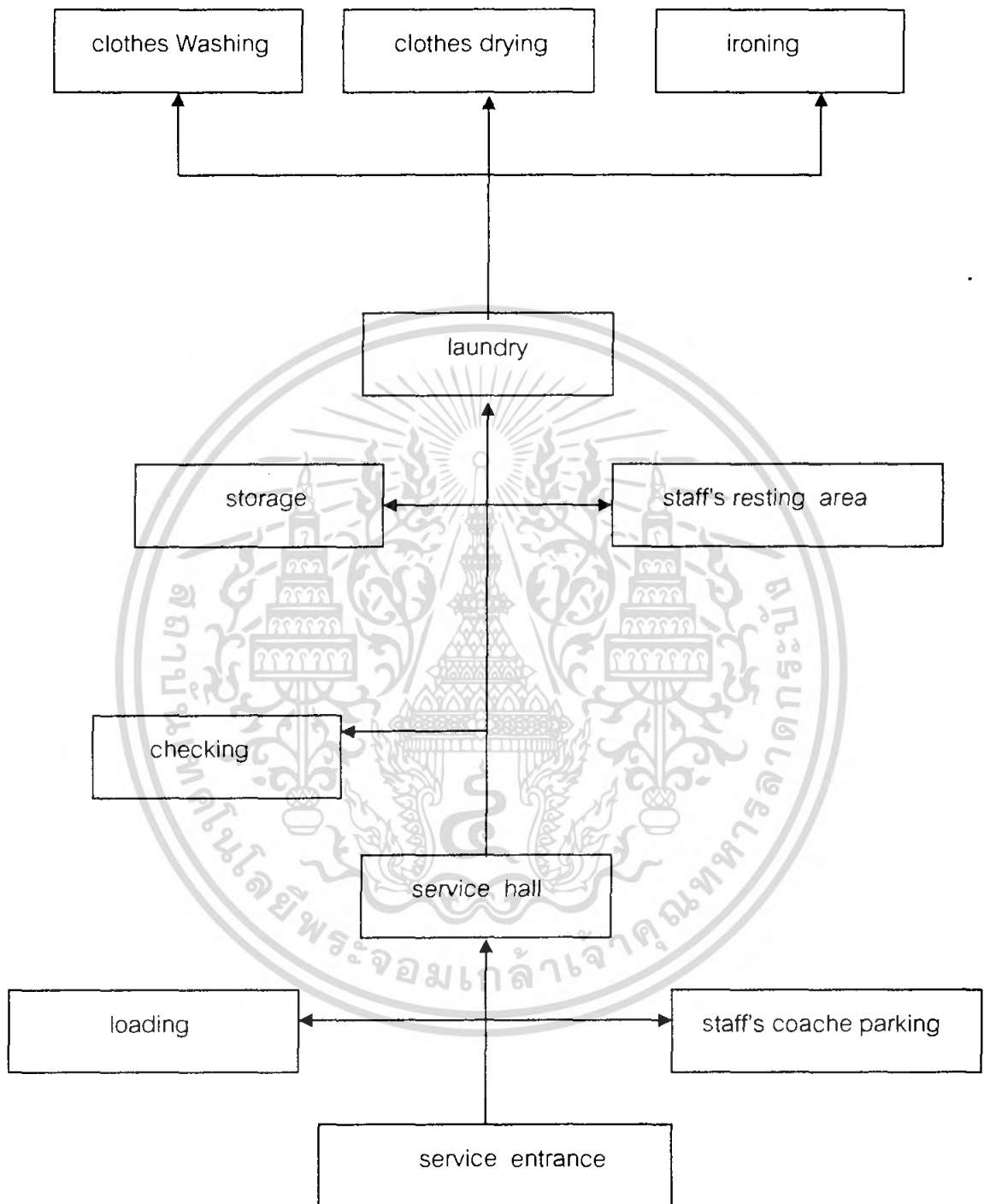
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนสนับสนุนโครงการและส่วนซ่อมบำรุง



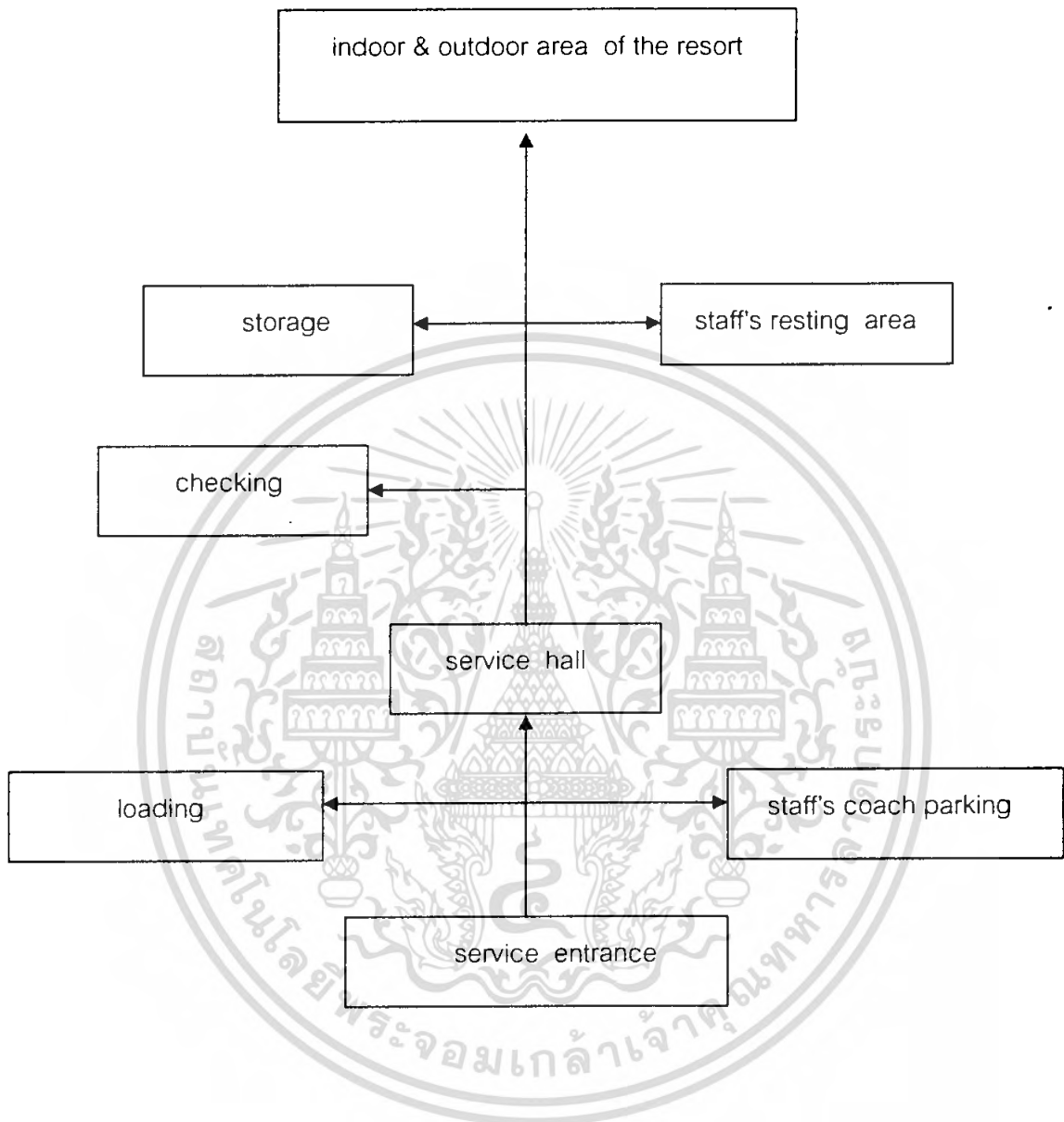
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนซักรีด



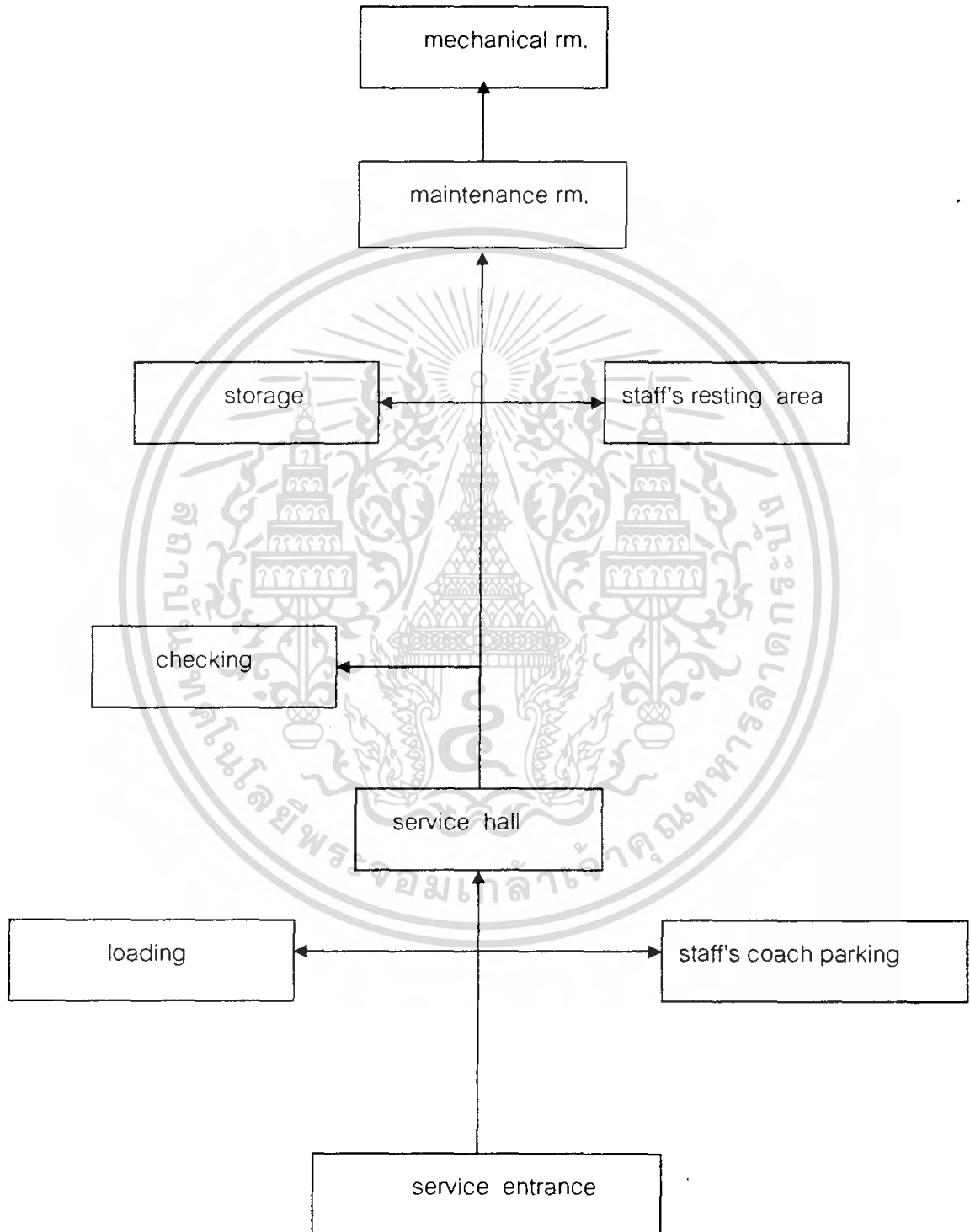
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วน ส่วนทำความสะอาด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนซ่อมบำรุง (ห้องเครื่อง)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่ตั้งโครงการ

5.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการระดับจังหวัด

ความเป็นมาของจังหวัดภูเก็ต

ภูเก็ต เป็นชื่อที่ใช้ในปัจจุบัน ก่อนหน้านั้นเราใช้คำว่า ภูเก็ท แปลว่า เมืองแก้วซึ่งตรงกับ ความหมายเดิมที่ชาวทมิฬเรียกเมืองนี้ว่า “มณิคราม” ตามหลักฐานที่ปรากฏเมื่อ พ.ศ. 1568 ปัจจุบันภูเก็ตเป็นจังหวัดหนึ่งทางภาคใต้ของประเทศไทย ที่มีประวัติความเป็นมาปรากฏใน หลักฐานทางประวัติศาสตร์และโบราณคดีนานนับพันปี เป็นที่รู้จักของนักเดินเรือที่ใช้เส้นทาง ระหว่างจัมบูนินเดียโดยผ่านแหลมมลายูมีหลักฐานที่เก่าแก่ที่สุดคือ หนังสือภูมิศาสตร์และแผนที่เดินเรือของปโตเลมี เมื่อประมาณ พ.ศ. 700 กล่าวถึง การเดินทางจากแหลมสุวรรณภูมิลงมา แหลมมลายู ต้องผ่านแหลม จังซีลอน ซึ่งก็คือ เกาะภูเก็ต นั่นเอง

นอกจากนี้ยังปรากฏหลักฐานทางประวัติศาสตร์ไทยว่า ภูเก็ตเป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรตามพรลิงค์ ต่อมาจนถึงสมัยอาณาจักรศรีวิชัย และในสมัยอาณาจักรศรีธรรมนคร เรียก เกาะภูเก็ตว่า เมืองตะกั่วกลาง เป็นเมืองที่ 11 ใน 12 เมืองนักษัตร โดยใช้ตราประจำเมืองเป็นรูปสุนัข จนถึงสมัยสุโขทัย เมืองกลางขึ้นอยู่กับเมืองตะกั่วป่าในสมัยกรุงศรีอยุธยา ชาวฮอลันดาสร้าง สถานที่เก็บสินค้าเพื่อรับซื้อแร่ดีบุกที่เมืองภูเก็ต ดังนั้นเกาะภูเก็ตทางตอนเหนือและตอนกลางเป็นเมืองกลางที่มีคนไทยปกครอง ส่วนทางตะวันตกและทางตอนใต้ของเกาะเป็นเมืองภูเก็ต ซึ่งมีชาวต่างชาติเข้ามารับซื้อดีบุก

จนกระทั่ง สมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้นกษัตริย์พม่าได้ยกทัพมาตีหัวเมืองต่าง ๆ ทางใต้เรื่อยมาถึงเมืองกลาง ขณะนั้นเจ้าเมืองกลางเพิ่งถึงแก่กรรมลง คุณหญิงจันภริยาและคุณมุกน้องสาวจึงรวบรวมกำลังพลต่อสู้กองทัพพม่าจนแตกพ่ายไปในที่สุด เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2328 พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชจึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ แต่งตั้งคุณหญิงจันเป็นท้าวเทพกษัตรี และคุณมุกเป็นท้าวศรีสุนทร ต่อมาเมืองภูเก็ตได้เจริญเติบโตมากขึ้นจากการค้าและเหมืองแร่ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้รวบรวมหัวเมืองชายทะเลด้านตะวันตก เป็นมณฑลภูเก็ต และเมื่อปี พ.ศ. 2476 ได้ยกเลิกมณฑลภูเก็ตและเปลี่ยนมาเป็นจังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.1 ขนาดที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดภูเก็ต ประกอบด้วยเกาะภูเก็ตและเกาะใหญ่น้อยอีก 32 เกาะ เกาะภูเก็ต เป็นเกาะที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ส่วนที่ยาวที่สุดยาวประมาณ 48.7 กิโลเมตร และส่วนที่กว้างที่สุด กว้างประมาณ 21.3 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 543.034 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 336,700 ไร่ ส่วนเกาะบริวารมีเนื้อที่รวมกันประมาณ 27.0 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 570,034 ตารางกิโลเมตร นอกจากนี้ยังมีพื้นน้ำทะเลในความรับผิดชอบอีกประมาณ 585 ตาราง กิโลเมตร

ภูเก็ตอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของประเทศไทย หรือภาคใต้ฝั่งตะวันตกริมทะเลอันดามัน หรือมหาสมุทรอินเดียระหว่างเส้นรุ้งหรือละติจูดที่ 7 องศา 30 ลิปดาเหนือและเส้นแวงหรือลองติจูดที่ 95 องศา 15 ลิปดาตะวันออก ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 867 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางด้วยรถยนต์ประมาณ 14 ชั่วโมง หรือทางอากาศประมาณ 688 กิโลเมตร ใช้เวลาบิน 1 ชั่วโมง 10 นาที

มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	จดทะเลเขต จ. พังงา กว้างประมาณ 490 เมตร มีสะพานสารสินเชื่อมต่อกัน
ทิศใต้	จดทะเลอันดามัน
ทิศตะวันออก	จดทะเลเขตจังหวัดกระบี่
ทิศตะวันตก	จดทะเลอันดามัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5.1 แผนที่จังหวัดภูเก็ต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.2 ลักษณะภูมิประเทศ

พื้นที่ของเกาะภูเก็ต ประมาณร้อยละ 70 เป็นภูเขา มีลักษณะสลับซับซ้อนตลอดแนวจากทิศเหนือถึงทิศใต้ เทือกเขานี้เป็นส่วนหนึ่งของเทือกเขาตะนาวศรีมียอดเขาไม้เท้าสิบสอง ที่ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ้ง เป็นยอดเขาสูงที่สุด พื้นที่ที่เหลือประมาณร้อยละ 30 เป็นพื้นที่ราบ อยู่ทางตอนกลางและตะวันออกของเกาะลักษณะของพื้นที่ทางตอนเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือเป็นพื้นที่ราบสูง พื้นที่ชายฝั่งตะวันออกเป็นป่าชายเลน พื้นที่ทางตะวันตกเป็นภูเขาและหาดทรายที่สวยงาม และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัด

5.1.3 ลักษณะภูมิอากาศ อุณหภูมิ และปริมาณน้ำฝน

จังหวัดภูเก็ต มีลักษณะภูมิอากาศแบบอากาศเขตร้อนชื้น และอยู่ในเขตอิทธิพลของลมมรสุม ลักษณะอากาศจึงอบอุ่นและชื้นตลอดปี มี 2 ฤดู คือ ฤดูฝนเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนพฤศจิกายน ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยประมาณ 248 เซนติเมตรต่อปี ปริมาณน้ำฝนไม่เท่ากันตลอดปี ลมมรสุมเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงของอากาศ ฤดูมรสุมมีระยะเวลาที่เริ่มจากปลายเดือนพฤษภาคมถึงปลายเดือนตุลาคม มีลมพัดแรง มีฝนตกหนักแต่ไม่สม่ำเสมอ มีฝนตกชุก ซึ่งพื้นที่ในบริเวณฝั่งตะวันออกจะมีฝนตกเป็นแห่ง ๆ ในระยะเวลาสั้น ๆ แต่ฤดูร้อนได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคมถึงเดือนมีนาคม มีอุณหภูมิเกือบจะคงที่ตลอดปี อุณหภูมิเฉลี่ยต่ำสุดประมาณ 22 องศาเซลเซียสสูงสุดประมาณ 33.4 องศาเซลเซียส อุณหภูมิสูงขึ้นในเดือนมีนาคมและลดลงเล็กน้อยในเดือนธันวาคม ช่วงที่แห้งแล้งที่สุดอยู่ระหว่างเดือนธันวาคมถึงเดือนมีนาคม

ปริมาณน้ำฝนที่ตกในจังหวัดภูเก็ตจัดอยู่ในระดับปานกลางของปริมาณน้ำฝนที่ตกทั้งสิ้นทางใต้ของประเทศไทย โดยมีปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 2,480 มิลลิเมตรต่อปี ในช่วงเดือนที่มีฝนตกน้อยที่สุดประมาณ 27 มิลลิเมตร

ตารางที่ 5.1 แสดงปริมาณน้ำฝนสูงสุด - ต่ำสุดที่ตกภายในจังหวัดภูเก็ต

เดือน	ปริมาณน้ำฝน		
	เฉลี่ย		สูงสุดรายวัน
	รายเดือน	รายวัน	
มกราคม	20.8	4.4	70.8
กุมภาพันธ์	20.9	2.7	43.8
มีนาคม	49.1	4.5	111.9
เมษายน	121.9	10.8	127.5
พฤษภาคม	319.5	20.8	142.9
มิถุนายน	268.9	18.9	129.3
กรกฎาคม	290.5	19.3	145.9
สิงหาคม	272.6	19.1	118.5
กันยายน	399.0	22.7	172.8
ตุลาคม	309.6	22.0	141.2
พฤศจิกายน	175.7	15.8	141.0
ธันวาคม	59.4	8.2	73.4

ที่มา : สถานีอุตุนิยมวิทยา จ. ภูเก็ต

5.1.4 ประชากร

ในปี 2536 จังหวัดภูเก็ตมีประชากรรวมทั้งสิ้น 194,178 คน หรือร้อยละ 2.4 ของประชากรในภาคใต้ นับเป็นจังหวัดที่มีประชากรเป็นอันดับ 2 ของภาคใต้ รองจากจังหวัดระนอง ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 328 คนต่อตารางกิโลเมตร ประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองมีประมาณร้อยละ 61.6 ของประชากรทั้งจังหวัด ที่เหลือร้อยละ 38.4 อาศัยอยู่ในชนบท

ในเขตผังเมืองรวมภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 23.7 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมเขตเทศบาล ซึ่งมีเนื้อที่ 12 ตารางกิโลเมตร และพื้นที่บริเวณตำบลรัชฎา ตำบลวิชิต ตำบลตลาดใหญ่ และตำบลตลาดเหนือในอำเภอเมืองซึ่งเป็นเขตความเจริญของชุมชนโดยรอบเขตเทศบาล มีประชากรเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมทั้งสิ้นประมาณ 119,557 คน หรือร้อยละ 61.6 ของประชากรทั้งจังหวัด มีอัตราการขยายตัวของประชากรในช่วงที่ผ่านมาเฉลี่ยร้อยละ 3.6 ต่อปี สูงกว่าอัตราการขยายตัวของจังหวัด ซึ่งเท่ากับร้อยละ 2.31 ต่อปี

จากการสำรวจเมื่อเดือนธันวาคม 2539 มีประชากรทั้งสิ้น จำนวน 215,070 คน ส่วนใหญ่เป็นชาวไทยพุทธเชื้อสายจีน นอกจากนั้นก็มีชาวไทยมุสลิม ซิกข์ ฮินดู คริสต์ และชนกลุ่มน้อยที่เรียกว่าชาวไทยใหม่ หรือชาวเล แนวโน้มการขยายตัวของประชากรจังหวัดภูเก็ตในช่วงแผนฯ 7 คาดว่าอัตราการขยายตัวของประชากรทั้งจังหวัดจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย ร้อยละ 2.8 ต่อปี อัตราการขยายตัวของประชากรเมืองเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี ในขณะที่อัตราการขยายตัวของประชากรชนบทเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.5 ต่อปี

ในปีสิ้นสุดแผนฯ 7 นั้นคาดว่าจะเกิดจะมีประชากรรวมทั้งสิ้น 210,234 คน เป็นประชากรเมือง 134,486 คน หรือประมาณร้อยละ 64 ของประชากรจังหวัด ที่เหลือร้อยละ 36 เป็นประชากรชนบท

ตารางที่ 5.2 แสดงการประมาณการประชากรจังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่ พ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2545

	2538	2539	2543	2545
ประชากรรวมทั้งจังหวัด	194,178	210,234	234,604	270,641
- ประชากรในเขตเมือง	119,557	134,486	157,329	191,415
ร้อยละ	61.6	64.0	67.0	70.7
- ประชากรในเขตชนบท	74,621	75,748	77,275	79,226
ร้อยละ	38.4	36.0	33.0	29.3
อัตราการขยายตัวของประชากร / ปี	2.3	27	2.8	2.9
- ในเขตเมือง	3.6	4.0	4.0	4.0
- ในเขตชนบท	0.5	0.5	0.5	0.5

ที่มา : ปรับปรุงจากประมาณการของสำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.5 การคมนาคม

จังหวัดภูเก็ต มีโครงข่ายโทรคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และอากาศติดต่อเชื่อมโยงภายในภาคระหว่างภูมิภาค และเชื่อมโยงกับต่างประเทศโดยผ่านทางท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต และท่าเรือน้ำลึกภูเก็ต

ทางบก

ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางบกของภูเก็ตมีเฉพาะเส้นทางรถยนต์ ซึ่งค่อนข้างจะโดดเดี่ยว เนื่องจากทำเลที่ตั้งของภูเก็ตเป็นทางปิดของโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางบก ความเชื่อมโยงระหว่างภูเก็ตกับเมืองศูนย์กลางอื่นและจังหวัดใกล้เคียงจึงค่อนข้างจำกัด เส้นทางสายหลักที่สำคัญได้แก่

1. ทางหลวงหมายเลข 4 (เพชรเกษม)จากกรุงเทพถึงอำเภอตะกั่วทุ่ง บ้านโคกลอย ช้างสะพานสารสินเข้าจังหวัดภูเก็ต รวมระยะทางประมาณ 862 กิโลเมตร
2. ทางหลวงหมายเลข 402 เป็นเส้นทางสายสำคัญของจังหวัดภูเก็ตเป็นแกนกลางในแนวเหนือใต้ เป็นเส้นทางเข้าออกจังหวัดเส้นทางเดียว ซึ่งเชื่อมต่อกับพังงาผ่านทางสะพานสารสิน มีทางหลวงจังหวัดเป็นถนนรอบเกาะ และเส้นทางอื่นๆที่แยกจากเส้นทางหลวงหมายเลข 402 ไปยังชุมชนและสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆเส้นทางเหล่านี้ยังไม่เพียงพอและไม่ได้มาตรฐาน

แม้มีการปรับปรุงความเชื่อมโยงของโครงข่ายถนนในจังหวัดแล้วแต่โครงข่ายความเชื่อมโยงโดยตรงสู่พื้นที่ของแต่ละจังหวัดภาคใต้ตอนบนยังขาดแคลนอยู่โดยเฉพาะเส้นทางที่จะเชื่อมโยงระหว่างชายฝั่งตะวันออก - ตะวันตกของภาค โดยมีภูเก็ตและสุราษฎร์ธานีเป็นศูนย์กลาง

ทางน้ำ

โครงข่ายคมนาคมทางน้ำ มีท่าเรือน้ำลึกที่บริเวณอ่าวมะขามในพื้นที่ 319 ไร่ เป็นท่าเรือส่งสินค้าระหว่างประเทศ สามารถติดต่อกับประเทศแถบตะวันตกได้โดยตรง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากท่าเรือน้ำลึกได้สมบูรณ์และสะดวกต่อการขนส่ง ฉะนั้นหากมีการก่อสร้างและปรับปรุงเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างด้านตะวันออก - ตะวันตกของภูมิภาคนี้ คาดว่าจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และยังมีท่าเทียบเรือท่องเที่ยวและเรือขนาดเล็กมากถึง 14 แห่ง และมีการเดินเรือเพื่อการท่องเที่ยวไปยังหมู่เกาะต่าง ๆ ในทะเลซึ่งเป็นที่ยินยอมของนักท่องเที่ยว

ทางอากาศ

สำหรับโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางอากาศ มีท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดภูเก็ตซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อการขนส่งสินค้าและผู้โดยสาร จากสถิติของผู้โดยสารและจำนวนเที่ยวบินปี 2535 มีผู้โดยสารมากถึง 2 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 8.9 และมีจำนวนเที่ยวบินรวม 18,819 เที่ยวบิน มีเส้นทางบินเชื่อมโยงระหว่างกรุงเทพมหานครกับภูมิภาคในประเทศ และเชื่อมโยงกับต่างประเทศโดยตรง อาทิ สิงคโปร์ ฮองกง และญี่ปุ่น เป็นต้น รวมทั้งเป็นจุดแวะพักของสายการบินต่างประเทศหลายสายการบิน

5.1.6 การใช้ที่ดินและลักษณะดิน

ลักษณะดินของเกาะภูเก็ต เกิดจากการสลายตัวของหินกรวด และศิลาแลงปกคลุมไปตามชายฝั่ง และพื้นที่เชิงเขาเป็นลูกครึ่งปนทรายและร่วนมาก จึงขาดประสิทธิภาพในการกักน้ำ เกิดการพังทลายได้ง่าย จึงเหมาะต่อการปลูกยางพาราและสับปะรดพันธุ์พื้นเมืองภูเก็ตซึ่งมีรสชาติหวานหอมและกรอบ

การใช้ที่ดินของเกาะภูเก็ต ตามสถานภาพการใช้ที่ดินและการกระจายตัวของระบบนิเวศน์บนเกาะภูเก็ตจากมากไปน้อยตามประเภทต่างๆ ดังนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นประเภทที่ใช้พื้นที่มากที่สุดประมาณ 160,963 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.18 ของพื้นที่ทั้งหมดพืชเศรษฐกิจที่สำคัญ คือ ยางพารา มะพร้าว สับปะรด มะม่วง หิมพานต์ ตะตอ และทุเรียน
2. การใช้ที่ดินเพื่อสงวนป่าไม้ (ป่าบก) เป็นประเภทที่ใช้พื้นที่มากเป็นอันดับสอง ประมาณ 88,235 ไร่ คิดเป็นอัตราการมีป่าไม้ประมาณร้อยละ 24.77 ของพื้นที่ทั้งเกาะภูเก็ต
3. การใช้ที่ดินเพื่อการทำเหมืองแร่ พบว่าในปี พ.ศ. 2535 เกาะภูเก็ตมีพื้นที่การทำเหมืองแร่บนบกพื้นที่ประมาณ 1,513.09 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่เพื่อการทำเหมืองแร่ร้อยละ 0.43 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแหล่งชุมชน และโครงสร้างพื้นฐาน พบว่าเมื่อปี พ.ศ. 2535 เกาะภูเก็ตมีแหล่งชุมชนและโครงสร้างพื้นฐานรวมกันได้พื้นที่ประมาณ 33,039 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้ที่ดินเพื่อสังคมและประชากรร้อยละ 10 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต
5. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นระบบนิเวศน์ตามชายฝั่งทะเล พบว่าเมื่อปี พ.ศ.2535 เกาะภูเก็ตมีระบบนิเวศน์ชายฝั่งทะเลนับจากป่าชายเลน ป่าชายหาดที่ลุ่มน้ำขังและหาดทราย รวมกันได้เนื้อที่ประมาณ 25,246 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้ที่ดินเป็นระบบนิเวศน์บริเวณชายชายฝั่งทะเลประมาณ 7.49 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต
6. การใช้ที่ดินเป็นแหล่งน้ำ พบว่าเมื่อปี พ.ศ.2534 เกาะภูเก็ตมีเนื้อที่แหล่งน้ำทั้งสิ้น ประมาณ 1375 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่เป็นแหล่งน้ำร้อยละ 0.41 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต

การถือครองที่ดินหรือถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดว่าที่ดินนั้นจะถูกพัฒนาไปในรูปใด ที่ดินในเกาะภูเก็ต 52 % เป็นที่สวนส่วนบุคคลและมีข้อจำกัดจึงมีการพัฒนาที่ดินส่วนบุคคลไม่มากนัก ที่ดินประมาณ 40 % ของพื้นที่ทั้งเกาะภูเก็ตถูกจัดอยู่ในประเภทเขตคุ้มครองหรืออนุรักษ์ประเภทใดประเภทหนึ่ง ส่วนที่เหลืออีก 8 % ของพื้นที่ทั้งเกาะ เป็นที่สาธารณะอนุญาตให้มีการใช้ประโยชน์ได้หลายรูปแบบ ตามแนวชายฝั่งทะเลเกาะภูเก็ตและบริเวณริมหาดทรายเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วส่วนใหญ่เป็นที่ดินของเอกชน

สามารถจำแนกการถือครองที่ดินบนเกาะภูเก็ตได้ 6 กลุ่มดังนี้

1. ที่ดินในเขตเทศบาล มี 1 บริเวณ คือบริเวณเทศบาลเมืองภูเก็ต
2. ที่ดินเขตสุขาภิบาลมี 5 บริเวณ คือ
 - บริเวณสุขาภิบาลเทพกระษัตรี ครอบคลุมที่ว่าการอำเภอเมืองกลางและใกล้เคียง
 - บริเวณสุขาภิบาลเชิงทะเล ครอบคลุมที่ตั้งส่วนหนึ่งของตำบลเชิงทะเล
 - บริเวณสุขาภิบาลกระทุ้ง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลกระทุ้งทั้งหมด
 - บริเวณสุขาภิบาลป่าตอง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลป่าตองทั้งหมด
 - บริเวณสุขาภิบาลกะรน ครอบคลุมที่ตั้งบางส่วนของตำบลกะรน จำนวน 4 หมู่บ้าน
3. ที่ดินบริเวณอุทยานแห่งชาติ มี 2 บริเวณ คือ
 - บริเวณอุทยานแห่งชาติ หาดไนยาง
 - บริเวณอุทยานแห่งชาติ เขาพระแทว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ที่ดินบริเวณราชพัสดุ มี 31 แห่ง กระจายอยู่ทั่วไป
5. ที่ดินสาธารณประโยชน์มี 39 แห่ง ใน 3 อำเภอ ดังนี้
 - อำเภอกลาง มี 2 แห่ง บริเวณหาดสุรินทร์
 - อำเภอกะทู้ มี 9 แห่ง ตำบลกมลา แถบชายฝั่งมี 4 แห่ง ตำบลป่าตอง แถบชายฝั่งมี 3 แห่ง และตำบลกะทู้มี 2 แห่ง
 - อำเภอเมืองภูเก็ต มี 28 แห่ง กระจายอยู่ทั่วไป
6. ที่ดินผู้ถือครองอื่นๆมีอยู่ทั่วไป ทั้งที่ดินส่วนบุคคลและที่ดินส่วนนิติบุคคล รวมถึงที่ดินของรัฐ เช่น ทางหลวงแผ่นดินกับเขตทหาร เป็นต้น

พื้นที่ป่าสงวนที่เป็นสาธารณสมบัติแผ่นดิน และที่ราชพัสดุในจังหวัดภูเก็ต มีจำนวนทั้งสิ้น 116,020.39 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 32.5 ของพื้นที่ของจังหวัด แยกเป็น

1. พื้นที่ป่าสงวน อยู่ในความรับผิดชอบของป่าไม้จังหวัด 105,809.25 ไร่ เป็นพื้นที่ป่าบกจำนวนเนื้อที่ 88,235 ไร่ กับป่าชายเลน 17,574.25 ไร่ ถูกบุกรุกแล้ว 65,923.25 ไร่
2. พื้นที่สาธารณสมบัติแผ่นดิน อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนจังหวัด มีจำนวนเนื้อที่ 468 ไร่ ถูกบุกรุกแล้ว 100 ไร่
3. ที่ที่ราชพัสดุ อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานราชพัสดุจังหวัด (311 แปลง ทะเบียน)จำนวน 9,743.14 ไร่ ถูกบุกรุกแล้ว 620.3 ไร่

เกาะภูเก็ตถูกรอบคลุมโดยกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2532 โดยมีผังเมืองรวม ผังกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและประกาศของกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2535 ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 แสดงการใช้ประโยชน์จากที่ดินปี 2534

	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร	160,963.00	48.00
การใช้ที่ดินเพื่อการสงวนป่าไม้	105,809.25	32.00
การใช้ที่ดินเพื่อการทำเหมืองแร่	1,513.09	2.00
การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแหล่งชุมชนและโครงการพื้นที่ฐาน	33,039.00	10.00
การใช้ที่ดินเพื่อระบบนิเวศน์ตามชายฝั่งทะเล	25,246.00	7.49
การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแหล่งน้ำ	1,375.00	0.41

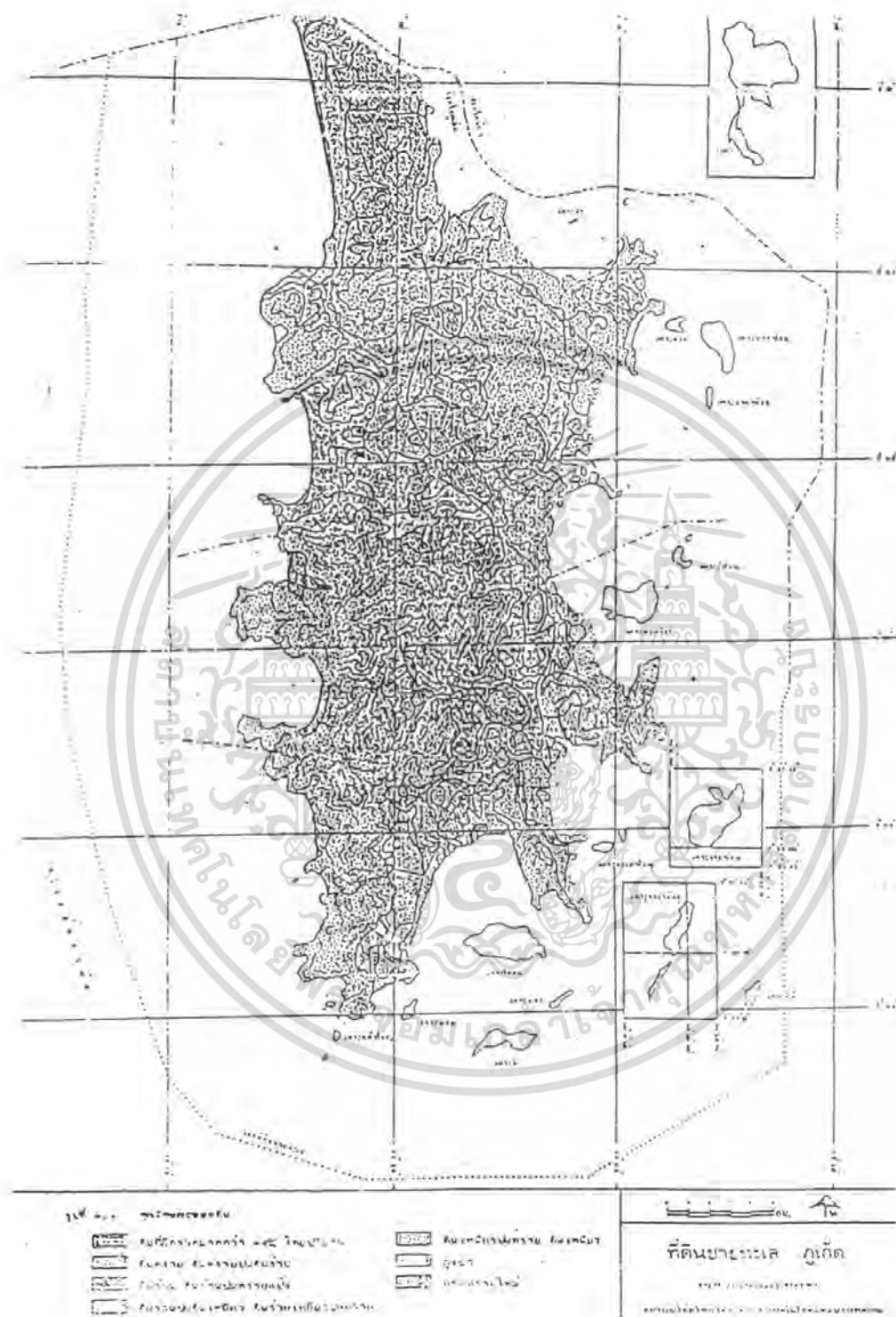
ที่มา : สำนักงานจังหวัดภูเก็ต

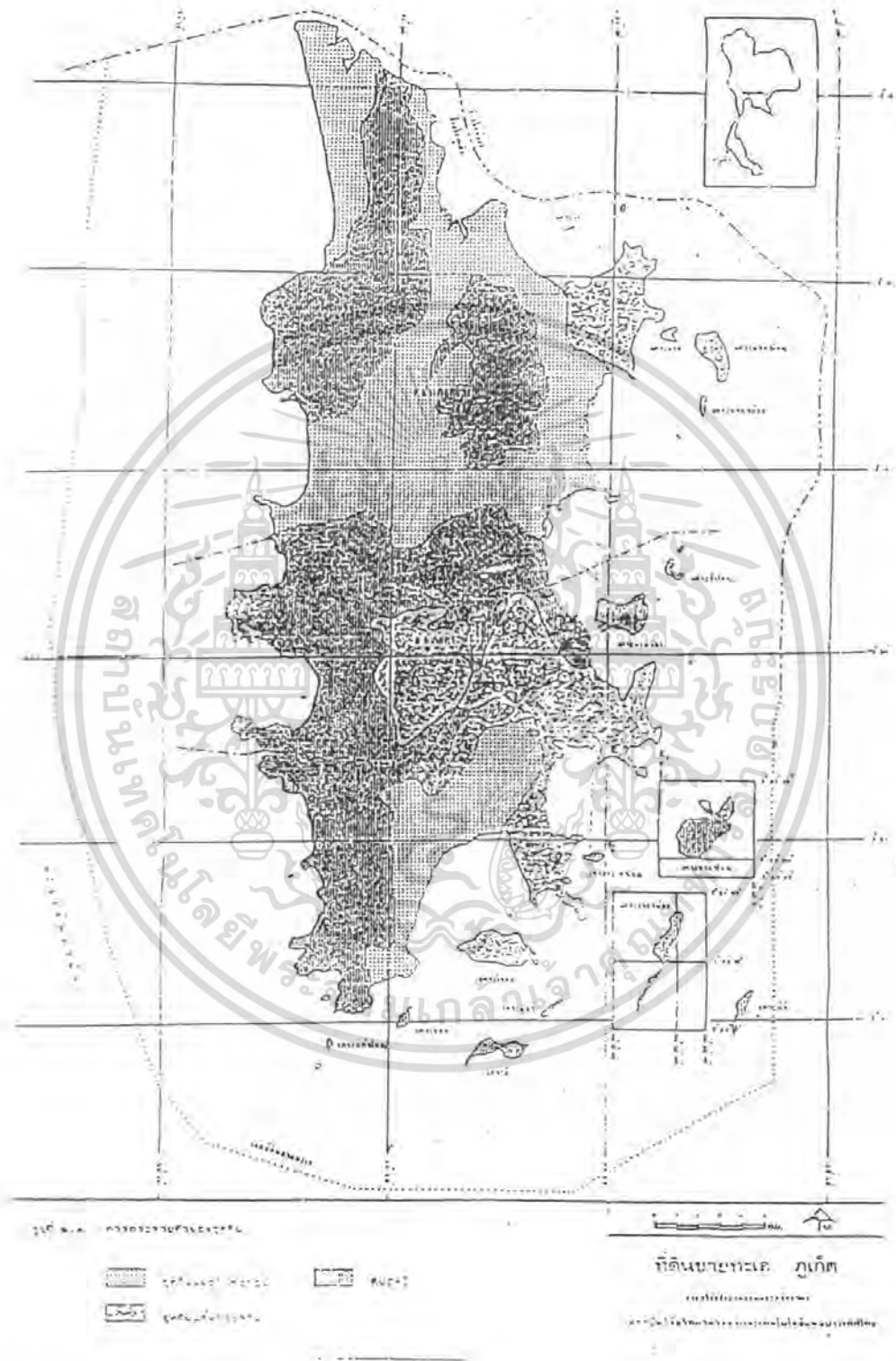
ตารางที่ 5.4 แสดงพื้นที่ของรัฐที่ถูกรุก

	พื้นที่ (ไร่)	ถูกรุกแล้ว (ไร่)
พื้นที่ทั้งสิ้น	116,020.39	66,643.55
1. พื้นที่ป่าสงวน	105,809.25	65,923.25
2. พื้นที่สาธารณประโยชน์แผ่นดิน	468.00	100.00
3. พื้นที่ราชพัสดุ	9,743.14	620.30

ที่มา : สำนักงานจังหวัดภูเก็ต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้





รูปภาพที่ 5. 3 แสดงที่ดินชายทะเล จ. ภูเก็ต (แสดงการกระจายตัวของชุดหิน)

ที่มา: ข้อมูลการวิจัยของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพที่ 5. 4 แสดงความสูง - ต่ำของที่ดิน

ที่มา : ข้อมูลการวิจัยของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 การศึกษาและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ

5.2.1 หลักในการเลือกพิจารณาที่ตั้งโครงการ

5.2.1.1 ข้อพิจารณาสำหรับโครงการโรงแรมพักตากอากาศ

การเลือกที่ตั้งของสำหรับโครงการโรงแรมพักตากอากาศต้องมีความเป็นส่วนตัว และมีธรรมชาติที่ดี ปลอดภัยจากแหล่งมลภาวะ มีความเป็นส่วนตัวสูง และไม่ควรถูกอยู่ใกล้กับกับสถานที่ดังต่อไปนี้

- โรงพยาบาล
- โรงงานอุตสาหกรรม
- ทางรถไฟ
- วัดและสุสาน
- โรงเรียน

การเลือกตำแหน่งที่ตั้งของโครงการเป็นสิ่งสำคัญมากสำหรับโครงการประเภทรีสอร์ท เนื่องจากต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในหลาย ๆ ด้าน ดังนั้นในการเลือกที่ตั้งของโครงการมีการสรุปผลวิเคราะห์และศึกษาความเหมาะสมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

5.2.1.2 นโยบายการท่องเที่ยว

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาแห่งประเทศไทยมีนโยบายให้ภาคใต้ศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางทะเลระดับโลก และเป็นประตูเชื่อมโยงเศรษฐกิจเอเชียใต้ เป้าประสงค์

1. จำนวนนักท่องเที่ยว (เพิ่ม 10% /ปี)
2. รายได้จากการท่องเที่ยว (เพิ่ม 12% /ปี)
3. ระยะเวลาพำนัก
4. อัตราการใช้จ่าย/คน/วัน
5. เตรียมความพร้อมของพื้นที่รองรับการเชื่อมโยง
6. เพิ่มมูลค่าผลผลิต ภาคเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และการประมง

ประเด็นยุทธศาสตร์

1. ส่งเสริมการท่องเที่ยวทางทะเล และเป็นประตูเชื่อมโยงเศรษฐกิจเอเชียใต้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตของคณะกรรมการ

1. ให้ร่วมกับเอกชนในการจัดตั้งศูนย์วัฒนธรรม เพื่อให้เป็นแหล่งเรียนรู้ของเยาวชนและประชาชนทั่วไป
2. อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและชายฝั่งทะเล กำจัดขยะตามชายฝั่ง ชายหาดที่เสื่อมสภาพที่ให้บูรณะฟื้นฟูเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น
3. พื้นที่ สปก. อาจทำเป็นสถานที่ท่องเที่ยว
4. ให้ดูความเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน เช่น อินเดีย
5. ศิลปะสถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของภาคใต้ควรให้โดดเด่นและอนุรักษ์ไว้
6. ให้วางผังเมืองแยกให้ชัดเจน เช่น แหล่งท่องเที่ยว ที่อยู่อาศัยสถานบันเทิง
7. การเชื่อมเมืองคู่แฝด ให้พิจารณาว่าทำอย่างไรให้จังหวัดภูเก็ตได้รับประโยชน์มากที่สุด
8. การดูแลเรื่องสิ่งแวดล้อมให้ออกประกาศก่อนแล้วค่อยไปจัดระเบียบทีหลัง เพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการดำเนินการ

5.2.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่สวยงามคือชายหาดที่สวยงามและมีอากาศที่เป็นธรรมชาติ ดังนั้นจึงมีความเหมาะสมในการเป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงแรมพักตากอากาศ โดยมีข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้ง ดังนี้

1. ทักษะสภาพที่ตั้งของโครงการควรมีมุมมองที่ดี ไม่มีสิ่งก่อสร้างอื่นๆมาบดบัง ควรสามารถมองเห็นทะเลได้
2. มีความปลอดภัยจากเหตุอุบัติเหตุธรรมชาติทางทะเล เช่นคลื่นยักษ์
3. ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน สภาพที่ดินต้องไม่เป็นพื้นที่ชุ่มน้ำ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมในภายหลังได้ ลักษณะเป็นดินร่วนกึ่งปนทราย สามารถระบายน้ำได้ดี เหมาะกับการปลูกพืชพรรณต่างๆ
4. การคมนาคม และการเข้าถึงโครงการ ต้องสามารถเข้าถึงโครงการได้โดยสะดวก ต้องไม่ไกลจากสนามบิน จนเกินไป
5. ระบบสาธารณูปโภค เช่น การไฟฟ้า การประปา ควรมีการรองรับที่พร้อม
6. สภาพที่แวดล้อม ควรมีความสวยงามและห่างไกลจากมลภาวะและสิ่งรบกวน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



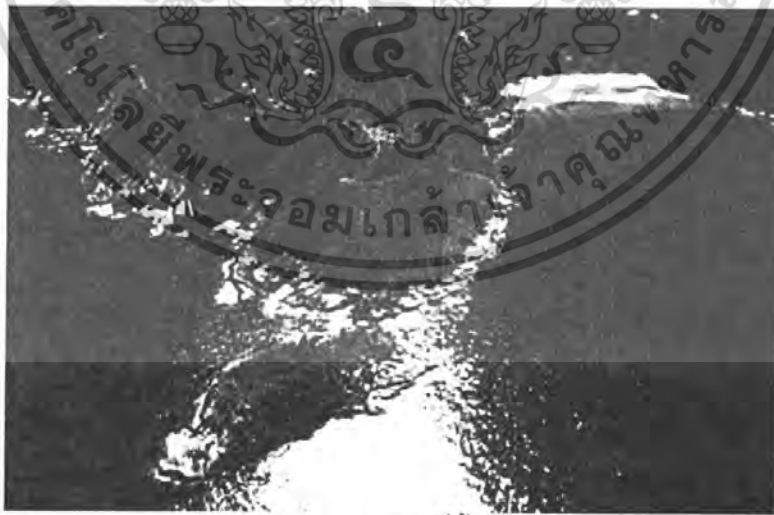
รูปภาพ 5.5 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

- site A
- site B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ที่ตั้งโครงการ A



รูปภาพ 5.6 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ A

ที่ตั้งโครงการ แหลมยมดิง, หาดนาคาเล, ต.ป่าตอง , อ.กะทู้, จ.ภูเก็ต
อาณาเขตติดต่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนพหลโยธิน
ทิศใต้	ติดกับ	ทะเลอันดามัน
ทิศตะวันออก	ติดกับ	หาดนาคาเล
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทะเลอันดามัน

1. ลักษณะภูมิประเทศ

มีลักษณะเป็นแหลมยื่นลงไปในทะเลอันดามัน พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความลาดหลั่นกันของพื้นที่ และตั้งอยู่บนแนวชายฝั่งที่มีลักษณะเป็นหิน มีส่วนที่สามารถลงสู่ชายหาดหิน ส่วนตัวขนาดเล็กได้ ไม่เหมาะแก่การเล่นน้ำ

2. ทิศนัยภาพที่และมุมมอง



รูปภาพ 5.7 มุมมองภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A

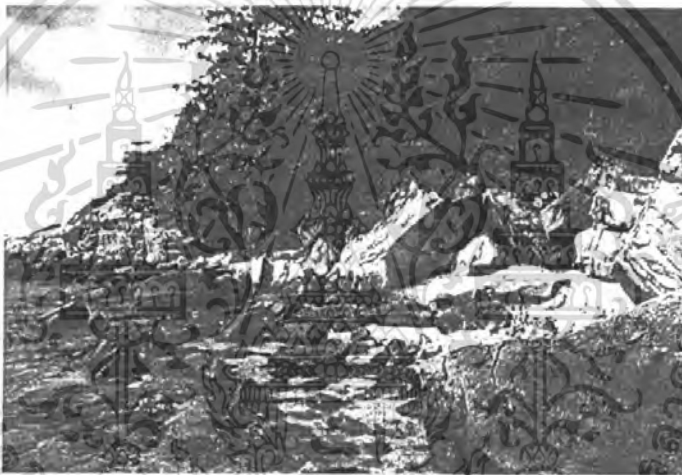


รูปภาพ 5.8 มุมมองภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A

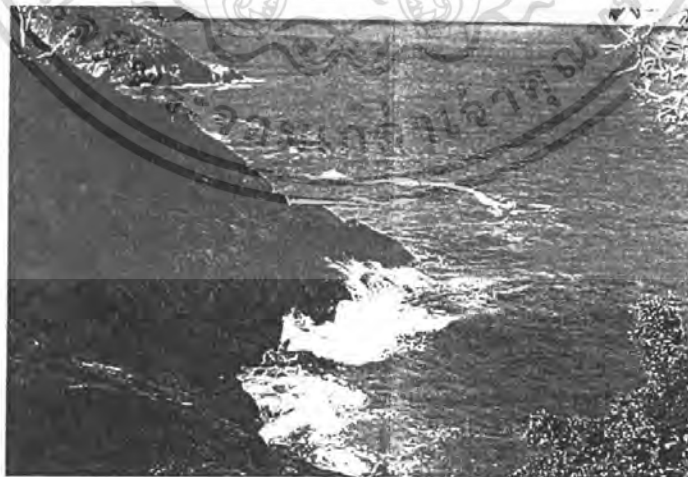
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพ 5.9 มุมมองภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A



รูปภาพ 5.10 ชายหาดหินส่วนตัวภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A



รูปภาพ 5.11 หน้าผาด้านทิศตะวันตก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพ 5.12 หน้าผาด้านทิศตะวันตก

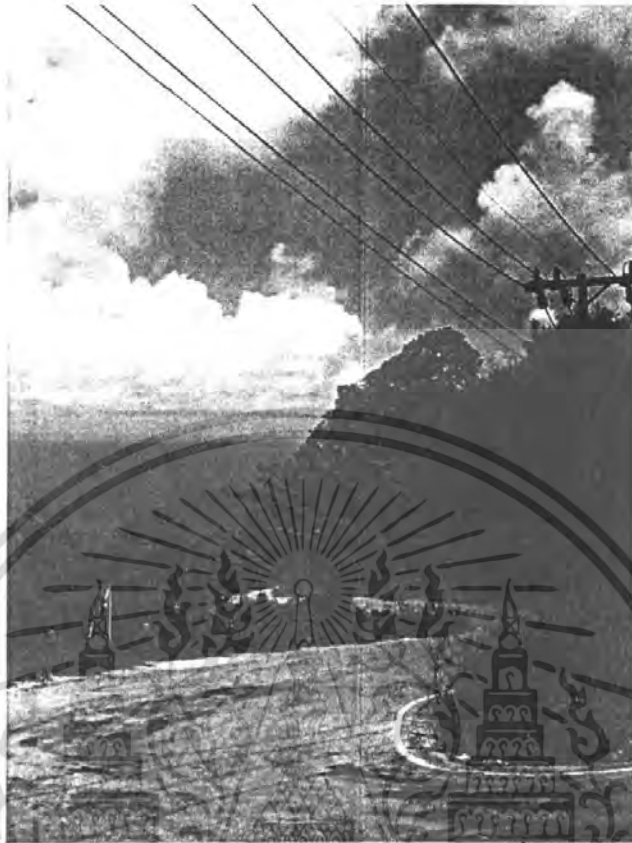


รูปภาพ 5.13 เกาะบริเวณนอกชายฝั่งทิศใต้



รูปภาพ 5.14 ชายหาดหินส่วนตัวภายในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพ 5.15 ถนนพินิจูลาด้านทิศเหนือของที่ตั้งโครงการ A

3. ทิศทางลมและภูมิอากาศ

มีลมบก ในเวลากลางคืน และลมทะเลในเวลากลางวัน มี 2 ฤดู คือฤดูร้อนและฤดูฝน

4. ลักษณะดินและต้นไม้เดิม

ลักษณะดินเป็นดินร่วนปนทรายและหิน สามารถระบายน้ำได้ดี ต้นไม้เดิมค่อนข้างมาก

5. การเข้าถึงที่ดิน

ถนนพินิจูลาดยางเข้าถึงจากทางด้านทิศเหนือของที่ดินซึ่งติดกับภูเขาโดยแยกมาจากถนนทางหลวงสาย 4033 จากหาดป่าตอง และสามารถเชื่อมกลับเข้าสู่ถนนทางหลวงสาย 4033 ได้ตามเดิมบริเวณหาดกมลา

6. ระบบสาธารณูปโภค

มีน้ำประปา และใช้บริการน้ำแบบชน-สง มีไฟฟ้าและโทรศัพท์เข้าถึงห่างไกลจากสถานพยาบาลพอสมควร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งโครงการ B



รูปภาพ 5.16 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B



รูปภาพ 5.17 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งโครงการ หาดพาราไดซ์, ต.ป่าตอง , อ.กะทู้, จ.ภูเก็ต

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดกับ	ทะเลอันดามันอ่าวป่าตอง
ทิศใต้	ติดกับ	โรงแรมเมอร์ลินบีชรีสอร์ท
ทิศตะวันออก	ติดกับ	เชิงเขาและถนนลาดยางสายแยกย่อยจาก ถนนทางหลวงสาย 4033
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ชายหาดและที่ดินเอกชนข้างเคียง

1. ลักษณะภูมิประเทศ

มีลักษณะเป็นชายหาดติดกับทะเลอันดามัน โอบล้อมด้วยเชิงเขาของแหลมทั้งทางทิศใต้พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ราบ และตั้งอยู่บนแนวชายฝั่งที่มีลักษณะเป็นดินปนทราย

2. ทัดนียภาพที่และมุมมอง



รูปภาพ 5.18 มุมมองจากทางด้านทิศตะวันตกสู่ที่ตั้งโครงการ B

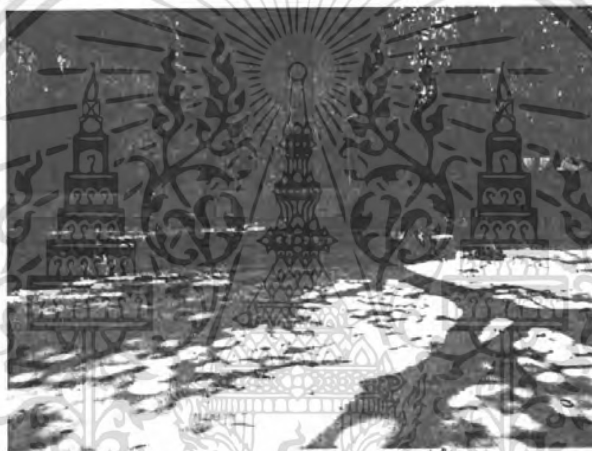


รูปภาพ 5.19 มุมมองจากทางด้านทิศตะวันตกสู่ที่ตั้งโครงการ B

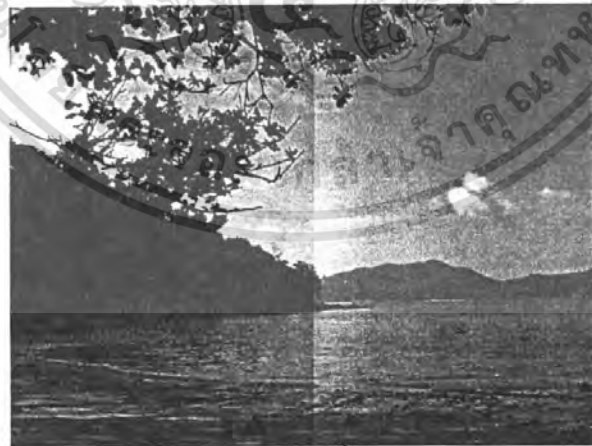
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อการศึกษาคู่เท่านั้น แม้ผู้อยู่ใต้เห็นประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพ 5.20 มุมมองจากชายหาดสู่ที่ตั้งโครงการ B

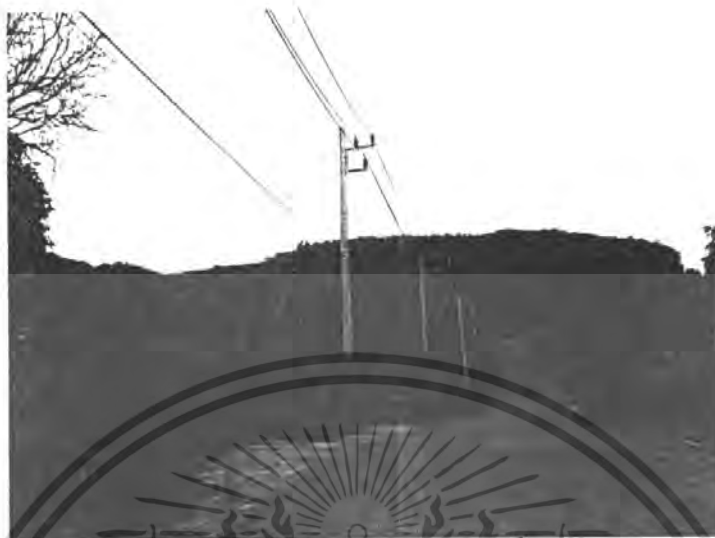


รูปภาพ 5.21 มุมมองจากชายหาดสู่ที่ตั้งโครงการ B



รูปภาพ 5.22 มุมมองจากที่ตั้งโครงการสู่ชายหาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปภาพ 5.23 ถนนลาดยางด้านทิศใต้ที่ตั้งโครงการ B

3. ทิศทางลมและภูมิอากาศ

มีลมบก ในเวลากลางคืน และลมทะเลในเวลากลางวัน มี 2 ฤดู คือฤดูร้อนและฤดูฝน

4. ลักษณะดินและต้นไม้เดิม

ลักษณะดินเป็นดินร่วนปนทรายและ สามารถระบายน้ำได้ดี ต้นไม้เดิมค่อนข้างมาก

5. การเข้าถึงที่ดิน

มีถนนยางเข้าถึงจากทางด้านทิศตะวันออกของที่ดินซึ่งแยกมาจาก ถนนทางหลวงสาย 4033 จากหาดป่าตอง

6. ระบบสาธารณูปโภค

มีน้ำประปา และใช้บริการน้ำแบบชน-สง มีไฟฟ้าและโทรศัพท์เข้าถึงห่างไกลจาก สถานพยาบาลพอสมควร

5.2.3 การวิเคราะห์และเลือกที่ตั้งโครงการ

จากการกำหนดที่ตั้ง A และ B เมื่อรวบรวมรายละเอียดเพื่อมาเปรียบเทียบแล้ว สามารถหาที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการที่สุด โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้ง โดยให้คะแนน ความสำคัญเท่ากันในทุกๆด้าน ดังนี้

- ทัศนียภาพที่ ความสวยงามและมุมมองที่ดีของที่ตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของโรงเรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การคมนาคม
- สาธารณูปโภค
- สภาพที่แวดล้อม
- ความปลอดภัย

5.3 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

ตารางที่ 5.5 แสดงการให้คะแนนพิจารณาการเลือกตั้งโครงการ

เกณฑ์การพิจารณา	site A เกรดคะแนน	site B เกรดคะแนน
- ทัศนียภาพที่ ความสวยงาม และมุมมองที่ดีของที่ตั้ง	4	2
- ลักษณะทางกายภาพที่ของดิน	3	2
- การคมนาคม	3	2
- ห่างจากแหล่งมลภาวะ	4	3
- สาธารณูปโภค	3	3
- สภาพที่แวดล้อม	4	3
- ความปลอดภัย	2	2
- การได้มาซึ่งที่ดิน	3	2
รวม	26	19

แบ่งเกณฑ์การให้คะแนนออกเป็นระดับคะแนน 4 ระดับ ดังนี้

4 = ดีเยี่ยม 3 = ดี 2 = พอใช้ 1 = ต่ำ

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งทั้ง 2 แห่ง พบว่าที่ตั้งที่มีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับโครงการ
โรงแรมพักตากอากาศ คือ ที่ตั้ง site A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในอาคาร

6.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ

6.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน (sub-structure)

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

6.1.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน (super-structure)

ในการกำหนดโครงสร้าง เนื่องจากความต้องการเนื้อที่ใช้สอยที่ต่างกันในการออกแบบ การวางระยะห่างของเสาเพื่อให้มีความกว้างพอเพียงกับการใช้สอยและก่อให้เกิดบรรยากาศที่ดี

ก. พื้นที่ส่วนที่เป็น public space ต้องการช่วงเสากว้างเป็นส่วนใหญ่

ข. ส่วนห้องพัก แบ่งเป็นห้องย่อย ๆ เหมาะกับโครงสร้างช่วงแคบ

การพิจารณาช่วง กว้างของโครงสร้างเสาและคาน ดูจากพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนของห้องพักแขกขนาดห้องประมาณ 5.00 X 7.50 เมตร โครงสร้างโรงแรมโดยทั่วไปปัจจุบันมีช่วงเสา 7.00-10.00 เมตร เป็นขนาดที่เหมาะสมกับระบบโครงสร้างแบบเสาและคาน ไม่ว่าจะเป็น beam and slab, flat slab, ribbed slab, waffle slab และมีการคำนึงถึงการรับแรงลม โดยเสริมความแข็งแรงดั่งผนังรับแรง shear wall ตรงส่วน circulation ทางตั้ง

ส่วนสาธารณะในอาคารของ lobby ส่วนนี้มีความสูงประมาณ 2 ชั้น โดยจะเป็นที่โล่งกว้าง เน้นความอบอุ่น และลักษณะรูปแบบสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์ โดยจะแสดงโครงสร้างไม้บนยอดหลังคา จึงให้มีช่วงเสา ไม่มากนัก คือ 5 เมตร หลังคาใช้โครงสร้างไม้ตีระแนง

6.1.3 การเลือกใช้วัสดุ

- คำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเลที่มีลักษณะอากาศเฉพาะ
- คำนึงถึงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่
- เพื่อความเหมาะสมของพื้นที่
- ความคงทนง่ายต่อการรักษา

การเลือกใช้วัสดุให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเล

ในเขตชายทะเลทั่วไปมีความชื้นสัมพัทธ์ประมาณ 70 % (กลางวัน) และเกือบ 100% ในตอนกลางคืน อุณหภูมิมีการเปลี่ยนแปลง 20 – 30 องศาเซลเซียส วัสดุต่าง ๆ จะมีการยืดหดตัว ความชื้นที่เกิดขึ้นเวลากลางคืนจะถูกไล่ออกอย่างรวดเร็วในเวลากลางวัน โลหะเช่น เหล็ก จะมีการสึก กร่อน ร้าว งอ หลุดออกจากวัสดุก่อสร้างชนิดอื่น ๆ ทำให้มีปัญหาในระบบโครงสร้าง โดยเฉพาะปริมาณเกลือที่ผสมอยู่ในอากาศ (ไอเกลือ) ทำให้โลหะเกิด oxide ได้ง่าย หากจำเป็นต้องใช้ต้องมีการ เคลือบผิวด้วย marine paint หรือเคลือบด้วย galvanize, nylon, iron plastic

คอนกรีตเป็นวัสดุที่มีความเหมาะสมกับส่วนของโครงสร้างที่ต้องสัมผัสกับน้ำทะเล ไม่ว่าจะ เป็นด้านเศรษฐกิจ หรือความแข็งแรง อีกทั้งยังสามารถกำหนดรูปทรงของตัวมันเองได้ด้วย คอนกรีตถือเป็นวัสดุตรงตามหลักการ การเลือกใช้ ควรเลือกใช้ปูนซีเมนต์ที่มี อลูมินาสูง (high alumina cement) เพราะสามารถที่เป็นส่วนของคอนกรีตที่ทนต่อการกัดกร่อนของน้ำทะเลได้ การแข็งตัวก็เร็วกว่าคอนกรีต ปอร์ตแลนด์ธรรมดา กรณีมีเหล็กเสริมต้องออกแบบให้มีความหนา ของคอนกรีตหุ้มเหล็กเสริม ไม่น้อยกว่า 5 เซนติเมตร

แนวความคิดในการเลือกระบบโครงสร้าง

แนวความคิดในการเลือกระบบโครงสร้าง สามารถพิจารณาองค์ประกอบต่าง ๆ ดังนี้ คือ

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากลักษณะโครงการที่เป็นโรงแรมพักตากอากาศ จึงต้องการบรรยากาศที่ค่อนข้างกลมกลืนกับธรรมชาติ และท้องถิ่น จึงต้องเลือกระบบโครงสร้างและวัสดุให้เข้ากับบรรยากาศดังกล่าวโดยอาจจะใช้เทคโนโลยีไม่สูงมากนัก

จากข้อพิจารณาต่าง ๆ จึงเลือกโครงสร้างและวัสดุดังนี้

ฐานราก	คอนกรีตเสริมเหล็ก หล่อกับที่
โครงสร้างอาคาร	ระบบ เสา คาน คอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างไม้
โครงสร้างหลังคา	อาคารช่วงกว้างใช้ คอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนอาคารที่ช่วงพาดสั้น ใช้โครงสร้างไม้
โครงสร้างพื้น	ใช้โครงสร้าง พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก บนคาน ปูด้วยไม้ กระเบื้องดินเผา กวรดล่าง หิน หินชนวน หรือ พรม และโครงสร้างไม้บนเคร่า พื้นถนน ใช้กวรดหยาบ ซีเมนต์บล็อกล็อก หรือหิน
โครงสร้างผนัง	ผนังก่ออิฐเต็มแผ่น ฉาบปูน ทาสี ปูด้วยไม้ แต่งลาย หรือปูด้วยหิน กระเบื้องดินเผา กระเบื้องเซรามิค

6.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

6.2.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง

ระบบไฟฟ้าทั่วไปใช้แบบ 3 เฟส 3 สาย ตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอ หัวหิน และมี แรงดันไฟฟ้า 220 / 380 โวลต์ โดยการติดตั้งสายเคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในท่อโลหะฝังดินไปยังห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า และติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าด้านแรงสูงของหม้อแปลง เพื่อลดขนาดของแรงดันไฟฟ้า จากนั้นจึงสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้า เข้าสู่แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง และอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นตามลำดับ สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าที่นิยมใช้กัน เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดที่ใช้ระบบการระบายความร้อนด้วยอากาศ (castresin dry-type) เพราะไม่เปลืองพื้นที่ในการติดตั้ง และสามารถบำรุงรักษาได้ง่าย โดยมีหม้อแปลงไฟฟ้า 2 ชุด สำหรับระบบแสงสว่าง และระบบไฟฟ้ากำลังทั่วไป และ สำหรับระบบปรับอากาศ

6.2.2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ในดวงโคมต่าง ๆ ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ทั่วไป ทั้งในส่วนห้องพักแขก และส่วนสาธารณะ ซึ่งต้องการความเข้มของแสงในการส่องสว่างแตกต่างกันตามลักษณะการใช้งาน และช่วงเวลาของแต่ละประเภท ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาถึงตำแหน่ง จำนวน ระยะห่าง และความเข้มของอุปกรณ์แต่ละชนิด ที่นำมาติดตั้งตามความเหมาะสมของแต่ละประเภท ดวงไฟ และอุปกรณ์ที่ใช้ในอาคารควรคำนึงถึงเรื่องการประหยัดพลังงานด้วย เพราะอุปกรณ์บางชนิดต้องเปิดตลอด 24 ชั่วโมง เช่น ห้องแช่เย็นในห้องครัว

กำหนดให้ใช้พลังงานไฟฟ้าให้ประหยัดที่สุด โดยอาศัยแสงธรรมชาติ โดยผ่านทางช่องแสง และ ผืนแบบ open ต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่มีการใช้งานมาก ๆ เช่น ส่วน lobby และภายในบริเวณ circulation core ส่วนชนิดของโคมไฟและหลอดไฟ จัดให้ใช้แบบที่มีประสิทธิภาพสูง และมีความเข้มของแสงเหมาะกับบริเวณต่าง ๆ

ตาราง 6.1 แสดงปริมาณความสว่างที่ต้องการในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม

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

6.2.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

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

ก. เครื่องดีเซลเจนเนอเรเตอร์ (diesel generator)

ทำงานโดยใช้ micro processor ควบคุม กระแสไฟฟ้าจะถูกจ่ายให้ระบบต่าง ๆ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ไฟฟ้าแสงสว่าง การให้แสงสว่างจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินนี้จะเป็นจำนวน 50 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณบันได จำนวน 20 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณโถงทางเดิน ไฟฟ้าแสงสว่างจำนวน 1 จุด ภายในห้องพักแขก
- ระบบดับเพลิง เช่น ปิมน้ำสำหรับดับเพลิง
- ปิมน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำเย็น น้ำร้อน และระบบกำจัดน้ำเสีย
- ลิฟต์โดยสาร
- ส่วนบริการอาหาร
- ห้องเย็นและห้องเก็บอาหาร

ข. แบตเตอรี่ (battery)

เป็นอีกระบบที่จัดเตรียมไว้ คือ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างที่ใช้ป้อนจากแบตเตอรี่ เพื่อให้ไฟฟ้าสำรองติด โดยระบบแบตเตอรี่นี้จะติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟป้ายบอกทางบันไดหนีไฟฉุกเฉิน ไฟฟ้าแสงสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

6.3 ระบบสุขาภิบาล

6.3.1 ระบบน้ำใช้

น้ำสะอาดที่นำไปใช้ในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ประกอบอาหาร , ทำความสะอาด , ใช้ในระบบดับเพลิง , ใช้ในระบบทำความเย็นความร้อน , ใช้กับสระว่ายน้ำ ฯลฯ ซึ่งในแต่ละส่วนมีปริมาณและคุณภาพต่างกัน ดังนี้

ตาราง 6.2 แสดงปริมาณการใช้น้ำ

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเก็บการจ่ายน้ำและการเพิ่มแรงดันน้ำ

ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละวันจะต้องพอเพียงกับความต้องการ โดยมีการเก็บและจ่ายน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณและอัตราแรงดันที่สม่ำเสมอ ในการเก็บน้ำควรมีถังเก็บอย่างน้อย 2 ถัง เพื่อให้สามารถทำความสะอาดและบำรุงรักษาได้

ระบบการจ่ายน้ำ (water distribution system)

ระบบการจ่ายน้ำแบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ

n. up feed distribution system

ใช้หลักการ นำแรงดันน้ำจากข้างล่างดันน้ำขึ้นสู่ชั้นบน โดยอาศัยปั๊มน้ำ มีข้อจำกัดในการใช้คือ เหมาะกับอาคารที่สูงระหว่าง 4-6 ชั้น (แต่ละชั้นสูงประมาณ 3 เมตร) ข้อเสีย คือ เครื่องปั๊มน้ำจะต้องทำงานตลอดเวลาที่มีการใช้น้ำ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน

ข. down feed distribution system

เหมาะกับอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป การทำงานกระทำโดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่าง (suction tank) ขึ้นไปไว้บนถังเก็บน้ำชั้นบน (reservoir) แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำ นิยมแบ่งเป็นช่วง ๆ ช่วงละประมาณ 8 ชั้น โดยในถังเก็บแต่ละถังจะมีการสำรองน้ำไว้ในยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิง อีกด้วย ข้อดีของการจ่ายน้ำระบบใช้แรงโน้มถ่วงนี้ ทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้น เพราะปั๊มน้ำจะทำงานเมื่อระดับน้ำลดลงมาถึงระดับที่กำหนด และจะหยุดทำงานเมื่อถึงระดับที่กำหนดเช่นกัน

สรุป ระบบการจ่ายน้ำของโครงการนี้ ได้พิจารณาเลือกใช้ระบบ up feed ผสมกับระบบ down feed เพื่อประสิทธิภาพของระบบการจ่ายน้ำ

6.3.2 ระบบการระบายน้ำ (drainage system)

n. ระบบระบายน้ำฝน (storm water drainage)

ระบบระบายน้ำฝนแยกเป็น การระบายน้ำฝนบนหลังคาของอาคาร และระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน ซึ่งประกอบด้วย รางรับน้ำฝน ตะแกรงครอบ ท่อระบายน้ำฝน และบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคานี้ ถ้าหากสามารถระบายลงตามแนวตั้งได้ทันที น้ำฝนก็ไม่มีโอกาสล้นรางนี้ได้ เมื่อน้ำถูกระบายลงมาในแนวตั้ง ลงสู่ระดับพื้นดินแล้วจึงระบายออกจากอาคารลงสู่ท่อระบายน้ำ และปล่อยลงสู่ทะเล แต่อย่างไรก็ตามเพื่อรักษา

สิ่งแวดลอมที่ดีของน้ำทะเลจึงได้เพิ่มขึ้นตอนการกำจัดสารแขวนลอย (Suspended Solid) เสียก่อนส่วนน้ำฝนที่ระบายออกไปสู่บ่อ หรือสระน้ำของโครงการที่ไม่ใช่สระว่ายน้ำ อาจนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้ง เช่น การรดน้ำต้นไม้ในโครงการ เป็นประโยชน์ที่ได้จากน้ำอย่างเต็มที่ และประหยัดค่าใช้จ่ายในโครงการได้อีกส่วนหนึ่ง

ข. ระบบระบายน้ำทิ้ง (sewage water drainage)

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

ค. ระบบกำจัดน้ำโสโครก (soil treatment)

คือน้ำที่ระบายออกมาจากระบบสุขภัณฑ์ต่าง ๆ น้ำจากส่วนห้องครัวของโรงแรม น้ำที่ระบายออกจากเครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น หม้อกำเนิดไอน้ำ เครื่องสูบน้ำ ก็จัดอยู่ในประเภทนี้

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

น้ำเสียจากสุขภัณฑ์หนักของโรงแรม เช่นโถปัสสาวะ โถส้วม ต้องผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสียตามกรรมวิธีที่ถูกต้อง ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือระบบระบายน้ำสาธารณะ และขณะนี้กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม โดยกรมควบคุมมลพิษ และสำนักงานนโยบาย และแผนสิ่งแวดล้อมได้ประกาศให้กฎเกิดเป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม และเขตควบคุมมลพิษ ดังนั้นโครงการ จำเป็นต้องควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งที่บำบัดแล้ว เพื่อคุณภาพและสภาพแวดล้อมของทะเล BOD มีประโยชน์คล้ายเครื่องวัดมลพิษ และบ่งชี้ถึงคุณภาพน้ำทิ้ง หลังบำบัด กำหนดให้มีค่า BOD ไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร หรือบ้านเรือนนั้น ประกอบด้วยระบบต่าง ๆ ดังนี้

- บ่อดักไขมัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ตะแกรงดักขยะ
- บ่อเกรอะ
- บ่อซึม
- ถังกรองอากาศ
- ถัง imhoff
- ระบบแอกเชส (activated sludge) และระบบเชิงชีววิทยา อื่น ๆ

ตาราง 6.3 แสดงประสิทธิภาพกรรมวิธีของระบบบำบัดน้ำเสีย

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

ที่มา : ดร.เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, การออกแบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อม, บทที่4

ขบวนการในการกำจัดน้ำเสียนั้น โดยหลักการใหญ่ ๆ นั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

anaerobic process ซึ่งอาศัยแบคทีเรียชนิดไม่ต้องการออกซิเจน เรียกว่า anaerobic bacteria โดยน้ำทิ้งและน้ำโสโครกจะไหลลงสู่บ่อเกรอะ ซึ่งจะทำหน้าที่กักเก็บน้ำไว้ระยะหนึ่ง เพื่อให้เกิดการตกตะกอนและการย่อยสลายตะกอนโดยแบคทีเรีย ชนิดดังกล่าวแล้ว การย่อยตะกอนในบ่อจะทำให้เกิดแก๊สที่หนักลื่นเน่าและเหม็นซึ่งจะต้องวางตำแหน่งบ่อเกรอะให้ห่างจากอาคารให้มาก เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวน น้ำที่ผ่านจากบ่อเกรอะจะมีความขุ่นลดลง แต่ยังมี ความสกปรกสูงอยู่ ไม่เหมาะสมที่จะระบายลงสู่ท่อน้ำสาธารณะ จะต้องมีการกำจัดเป็น ขั้นตอนสุดท้าย โดยติดตั้งระบบบ่อซึมสนาม คือ การระบายน้ำจากบ่อเกรอะไปสู่บ่อซึม ซึ่ง ภายในบรรจุกรวดทราย และผงถ่าน วิธีนั้นต้องการที่ทางที่กว้างพอ และความสามารถในการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซีมน้ำของดินต้องดีพอ ขบวนการในการกำจัดตามวิธีนี้เรียกว่า septic tank biological filtration

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

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

ในการเลือกระบบกำจัดสำหรับอาคารประเภทโรงแรม ซึ่งมีขนาดใหญ่ นั้น ควรเลือกใช้ระบบที่กำจัดได้รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูง จึงเลือกใช้กรรมวิธีแบบ aerobic process และระบบที่ใช้คือ activated sludge คือเป็นวิธีการกำจัดที่ต้องติดตั้งอุปกรณ์ในการเติมออกซิเจน และแบคทีเรีย เพราะเป็นวิธีกำจัดที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการกำจัดสูงมาก มีทั้งตะกอนที่ต้องการกำจัดให้น้อย ควบคุมได้ง่าย ตะกอนที่ได้จากปฏิกิริยาอาจนำไปใช้ประโยชน์ในการทำเป็นปุ๋ย สำหรับการจัดสวนโดยรอบของโรงแรมได้ ซึ่งระบบดังกล่าว มีอยู่ด้วยกันหลายแบบ แบบที่เหมาะสม กับโครงการคือ แบบ intermittent cycle activated sludge เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตกตะกอนแรงที่ดัง ปฏิกิริยา และดังตกตะกอน อยู่ในถังเดียวกัน ทำให้ไม่ต้องมีการหมุนเวียนของตะกอน การทำงานของระบบนี้ไม่จำเป็นต้องเติมอากาศตลอดเวลา แต่ใช้วิธีเติมอากาศสลับกันไปเป็นช่วง ๆ เพื่อให้ตามมาตรฐาน คุณภาพน้ำทิ้ง

4.3.3 ระบบน้ำร้อนในอาคาร

ระบบน้ำร้อนที่ใช้สำหรับอาคารต่าง ๆ โดยเฉพาะโรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีใช้กันเกือบทุกแห่ง ดังนั้นจำเป็นที่จะต้องเข้าใจระบบน้ำร้อนภายในอาคาร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในระบบจ่ายน้ำประปาของระบบท่อสุขภัณฑ์ โดยแยกจากท่อจ่ายน้ำเย็นเข้าสู่เครื่องทำน้ำร้อนแบบต่าง ๆ น้ำมัน ก๊าซ ใช้น้ำ ไฟฟ้า และแสงอาทิตย์ ระบบทำน้ำร้อน ที่ใช้ภายในอาคารจะมีอยู่สองประเภท คือ น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 80°C ซึ่งใช้กับเครื่องซักผ้า ล้างจาน ฆ่าเชื้อโรค และประกอบอาหาร น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 35°C ซึ่งใช้กับงานชำระล้างและอาบน้ำ แต่น้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร้อนที่ใช้ฝักบัวอาบน้ำหรืออ่างล้างมือ มักจะมีน้ำร้อนจากท่อน้ำร้อนประมาณ 60°c เพื่อทำการเปิดก๊อกน้ำเย็นให้น้ำเย็นผสมกับน้ำร้อนจนได้อุณหภูมิของน้ำ สำหรับชำระล้างประมาณ 35 - 40°c ซึ่งขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ใช้น้ำด้วย

ระบบท่อจ่ายน้ำร้อน

ระบบท่อจ่ายน้ำร้อนที่มีความจำเป็นที่ต้องออกแบบให้ได้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพราะอาจเกิดปัญหาเนื่องจากได้รับน้ำร้อนช้ากว่าที่อุณหภูมิของน้ำจะถึงระดับการใช้งานปกติ คือ ต้องการอาบน้ำร้อนทันทีหลังจากเปิดก๊อกน้ำร้อนและน้ำเย็นผสมกัน แต่ไม่ได้ดังที่ต้องการ ดังนั้นในการออกแบบระบบท่อจ่ายน้ำร้อนจึงมีขั้นตอนที่ยุ่งยากกว่าระบบท่อน้ำประปาปกติ (น้ำเย็น) วิธีจัดระบบจ่ายน้ำร้อนในอาคารมีอยู่ด้วยกัน 2 วิธีใหญ่ ๆ คือ

วิธีจ่ายแบบแรงโน้มถ่วงโลก

ระบบนี้อาศัยระดับความสูงของถังน้ำร้อนที่ติดตั้งอยู่บนหลังคา แล้วทำการจ่ายน้ำร้อนไปทั้งอาคาร อาจมีท่อน้ำไหลเวียนกลับ เช่นระบบน้ำร้อนที่ติดตั้งไว้ตามบ้านพักอาศัยทั่วไปที่ใช้ระบบพลังงานแสงอาทิตย์ทำการอุ่นน้ำให้ร้อนถึงอุณหภูมิที่ต้องการ ดังแสดงไว้ในภาพ วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารที่สูงไม่เกินสามชั้น

วิธีใช้เครื่องสูบน้ำทำการไหลเวียนน้ำร้อน

วิธีนี้เป็นระบบที่อาศัยเครื่องสูบน้ำทำการเพิ่มแรงดันน้ำในระบบท่อน้ำร้อน มีระบบท่อน้ำร้อนไหลเวียนกลับอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา แม้จะใช้หรือไม่ใช้น้ำร้อนก็ตาม ระบบนี้นิยมใช้กับอาคารขนาดใหญ่ หรือ อาคารสูง ค่าสูญเสียความร้อนของน้ำในท่อน้ำร้อนและค่าอัตราสูบน้ำของเครื่องสูบน้ำหมุนเวียน

ตาราง 6.4 ข้อมูลการใช้ความร้อนในอาคารแต่ละชนิด

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

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

ตาราง 6.4 ขนาดความจุถังเก็บน้ำร้อนสำหรับจำนวนผู้ใช้น้ำร้อน

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

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

ระบบทำน้ำร้อน

ระบบทำน้ำร้อนเป็นเครื่องทำน้ำร้อนที่ใช้เชื้อเพลิงในการต้มน้ำให้ร้อน ซึ่งได้แก่ก๊าซ ไฟฟ้า น้ำมัน และพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมีวิธีให้ความร้อนแก่น้ำอยู่ 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- 1) วิธีให้ความร้อนโดยตรง ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับผิวโลหะที่มีอุณหภูมิสูงโดยตรง
- 2) วิธี

ให้ความร้อนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับท่อทองแดงที่มีน้ำร้อนหรือไอน้ำไหลผ่าน วิธีที่สองจะให้ความร้อนต่ำกว่าวิธีแรก

ในการคำนวณหาขนาดเครื่องทำน้ำร้อน สามารถหาได้จากสมการ

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

P = ขนาดเครื่องทำความร้อน , กิโลวัตต์ (kW)

Q = อัตราสูบน้ำของเครื่องสูบน้ำหมุนเวียน , ลิตร ต่อ นาที

C = ค่าความร้อนจำเพาะของน้ำ = 4.186 กิโลจูล ต่อ กิโลกรัมเซลเซียส

Δt = อุณหภูมิที่ลดลง , °C

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

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

M = ขนาดของเครื่องทำน้ำร้อน , กก. / ชั่วโมง

P = ขนาดของเครื่องทำน้ำร้อน , กิโลวัตต์

6.4 ระบบปรับอากาศ

โครงการเป็นลักษณะของโรงแรมพักตากอากาศ ที่ต้องการความเป็นธรรมชาติ และเน้นเรื่องสภาพแวดล้อมที่ดี จึงต้องการอาคารที่ เปิดโล่งเพื่อรับอากาศที่บริสุทธิ์ โดยมีการปรับอากาศเฉพาะเป็นบางส่วน ที่จำเป็นในส่วนของการบริหาร และด้านระบบต่าง ๆ เช่น สำนักงาน, ห้องพักห้องบำบัดต่าง ๆ , ห้องออกกำลังกายโดยมีความต้องการใช้ลักษณะของเครื่องปรับอากาศ ต่าง ๆ กันจากการใช้งานและ ลักษณะพื้นที่ ระบบที่เลือกจึงควรที่จะรองรับการใช้งานได้ทุกประเภท

และเนื่องจากต้องใช้เครื่องปรับอากาศเป็นส่วน ๆ จึงเลือกใช้ split type เนื่องจากดูแลรักษาได้เป็นส่วน ๆ และง่ายกว่า สามารถติดตั้งที่แยกจากกัน ใกล้เคียงได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5 ระบบระบายอากาศระบบติดต่อสื่อสาร

6.5.1 ระบบระบายอากาศ

การออกแบบอาคารจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงการถ่ายเทอากาศที่ดีเข้าสู่ภายในอาคาร และถ่ายเทอากาศไม่ดีพร้อม ๆ กับความพร้อม ๆ กับความร้อนออกจากอาคาร การระบายอากาศสำหรับอาคารอาจอาศัยการติดตั้งหน้าต่าง ช่องลม หรือพัดลมดูดอากาศออก

หลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไปที่เลือกใช้กับโครงการนี้

- 1) ในห้องปรับอากาศควรที่จะนำอากาศบริสุทธิ์ เข้าไปให้น้อยที่สุดสำหรับการปรับภาวะอากาศที่กำลังสบายพอดี
- 2) สำหรับอาคารควรมีขนาดหน้าต่าง ประมาณ 15 % ของพื้นที่แต่ละชั้นเพื่อให้มีแสงสว่าง และการระบายอากาศเพียงพอ โดย 50 % ของขนาดหน้าต่างนี้ควรเป็นลักษณะที่เปิดได้เพื่อการระบายอากาศ
- 3) ในการระบายอากาศภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูง สู่อากาศที่ต่ำกว่า ทำให้เกิดลมพัดอ่อน ๆ ภายในห้อง และเพื่อให้เกิดอากาศถ่ายเทอากาศที่เหมาะสมที่สุดในห้อง จะต้องมีส่วนออกเท่ากับช่องลมเข้า และถ้าต้องการเพิ่มความเร็วลม จะต้องเพิ่มให้ ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
- 4) ภายในอาคารบางแห่งอาจมีการระบายอากาศอย่างไม่เหมาะสม อาจมีการนำฉากมาช่วยเป็นตัวกั้นลม (wind break) เพื่อให้ได้รับลมอย่างเต็มที่ และอาจทำปล่องขึ้นหลังคาในกรณีที่ไม่ได้รับลมเลย

6.5.2 ระบบติดต่อสื่อสารภายใน-ภายนอกทางอิเล็กทรอนิกส์

6.5.2.1 ระบบโทรศัพท์

เป็นแบบสื่อสารที่สามารถทำการติดต่อทั้งภายในและภายนอก มีขอบข่ายการติดต่อที่กว้างขวาง และการติดต่อค่อนข้างสะดวกรวดเร็วกว่าวิธีการติดต่อแบบอื่น ๆ ในปัจจุบันโทรศัพท์ติดต่อที่ใช้ภายในโรงแรมแบ่งออกเป็น 4 ระบบดังนี้

ตารางที่ 6.5 แสดงระบบโทรศัพท์ภายใน

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

private automatic branch exchange (PABX)

การนำระบบโทรศัพท์แบบนี้ไปใช้จะพิจารณาได้จาก

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งระบบโทรศัพท์ภายในโรงแรม

สามารถแยกได้เป็น 3 ส่วน ดังนี้

- ส่วนผู้พัก (แขก)
- ส่วนบริหาร
- ส่วนบริการ
-

ส่วนผู้พัก (แขก)

ในการกำหนดหมายเลขโทรศัพท์ภายในห้องพัก ส่วนใหญ่จะกำหนดจากหมายเลขห้องและหมายเลขชั้น เช่น ห้องหมายเลข 12 บนชั้น 3 คือ 0312 ห้องหมายเลข 15 บนชั้น 18 คือ 1815

ตาราง 6.6 แสดงการใช้งานของโทรศัพท์ภายในโครงการ

คู่สายสำหรับผู้พัก	การปฏิบัติงาน
เชื่อมต่อกับส่วนบริการ และ ส่วนบริการการท่องเที่ยว ฯลฯ	ติดต่อผ่านพนักงานต่อสาย (ถ้ามี) โดยใช้รหัสเลขเดียว
ติดต่อกับผู้พักอื่นๆที่พักอยู่ในโรงแรมเดียวกัน	ติดต่อโดยผ่านพนักงานต่อสาย
ติดต่อสู่ภายนอก (ภายในเขต)	ติดต่อโดยอัตโนมัติ หรือ VIA operator
ติดต่อสู่ภายนอก (ภายนอกเขตหรือ ต่างประเทศ)	VIA operator
การติดต่อเข้าภายในโรงแรม	VIA operator
ติดต่อกับส่วนบริหาร	VIA operator

สรุปการเลือกใช้ระบบโทรศัพท์ของโครงการ

เลือกใช้ระบบ PABX เพราะเป็นระบบที่เหมาะสมกับการใช้ในธุรกิจโรงแรมมากกว่าระบบอื่น อาจมีการเพิ่มโทรศัพท์ภายใน เพื่อเพิ่มความสะดวกในเหตุการณ์ฉุกเฉินและการซ่อมบำรุง ซึ่งจะมีในตำแหน่งต่อไปนี้

- ลิฟต์
- ห้องเครื่องลิฟต์
- ห้องวิศวกรเครื่องกล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ครีว, ภัตตาคาร, บาร์ ห้องเก็บของ
- ห้องควบคุมระบบวิทยุ และโทรทัศน์
- ทุกๆ 3 หรือ 4 ชั้นของชานพักบันไดหนีไฟ

5.6.2.2 โทรศัพท์สาธารณะ

โทรศัพท์สาธารณะส่วนใหญ่จะติดตั้งตามตำแหน่งดังต่อไปนี้

- ห้องโถงใหญ่
- ส่วนพักผ่อนที่เป็นสาธารณะ
- ห้องพักพนักงาน

ตาราง 6.7 แสดงพื้นที่ที่ต้องการของโทรศัพท์สาธารณะ

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

ตาราง 6.8 แสดงปริมาณความจุของแผงควบคุมโทรศัพท์

แผงควบคุมการติดต่อ	ปริมาณความจุ
เป็นลักษณะตู้ลอยที่มีโต๊ะหรือเคาน์เตอร์รองรับแผงสวิตซ์สำหรับติดต่อภายในและภายนอก	เพิ่มได้ไม่เกิน 200 หน่วย
แบบรวมสาย ประกอบด้วย แผงควบคุม 2 แผง หรือแผงรวม ต้องมีเนื้อที่เผื่อเอาไว้สำหรับสายด้วย	ไม่ได้กำหนดปริมาณในการขยายตัว
แบบรวมไร้สาย อาจแยกหรือเชื่อมสายในการรวมกลุ่ม	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 6.9 แสดงตำแหน่งที่ติดตั้งลำโพงกระจายเสียง

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

ลำโพงอาจจะติดตั้งไว้ภายในตู้ลำโพง, เสา หรือเพดาน ซึ่งสามารถทำให้กลมกลืนกับการตกแต่งได้

6.6 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ

6.6.1 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ

การรับและการแพร่ภาพขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่, การจัด และการติดตั้งอุปกรณ์ ซึ่งโดยทั่วไปจะประกอบด้วย ระบบเสาอากาศหลัก (Television System) เครื่องขยายสัญญาณและเครื่องกระจายสัญญาณไปตามเครื่องรับแต่ละเครื่อง โทรทัศน์วงจรปิดอาจเชื่อมต่อเข้ากับเครื่องรับได้โดยใช้ระบบ VHF.

สายอากาศสำหรับเครื่องรับโทรทัศน์ภายในโรงแรม

6.6.2 สายอากาศเครื่องรับโทรทัศน์

จะต้องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการรับสัญญาณ ซึ่งในระบบการรับสัญญาณในปัจจุบันที่นิยมใช้มีอยู่ 2 ระบบ คือ

ระบบการใช้เสาอากาศเดี่ยว

เป็นที่นิยมมากในปัจจุบันเพราะทำให้อาคารดูสวยงาม ไม่เกะกะ รุงรัง และตรงตามประโยชน์ใช้สอย คือ เสาอากาศ เสาเดี่ยว ใช้ร่วมกันได้ทั้งอาคาร หลักการทำงานกระทำโดยต่อสายจากเสาอากาศเกี่ยวผ่านเข้าเครื่อง ระบบการรับของโทรทัศน์ก็จะกลายเป็น cable vision ทำให้สามารถกระจายไปตามจุดต่างๆได้ โดยมีความสวยงามและประหยัด

ระบบการใช้จานสายอากาศ (satellite)

เป็นระบบที่เริ่มเข้าสู่ความนิยมโดยเร็วในต่างประเทศ เพราะประสิทธิภาพการทำงานดีกว่าการใช้ระบบเสาอากาศเดี่ยว สามารถรับสัญญาณไมโครเวฟจากภายในประเทศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และจากภายนอกประเทศได้ โดยผ่านสัญญาอนุญาตจากดาวเทียมแล้วป้อนเข้าสู่ทุกๆจุดที่มีการติดตั้งเครื่องรับสัญญาอนุญาต

ระบบสายอากาศที่พิจารณานำมาใช้ภายในโครงการ

เลือกใช้ระบบจานสายอากาศ เพราะบริเวณรอบโครงการเป็นภูเขาสูง และที่ตั้งโครงการเองก็เป็นหุบเขา ซึ่งเสาอากาศแบบเสาเดี่ยวอาจทำให้ได้สัญญาณที่ไม่ชัดเจน ประกอบกับปัจจุบัน สายอากาศประเภท จานสายอากาศนี้ก็เป็นที่ยอมรับโดยแพร่หลายกว่าที่ผ่านมา ทำให้มีราคาถูกลง และสามารถรับสัญญาณ ที่เป็นภาษาต่างประเทศซึ่ง สามารถรองรับลูกค้าที่เป็นชาวต่างประเทศได้

6.7ระบบลิฟต์

ลิฟต์ แบ่งตามระบบการทำงาน

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

electric hydraulic elevator

- เหมาะกับอาคารที่สูงไม่เกิน 18 เมตร หรือ 60 ฟุต

- ในการออกแบบเลือกใช้ลิฟต์นั้นจะยึดถือมาตรฐาน เพื่อความปลอดภัยของผู้โดยสาร ดังนี้

ความมั่นคงและการป้องกันไฟ ในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์ (Shaft)

จะต้องเป็นวัสดุที่สามารถเป็นโครงสร้าง และมีคุณสมบัติป้องกันไฟไหม้ได้อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 1 ชม. นอกจากนี้ยังต้องมีพัดลมสำหรับระบายควันติดตั้งภายในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์นี้ด้วย

ความปลอดภัยของระบบส่งกำลังและสายเคเบิล อุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้จะต้องมีการเผื่อความปลอดภัยเอาไว้ ในเรื่องของขนาด, ความแข็งแรง, เช่น สายเคเบิลควรมีอย่างน้อย 2 สาย (ปกตินิยมใช้ 4 สาย และในการติดตั้งควรมีการทดสอบและตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนด การกำหนดน้ำหนักบรรทุก อุปกรณ์รักษาความปลอดภัยจะประกอบด้วยเครื่องจับความดันและเครื่องชั่งน้ำหนัก ในกรณีที่น้ำหนักเกินจะมีเครื่องมือล๊อคห้องโดยสารของลิฟต์เอาไว้กับรางลิฟต์ ไม่ให้เคลื่อนที่ ในกรณีความสูงของอาคารมีมากขึ้นจนเครื่องมือดับเพลิง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปกติไม่สามารถจะปฏิบัติการได้ ลิฟต์จำเป็นต้องมีระบบควบคุมพิเศษ และใช้แหล่งพลังงานสำรอง ในการควบคุมให้ลิฟต์สามารถเคลื่อนตัวลงจากชั้นบนสุดจนถึงชั้นล่างได้ ภายในเวลา 1 นาที

การวางตำแหน่งองค์ประกอบของลิฟต์

- บริเวณที่ติดตั้งห้องโดยสารลิฟต์

ควรจะสามารถมองเห็นได้ชัดเจนเมื่อเข้ามาในโถงของโรงแรม และการจัดกลุ่มของลิฟต์ควรอยู่ใกล้กับกลุ่มของบันได ซึ่งอาจใช้เป็นทางติดต่อในเวลาฉุกเฉินได้ ระบบจากโถงของลิฟต์ไปยังส่วนต่างๆของอาคารไม่ควรเกิน 30 เมตร (100 ฟุต)

- โถงรอลลิฟต์

จะต้องมีความกว้างพอเพียงสำหรับการขึ้นรอลลิฟต์ และในบริเวณนี้ควรมีที่เขี่ยบุหรี่, กระจกเงา, ตู้โชว์ หรือที่นั่งตามสมควร ซึ่งสิ่งของดังกล่าวจะต้องไม่กีดขวางทางสัญจร การให้แสงสว่างบริเวณโถงลิฟต์ควรแยกวงจรออกจากวงจรไฟฟ้าแสงสว่างของโถงทางเดิน และความเข้มของแสงควรจะสูงกว่าในบริเวณโถงทางเดิน

- การจัดกลุ่มของลิฟต์

ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ควรจะให้ลิฟต์ติดตั้งเป็นกลุ่มอยู่เพียงฝากเดียว เพื่อการประหยัดและการบริการที่สะดวกกว่าในการติดตั้งและซ่อมบำรุง นอกจากนี้ควรมีสัญญาณไฟ และสัญญาณเสียงเรียกเมื่อลิฟต์มาถึง ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ส่วนใหญ่จะไม่เกิน 4 ตัว ควรจัดแยกพื้นที่ของห้องโถงออกจากพื้นที่บริเวณห้องโถงลิฟต์ ซึ่งพื้นที่ของห้องโถงลิฟต์จะขึ้นอยู่กับขนาดความจุของลิฟต์ แต่ระยะความกว้างของโถงรอลลิฟต์ในบริเวณส่วนของห้องพักแขกจะมีความกว้างประมาณ 3.50 เมตร และในส่วนที่เป็นสาธารณะจะมีความกว้างประมาณ 4.20 เมตร

- ห้องเครื่องลิฟต์

จะอยู่เหนือช่องที่ติดตั้งลิฟต์ ซึ่งจะต้องมีเนื้อที่พอเพียงสำหรับติดตั้งเครื่องกลและเครื่องควบคุม ตลอดจนถึงพื้นที่สำหรับติดตั้งรอก การระบายความร้อนของห้องเครื่องมีความจำเป็นมากเช่นเดียวกัน โดยปกติควรให้อุณหภูมิของห้องเครื่องอยู่ระหว่าง 10 – 40 °C นอกจากนี้ยังต้องมีการกันฝุ่น ทนไฟ หรือละอองน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งน้ำเค็มที่อาจจะทำลายอุปกรณ์ให้เสียหายได้ นอกจากนี้ในการทำงานของเครื่องอาจก่อให้เกิดการสั่นสะเทือนและเสียงรบกวน ดังนั้นควรมีการออกแบบเพื่อป้องกันและลดการรบกวนเหล่านี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ความเร็วของลิฟต์ - ความจุ - การควบคุม

ลิฟต์โดยสารสำหรับงานขนาดเบา เหมาะกับโรงแรมขนาดเล็ก

ถ้าเป็นอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น ใช้มอเตอร์ชนิดอัตราความเร็วเดียว คือ ประมาณ 0.5 เมตร/วินาที

ถ้าเป็นอาคารสูงเกิน 4 ชั้น จะใช้มอเตอร์ที่มีอัตราความเร็วปรับได้ เป็น 2 แบบ คือ 0.75 เมตร/วินาที - 1.25 เมตร/วินาที ซึ่งในขณะที่ตัวลิฟต์ใกล้จะหยุดที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ความเร็วจะลดลงเหลือ 1 ใน 3 ก่อนที่จะหยุดนิ่ง ความจุของลิฟต์ชนิดนี้โดยทั่วไปจะอยู่ระหว่าง 7 - 16 คน หรือ 550 - 1,100 ก.ก. การควบคุมกระทำโดยการใช้นุ่มแบบกดที่ทำงานโดยอัตโนมัติ

ลิฟต์โดยสารทั่วไป ความเร็วปานกลาง

สามารถควบคุมความเร็วได้สูงถึง 1.75 เมตร/วินาที ความจุของลิฟต์ขึ้นอยู่กับทางเลือกใช้ตามตารางข้างล่างนี้

ตาราง 6.10 ความเร็วที่ควรใช้ของลิฟต์

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

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

- ห้องโดยสารลิฟต์

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ข้อตัดสินใจในการเลือกใช้ลิฟต์
- มาตรฐานการบริการ (ระยะเวลาที่คอยลิฟต์) สำหรับโรงแรมในเมืองประมาณ 25 – 30 นาที
- จำนวนผู้โดยสารในความต้องการสูงสุด
- จำนวนของลิฟต์
- ความเร็วและความจุของห้องโดยสาร
- การพิจารณาเลือกใช้ลิฟต์โดยสารสำหรับโดยสาร
- จะใช้ลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ตัว อัตราความเร็วประมาณ 2.4 เมตร/วินาที อัตราความจุประมาณ 8 คน

6.8 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย

ลักษณะอาคารภายในโครงการนี้เป็นอาคารถาวรความสูงไม่เกิน 2 ชั้น การป้องกันอัคคีภัยได้แก่ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น คอนกรีตและ วัสดุที่สามารถทนความร้อนได้ ได้แก่ ส่วนบริการน้ำมันเชื้อเพลิง คริวไฟของภัตตาคาร การป้องกันโดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิด dry chemical ไว้ตามจุดต่าง ๆ ที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ

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

การเลือกใช้ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และ ระบบดับเพลิงในโครงการ

6.8.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ (fire alarm system)

ทำงานคู่กับระบบดับเพลิง ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ระบบประกาศเรียกฉุกเฉิน ระบบติดต่อสำหรับพนักงานดับเพลิง สำหรับในโครงการนี้เลือกใช้

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.8.2 ระบบดับเพลิง

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

ระบบน้ำดับเพลิง

ใช้น้ำจากระบบน้ำใช้ โดยมีการสำรองระดับน้ำเอาไว้เพื่อการดับไฟ นอกจากนี้ยังมีบิมน้ำฉุกเฉินที่สามารถทำงานได้โดยใช้ไฟฟ้า และน้ำมันดีเซล เพื่อให้สามารถทำงานได้ในกรณีฉุกเฉิน นอกจากนี้ยังมีบริเวณที่เตรียมติดตั้ง siamese connection เอาไว้ในกรณีที่ต้องการนำน้ำจากแหล่งน้ำอื่น เช่น รถขนน้ำของตำรวจดับเพลิงมาใช้

6.9ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ระบบที่นิยมนำมาใช้คือ lighting active system

เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป โดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นสายปลายแหลมเอาไว้เป็นช่วง ๆ บนชั้นดาดฟ้าแล้วโยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟจากชั้นดาดฟ้าลงสู่พื้นดิน เพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้า ทำให้สะท้อนในการออกแบบโครงสร้าง อาจออกแบบให้เหล็กเสริมในช่วงเสาช่วงใดช่วงหนึ่ง เป็นตัวถ่ายเทประจุไฟฟ้าจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ดินก็ได้ เพื่อความสวยงามของตัวอาคาร

สรุปการเลือกใช้ระบบป้องกันฟ้าผ่าในโครงการ

เลือกใช้ระบบ lighting active system เพื่อความปลอดภัยที่แน่นอนกับตัวอาคารและผู้ใช้บริการ

6.10ระบบการเก็บและกำจัดขยะ

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

6.10.1 การเก็บกักขยะ (refuse and garbage collection & storage)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- waste pulping system ใช้กับขยะเปียกที่เป็นชิ้นเล็กชิ้นน้อยหรือเป็นตะกอน ซึ่งส่วนใหญ่จะมาจากครัว หรือบริเวณที่ล้างจาน ในขบวนการนี้จะต้องทำการแยกรวบรวมเศษอาหาร หรือขยะก่อนที่จะทำการขนส่งไปยังที่เก็บขยะต่อไป

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

รายละเอียดห้องรวมขยะ

- วัตถุประสงค์เพื่อให้มีพื้นที่สำหรับรวบรวมขยะและสิ่งที่เหลือใช้ให้ถูกสุขลักษณะ สะดวกต่อการเก็บและกำจัด
- ที่ตั้งของห้องจะต้องไม่ประเจิดประเจ้อ
- ตัวห้องต้องสร้างด้วยวัสดุแข็งแรงคงทน มีผิวที่ทนทานไม่ซีมน้ำ สามารถล้างทำความสะอาดได้โดยสะดวก โดยมีการระบายน้ำที่ดี ในห้องควรจัดให้มีก๊อกน้ำ 1 ที่ และมีที่รับระบายน้ำ เพื่อล้างทำความสะอาดได้อย่างทั่วถึง
- ขนาดของห้องจะต้องสามารถบรรจุเครื่องรับขยะที่ปิดมิดชิดได้อย่างพอเพียงขณะรอการกำจัด (ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีประมาณ 0.25)
- ตัวเครื่องรับขยะจะต้องสร้างด้วยวัสดุที่ทนทาน ทำความสะอาดง่ายและสามารถรับน้ำหนักขยะได้เป็นปริมาณ 0.5 กก./คน/วัน

6.10.2 การนำขยะออกไปทิ้ง (transportation)

ในการวางแผนควรจะกำหนดเส้นทางสำหรับการบริการในการนำขยะจากแหล่งที่เก็บขยะออกไปทิ้ง การนำขยะออกไปทิ้งนั้นกระทำได้โดยผ่านขบวนการ 2 ขบวนการ คือ

- ใช้รถเข็น เป็นยานพาหนะขนาดเล็กสามารถใช้สำหรับการขนขยะภายในโรงแรมจากห้องพักต่างๆลงสู่ปล่องทิ้งขยะ (chutes)
- รถบรรทุกขยะ เป็นยานพาหนะขนาดใหญ่ที่จะรับขยะจากห้องเก็บ (depot) ไปสู่ขบวนการกำจัดขยะสาธารณะต่อไป

6.10.3 ระบบหมุนเวียน (recycling)

ของขยะอาจเป็นสิ่งที่สำคัญที่จะทำให้ขบวนการกำจัดขยะมีความประหยัดขึ้น เช่น เศษอาหารจากภัตตาคารสามารถนำไปใช้เลี้ยงสัตว์ ซึ่งในการเก็บอาจต้องเก็บ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอาไว้ภายในห้องเย็นเพื่อรอการขนถ่าย หรือ เศษ กระดาษ-เอกสาร, พลาสติก, แก้ว ฯลฯ อาจสามารถนำเข้าสู่ขบวนการหมุนเวียนได้เช่นกัน

6.11 ระบบรักษาความปลอดภัย

การรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้เข้าพักเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง จึงได้แบ่งการดำเนินการออกเป็น 4 ขั้นตอนคือ

- การจำกัดเขตหวงห้าม
- การกำหนดจุดตรวจภายในโรงแรม
- ใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

ใช้ตรวจให้ความอารักขา และระบบเตือนภัย

6.12 ระบบสระว่ายน้ำ

โครงสร้าง สระว่ายน้ำโดยทั่วไปต้องได้รับการก่อสร้างด้วยวัสดุที่มั่นคงแข็งแรง ออกแบบให้รับน้ำหนักได้ในขณะที่สระว่างเปล่า สระมีน้ำเต็มและขณะที่มีคนใช้สระ ซึ่งจะต้องคาดการณ์ล่วงหน้า ถึงแรงที่เกิดขึ้น ก่อนจะถึงขีดสูงสุดของความคงทนถาวรของวัสดุที่ใช้ อันเป็นปัจจัยของความปลอดภัย

การเตรียมการป้องกันดังกล่าว จะต้องทำขึ้นเพื่อลดแรงดันที่เกิดขึ้น จากผลของแรงดันของน้ำจากภายนอก ซึ่งไม่เท่ากันหรือจัดเตรียมเพื่อให้แน่ใจในความแข็งแรงที่ต้องเพิ่มขึ้น เกี่ยวกับการระบายน้ำ ได้พื้นสระ ของผนังสระ รวมทั้งบนพื้นดินในขณะนั้น หรืออาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

เครื่องสูบน้ำและมอเตอร์

หน่วยของเครื่องสูบน้ำและมอเตอร์ จะต้องจัดหาสำหรับการหมุนเวียนกลับคืนของน้ำอีกครั้งในสระว่ายน้ำ ซึ่งจะต้องมีการเลือกถึงการทำงานของเครื่องและจะต้องเหมาะสมกับภาวะเงื่อนไขของข้อกำหนดในปริมาณการกรอง และการทำความสะอาดเครื่องกรองน้ำ ด้วยระบบที่สมบูรณ์ ของการทำงานของหัวสูบน้ำ ข้อกำหนดของการกรองจะขึ้นอยู่กับกำลังที่สูญเสียที่มากที่สุดที่เกิดขึ้นของเครื่องยนต์ ก่อนการล้างเครื่องกรอง มอเตอร์จะต้องไม่มีการทำงานเกินกำลังในการปฏิบัติงานติดต่อกัน สำหรับการกรองในทุกสภาวะ แต่อาจจะเกินกำลังในสภาวะเป็นองค์ประกอบในเงื่อนไขของการทำแรงดันน้ำให้พอเหมาะ หรือการทำสระว่ายน้ำให้ว่างเปล่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องเครื่อง

สำหรับระบายน้ำ ควรมีเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการใช้สระน้ำ ในห้องเครื่อง

ประกอบด้วย

1. เครื่องปั้มน้ำประปา สำหรับเติมน้ำในหม้อกรอง
2. หม้อกรอง สำหรับน้ำที่ไหลจากสระและเข้าสระโดยผ่านสารเคมีก่อนไหลวนเวียนตลอดเวลา
3. ท่อน้ำและอุปกรณ์ต่างๆ
4. เครื่องทำไฟฟ้า
5. แผงควบคุมระบบการทำงาน

6.13 ระบบห้องชาวน้ำ

ชาวน้ำ เป็นวิธีการอบตัวเพื่อสุขภาพพลานามัยโดยการใช้ความร้อนแห้ง ซึ่งได้ความร้อนที่เกิดจากหินเผาไฟที่กระจายออกมา ความร้อนแห้งนี้จะมีอุณหภูมิสูงกว่าความร้อนในห้องอบไอน้ำชนิดชื้นที่เรียกว่า เตอร์ริกซบาธ อุณหภูมิภายในห้องชาวน้ำจะสูงถึง 200 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 93 องศาเซลเซียส แต่อุณหภูมิในห้องอบไอน้ำจะสูงเพียง 149-158 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 65-70 องศาเซลเซียสการอบตัวด้วยชาวน้ำจะทำให้เหงื่อออกมามากกว่าการอบตัววิธีอื่นๆ เพราะความร้อนแห้งที่มีอุณหภูมิสูงจะทำให้รูขุมขนของผิวหนังเปิดกว้างมากที่สุด และช่วยขับสารเป็นพิษซึ่งสะสมอยู่ในร่างกายของคนเราออกได้อย่างรวดเร็ว วิธีการอบชาวน้ำก็เป็นการให้ความร้อนแก่ร่างกายสลับกับการอาบน้ำเย็นหรือสัมผัสกับความเย็นโดยทันที การอบชาวน้ำจัดได้ว่า เป็นขบวนการทำความสะอาดร่างกายและเป็นการพักผ่อนร่างกายอย่างหนึ่งที่สามารถทำให้ร่างกายมีความสดชื่น กระปรี้กระเปร่า ช่วยเสริมสร้างสุขภาพพลานามัยที่ดีทั้งยังช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดทางสมอง และช่วยให้เกิดความงามทางด้านผิวหนังที่ดูเปล่งปลั่งมีน้ำมีนวล

6.13.1 ลักษณะการออกแบบห้องชาวน้ำ

ห้องชาวน้ำโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็น สีเหลี่ยมผืนผ้า จตุรัสเป็นกล่องส่วนการตกแต่งของโครงสร้างด้านนอกอาจมีรูปทรงแตกต่างกันออกไปแล้วแต่การออกแบบ โครงสร้างของห้องชาวน้ำ ส่วนใหญ่ทำด้วยไม้ เนื้ออ่อนที่มึกลื่นหอม มีความทนทานต่อความร้อนสูง ส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใหญ่จะใช้ไม้สนในประเทศฟินแลนด์ ภายในห้องจะประกอบไปด้วยที่นั่งเป็นโครงไม้เว้นช่องระบายอากาศ ใช้ไม้แอสไพน์ในการทำที่นั่ง ที่ผนังห้องมีการติดช่องอากาศเข้าและช่องระบายอากาศออก ผนังห้องจะเป็นผนัง 2 ชั้น ระหว่างชั้นจะเป็นวัสดุฉนวนกันความร้อนรั่วออกสู่ภายนอก มีเตาเผาแกรไนต์เพื่อให้ความร้อนแก่ห้อง

6.13.2 ขนาดและรูปร่างของห้องชานา

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

1. จำนวนคนมากที่สุด ที่เข้าไปในห้องชานาในเวลาเดียวกันซึ่งมีมาตรฐานกำหนดไว้ว่า หนึ่งคนจะต้องใช้พื้นที่ขนาดประมาณ 1.755 ลบ.ม.
2. ความต้องการที่จะจัดให้มีส่วนประกอบของห้องอาบน้ำ แต่งตัว อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้องชานาหรือไม่
3. การจัดวางที่นั่งจะจัดอยู่ในรูปแบบใด ในกรณีที่จัดเป็นยึดผนังด้านเดียว ความยาวของที่นั่งต้องไม่น้อยกว่า 1.80 ม. เพื่อให้สามารถนอนเหยียดได้อย่างสบาย
4. จะต้องคำนึงถึงขนาดของเตา ที่สามารถให้ความร้อนแก่ห้องได้ และงบประมาณของผู้สร้างด้วย

6.13.3 โครงสร้างของห้องชานา

โครงสร้างของห้องชานามีส่วนที่สำคัญ ดังนี้

1. โครงสร้างฐานราก จะต้องคำนึงถึงเรื่องการรับน้ำหนักให้เหมาะสมโดย
 - พื้นดินเดิม ในกรณีที่เป็นห้องชานา แบบภายในอาคาร พื้นห้องคือพื้นดินเดิม ส่วนห้องชานาแบบภายนอก จำเป็นต้องหาฐานรากคอนกรีต หรือมีการทำเสาเข็มก่อน
 - พื้นแผ่นวัสดุฐานความร้อนซึ่งจะต้องมีโครงกรอบวางบนฐานพื้นล่างก่อนแล้วกรุแผ่นฉนวนกันที่ใช่เป็นวัสดุที่ทำจากเศษหินเล็กๆ นำมาบั่นเป็นผืนหรืออาจจะใช้แผ่นไฟเบอร์กลาสที่ทำจากใยแก้ว
 - หลังจากกรุฉนวนเรียบร้อยแล้ว ก็นำแผ่นไม้อัดมาปิดทับเพื่อเป็นพื้นฐานสะดวกในการวางโครงสร้างของพื้นจริง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. โครงสร้างของพื้นห้อง พื้นในห้องขาวน่าเป็นส่วนที่ได้รับความร้อนน้อยที่สุด คือ จะมีอุณหภูมิประมาณ 80-100 องศาฟาเรนไฮต์ หรือ 27-38 องศาเซลเซียส การใช้วัสดุในการทำพื้นอาจใช้เป็นไฟเบอร์กลาสด้านหรือแผ่นวัสดุเคลือบที่ไม่มีรอยต่อ สามารถกันน้ำได้และไม่สิ้นกระเบื้องเคลือบเซรามิกพื้นที่ดี แต่จำเป็นต้องเชื่อมรอยต่อให้กันน้ำซึมลงสู่พื้นด้านล่าง การใช้พื้นไม้ก็เป็นที่ยอมรับ แต่มีข้อเสียเมื่อไม้เปียกน้ำจะทำให้ลื่น และไม้จะเป็นตัวที่เก็บกลิ่นได้เร็วและนานยากต่อการทำความสะอาด ภายในห้องขาวน่าจะมีพื้นไม้อีกแผ่นหนึ่งซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวรับและตัวกระจายความร้อนไปสู่ส่วนต่างๆ ของห้อง แผ่นไม้นี้จะมียางกาวกลาง โครงสร้างดีเป็นช่องไม้ระแนง วางไว้บนพื้นห้องบริเวณที่ความร้อนจากเตาไฟจะมากระทบได้

3. โครงสร้างของโครงห้องและการเดินท่อสายไฟกับฉนวนความร้อน โครงสร้างห้อง หมายถึงโครงผนังถึงเพดานห้องซึ่งไม่รวมถึงแผ่นผนังและฝ้าเพดาน การวางโครงผนังห้องจะเริ่มทำเมื่อ วางแผ่นไม้ชั้น โดยมีการวางโครงไม้ทางแนวนอนและทางแนวตั้ง มีช่องว่างห่างกันกว้างช่องละ 0.40-0.60 ม. จากจุดศูนย์กลางของไม้ ในการทำโครงห้องนี้จะมีการจัดแบ่งช่องประตูไว้และเว้นช่องระบายอากาศเข้า-ออก ไว้ด้วย การทำโครงเพดานก็มีการวางโครงเช่นกันกับผนัง

ฉนวนกันความร้อน ฉนวนกันความร้อนที่ดีจะต้องมีความสามารถเก็บความร้อนภายในห้องมิให้รั่วไหลออกสู่ภายนอกได้ วัสดุที่ใช้ทำฉนวนกันความร้อนมีอยู่ 2 ชนิด ไฟเบอร์กลาสทำจากใยแก้วฝอยและแผ่น rock wool ทำจากเศษหินเล็กๆ นำมาบั่นรวมเข้ากันเป็แผ่นใหญ่ มีความอ่อนตัวและนุ่มกว่าไฟเบอร์กลาส การติดตั้งแผ่นฉนวนนี้แตกต่างกันไปตามแต่ละด้านของผนัง ขึ้นกับสภาพแวดล้อม การใช้แผ่นไฟเบอร์กลาสที่เคลือบผิวหน้าด้วยตะกั่ว นิยมใช้แผ่นที่มีความหนา 3.5 นิ้ว ขนาดของแผ่น 15*23 นิ้ว หรือ 1.37*0.575 ม. กรุหรือติดกับโครงไม้ โดยให้ผิวด้านที่มีตะกั่วเคลือบอยู่ด้านในของของห้องเพื่อให้สามารถกันความชื้นภายในห้องได้ด้วย

4. โครงสร้างของประตูและหน้าต่าง ประตูห้องขาวน่าจะเป็นช่องระบายอากาศของห้อง เมื่อทำการเปิดประตู และประตูที่ดีต้องเปิด ปิดได้ง่าย และเมื่อปิดประตูจะต้องปิดสนิท ไม่มีช่องว่างที่ความร้อนสามารถรั่วไหลออกไปได้ การติดตั้งประตูจะต้องคำนึงถึงการขยายตัวเมื่อโดนความร้อน ขนาดของประตูจะสูง 1.80 – 2.00 ม. กว้างอย่างน้อยที่สุด 0.60 ม. โครงสร้างของบานประตูมี 2 ชั้น โดยผนังด้านนอกจะเป็นโครงสร้างจริงเข้าลิ้น ระบายประตูชั้นนอกและชั้นใน จะมีช่องโครงไม้กรุด้วยฉนวนกันความร้อน การเปิดปิดประตูควรเปิดออกด้านนอก และควรมีที่จับทั้งสองด้าน บานประตูติดกับโครงห้องโดยใช้จุดหมุนด้านบน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน้าต่างห้องชานาหมายถึง บานกระจกที่สามารถมองออกไปเห็นภายนอกได้ ซึ่ง การติดตั้งช่องแสงบานกระจก ส่วนมากจะเจาะช่องที่ประตู โดยมีขนาดเล็กแนวรู สี่เหลี่ยมผืนผ้า เป็นกระจกสองชั้นติดตาย ในกรณีที่ต้องการผนังด้านใดด้านหนึ่งเป็นกระจก โครงสร้างของผนัง ต้องมีลักษณะเป็นกระจกสองชั้นติดตายที่ทนต่ออุณหภูมิสูง เป็นพวกกระจกเคลือบที่มีความอ่อน ตัว ช่องว่างระหว่างกระจกทั้งสองชั้น เป็นช่องอากาศ

5. ผนังด้านในและด้านนอก สมัยก่อนนั้นการทำผนังห้องจะใช้ไม้ที่ตัดมาโดยไม่มี การคัดและผ่านกรรมวิธีอบแห้ง ไม้ที่ตัดจึงทำให้เมื่อโดนความร้อนจะเกิดกลิ่นของยางไม้ ปัจจุบันมี การคัดเลือกไม้ที่มีคุณภาพดีไม่มีที่ติ ทนทานต่อความร้อนสูง ไม่บิดโค้งง่าย และจะต้องผ่านการ อบแห้งเรียบร้อยแล้วการทำผนังห้องจำเป็นต้องใช้ไม้นั้น เพราะหาไม้มีคุณสมบัติในการดูดความ ร้อนไว้ได้ช้ากว่าวัสดุอื่น การสัมผัสกับผนังห้องจึงไม่เป็นอันตรายต่อผิวหนัง ไม้ที่เลือกควรเป็นไม้ เนื้ออ่อน มีความหนาแน่นน้อยเพราะไม้สามารถดูดความร้อนได้น้อยแต่มีการต้านทานต่อความ ร้อนสูง เช่น ไม้แดง ไม้ซีดาร์แดงและเหลือง ไม้สน ไม้ไพน์ ไม้เฟอร์ ขนาดของแผ่นไม้ที่ใช้ทำผนัง คือ 1*4 นิ้ว หรือ 1*6 นิ้ว เข้าลิ้นตามแนวตั้ง เพื่อให้รอยต่อของผนังต่อกันสนิทกันความร้อนรั่วไหล

6.13.4 ชนิดของห้องชานา

ชนิดของห้องชานาแบ่งได้ดังนี้

1. แบ่งตามลักษณะที่ตั้ง จัดออกเป็น 2 ประเภทคือ แบบภายนอกและภายใน
 - แบบภายนอก เป็นห้องชานาที่สร้างอยู่นอกบ้านเพื่อต้องการสัมผัส ธรรมชาตินอกบ้านโดยจะต้องมีบริเวณใกล้ห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว ชานาแบบภายนอก จะต้องมีโครงสร้างฐานรากและหลังคาเพิ่มขึ้น
 - แบบภายใน เป็นห้องชานาที่สร้างขึ้นภายในบ้าน ควรติดตั้งอยู่ใกล้กับ ห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว การสร้างห้องชานา ภายในจะใช้โครงสร้างของห้องที่ประหยัดกว่า แบบภายนอก เนื่องจากไม่ต้องใช้โครงสร้างของฐานรากและหลังคา
2. แบ่งตามลักษณะการสร้างห้อง จัดออกเป็น 3 ประเภท คือ
 - แบบ prefabricated or modular เป็นชานาที่มีโครงสร้างของห้องเป็นชุด สำเร็จรูป จะมีส่วนประกอบของโครงห้อง ฉนวนกันความร้อน เพดาน ผนัง ที่นั่ง ประตูและเตาเผา หิน สำหรับชานาภายนอกจะต้องมีโครงหลังคาและผนังด้านนอก โครงสร้างทั้งหมดสามารถ ประกอบตามที่ที่ต้องการ
 - แบบ precut saunas เป็นชนิดที่สร้างขึ้นตามความต้องการของห้องที่มีอยู่แล้ว โดยมีการทำขึ้นเป็นชิ้นส่วนประกอบตามขนาดที่ต้องการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แบบ custom built saunas เป็นการสร้างห้องซาวน่าในลักษณะคล้ายกระท่อมไม้ซุงของชาวฟินแลนด์โบราณ แต่มีโครงสร้างภายในเหมือนห้องซาวน่าทั่วไป

3. แบ่งตามลักษณะการให้ความร้อน จัดออกเป็น 4 ประเภท คือ

- smoke saunas เตาเผาหินที่ได้ความร้อนจากการเผาไม้ เริ่มเผาไม้ เปิดประตูไล่ควันออกจากห้อง เมาหินจนกระทั่งร้อนแดงจึงนำไปออก ปิดประตูเมื่อไล่ควันไฟออกจากห้องแล้วตักน้ำราดบนก้อนหินที่ร้อนแดง ลักษณะนี้จะเป็นการซาวน่า ในระยะเวลาสั้นๆ

- fume saunas เป็นการให้ความร้อนแก่ก้อนหินที่อุณหภูมิ 500 องศาเซลเซียส จะทำให้ความชื้นภายในห้องหมดไป และอุณหภูมิห้องสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อนการเข้าห้องซาวน่า ควรเปิดประตูห้องระบายอากาศออก ในระหว่างการซาวน่าใช้น้ำราดลงบนก้อนหิน

- stove saunas ด้านบนของเตาชนิดนี้ทำด้วยหินหรือโลหะ ครอบเพื่อให้ควันไฟออกไปทางปล่องระบายอากาศ ความร้อนจะออกมาทางช่องไฟเมื่อก้อนหินมีความร้อนพอ จึงปิดช่องไฟนั้น และราดน้ำลงบนก้อนหิน

- town saunas เป็นการให้ความร้อนแก่หินโดยใช้เตาไฟฟ้า ภายในเตาจะมีขดลวดเพื่อให้ความร้อนต่อหิน

6.14 ระบบทางลาด

ระบบทางลาดเป็นระบบที่มีความสำคัญระบบหนึ่ง สำหรับโครงการ เพราะพื้นที่มีความลาดชัน การก่อสร้างอาคารจะต้องคำนึงถึงความชันของพื้นที่ รวมถึงระบบทางลาดภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตาราง 6.11 แสดงลักษณะความชันของพื้นที่

	ดี	ปานกลาง	รุนแรง
ความชันของพื้นที่	น้อยกว่า 10%	10% - 25%	มากกว่า 25%
	เหมาะกับการสร้างอาคารและระบบต่างๆ ที่ถูกใช้โดยทั่วไป	การปรับหน้าดิน อาจเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง การขุดคูล , ร่องน้ำ ควรปรับให้อยู่ความชันที่เหมาะสม	เป็นอันตรายต่องานเครื่องมือหนักการปรับดินเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมาก. ต่อพื้นที่ก่อสร้างต้องระมัดระวังในเรื่องของความขรุขระและการตกลงมาของดิน

ตาราง 6.12 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.15 ระบบบริหารจัดการพลังงาน

ในการออกแบบอาคารใด ๆ ก็ตาม การคำนึงถึงเรื่องความสะดวกคล่องกับสภาพแวดล้อมและการประหยัดพลังงานเป็นสิ่งที่สำคัญ และควรพิจารณาตั้งแต่เริ่มออกแบบ ดังนั้นควรศึกษาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

6.15.1 กระแสลมและการระบายอากาศ

ในการออกแบบสถานพักผ่อนเพื่อสุขภาพนี้ ได้คำนึงถึงเรื่องการระบายอากาศ เพื่อให้ผู้ใช้ได้รับอากาศที่บริสุทธิ์ ความสุขสบายจากการลดความร้อนภายในอาคารและทำให้ร่างกายได้รับอากาศที่สดชื่น โครงการนี้ตั้งอยู่ที่อ. มวกเหล็ก จ. สระบุรี นอกจากลมที่เกิดจากแล้วนั้น ยังมีลมที่พัดผ่านในช่วงมรสุม ในการออกแบบอาคาร จะสามารถดัดแปลงหลักการออกแบบเรื่องการระบายอากาศที่พิจารณามีดังนี้

1. ควรให้มีช่องทางที่ให้อากาศเคลื่อนที่เข้ามาภายในอาคารและมีช่องทางที่ให้เคลื่อนที่ออกไปตรงกัน การเปิดช่องเพียงด้านเดียวไม่สามารถทำให้ลมพัดเข้ามาในห้องได้ และเพื่อให้การระบายอากาศถ่ายเทมากที่สุด ควรมีช่องลมออกใกล้เคียงกับช่องลมเข้า
2. อากาศจะไหลจากที่ที่มีความกดอากาศสูงไปหาที่ที่มีความกดอากาศต่ำที่ใกล้เคียงกันทำให้เกิดลมอ่อน ๆ ภายในอาคาร
3. หากต้องการให้กระแสลมแรงเพื่อช่วยให้เย็นขึ้น จะต้องใช้ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
4. ทิศทางลมมิได้เกิดจากช่องลมออก
5. ตำแหน่งและชนิดของช่องทางลมเข้า สามารถบังคับทิศทางลมให้ผ่านห้องได้
6. การออกแบบชายคาและบานพลิก ช่วยในการเปลี่ยนทิศทางลม ให้เบนเข้ามาในห้องได้มากขึ้น

6.15.2 ฝน

เนื่องจากโครงการตั้งอยู่บริเวณของภูเขาของจังหวัดสระบุรี ซึ่งมีอากาศเย็นและฝนตกบ่อย การออกแบบให้เหมาะสมกับภูมิประเทศและภูมิอากาศเป็นสิ่งจำเป็น ยิ่งผู้ใช้อาคารหลักเป็นสมาชิกผู้สูงอายุแล้วนั้น นอกจากการออกแบบอาคารให้อยู่ได้อย่างสบายแล้ว การป้องกันอุบัติเหตุก็เป็นสิ่งที่ควรคำนึงถึงเช่นเดียวกัน ฝนเป็นสาเหตุหนึ่งซึ่งทำให้เกิดอุบัติเหตุ เพราะอาจเกิดการลื่นหกล้มได้ง่าย และเกิดความชื้นสูงไม่สบายตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวางอาคารโดยทั่วไปมักวางขวางทิศทางลมเพื่อให้ได้รับลม ซึ่งทำให้ฝนสามารถเข้าไปในอาคารได้ง่าย ดังนั้นอาคารควรมีลักษณะโปร่ง ยื่นชายคาออกมากันฝนหรือยื่นระเบียงออกมากันฝนสำหรับชั้นล่าง ในการยื่นระเบียง พื้นระเบียงควรมีการลดระดับ กันน้ำท่วมเข้าไปส่วนภายในห้อง ทำให้ระบายน้ำไม่ทัน

การออกแบบหลังคาควรเป็นหลังคาที่มีความชันเนื่องจากน้ำฝนสามารถไหลลงพื้นได้สะดวกและรวดเร็ว ควรยื่นชายคาเพราะสามารถกันได้ทั้งฝนและแสงแดด ไม่ควรทำหลังคาหลายระดับโดยไม่ยื่นชายคาซ้อนกัน หรือหลังคาหักมุมหลายชั้นโดยไม่จำเป็น เพราะจะเกิดรอยต่อและเป็นจุดที่รั่วซึมได้ง่าย

วัสดุที่ใช้ทำผนังควรสามารถป้องกันฝนได้ และควรเคลือบด้วยน้ำยากันซึมอีกชั้นหนึ่ง ไม่ใช่วัสดุที่ไม่ทนต่อการยืดหดขยายตัวหากได้รับความร้อนในเวลาไล่เลี่ยกันเป็นผนังภายนอกของอาคาร

วัสดุที่ใช้ทำพื้นทางเดินที่เชื่อมต่อกันควรเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น และมีหลังคาคลุมเสมอ

6.15.3 แสงสว่างและการมองเห็น

แสงสว่างเป็นสิ่งจำเป็นต่อการมองเห็นของวัยสูงอายุ เนื่องจากระบบการทำงานของสายตาเสื่อมถอยลงหากแสงไม่พอจะทำให้มีปัญหาในการมองเห็นได้ แสงสว่างที่เหมาะสมไม่ใช่แสงที่มีปริมาณแสงมาก หากต้องเพียงพอและไม่เกิดการสะท้อนแสงหรือเกิดแสงพร่า

โดยทั่วไปแสงมีอิทธิพลและเกี่ยวข้องกับผู้ใช้อาคาร มี 2 ประเภท คือ

1. แสงจากธรรมชาติ
2. แสงประดิษฐ์

แสงธรรมชาติ

เป็นแสงที่มีขอบเขตจำกัดของเวลา ประโยชน์ของแสงที่เกิดจากธรรมชาตินั้น นอกจากสบายตากว่าแสงประดิษฐ์แล้ว ยังไม่เป็นการสิ้นเปลืองพลังงานอีกด้วย การออกแบบอาคารเพื่อรับแสงธรรมชาติ ในสภาพพื้นที่อย่างบ้านเรานั้น มักมีแสงแดดแรงตลอดทั้งปี สิ่งที่ต้องนำมาพิจารณาในการออกแบบ คือ เราต้องการแสงเข้าสู่ตัวอาคาร ขณะเดียวกันก็ไม่ต้องการความร้อนมากและต้องการลมเพื่อไประบายความร้อน ในการออกแบบอาคารที่ต้องการนำแสงธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคารนั้น โดยทั่วไปมักให้แสงสว่างเข้า 2 ทาง

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

หลักการจัดแสงสว่างธรรมชาติภายในอาคาร

การให้แสงสว่างไม่เพียงแต่การมีช่องแสงเท่านั้น ขึ้นกับการตกแต่งภายในและสีของผนังภายในอาคารด้วย โดยทั่วไปภายในอาคารควรได้รับแสงธรรมชาติและควรมีช่องแสงไม่น้อยกว่า 20 % ของพื้นที่ห้อง ควรทำสีอ่อนเพื่อให้ห้องมีความสว่างมากขึ้น สำหรับในประเทศเขตร้อนชื้น ควรเปิดช่องแสงไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดจาก building research station note . 51370 ดังนี้

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

แสงประดิษฐ์

เป็นแสงสว่างที่มนุษย์ประดิษฐ์ขึ้นเพื่อใช้ในการอยู่อาศัยและทำกิจกรรมต่าง ๆ แสงไฟฟ้าเกิดจากพลังงานไฟฟ้า ซึ่งให้ทั้งแสงสว่างและความร้อนเหมือนแสงจากธรรมชาติโดยผ่านตัวกลางทำให้เกิดแสงคือ หลอดไฟฟ้า ดวงโคมต่าง ๆ

6.15.4 การลดและการระบายความร้อน

โดยทั่วไปส่วนของอาคารที่ได้รับความร้อนมากที่สุดเป็นหลังคาและผนังด้านทิศตะวันตกและออก ดังนั้นการออกแบบเพื่อหาทางลดและระบายความร้อนจากทิศทางเหล่านั้นเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึง โดยทั่วไปมีวิธีการดังนี้

1. การให้ร่มเงาบริเวณภายนอกอาคาร ร่มเงาเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความเย็นในอาคารได้

อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากความร้อนจากรังสีของดวงอาทิตย์ไม่สามารถผ่านลงไป เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ยังตัวอาคารได้มาก สิ่งแวดล้อมภายนอกอาคารที่ให้ความร้อนที่สูงสุดแก่ตัวอาคาร คือ ต้นไม้

ประโยชน์ของการปลูกต้นไม้ในงานสถาปัตยกรรม มีดังนี้

1.1 ให้ความชุ่มชื้นแก่ดิน ทำให้บริเวณโดยรอบไม่มีฝุ่นละออง ความร้อนและแสงสว่างเมื่อกระทบผิวดินแล้ว ไม่สะท้อนกลับมา จึงเกิดความร่มเย็น

1.2 ให้ความร่มเงา ต้นไม้ที่ให้ความร่มเงาต้องเป็นต้นไม้ใหญ่ ไม้ยืนต้น

1.3 ปรับทิศทางลม เมื่อมีลมพัดอากาศจะหมุนเวียน เกิดความเย็นสบาย หากพัดจากที่ที่มีอากาศเย็นกว่าเข้ามา เช่น ลมที่พัดผ่านแอ่งน้ำขนาดใหญ่ ทิศทางลมจะมาในแนวตรง เมื่อปะทะกับสิ่งกีดขวางใด ๆ จะทำให้ลมเปลี่ยนทิศทางทันทีและลดความเร็วลง เราสามารถปลูกต้นไม้เพื่อเปลี่ยนทิศทางของลมตามที่เราต้องการได้

2. การวางอาคารในทิศทางที่เหมาะสม

การวางอาคารที่เหมาะสมโดยให้ด้านที่มีพื้นที่น้อยที่สุด อยู่ในด้านที่รับรังสีความร้อนมากที่สุด และการออกแบบภายในอาคาร ควรวางห้องที่ใช้สอยน้อยที่สุดอยู่ทางทิศตะวันออกและตก เพื่อให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยบ่อย โดนความร้อนน้อย ดังนั้นควรวางอาคารทางด้านทิศเหนือ - ใต้ จะเหมาะสมที่สุด หากวางอาคารด้านยาวรับแนวทิศตะวันตกเฉียงใต้และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งสามารถรับลมได้เป็นอย่างดีทั้งในฤดูร้อนและหนาว ส่วนแสงแดดจะได้รับมุมเฉียง ทำให้แดดไม่ร้อนจัดและหาทางป้องกันง่าย

3. การป้องกันความร้อนจากหลังคา

3.1 การใช้วัสดุผนังหลังคาที่เป็นฉนวนกันความร้อน

3.2 ใช้วัสดุที่เป็นฉนวนกันความร้อนเสริมไว้ได้ ผิวนอกกระเบื้องมุงหลังคาเช่น โฟมเบอร์กลาส โฟม หรือใช้สีสะท้อนความร้อนทาบนวัสดุผนัง

3.3 การลดระดับฝ้าหรือระดับเพดานให้ต่ำลง แล้วเปิดช่องด้านข้างให้อากาศถ่ายเท

4. การลดความร้อนจากแสงแดด

4.1 ปลูกพืชคลุมดินบริเวณรอบ ๆ อาคาร หรือปลูกต้นไม้ที่ให้ความร่มเงา

4.2 ทำสระน้ำตากลมก่อนเข้าสู่อาคาร จะเกิดไอน้ำจากการระเหย เมื่อลมพัดจะพาไอน้ำซึ่งมีความเย็นและความชื้นเข้าอาคาร ทำให้เย็นสบาย

4.3 ลดจำนวนพื้นที่ที่เทคอนกรีตโดยรอบอาคาร เพราะคอนกรีตเป็นตัวสะท้อนความร้อนได้ดี

5. การให้ร่มเงาแก่อาคารโดยการใช้เครื่องป้องกันแสงแดด

5.1 ใช้ Landscape เข้าช่วย

5.2 ออกแบบบริเวณโดยรอบและเหนือหน้าต่าง เช่น การยื่นชายคา การทำระเบียง การทำ ครีบบังแดด

5.3 การออกแบบชนิดของหน้าต่างให้เหมาะสม

5.4 การใช้แผงบังแดดที่เหมาะสมตามทิศต่าง ๆ ดังนี้

- ทิศใต้และบริเวณโดยรอบของทิศใต้ของอาคาร ใช้แผงกันแดดชนิดนอน
- ทิศตะวันออกและตก ใช้แผงกันแดดแนวตั้ง หากเป็นแผงบังแดดที่ปรับมุมได้ จะบังแดดได้ตลอดเวลา
- ทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศตะวันออกเฉียงใต้ ใช้แบบตารางจะให้ร่มเงามากขึ้น
- ทิศเหนือใช้แผงแนวตั้ง และควรมีชายคาตามแนวนอนสำหรับบังแดดบางเดือน

6.15.5 การประหยัดพลังงานในอาคาร

การประหยัดพลังงานเป็นสิ่งจำเป็นในยุคนี้ ควรเริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร หากอาคารมีความเย็นสบายกันความร้อนจากภายนอกอาคารได้ดี ก็ไม่จำเป็นต้องใช้เครื่องปรับอากาศ การใช้แสงสว่างภายในอาคาร จะสามารถลดพลังงานไฟฟ้าโดยอาคารที่ออกแบบให้รับแสงจากรธรรมชาติเพียงพอ และการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์มาทดแทน

แบ่งหัวข้อการประหยัดพลังงานออกเป็น 3 ข้อดังนี้

1. การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อการปรับอากาศภายในอาคาร

1.1 ออกแบบอาคารให้มีความเย็นสบายตามธรรมชาติ โดยอาศัยรูปทรงและการวางทิศทางของอาคาร เช่น การใช้หลังคาสูง นอกจากนี้มีการยื่นชายคายาวรอบอาคาร อาคารที่แผ่เรียงตามยาว หรือเรียงโอบล้อมลานโล่งตรงกลาง มีหน้าต่าง เปิดกว้าง จะสามารถรับแสงและลมตามธรรมชาติได้เต็มที่

1.2 การลดความร้อนของอาคาร เช่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (1) การลดความร้อนของอาคารโดยการถ่ายเทความร้อนโดยตรง เช่น เปิด ผนัง เปิดหลังคา ปลุกต้นไม้ ทำสระน้ำ
- (2) การลดความร้อนในอาคาร โดยการระบายความร้อนทางอ้อม คือ การใช้ตัวกลางเป็นสื่อนำความร้อนไปจากตัวอาคารที่เป็นสื่อนำ เช่น อากาศ น้ำ ละอองน้ำ และดิน
- (3) การลดความร้อนอาคาร โดยการใช้ฉนวนกันความร้อน

2. การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อให้แสงสว่างในอาคาร

- 2.1 พยายามใช้แสงมากที่สุด เพื่อลดการใช้แสงจากไฟฟ้าให้น้อยลง
- 2.2 ใช้กระจกตัดแสงและยื่นชายคากันแดด
- 2.3 การให้แสงจากโคมไฟฟ้า ควรจัดวางหลอดไฟให้ถูกต้อง เพื่อให้ได้แสงที่พอเหมาะและใช้หลอดประหยัดไฟฟ้า

3. การประหยัดพลังงานความร้อนโดยการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์

ปัจจุบันมีการใช้แผง Solar cell สามารถเก็บความร้อนจากดวงอาทิตย์ และนำมาใช้เป็นพลังงานความร้อน

สรุปการออกแบบอาคารให้อยู่สบาย และประหยัดพลังงาน ดังนี้

- (1) การวางอาคารให้ส่วนแคบอยู่ทางทิศตะวันออกและตกและส่วนยาวไปทางด้านทิศเหนือ - ใต้
- (2) การออกแบบอาคารให้มีสวนเปิดโล่ง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่กั้นผนังทึบ
- (3) จัดการออกแบบมิให้อาคารมีห้องซ้อนกันมากเกินไปจนความจำเป็น เพื่อสามารถระบายอากาศได้โดยตรง
- (4) มีช่องเปิดขนาดใหญ่ ทางผนังทิศเหนือ - ใต้ มีอัตราส่วนของผนังร้อยละ 40 - 80
- (5) ตำแหน่งช่องเปิดให้อยู่ระดับชวงตัว
- (6) เลือกใช้วัสดุผนังเบา และมีช่วงเวลาผ่านความร้อนสั้น (time lag)
- (7) เลือกวัสดุหลังคาที่เป็นวัสดุเบา สะท้อนความร้อนและมีช่องว่างในส่วนหลังคา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

การศึกษาอาคารตัวอย่าง

7.1 การศึกษาอาคารตัวอย่างภายในประเทศ

ศูนย์สุขภาพ ชีวาศรม

ชื่อโครงการ	ศูนย์สุขภาพ ชีวาศรม
เจ้าของโครงการ	ชีวาศรมอินเตอร์เนชั่นแนล เฮลท์ รีสอร์ท
พื้นที่	16 ไร่
พื้นที่อาคาร	ประมาณ 26,000 ไร่
สถาปนิก	บริษัท เทรนต์ไซน์ จำกัด
ภูมิสถาปนิก	บริษัท แลนด์สเคปแพลนนิ่ง จำกัด
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตุลาคม 2537
ห้องพัก	ห้องพักธรรมดา 33 ห้อง ห้องพัก suite 7 ห้อง ห้องพัก thai pavilion 17 ห้อง

แนวความคิดของโครงการ

สถาปนิกนำจุดเด่นของสถาปัตยกรรมไทย มาประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอยของรีสอร์ทเพื่อสุขภาพ และเพื่อสร้างความประทับใจให้กับลูกค้าตั้งชื่อชีวาศรม ที่อยู่ของชีวิต

โซนที่ 1 ส่วน hotel business (Reception, lobby, engineer, parking)

โซนที่ 2 บ้านเรือนไทยทรงประยุกต์ 17 หลัง 17 ห้อง วางล้อมทะเลสาบและสวน

โซนที่ 3 ส่วนของ health club, spa, fitness (aerobics, squash)

โซนที่ 4 ส่วนห้องพักอาคาร 4 ชั้น, ห้องพักธรรมดา 33 ห้อง, ห้อง suit 7 ห้อง และ ส่วนบริการ (kitchen, laundry, storage)

โซนที่ 5 ส่วนสระว่ายน้ำและร้านอาหารกลางแจ้ง อยู่ติดริมทะเล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวความคิดในด้านการออกแบบรูปแบบทรงสถาปัตยกรรม

จากที่โครงการมีวัตถุประสงค์ในการต้อนรับลูกค้านานาชาติจึงนำลักษณะสถาปัตยกรรมไทยมาใช้โดยการผสมผสานกับอิทธิพลจากตะวันตก และสร้างความประทับใจแก่ผู้พบเห็นภาพลักษณ์แบบไทย ๆ โดยเฉพาะในส่วน village ซึ่งดูค่อนข้างแตกต่างจากอาคารโซนอื่น ๆ ของโครงการ เช่นที่เป็นโรงแรม 4 ชั้น ลักษณะความเป็นไทยจะถูกลดลงในแง่ของรายละเอียดของส่วนต่าง ๆ การใช้วัสดุที่มาจากธรรมชาติ เช่น หิน ไม้สักทอง กระเบื้องดินเผาเคลือบสีภายในประเทศ เป็นต้น อีกทั้งการจัด landscape ให้สอดคล้องกับงานสถาปัตยกรรมไทย โดยมีลักษณะเป็นไม้พุ่มแทรกอยู่ตามทางเดินรวมไปถึงเน้นเป็นทางเข้าอาคารที่น่าสนใจ ทางเข้าอาคารส่วนกลาง ประดับไฟและน้ำพุ รูปแบบอาคารมีการนำเอาค้ำยันมาช่วยให้กลมกลืนกับอาคารทรงไทย

แนวความคิดในด้านการออกแบบเทคโนโลยีทางอาคาร

ระบบโครงสร้าง

ฐานราก พื้น คาน เสา เป็นโครงสร้าง คสล. ส่วนหลังคาเป็นโครงสร้างไม้แบบเรือนไทย

ระบบสุขาภิบาล

ในส่วนโรงแรม น้ำดีและน้ำเสีย จะถูกจ่ายและปล่อยโดยriser ที่จัดรวมกันอยู่ภายในช่อง shaft ซึ่งต่อมารวมกันที่ชั้นล่างทำให้สามารถรวมห้อง pump ได้สำหรับห้องพักที่เป็นบ้าน ระบบต่าง ๆ แยกกันเป็นชุด ๆ เป็นลักษณะของ station จะมีระบบบำบัดน้ำรวมของโครงการ น้ำที่บำบัดแล้วจะถูกปล่อยสู่อ่างน้ำในโซน 2

ระบบปรับอากาศ

ส่วนโรงแรมใช้ระบบปรับอากาศแบบ central system ระบายความร้อนด้วยน้ำโดยจะตั้ง cooling tower ไว้ในบริเวณที่ไม่เป็นที่สังเกตในส่วนของบ้านพักจะใช้ระบบ split type

ระบบไฟฟ้าและเครื่องกล

มีการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับห้องเครื่องของระบบต่าง ๆ และพื้นที่ back of the house อื่น ๆ ไว้ที่ชั้นล่างของโซน 1 และโซน3 ซึ่งเป็นระดับต่ำกว่าพื้นดิน ทำให้เกิดปัญหาด้านการระบายน้ำเมื่อฝนตก

ระบบป้องกันอัคคีภัย

มีปัญหานี้ไฟในส่วนของอาคารโรงแรมสูง4ชั้นจัดไว้ในบริเวณของ circulation ของอาคารและบริเวณสุดทางของ corridor และมีอุปกรณ์อื่นที่ช่วยในการดับเพลิงและตรวจจับควันด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวความคิดจากการวิเคราะห์ข้อดีข้อเสีย

ข้อดีของโครงการ

1. การวางผังเป็นมุม 45 องศาของที่ตั้ง สามารถสร้าง space ได้น่าสนใจ เกิดมุมมองที่ดี
2. การแบ่งอาคารเป็นโซนต่าง ๆ โดยมีการใช้ลานเชื่อมแบบไทย เพื่อสร้างมุมมองให้กับ

อาคาร

3. การเล่นระดับอาคารทำได้ดี มีการเล่นความรู้สึกเตี้ยลงมาจากเดิม

ข้อเสียของโครงการ

1. ความเป็นไทยระหว่างส่วนต่าง ๆ บางครั้งยังไม่เข้ากัน
2. พื้นที่อาคารที่ติดทะเลแคบ ทำให้ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากมุมมองหรือแม้แต่รู้สึก

บรรยากาศแบบชายทะเลเท่าที่ควร

3. ส่วนชั้นใต้ดิน จะมีปัญหาเรื่องน้ำท่วมเวลาฝนตก เนื่องจากมีระดับต่ำกว่าระดับถนน

ด้านนอก

4. ภูมิสถาปัตยกรรมที่เน้น hard scape มากกว่า soft scape ทำให้บรรยากาศภายในดู

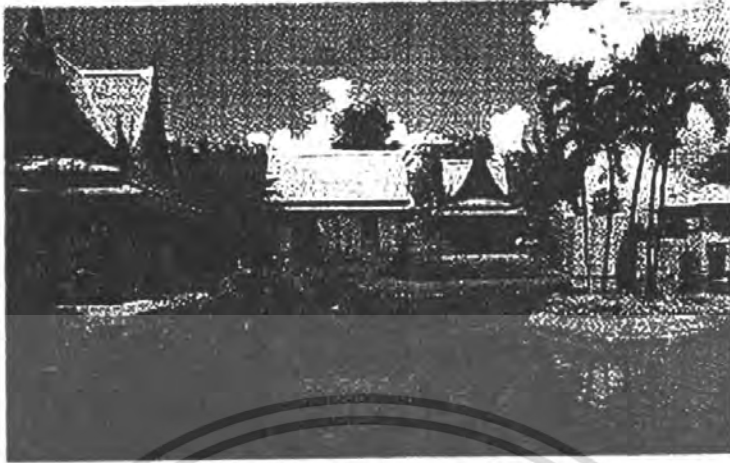
แห้งแล้ง

5. การยกใต้ถุนส่วนบ้านไทยทำให้เกิดการเปลืองเนื้อที่ดินต่อห้องพักมากทำให้ราคาห้อง

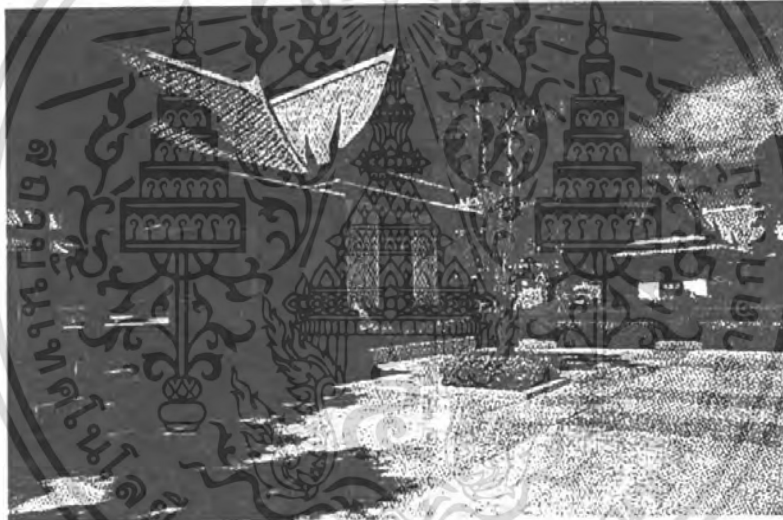
แพงและไม่ค่อยคุ้มค่ากับการใช้ที่ดินเท่าที่ควร



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการรูปที่ 7-1 การจัด Landscape อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.2 ทักษะถ่ายภาพส่วนบำบดรักษา

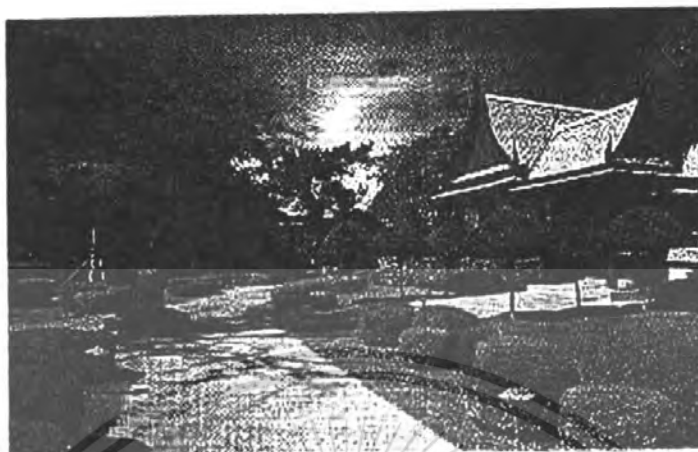


รูปที่ 7.3 การวางอาคารเป็นหมู่แบบเรือนไทย มีลานเชื่อม

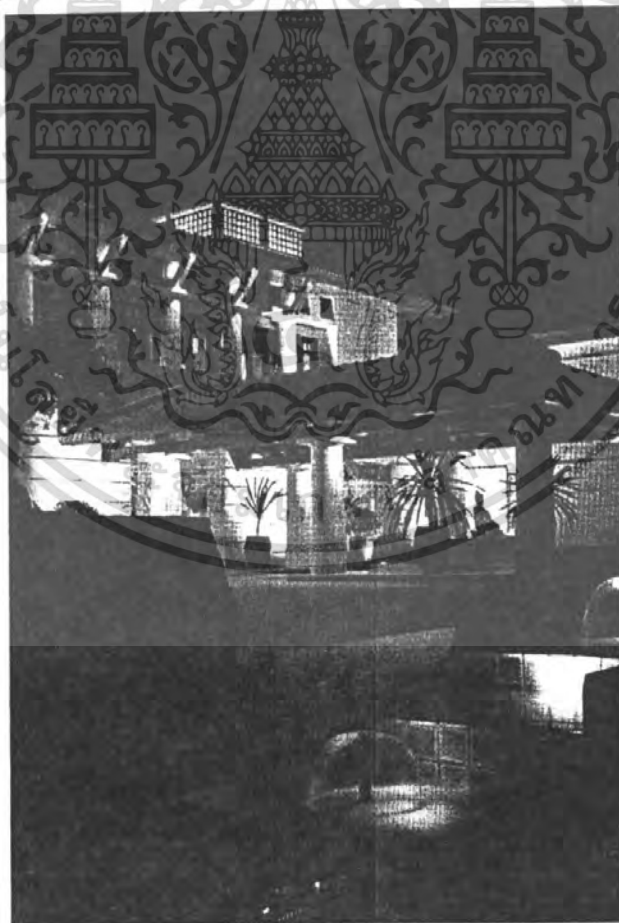


รูปที่ 7.4 ทักษะภาพศาลาไทยและสระว่ายน้ำยามราตรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

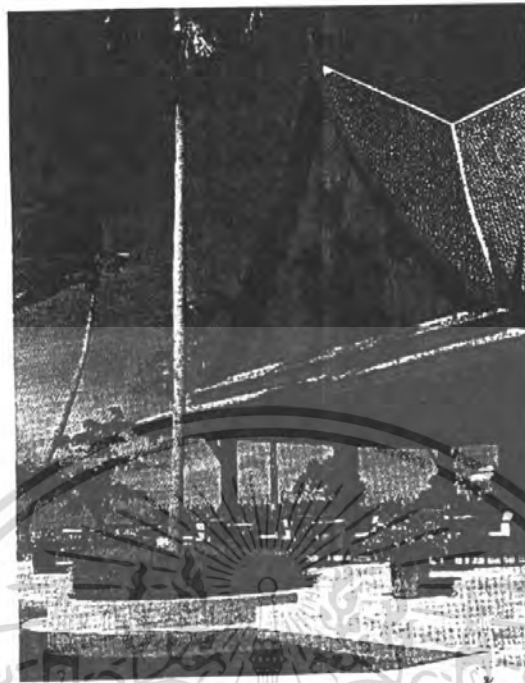


รูปที่ 7.5 ไม้พุ่มและบอนไซมีส่วนต่อความสวยงามของอาคาร



รูปที่ 7.6 ทางเข้าอาคารสวนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.7 ศาลาพักผ่อนบริเวณสระว่ายน้ำ



รูปที่ 7.8 ทศนีย์ภาพพระวอาน้ำและศาลานวดตัวยามค่ำคืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Banyan Tree Spa Village

ชื่อโครงการ	บันยันทรี รีสอร์ท
เจ้าของโครงการ	ไทยวากรูป
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ 4 ถนนศรีสุนทร ตำบลชิงทะเล อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต
จำนวนห้องพัก	Garden Villas จำนวน 52 ห้อง แต่ละหลังมีพื้นที่ 170 ตารางเมตร Pool Villas จำนวน 46ห้อง แต่ละหลังมีพื้นที่ 270 ตารางเมตร รวมอาคารที่พักทั้งหมดจำนวน 98 ห้อง

สำหรับอาคารตัวอย่าง Banyan Tree Spa Village เป็นโครงการเสริมซึ่งสำหรับผู้ที่สามารถอยู่ได้ตลอดชีพได้จับจอง บริเวณลาภูนาบิซ จังหวัด ภูเก็ต เป็นลักษณะของ village ที่มีห้องพักผ่อน ห้องนอน ห้องน้ำในตัวและสระว่ายน้ำแบบบำบัดสุขภาพเหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการมาพักผ่อนนาน ๆ

ลักษณะการให้บริการ

เป้าหมายหลักของโครงการคือการพักผ่อน ดังนั้นการออกแบบจึงมีลักษณะแตกต่างจากรีสอร์ทส่วนใหญ่ ที่จะมีศูนย์กลางสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อยู่ที่ lobby แต่ที่บันยันทรี แต่ละยูนิตจะอยู่ห่างจาก lobby โดยภายในห้องพักจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบถ้วน ทำให้ผู้ที่เข้ามาพักไม่จำเป็นต้องกลับมาที่ lobby

กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มที่มีรายได้สูง และต้องการความเป็นส่วนตัว และความสะดวกสบายในการพักผ่อน

การออกแบบอาคาร

เป็นอาคารไทยประยุกต์ คือ เป็นอาคารที่ผสมผสานระหว่างไทยกับตะวันตกและตกแต่งภายในด้วยลวดลายแบบไทยพื้นถิ่นการจัดผังเป็นรูปแบบที่มีโถงเล็ก ๆ แล้วแจกออกไปสู่ห้องพักผ่อนห้องนอน และห้องน้ำได้ภายในโถงเล็กโถงเดียว

การออกแบบวัสดุและโครงสร้าง

เป็นโครงสร้างเสาและคานทั่วไป ใช้ผนังอิฐมวลเบาปูน โครงหลังคาเป็นเหล็ก รูปพรรณขนาดต่าง ๆ

องค์ประกอบอาคาร

มีการจัดวางโครงสร้างอาคารแต่ละหลังให้มีความสมดุลทั้งแกน x และแกน y คือ

- lobby ตรงกลาง ด้านซ้ายมือของส่วน lobby เป็นส่วนของสपा ด้านขวามือเป็นส่วน
ของห้องอาหาร ด้านหน้าเป็นส่วนของกอล์ฟคลับ ซึ่งจัดไว้ไม่ปนกับส่วนพักผ่อน

- อาคารห้องพักทั้ง 2 ลักษณะ Garden Villas และ Pool Villas แบ่งแยกจากกันด้วย
ทะเลสาบ และจัดแบ่งออกเป็นกลุ่มอาคาร กลุ่มละ 4 หลัง โดยแยกเป็นส่วนตัวแต่ละยูนิตมีการจัด
พื้นที่ใช้สอยที่ลงตัว และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

การวิเคราะห์ลักษณะโครงการ

การวิเคราะห์โครงการจะพิจารณาถึงด้านต่าง ๆ ของโครงการ ที่มีผลต่อการให้บริการของ
ผู้ที่มาพักผ่อน ซึ่งมีข้อพิจารณาดังนี้

1. การเข้าถึงและการคมนาคม

เนื่องจากบ้านยันทรีเป็นโครงการขนาดใหญ่ เป็นที่รู้จักของคนทั่วไปใน อำเภอ กลาง
จังหวัด ภูเก็ต มีแหล่งท่องเที่ยวและที่พักมากมาย การเดินทางสะดวก มีรถโดยสารบริการ

2. บรรยากาศและสภาพแวดล้อม

มีลักษณะภูมิทัศน์ที่หลากหลายมีบรรยากาศที่แสดงถึงความปลอดโปร่งสดใส
กลมกลืนกับสภาพภูมิอากาศชายทะเล

3. ลักษณะการจัดกิจกรรม

บ้านยันทรีมีอาณาเขตเชื่อมกับโรงแรมอื่นเช่น เซอรادتัน ผู้ใช้บริการสามารถใช้บริการ
ในส่วนของโรงแรมอื่นได้ พื้นที่กว้างใหญ่ของโครงการจึงมีการให้บริการทางเรือไปยังส่วนต่าง ๆ
ของโครงการหรือไปยังโรงแรมอื่นในบริเวณเดียวกันได้มีสนามกอล์ฟและคันทรีคลับ และสวนสปาที่
เป็นกิจกรรมที่น่าสนใจดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการ

4. การจัดองค์ประกอบของโครงการ

การจัดองค์ประกอบโครงการ โดยแยกส่วนกิจกรรม ส่วนอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
เรือนพักทั้งหมด และส่วนอาคารทางเข้าหลัก ซึ่งกระจายตัวอยู่บนพื้นที่โครงการขนาดใหญ่ ทำให้
เกิดจังหวะของการจัดพื้นที่ใช้สอยและมี open space ที่ใช้ประโยชน์ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

แนวความคิดในการออกแบบที่นำเสนอของโครงการ คือ ความสง่างามและความเรียบง่ายทางโครงการได้สื่อออกมาอย่างชัดเจนด้วยรูปแบบการวางผังแบบแยกกลุ่มกิจกรรม และเรือนพักอาศัย โดยมี space เป็นตัวของตัวเอง รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่มีความโอ่โง่งสง่างามด้วยหลังคาทรงพีระมิต



รูปที่ 7.9 ทรรศนียภาพห้องนอนมองออกไปสู่ทะเลสาบ



รูปที่ 7.10 ทรรศนียภาพทางเข้าห้องนอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.11 สระวนาน้ำริมทะเลสาบ



รูปที่ 7.12 ห้องน้ำแบบสมัยสังคมชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.13 เดียงพักผ่อนริมสระว่ายน้ำ

พันวาบุรี (Panwaburi)

ชื่อโครงการ
ที่ตั้งโครงการ

พันวาบุรี (Panwaburi)
แหลมพันวา จ.ภูเก็ต

สถานที่ตั้ง

พันวาบุรีเป็นสถานที่พักผ่อนรูปแบบรีสอร์ทที่จัดตั้งขึ้นมาสำหรับบริการคนทุกเพศ ทุกวัย สำหรับคนไทยและนักท่องเที่ยว โดยบริการเพื่อส่งเสริมสุขภาพในด้านต่าง ๆ ส่วนใหญ่มาเป็นกลุ่มทัวร์ มีบริการเพื่อสุขภาพหลากหลายรูป อาทิเช่น Sport Club สระว่ายน้ำ ส่วนนวด ห้องสมุด และผลไม้ที่สามารถหยิบทานได้เลย

ลักษณะการวางผัง

การวางผังของพันวาบุรีมีการจัดวางอาคารส่วนกลาง (lobby) ไว้บนพื้นที่เนินที่สูงที่สุด และวางสวนที่พักในส่วนพักรวมกับ village จึงวางเกาะตาม contour ลดระดับลงมาเรื่อย ๆ จนถึงชายหาด ทั้งนี้เพื่อการไม่บดบังทัศนียภาพของอาคาร ซึ่งทำให้ทุกจุดของพันวาบุรีสามารถมองเห็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทะเลได้ทุกจุด โดยได้สอดแทรกพืชพันธุ์ บริเวณทางเดินและยังมีการสร้างลำธารน้ำตก เพื่อความต่อเนื่องของน้ำกับบรรยากาศภายในโครงการ

การจัดวางสวน service ของพินวนบุรีจะอยู่บริเวณด้านหน้าแต่จะเบี่ยงหลบไปทางปีกขวาและอยู่ด้านข้างของที่จอดรถ เพื่อสะดวกในการเข้าถึงและยังสามารถหลบสายตาผู้พบเห็นไม่ให้ดูเด่นจนเกินไป

ด้านหน้าของโครงการยังมีการขยายโครงการ เพราะว่าสามารถมองเห็นทะเลอีกฝั่งหนึ่ง ก็มีการวางสนามเทนนิส ศาลาพักผ่อน และร้านอาหาร ซึ่งถ้าดูบรรยากาศของสนามเทนนิส และร้านอาหารจะไม่ค่อยเกิดกิจกรรม เนื่องไกลและลำบากในการเดินขึ้น - ลง เนิน

ลักษณะการออกแบบ

1. ส่วนบริการสาธารณะ เมื่อเข้ามาสู่โครงการ จะพบกับ lobby และส่วนพักผ่อนเป็นศูนย์กลางสามารถแจกไปยังส่วนต่าง ๆ ของโครงการ โดยอยู่ติดกับประชาสัมพันธ์ ร้านค้าและทางเดินไปยังร้านอาหาร

2. ส่วนส่งเสริมสุขภาพ เป็นส่วนแยกเป็นสัดส่วนโดยมีประชาสัมพันธ์และให้คำปรึกษาด้านการนวดโดยเฉพาะ จะอยู่ทางขวาสุดของโครงการโดยมีทางเดินเชื่อมทางเดียว ที่นี้มีการนวดแบบไทย นวดได้น้ำ แยกเป็นหญิงกับชายและกันออกจากกันเป็นสัดส่วน

3. ส่วนกิจกรรมนันทนาการ มีกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำให้ร่างกายแข็งแรง เช่น Sport Club การว่ายน้ำ อยู่บริเวณกลางโครงการถัดจากส่วนบริการสาธารณะ โดยสามารถมองเห็นทะเลได้ รวมถึงมีอ่างน้ำวนและ pantry ในตระน้ำสามารถสั่งและดื่มได้ทันที

4. ส่วนที่พักอาศัย จะกระจายอยู่ตามทางเดินที่สอดแทรกด้วยพืชพันธุ์และลดหลั่นลงไปจนถึงทะเล มี 2 ลักษณะคือ

- ส่วนที่พักหลายห้องรวมกัน เนื่องจากอาคารนี้เป็นอาคารสูง (3 ชั้น) จึงควรอยู่ด้านบนระดับเดียวกับอาคารส่วนกลาง เพื่อการอยู่สูงจะสามารถมองเห็นทัศนียภาพของทะเลและจะได้ไม่บังทัศนียภาพของส่วนอื่นภายในโครงการ

- village เป็นลักษณะของบังกะโลหลังเดี่ยว จะกระจายอยู่ตามทางเดินที่มีการจัด landscape โดยทุกห้องจะมีระเบียงเพื่อสำหรับพักผ่อนทุกห้อง ซึ่งก็มีผลทำให้การระบายอากาศและแสงสว่างในแต่ละห้องดีและเกิดความรู้สึกน่าอยู่สบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ส่วนบริหารและส่วนบริการ โดยทั้ง 2 ส่วนนี้จะอยู่บริเวณเดียวกันโดยใช้ทางเดินเดียวกัน จะอยู่ทางปีกขวาติดกับที่จอดรถ ส่วนบริการจะประกอบด้วยส่วนชักรีด ทำความสะอาด และส่วนซ่อมบำรุง

ระบบโครงสร้างอาคาร

ระบบโครงสร้างของพันวนบุรีเป็นระบบเสาและคาน หลังคาค่อนข้างชันซ้อนเพราะแปลนเป็นรูปรีฝั่ง (6 เหลี่ยม) วัสดุของหลังคาจะใช้ซีแพคโมเนียผสมกับหลังคา Slab และผนังเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีภายนอกธรรมดา

วิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของการการออกแบบของอาคาร

ข้อดีของโครงการ

1. การวางอาคารที่ลดหลั่นกันไม่ก่อให้เกิดปัญหาบดบังทัศนียภาพของตัวอาคาร
2. บรรยากาศและการนำพืชพันธุ์เข้ามาสอดแทรกทำได้ดีและน่าอยู่เกิดความรู้สึกร่มรื่น

และสบาย

3. จัดวาง ส่วนบริการได้เหมาะสมต่อการเข้าถึง

ข้อเสียของโครงการ

1. การเคลื่อนสัญจรภายในโครงการลำบากเนื่องจากพื้นที่มีความชันมาก ต้องใช้รถกอล์ฟเข้าช่วยในการสัญจร
2. การเชื่อมโยงระหว่างรีสอร์ทกับทะเลทำได้ไม่ดีนักเพราะส่วนทะเลไม่เกิดกิจกรรมใด ๆ เลยนอกจากการมองทะเลเป็นทัศนียภาพที่สวยงามเท่านั้น
3. การจัดวางผังของสนามเทนนิสถูกตัดขาดจากส่วนอื่น
4. ทางเข้าของโครงการเข้ามาลึกและชันมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.14 ทรรศนียภาพจากอาคารสงนกลางมองทะเล

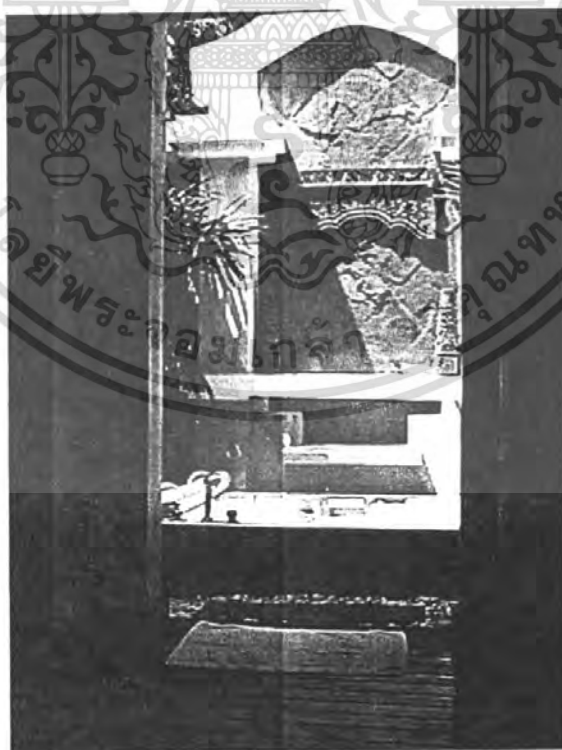


รูปที่ 7.15 ทรรศนียภาพจากห้องอาหารมองสู่ทะเล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

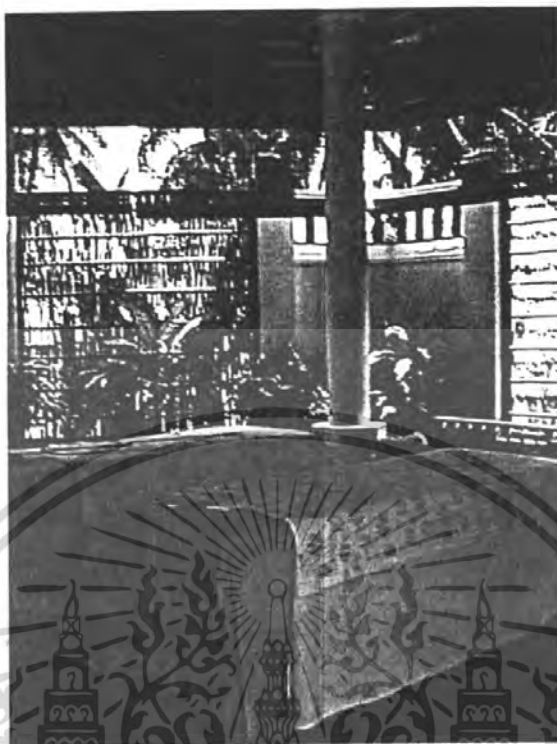


รูปที่ 7.16 บรรยากาศบริเวณสระว่ายน้ำ

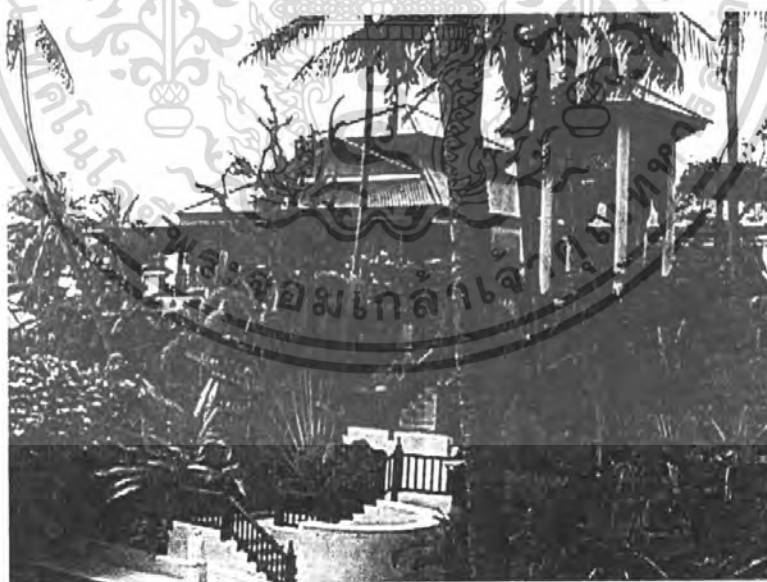


รูปที่ 7.17 ส่วนอาบน้ำของห้องนวดตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.18 ห้องนวดตัว



รูปที่ 7.18 รูปแบบอาคารแผนกสปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

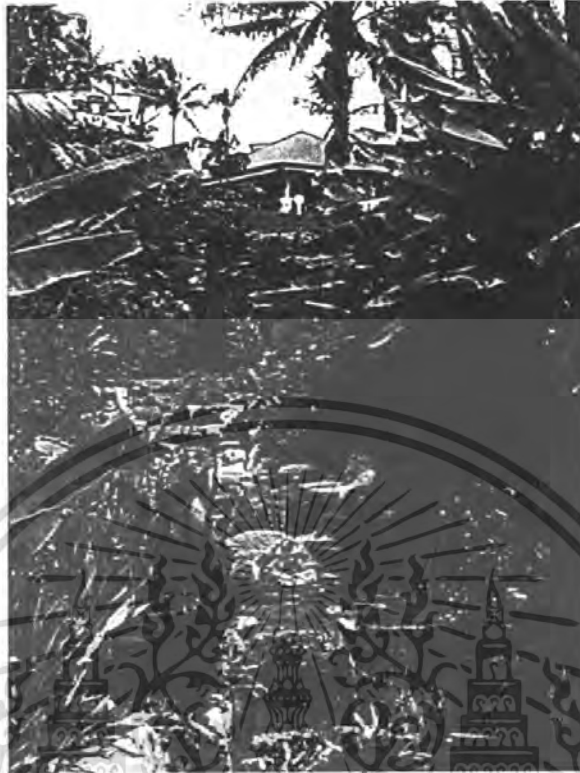


รูปที่ 7.19 Village



รูปที่ 7.20 ระเบียง village

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.21 น้ำพุในสวน

7.2 การศึกษาอาคารตัวอย่างต่างประเทศ

The Datai Langkawi Island (Malaysia)

ชื่อโครงการ The Datai Langkawi Island (Malaysia)

ที่ตั้งโครงการ Malaysia

โครงการนี้เป็นรีสอร์ทที่พักผ่อน ท่ามกลางธรรมชาติของป่าที่มีต้นไม้ใหญ่ สูง ลำต้นใหญ่และสามารถมองเห็นทะเลได้ในระยะไกล โดยโครงการนี้มีลักษณะเด่นที่การใช้ไม้มาทำให้อาคารสวยงามและมีเอกลักษณ์ การนำวัสดุพื้นถิ่น เช่น เสาไม้ซุงมาทำเป็นเสาของอาคาร หรือถ้าไม้ไผ่ใช้ทำโครงสร้างหลังคา ซึ่งด้วยเหตุนี้ทำให้อาคารดูมีความกลมกลืนกับสภาพภูมิประเทศเดิม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวางผัง

การวางอาคารของ Datai นี้ อยู่บนพื้นที่ราบด้านบนของเขา แล้วรายล้อมด้วย village ลดหลั่นตามระดับของ contour โดย village จะสอดแทรกอยู่ตามป่าไม้ โดยอาศัย landscape ของพืชพันธุ์ที่มีอยู่เดิมตามธรรมชาติของพื้นที่บนเกาะลังกาวิ

การมาถึงสามารถเข้า village ได้เลยหรือผ่านส่วน lobby ก่อนก็ได้ทั้ง 2 ทาง และจะมี court - yard ระหว่างทางเดินตลอดทาง

โดยภาพรวมแล้วการวางผังของอาคารนี้จะแบ่งเป็น 2 ปีก ด้านตะวันตกและด้าน ตะวันออกและสระว่ายน้ำอยู่ตรงกลางและที่พักรวม โดยมีส่วน village อยู่รายรอบตาม contour ซึ่ง village สามารถเข้าได้ทั้งตะวันออก ตะวันตก และสระว่ายน้ำได้ทุกทางแล้วแต่ความสะดวกและความใกล้ - ไกล เพราะการวางผังที่กระจุกกระจาย

เอกลักษณ์ของอาคาร

1. เพื่อให้เข้ากับป่าโปร่งที่มีลำต้นสูงใหญ่ เสาของอาคารจึงทำมาจากต้นไม้เพื่อความสูง ชะลูดและความกลมกลืนเสมือนอยู่ในป่า ตัวอาคารใช้วัสดุปิดผิวที่ทำจากไม้เป็นหลัก
2. ใช้บริเวณฐานและพื้นเป็นหินเพื่อความกลมกลืนและเสมือนว่า อาคารงอกออกมาจาก พื้นดิน (organics)
3. อาคารโปร่งให้ความรู้สึกเบาสบายเหมาะแก่การพักผ่อน
4. ความแตกต่างของระดับบริเวณสระว่ายน้ำกับ village ทำให้มีการใช้บันไดในการ กำหนด space รวมไปถึงการเชื่อมโยงทั้ง อาคารส่วนกลางและ village

ระบบโครงสร้างของอาคาร

โครงสร้างหลักของอาคารเป็นเสาแฉคน คอนกรีต แต่โครงสร้างหลังคาทำด้วยวัสดุปิดผิว เป็นไม้เพื่อความกลมกลืนกับป่าไม้ใหญ่และโครงการนี้ได้ใช้โครงสร้างลำไม้ไผ่ภายในบริเวณ โครงสร้างหลังคาส่วน lobby และนำธรรมชาติของป่าไม้มาเป็นส่วน การวางผังที่แบ่งเป็น 2 ปีกและกระจาย

การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของการออกแบบของอาคาร

ข้อดีของโครงการ

1. ลดปัญหาเกี่ยวกับการบดบังทัศนียภาพของอาคารภายในโครงการเนื่องจากระดับ

อาคารส่วนกลางสูงกว่าส่วน village มาก

ส่วน VILLAGES รอบริศอร์ทแล้วทำทางเข้า ได้ทั้งปีกทางด้านทิศตะวันออกและตก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

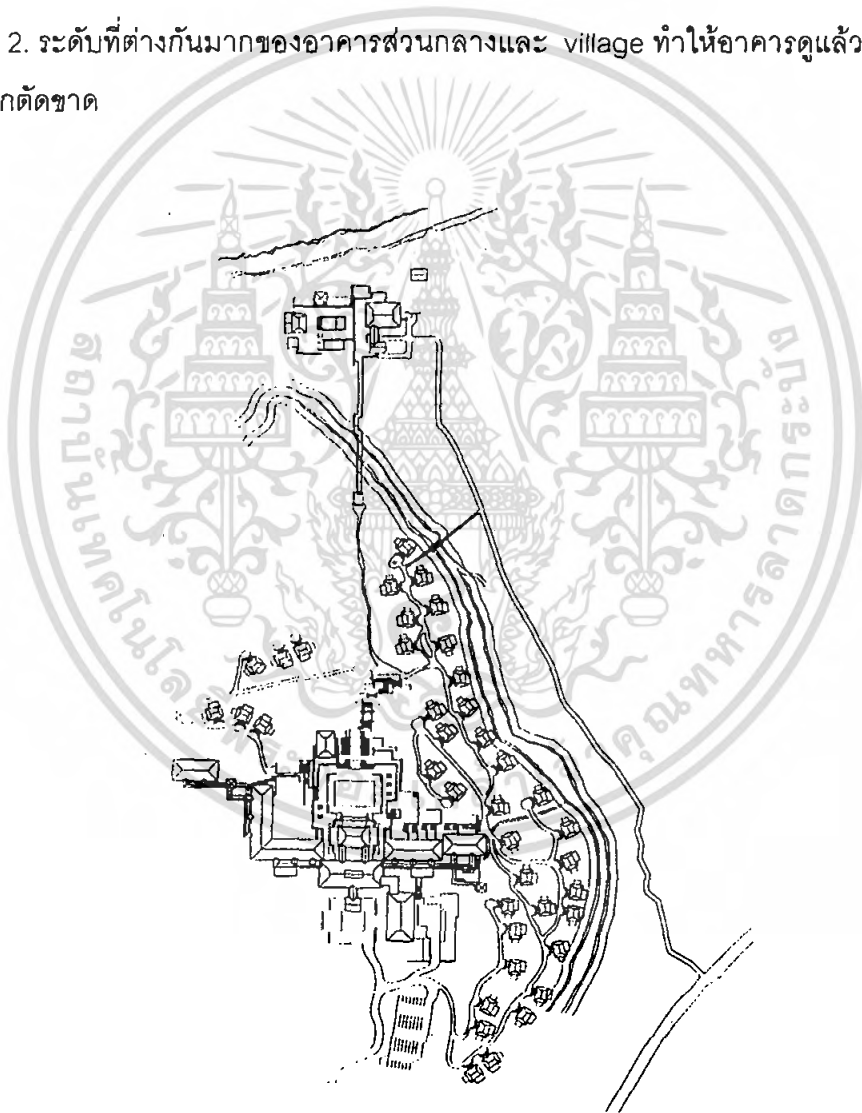
2. เกิดความกลมกลืนระหว่างอาคาร และบริบทรอบข้างเนื่องจากการเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสม

3. ไม่ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการจัด landscape เพราะมีป่าและพืชพันธุ์ตามธรรมชาติที่สมบูรณ์

ข้อเสียของโครงการ

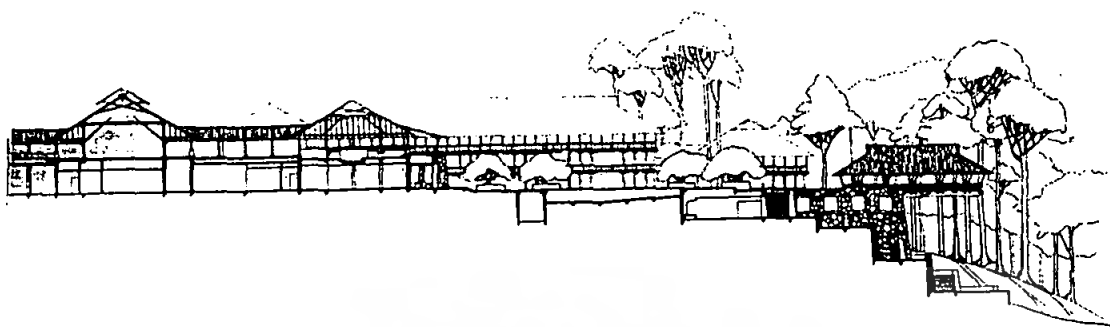
1. การจัดวางผังที่ออกแบบให้มีทางเข้าได้หลายทาง อาจทำให้เกิดปัญหาในการป้องกันภัยเกี่ยวกับความปลอดภัยของโครงการ

2. ระดับที่ต่างกันมากของอาคารส่วนกลางและ village ทำให้อาคารดูแล้วแบ่งแยกและกิจกรรมถูกตัดขาด



รูปที่ 7.22 การวางผัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.23 รูปตัดตามยาว แสดงการแก้ปัญหาของความชัน



รูปที่ 7.24 รูปแปลน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.25 เล้าอาคารใช้วัสดุพื้นดินเพื่อความกลมกลืน

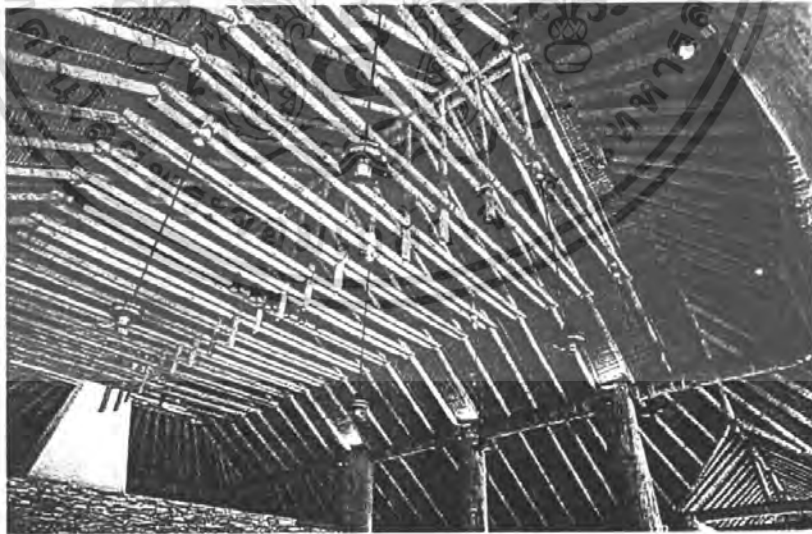


รูปที่ 7.26 ทักษณียภาพของโครงการมุมมองจากป่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

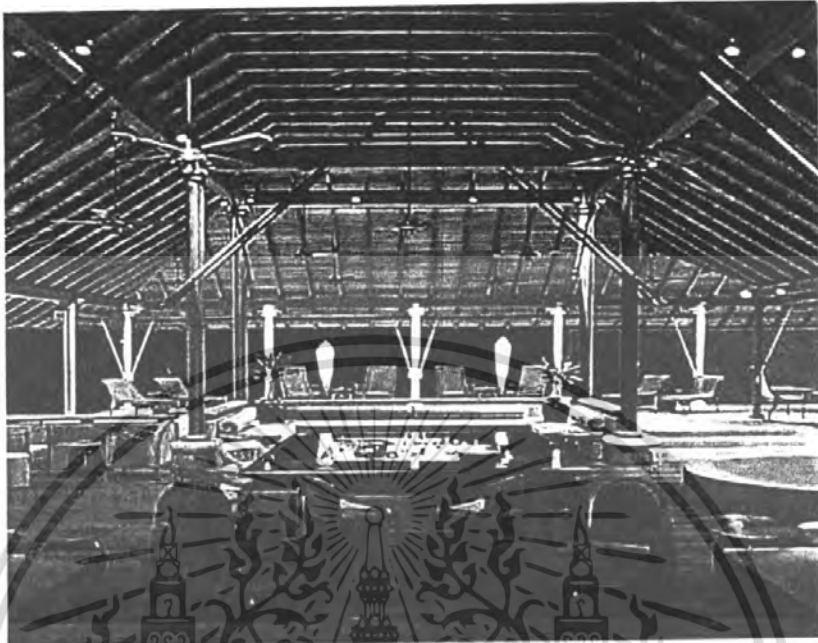


รูปที่ 7.27 บรรยากาศของสระว่ายน้ำท่ามกลางป่าดิบ

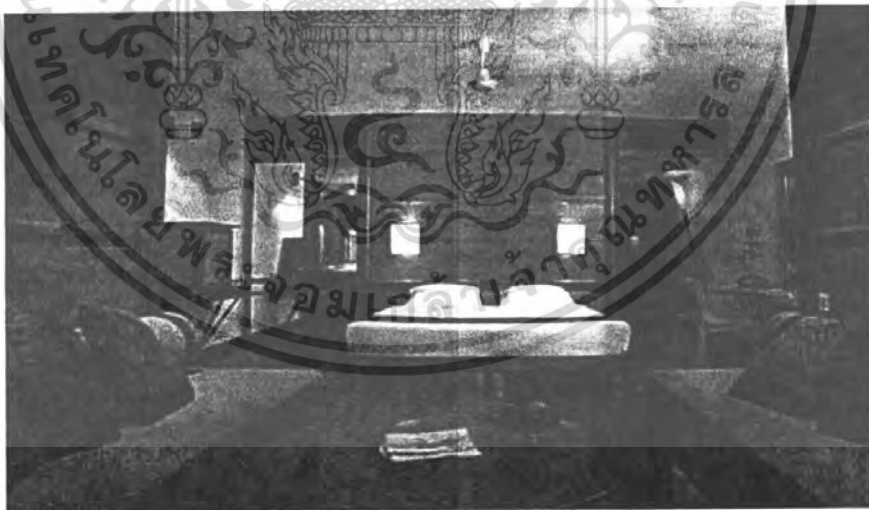


รูปที่ 7.28 รูปแสดงโครงสร้างอาคาร รูปที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.29 รูปแสดงโครงสร้างอาคาร รูปที่ 2



รูปที่ 7.30 ทัศนียภาพภายใน ส่วน village

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Fourseas Resort

ชื่อโครงการ	Fourseas Resort
ที่ตั้งโครงการ	Bali Indonesia
ที่ตั้งโครงการ	อำเภอจิบารัน ตอนใต้ของเกาะบาหลิ ประเทศอินโดนีเซีย
จำนวนห้องพัก	เรือนพักแบบห้องเดี่ยว 139 หลัง เรือนพักแบบห้องคู่ 6 หลัง

ภายในโรงแรมประกอบด้วย "หมู่บ้าน" แต่ละหมู่บ้านมีบ้านพักประมาณ 20 หลัง สามารถมองเห็นหาดทรายโค้ง ลักษณะโรงแรมที่เป็นเรือนพักแบบวิลล่า จำนวน 147 หลัง หูหรร่ากว้างขวาง และเงียบสงบเป็นส่วนตัว เรือนพักออกแบบตามประเพณีนิยมดั้งเดิมของบาหลิ เป็นศาลาสามหลังติดต่อกันตกแต่งเครื่องเรือนเป็นแบบอินโดนีเซีย แต่ละวิลลามีเพียบพร้อมด้วยอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ที่ทันสมัยครบครัน เช่น โทรทัศน์ ทีวีพร้อมจานดาวเทียม เครื่องเล่นวีดีโอ เป็นต้น

นอกจากนั้นภายในโรงแรมยังมีบริการอาหารในห้องอาหาร 4 ห้อง ห้องประชุมขนาดย่อมที่มีโสตทัศนอุปกรณ์อันทันสมัย ห้องจัดเลี้ยง ศูนย์สุขภาพ บ่อน้ำแร่สระว่ายน้ำ และสนามเทนนิส ส่วนสิ้นทนาการอื่น ๆ ทางโรงแรมมีการบริการจัดหาให้ เช่น ดำน้ำ ล่องแพ เป็นต้น

ห้องพักทั้งหมดประกอบด้วย

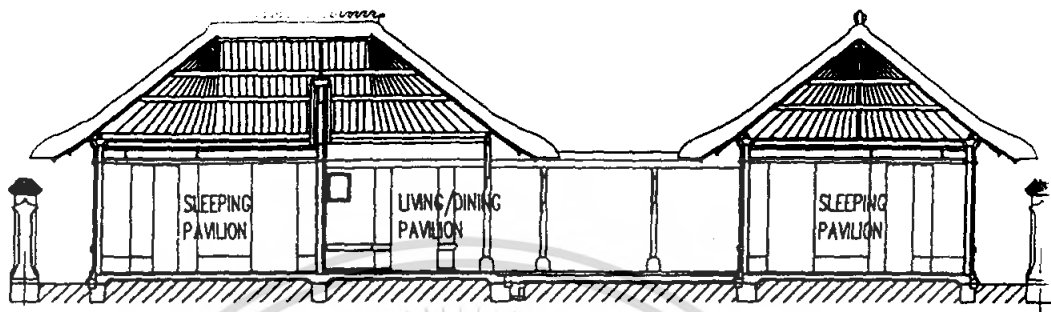
- เรือนพักแบบห้องเดี่ยว 139 หลัง แต่ละหลังมีพื้นที่ประมาณ 200 ตารางเมตร สร้างเป็นศาลาแบบดั้งเดิม ห้องนอนแอร์ ศาลารับประทานอาหาร และนั่งเล่น แยกเป็นสัดส่วนรวมระเบียงและสวนในร่ม ห้องน้ำมีอ่างขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งสระอาบน้ำส่วนตัว 12 ตารางเมตร และคาเฟ่สำหรับอาบแดด ทุกเรือนพักจะสามารถมองเห็นทัศนียภาพของหาดทรายของอำเภอจิบารัน

- เรือนพักแบบห้องคู่ 6 หลัง บริเวณทางเข้าเรือนของแต่ละหลังรายล้อมไปด้วยสวน แต่ละหลังประกอบด้วย ห้องนอนทั้งแบบเตียงเดี่ยวและเตียงคู่ ห้องนั่งเล่นกว้างขวาง ห้องรับประทานอาหาร คริว สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ 15 ตารางเมตร และคาเฟ่สำหรับอาบแดด 2 แห่ง

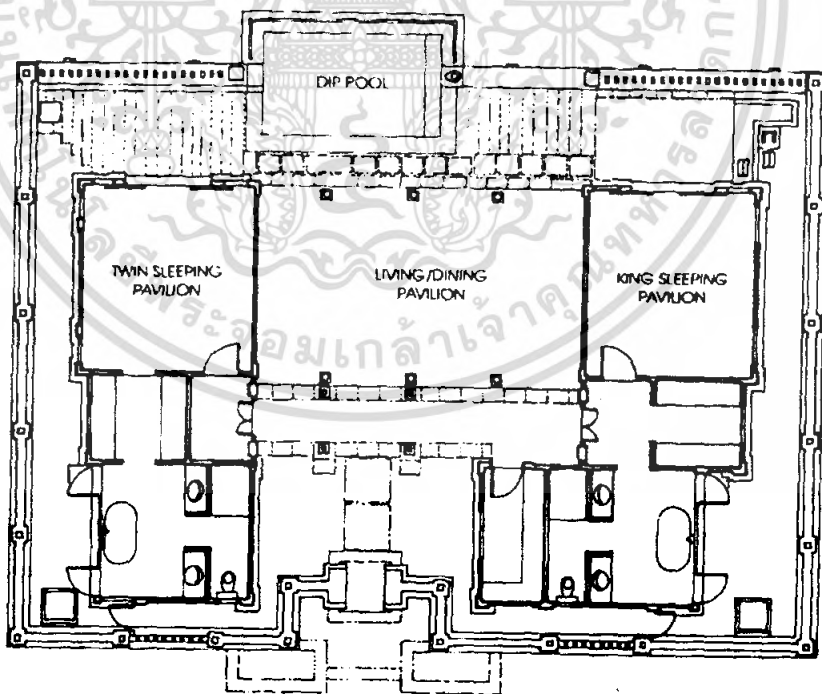
- เรือนพักแบบรอยัลวิลล่า 2 หลัง สไตล์อินโดนีเซียดั้งเดิมแต่ละหลังหันหน้าออกสู่ทะเลมองเห็นวิวทิวทัศน์ของอำเภอจิบารันได้อย่างชัดเจน ภายในตกแต่งด้วยวัสดุโบราณ และ courtyard เล็ก ๆ จัดเป็นสวนแบบทอปริคอล มีสระว่ายน้ำ 26 ตารางเมตร ครัว สปา สระน้ำเย็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และคาดฟ้าอาบน้ำขนาดใหญ่ 2 แห่ง บริเวณเรือนพัก แต่ละหลังประกอบด้วย 2 ห้องนอนขนาดใหญ่พร้อมห้องน้ำในตัว และครัวเตรียมอาหาร



รูปที่ 7.31 รูปตัดส่วน village

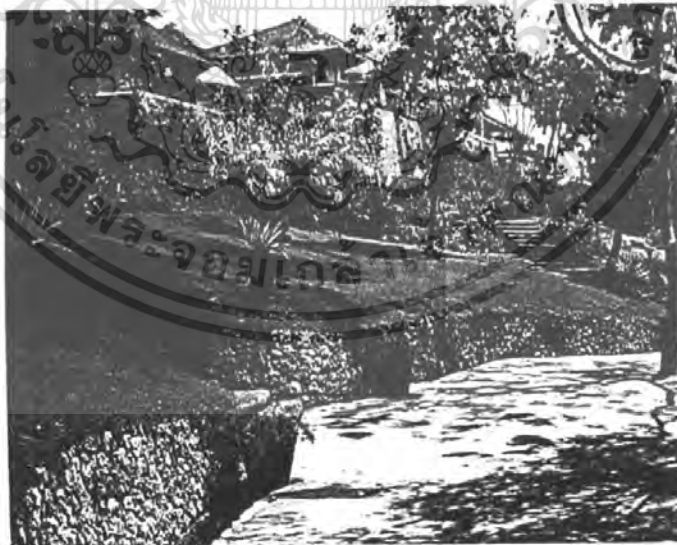


รูปที่ 7.32 รูปแปลน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.33 ภายนอกอาคาร



รูปที่ 7.34 landscape บนพื้นที่ที่มีความชัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.35 ทศนิยมภาพภายในโครงการ



รูปที่ 7.36 รูปสระน้ำภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 8

แนวความคิดและผลงานในการออกแบบ

8.1 แนวความคิดในการวางผัง

แนวความคิดหลักในการจัดวางกลุ่มตัวอาคารคือ 3 Phrases Concept การวางผังแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วนใหญ่ๆ คือ

- Phrase 1 บ้านพักฝั่งตะวันตก
- Phrase 2 อาคารสาธารณะและส่วนบริการต่างๆ
- Phrase 3 บ้านพักฝั่งตะวันตก และ สป่า

เพื่อความเข้าใจของผู้ใช้งานและความสะดวกในการออกแบบด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (facility) และต้องการให้กลุ่มอาคารที่มีการใช้งานร่วมกันอยู่ตรงกลางโครงการ ส่วน Villa Type แยกออกเป็น 2 ซ้าง เป็นส่วนที่โอบล้อมส่วนกลางไว้ และเพื่อความเป็นส่วนตัวสามารถมองเห็นทะเลได้จากห้องพักในแต่ละหลัง มีความเป็นส่วนตัวสูง แต่ยังสามารถที่จะมาใช้กิจกรรมตรงส่วนกลางได้อย่างสะดวก

ดังนั้นในการวางตัวอาคารให้ได้ตามจุดประสงค์ที่ตั้งไว้จึงวางอาคารส่วนที่เป็น Public Space ไว้ตรงกลางเพื่อให้ใช้ร่วมกัน คือ ส่วน Dinning Area , Recreation Area , Swimming Pool และ Activity area ไว้ตรงกลางเพื่ออำนวยความสะดวกและง่ายต่อการเข้าถึง มีการออกแบบทางรถออสัฟรอบโครงการเพื่อเป็นที่ให้สามารถบริการและดูแลผู้สูงอายุได้อย่างทั่วทั้งโครงการ

ในด้านแนวการวางอาคารมีการไปตามแนวถนนซึ่งได้ระดับตามความลาดชันไปที่ละน้อย เพื่อประโยชน์ด้านการสัญจรและการควบคุมการไหลของน้ำฝน ในส่วนของกลุ่มอาคารหลักใน phrase 2 จะมีการวางโดยให้มีมุมมองตรงสู่ทะเลและเป็นแนวทแยงต่อทิศทางลม ทำให้ได้ประโยชน์ในการรับลม ซึ่งสามารถไหลผ่าน ทั้ง 2 ด้านของอาคาร

8.2 แนวความคิดในการวางผังของอาคารหลัก

จากทางเข้าหลักของโครงการจะพบกับส่วนบริการสาธารณะซึ่งประกอบด้วยโถงทางเข้าร้านค้า ส่วนต้อนรับและประชาสัมพันธ์ พื้นที่พักคอย Mini Bar พื้นที่ส่วนนี้เป็นส่วนสาธารณะ เพราะเป็นพื้นที่ที่ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ตั้งแต่เข้ามาติดต่อขอรายละเอียดและสอบถามข้อมูลรวมทั้งการติดต่อขอจองห้องพัก พักคอก่อนที่จะเช็คอินเข้าห้องพัก และเป็นส่วนร้านค้าของที่ระลึก และอื่นๆ และส่วนบริหารโครงการซึ่งตั้งอยู่ในส่วนด้านหน้าโครงการเช่นกัน เพื่อเป็นการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สะดวกกับบุคคลที่ต้องการติดต่อ และเพื่อแยกออกจากในส่วนของแขกที่ต้องการมาใช้โครงการ เพื่อไม่เป็นการปะปนกัน

ถัดเข้ามาเป็นส่วนร้านอาหารของโรงแรม banquet hall และภัตตาคารต่างๆ ได้แก่ ร้านอาหารญี่ปุ่นและ fusion pub and restaurant พร้อมกับศาลาพักผ่อน ส่วนนี้จะมีการเชื่อมต่อกับสวนครัว และ บริการของโรงแรม

ส่วนต่อไปเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความชันมากจึงออกแบบให้เป็นบันได สอดแทรกเข้าไปในสวนป่าเขตร้อน โดยมีศาลาพักเป็นจุดๆ และมีทางแยกไปสู่ business center 4 หลัง กลางน้ำ ซึ่งตั้งอยู่ท่ามกลางสวนที่สวยงาม สามารถมองเห็นทัศนียภาพที่งดงามของทะเล ถัดจากสวนและบันไดไปเป็นส่วนของสระว่ายน้ำน้ำติดทะเล ฟิตเนสและ ภัตตาคารอาหารทะเล ทางด้านทิศตะวันออกของสวนนี้จะมีสปาดังอยู่ และใกล้กับชายหาด

8.3 แนวความคิดในการออกแบบทางสัญจรแก่บ้านพัก

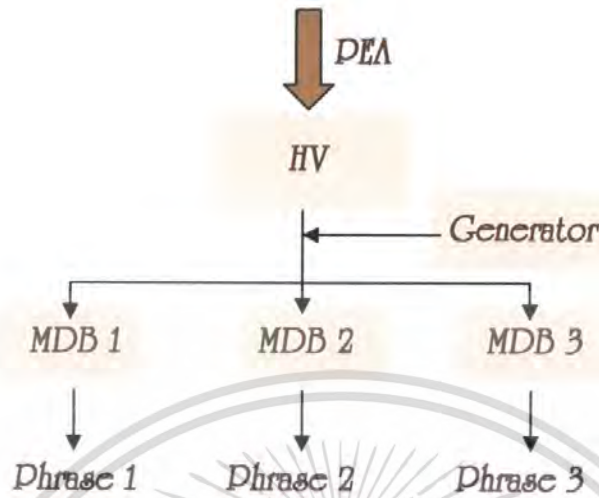
ออกแบบโดยแบ่งวิลล่าเป็นเฟรสชาย-ชวา และตั้งชื่อบ้านแต่ละ type เป็นชื่อของดอกไม้ต่างๆตามเส้นของถนนหน้าบ้านเป็นหลักตามด้วยหมายเลข เพื่ออำนวยความสะดวก และการไปถึงของผู้มาใช้งาน โดยระดับราคาของวิลล่าอยู่ที่ระหว่าง 20,000-60,000 บาท

8.4 แนวความคิดในการออกแบบโครงสร้าง

ใช้หลัก Tropical Architecture มีกันสาดยื่นออกมาจากตัวบ้านเพื่อป้องกันแดดฝน โครงสร้างหลักๆเป็นแบบ เสาและคาน ใช้ คสล. มีทั้งพื้นหล่อ และพื้นสำเร็จ โครงสร้างหลังคาเป็นโครงเหล็ก ส่วนบริเวณพาดช่วงกว้างใช้โครงถักเหล็กและใช้ไม้เป็นวัสดุตกแต่ง ฉันทก้ออิฐฉาบปูน พร้อมด้วยวัสดุตกแต่งชนิดต่างๆเช่นหินทราย หินกรานิต ไม้เป็นต้น

8.5 แนวความคิดในการออกแบบงานระบบ

ระบบไฟฟ้า จากสาธารณะมีการต่อเข้าสู่อาคารห้องเครื่องไฟฟ้าของโครงการ โดยมีการแบ่งphrase การจ่ายไฟฟ้าภายในโครงการเป็น 3 ส่วน คือส่วน อาคารหลักและส่วนบริการ บ้านพักฝั่งตะวันตก บ้านพักฝั่งตะวันออกและสปา



รูปที่ 8.1 แผนผังแสดงระบบไฟฟ้า

ระบบน้ำใช้ จากประปาสาธารณะจะมีการต่อเข้าสู่ถังเก็บน้ำรวมของโครงการ และมีการรับน้ำจากรถส่งน้ำเอกชน และจ่ายไปยังส่วนต่างๆของโครงการ



รูปที่ 8.2 แผนผังแสดงระบบน้ำใช้

ระบบบำบัดน้ำเสีย รวมสูบน้ำบำบัดด้านทิศ ตต. โดยใช้แรง gravity บำบัดเพื่อนำไปใช้ในงานดูแลสวน และปล่อยลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ

ระบบบำบัดน้ำโสโครก ใช้ septic tank ทุกอาคาร เนื่องจากโครงการแบ่งเป็นอาคารย่อยๆ กระจายอยู่ทั่วไป

ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบ split type เนื่องจากลักษณะของโครงการเป็นการวางอาคารย่อยขนาดเล็กๆ แยกออกจากกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การประหยัดพลังงาน เครื่องทำน้ำร้อนแยกตามบ้านพัก หลอด incandescent ในบ้านพักใช้ หลอด HID ใช้บริเวณโพลีนาม หลอด fluorescent ใช้ในพื้นที่ทั่วไป

8.6 ผลงานในการออกแบบ

แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

Sea View Villas, Luxury, Privacy, with hospitality and best service

คือ ต้องการให้โครงการมีความหรูหรา มีการต้อนรับอย่างอบอุ่นบริการเป็นเยี่ยม มีความเป็นส่วนตัวและ วิลล่าทุกหลังจะสามารถมองเห็นทะเลได้ และสอดแทรกอาคารไว้ในบรรยากาศของสวนแบบเขตร้อน

ในส่วนของลักษณะอาคารเป็นการประยุกต์รูปแบบมาจากเรือนไทยภาคใต้ที่ใช้หลังคาทรงจั่วมนิลาหรือ บลานอ ที่มีการตกแต่งจั่วด้วยไม้ฉลุลายและปูน stucco การออกแบบแสดงถึงความเป็นเอกลักษณ์ถึงความเป็นไทย และตอบรับกับสภาพแวดล้อม เช่นหลังคาที่มีการระบายอากาศที่ดี และชายคายื่นยาวเพื่อกันฝน เหมาะกับ local climate โดยที่เรียกลักษณะรูปแบบของโครงการว่า “ Thai modern ”

ด้านการเลือกใช้วัสดุที่ให้ความรู้สึกเป็นธรรมชาติ เช่นกระเบื้องหม่อม ผนังหินแกรนิตไม้ขัดมัน หินทราย เป็นต้นเพื่อความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมและง่ายต่อการบำรุงรักษา และมีการนำเอา element ต่างๆ ที่แสดงถึงความเป็นไทยมาใช้ตกแต่งอีกด้วย

ผลงานในการออกแบบ

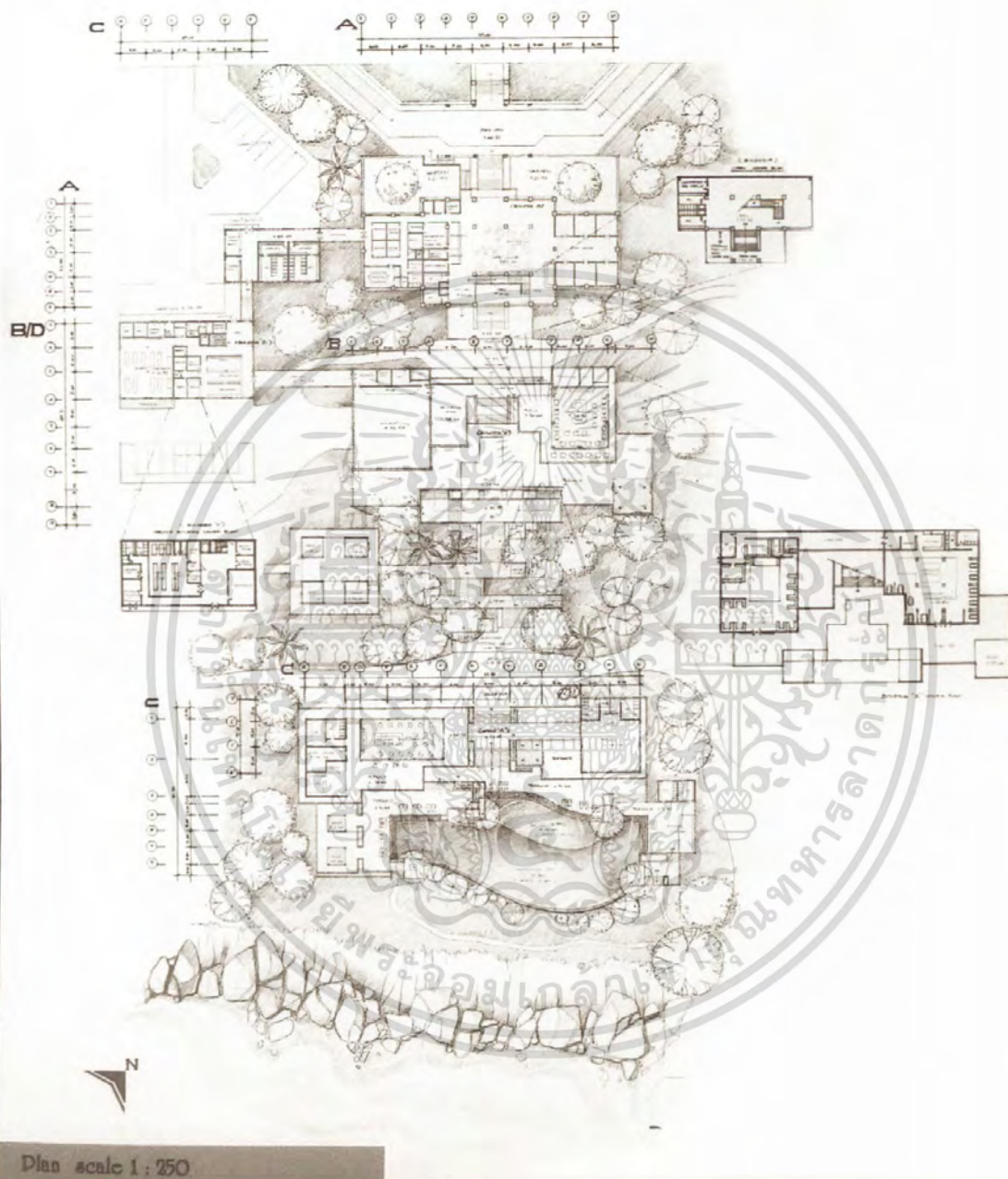


รูปที่ 8.3 lay-out plan

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

The luxury resort hotel

PLAN



Plan scale 1 : 250

รูปที่ 8.4 plan

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.5 Section - B



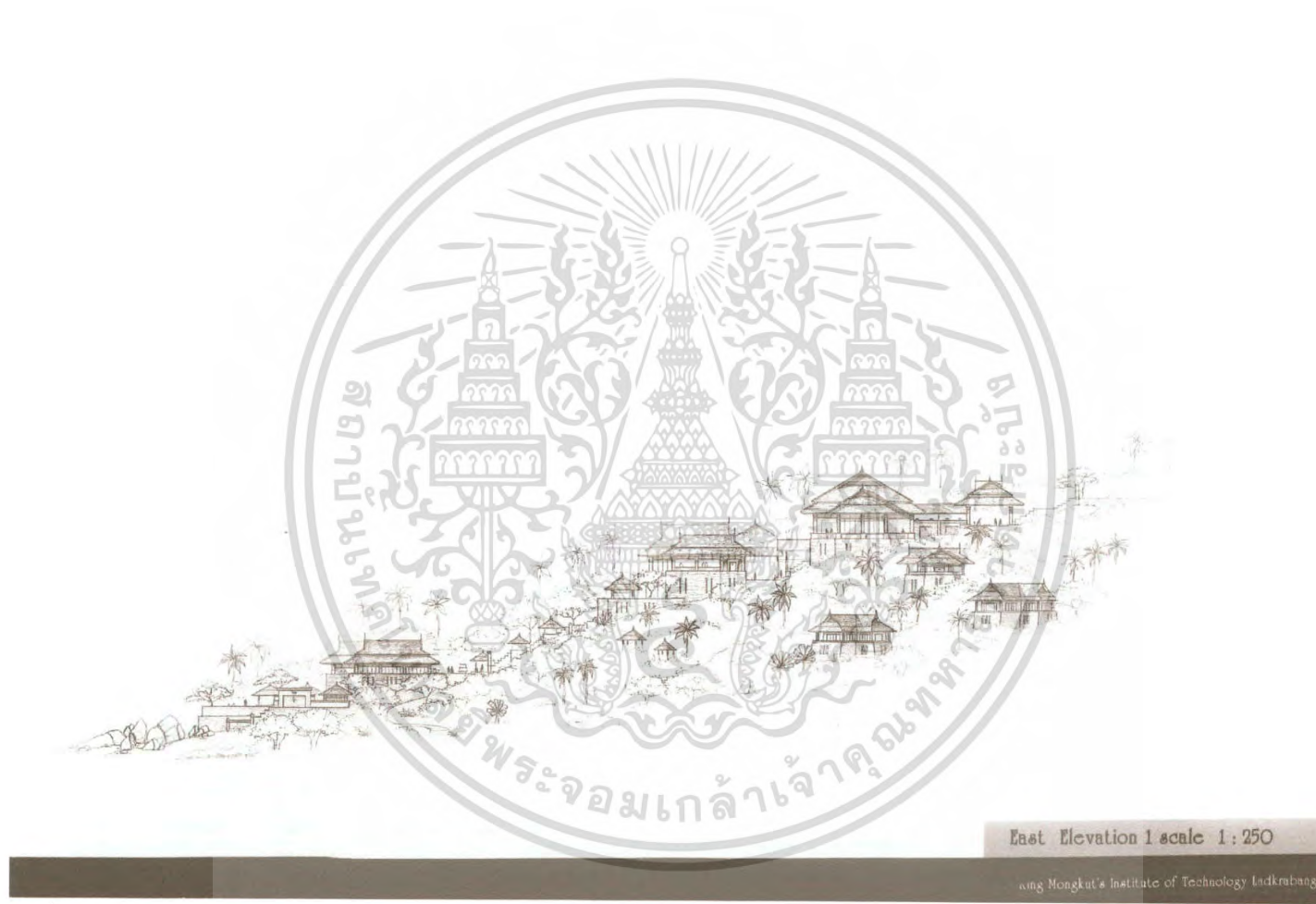
รูปที่ 8.6 Section - A

The luxury resort hotel



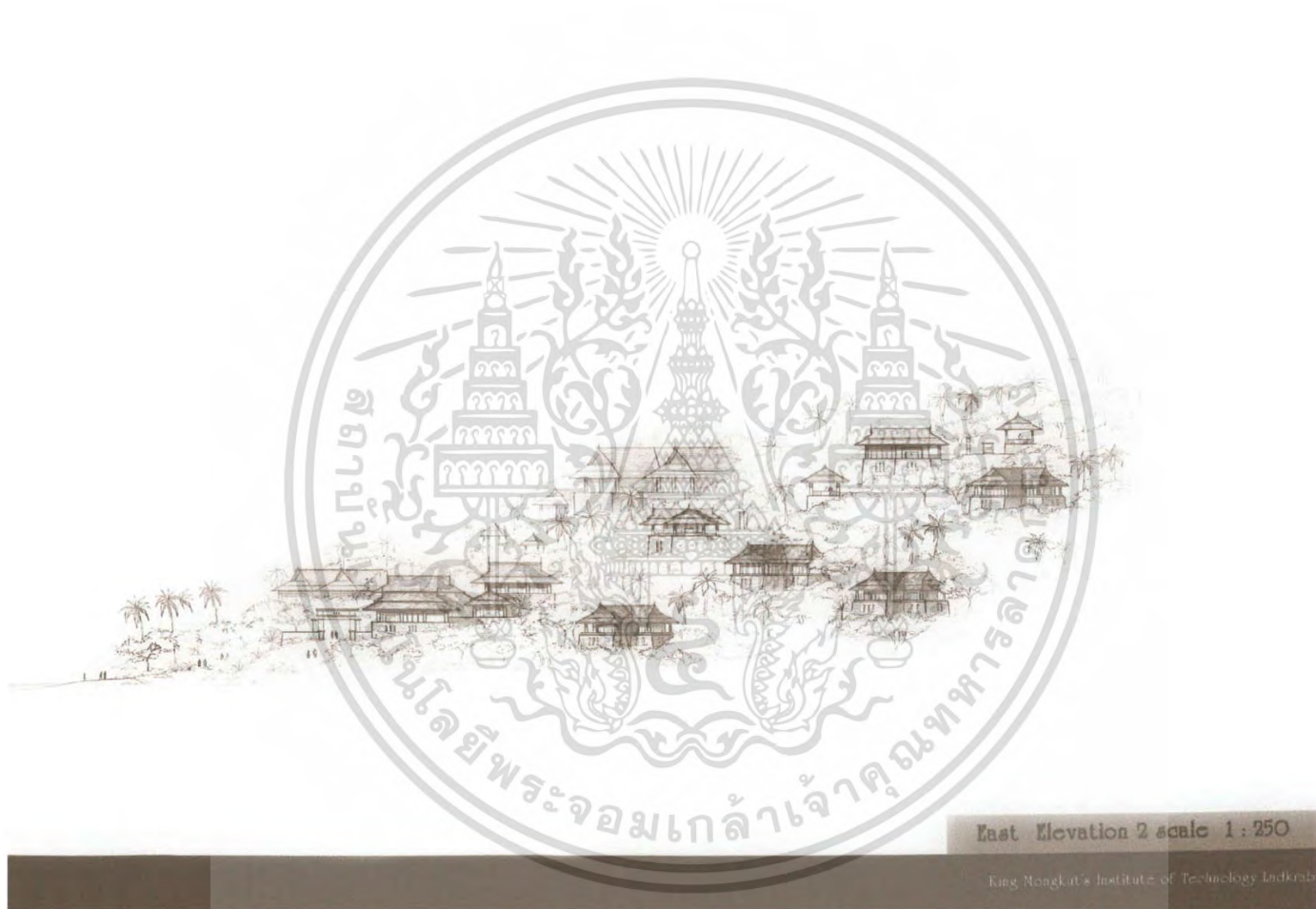
รูปที่ 8.7 West elevation and North elevation

รูปที่ 8.8 South elevation

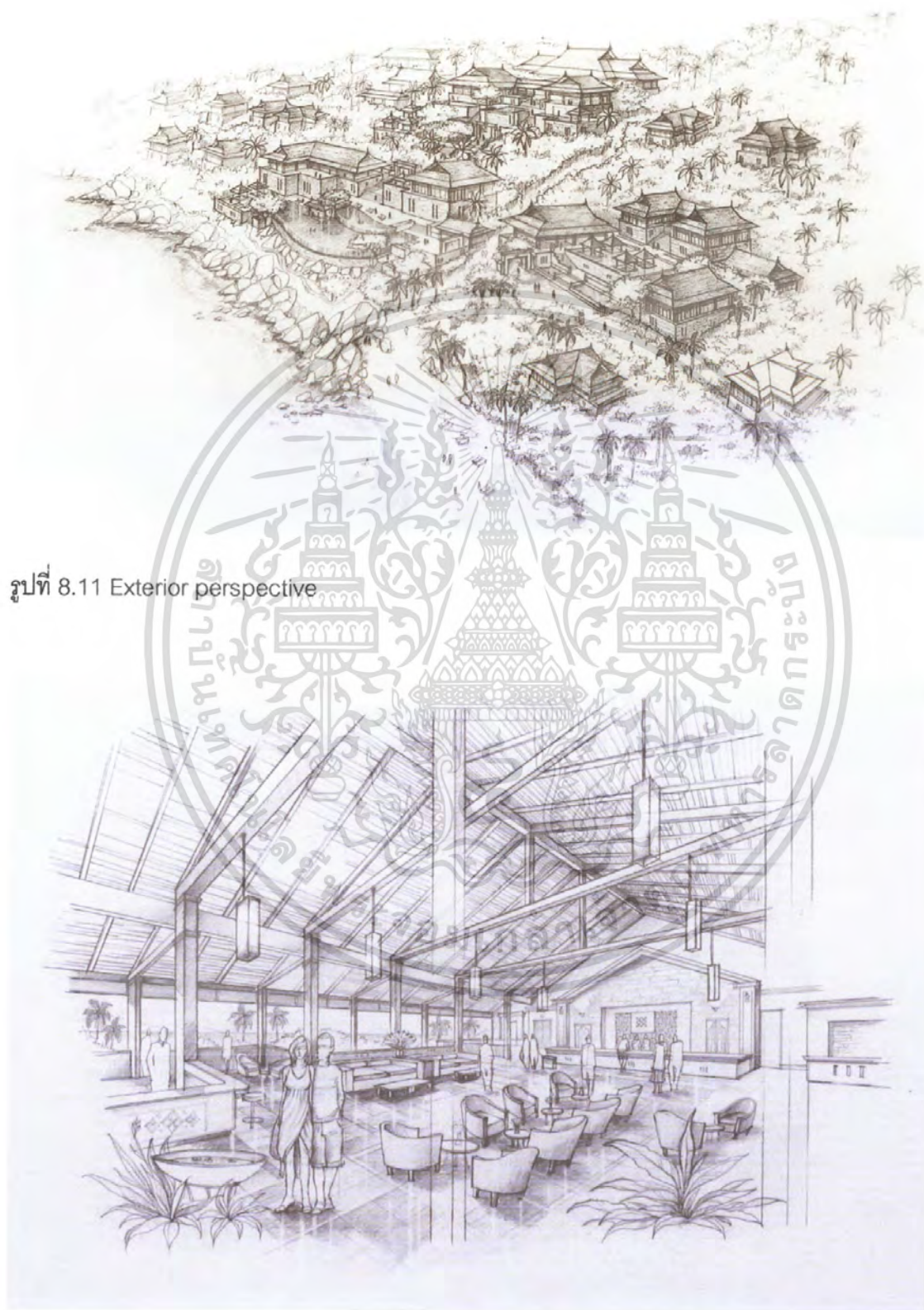


East Elevation 1 scale 1:250
King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang

รูปที่ 8.9 East elevation 1



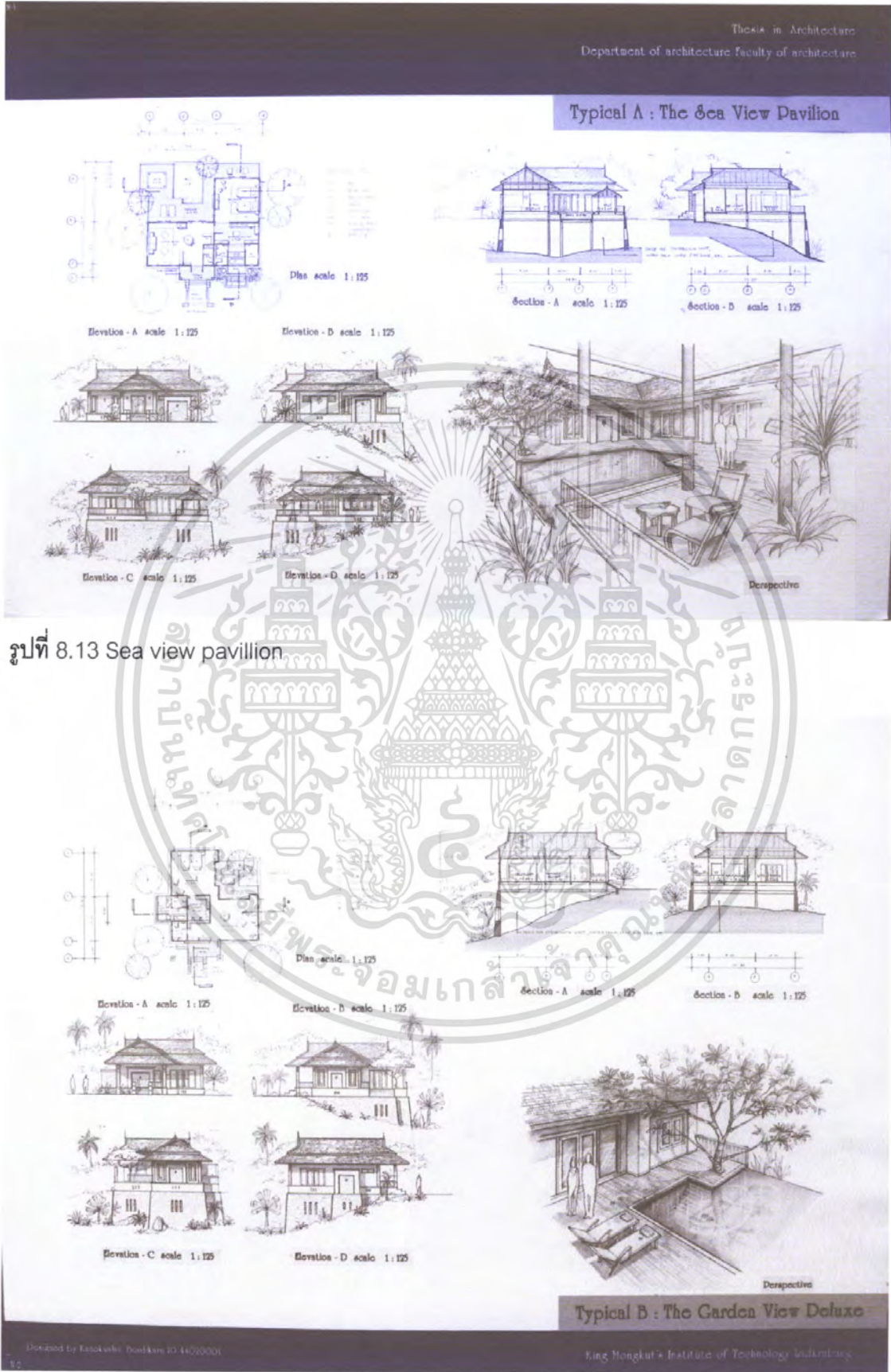
รูปที่ 8.10 East elevation 2



รูปที่ 8.11 Exterior perspective

รูปที่ 8.12 Interior perspective

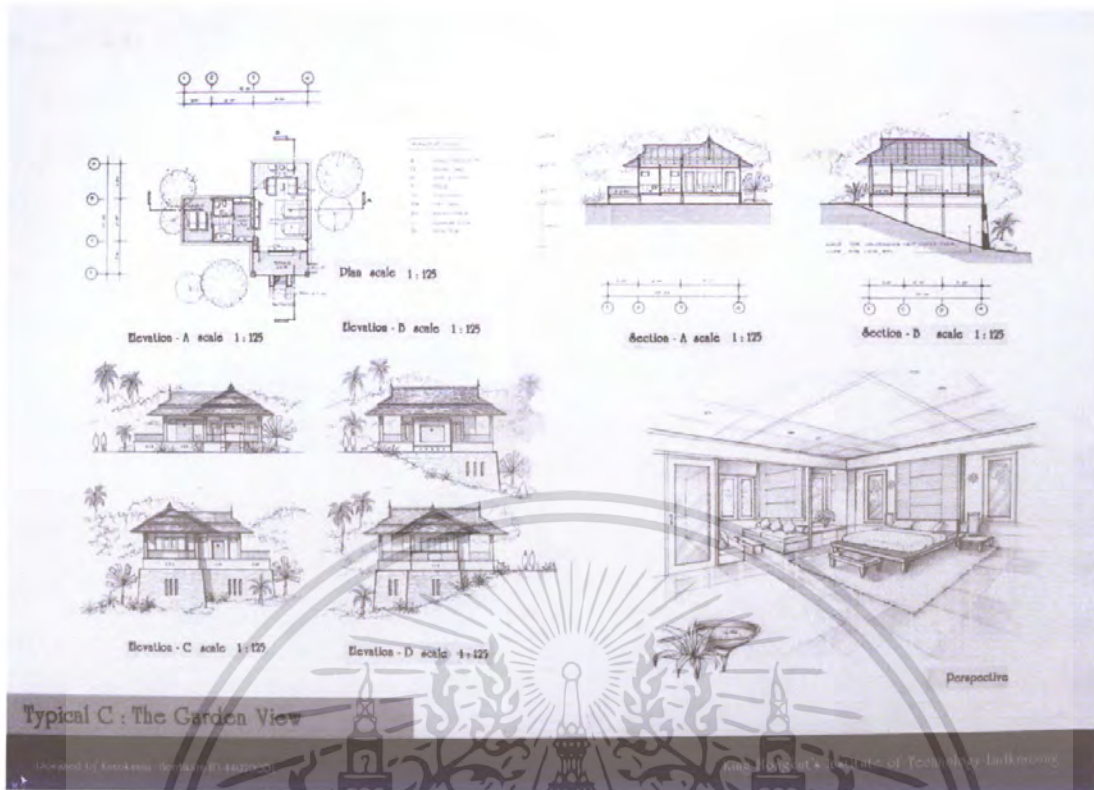
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



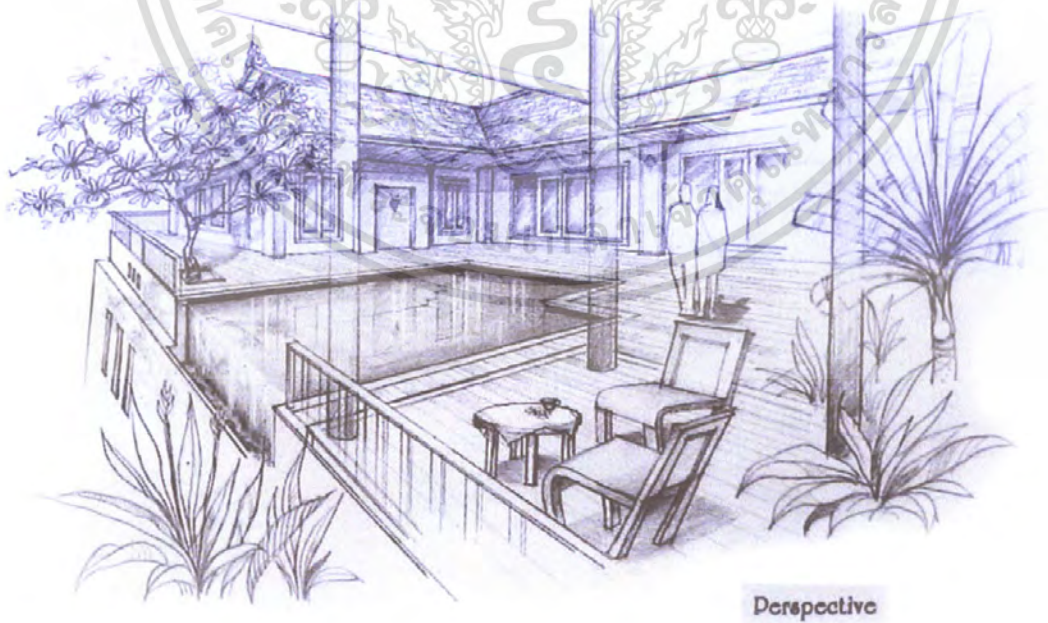
รูปที่ 8.13 Sea view pavilion

รูปที่ 8.14 Garden view deluxe

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



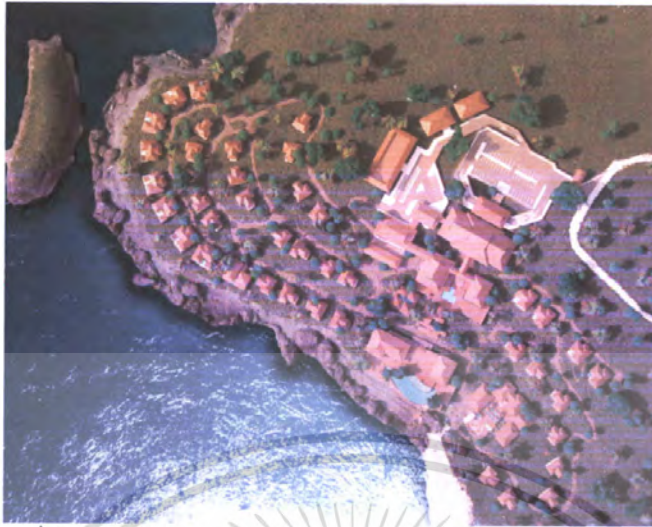
รูปที่ 8.15 Garden view



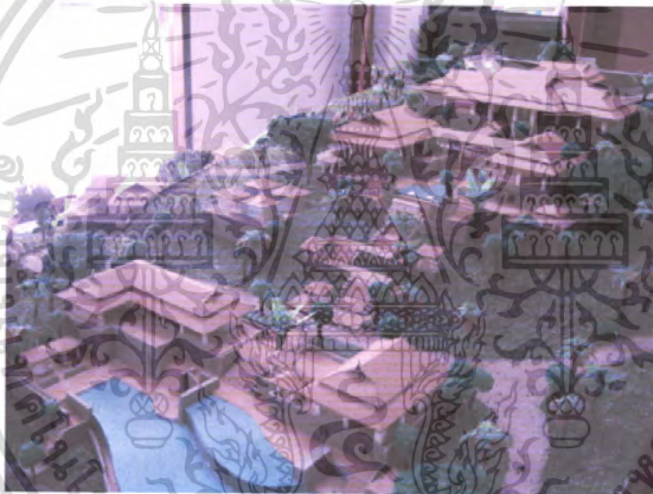
Perspective

รูปที่ 8.16 Sea view pavilion perspective

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.17 Model



รูปที่ 8.18 Model



รูปที่ 8.19 Model

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.20 Model



รูปที่ 8.21 Model

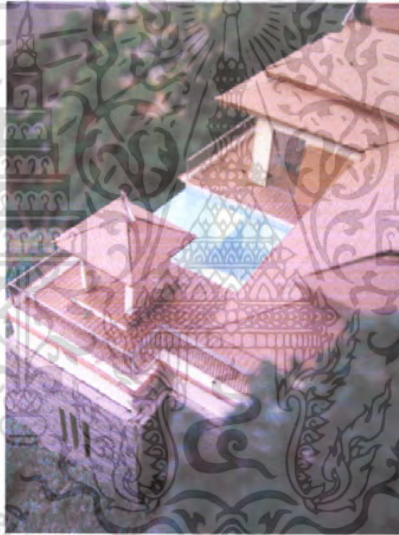


รูปที่ 8.22 Model

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.23 Model



รูปที่ 8.27 Model

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานการสำรวจสภาพเศรษฐกิจสังคม และ
ตลาดการท่องเที่ยวของแหล่งท่องเที่ยวภาคใต้ ปีพ.ศ.2543. กรุงเทพฯ:การ
ท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2544.

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานสถิติประจำปี 2543/statistic report 2000.
กรุงเทพฯ:การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2544.

นางคีนุช ศรีธนาอนันต์. ภาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรม. การโรงแรม
เบื้องต้น. กรุงเทพฯ:ม.ธุรกิจบัณฑิต. พ.ศ. 2544.

Hand, Simon J. market report column, asia pacific home tropical magazine,
Bangkok : Artasia press, 2003.

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

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

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

มาตรฐานการให้บริการโรงแรมประเภทรีสอร์ท 5 ดาว

โรงแรมชั้นหนึ่ง (first class hotel) เป็นโรงแรมที่มีบริการอย่างดีเยี่ยมพร้อมทุกๆด้าน
ราคาแพง

โรงแรมขนาดกลาง คือ โรงแรมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 25 – 299 ห้องขึ้นไป

สถานที่ตากอากาศ หรือ resort จะประกอบด้วยที่พักและส่วนประกอบอื่นๆ ที่มีลักษณะ
แตกต่างกันแบ่งได้เป็นดังนี้

the health spa สถานที่ตากอากาศประเภทนี้นอกจากส่วนบ่อน้ำแร่แล้ว ยังประกอบด้วย
ส่วน health club ส่วนนันทกีฬากลางแจ้ง และกิจกรรมประกอบอื่นๆ ส่วนใหญ่แล้วผู้มาพักจะ
เป็นผู้สูงอายุ และการรับประทานอาหารจะนิยมทานในห้องพัก ฉะนั้นเส้นทางสัญจรต่างๆ ต้องให้
สั้นและสะดวก ส่วนห้องพักจะมีขนาดใหญ่กว่าขนาดมาตรฐานประมาณ 20 % ประมาณครึ่งของ
จำนวนแขกที่ health club นี้จะเป็นแขกจากภายนอกจะเน้นทางเข้าออกจึงควรแยกออก โดย
คำนึงถึงความสะดวกและส่วนที่ใช้สอยต่อเนื่องกัน

ส่วนประกอบของโรงแรม

ได้แก่ ส่วนประโยชน์ใช้สอยต่างๆของโรงแรม ซึ่งจะแบ่งออกตามลักษณะของผู้ใช้บริการ
และรับบริการได้ ดังนี้

1. ส่วนผู้ให้บริการ (front of The house) จะประกอบด้วย
 - ส่วนห้องพักของโรงแรม
 - ส่วนพื้นที่สาธารณะได้แก่
 - ทางเข้า
 - โถง
 - ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม
 - ส่วยใช้สอยต่างๆ
 - ส่วนจอดรถ
 - ส่วนสำนักงานได้แก่
 - front desk และ front office
 - ส่วนบัญชี
 - ส่วนผู้บริหาร
 - ส่วนขายและส่วนจัดเลี้ยง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ส่วนผู้ให้บริการ (back of the house) จะประกอบด้วย

- ส่วนครัวและเก็บของ
- ส่วนรับรองขยะ และห้องเก็บของทั่วไป
- ส่วนพนักงาน
- ส่วนซักรีดและส่วนแม่บ้าน
- ส่วนห้องเครื่องและส่วนซ่อมบำรุง

การออกแบบ

1. ส่วนห้องพัก (guestroom space) แบ่งการออกแบบได้ดังนี้

การวางผังพื้นที่ห้องพัก

การวางผังส่วนชั้นห้องพักของโรงแรมเป็นส่วนที่สำคัญในการออกแบบโรงแรม เนื่องจากพื้นที่ของโรงแรม 65-85% จะเป็นพื้นที่ส่วนห้องพักการออกแบบที่จะให้ผลตอบแทนสูงสุดจึงต้องจัดพื้นที่ส่วนนี้ให้ได้มากที่สุด โดยให้พื้นที่ในส่วนเริ่มและส่วนบริการอื่นๆ เท่าที่จำเป็น

นอกจากนี้ การวางอาคารนอกจากจะให้วิวที่ดีแล้วควรให้ประหยัดพลังงานด้วยการจัดผังห้องพักในแต่ละชั้นควรให้ระยะทางจากส่วนแกนบริการสั้นที่สุดทั้งสำหรับแขกและพนักงาน

การจัดผังสำหรับส่วนของห้องพักนี้ทำได้หลายรูปแบบขึ้นอยู่กับลักษณะที่ตั้งสภาพแวดล้อม พื้นที่ ๆ ต้องการงบประมาณ ประเภทของโรงแรม ซึ่งการออกแบบที่ประหยัดที่สุดอาจไม่ใช่การออกแบบที่ดีที่สุด

การออกแบบเพื่อให้ได้พื้นที่ส่วนห้องพักมากที่สุด ต้องพิจารณาถึง

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

การกำหนดประเภทของห้องพักและการออกแบบ

ในส่วนของห้องพักนั้นการกำหนดประเภทของห้องพักในโรงแรม จะต้องพิจารณาถึง

- รูปร่างทางสถาปัตยกรรม
- ชนิดของเตียงในห้องนอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะ alcove ไปจนถึงห้องนั่งเล่นที่มีขนาดใหญ่หลายช่วงเสาและเชื่อมต่อกับห้องได้อีกหลายห้อง ซึ่งจะรวมทั้งห้องอาหาร ห้องประชุม และห้องนอนหลายห้อง

ห้องชุดในโรงแรม ซึ่งมีจำนวนประมาณ 10 % ของห้องพักทั้งหมดส่วนใหญ่แล้วจัดไว้ในชั้นบนของตัวTOWER หรืออาจจัดไว้ในตำแหน่งที่มีลักษณะเฉพาะ เช่นในส่วนที่ช่วงเสากว้างสุดของชั้นห้องพักธรรมดาสำหรับห้องชุดขนาดเล็ก อาจจัดให้อยู่ส่วนหลังบันไดหรือลิฟต์ บางครั้งอาจจัดห้องชุดให้อยู่ในตำแหน่งปลายสุดของชั้นหรือบริเวณพื้นที่ ๆ มีรูปร่างที่ไม่เหมือนส่วนห้องพักอื่นๆ

ส่วนพื้นที่สาธารณะ (PUBLIC SPACE)

1. ส่วนทางเข้า (ENTRANCE)

โรงแรมขนาดใหญ่จะมีทางเข้าหลายทางเพื่อแยกทางแขกผู้มาพักจากแขกที่มาใช้กิจกรรมของโรงแรม ทั้งยังเป็นการลดการสัญจรในอาคาร ทั้งยังช่วยในเรื่องการป้องกันความปลอดภัยทางเข้าโรงแรมแบ่งได้ดังนี้

- ทางเข้าหลักของโรงแรม
- ทางเข้าส่วนจัดเลี้ยง
- ทางเข้าส่วนภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ หรือ คาสิโน
- ทางเข้าสำหรับรถทัวร์ หรือ บัส
- ทางเข้าสำหรับห้องชุดหรืออพาร์ทเมนท์

ทางเข้าแต่ละส่วนจะต้องให้เห็นได้ชัดเจนตามหน้าที่ใช้สอยและลักษณะของ

กิจกรรมการออกแบบทางเข้าของโรงแรม ต้องพิจารณาถึง

- ในส่วนที่จอดรถรับส่ง สำหรับทางเข้าหลักหรือทางเข้าส่วนจัดเลี้ยงควรมี Canopy เพื่อให้คุ้มแดดคุ้มฝน ต้องคำนึงความสูงที่พอเพียง ถ้าจำเป็นต้องให้เป็นที่ยอดส่งของรถบัส
- ทางรถวิ่ง ต้องพิจารณาถึงทิวทัศน์ของรถโดยจัดที่สำหรับรถที่จอดคอยรถแท็กซี่ บริเวณที่ส่งคนและกระเป๋า รวมทั้งบริเวณที่ยอดส่งคนของรถบัสต่างๆ เช่นรถทัวร์ ที่พอเพียงและเหมาะสม
- ส่วนจอดรถ ควรจัดทางเข้าที่จอดรถจากทางเข้าหลักให้สะดวก และคล่องตัว
- Sidewalks ต้องออกแบบบริเวณทางเดินเท้าให้กว้างพอสำหรับคนของ หรือวางกระเป๋า รวมทั้งรถที่ใช้ขนกระเป๋า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนประตูและโถง ประตูควรใช้ระบบอัตโนมัติหรือประตูหมุน โดยมีทางเข้าไปสู่บริเวณที่เก็บกระเป๋าจาก sidewalks อาจมีทางลาดสำหรับการขนกระเป๋า

โถง (LOBBY)

โถง (LOBBY) เป็นส่วนที่สะท้อนให้เห็นถึงสภาพโรงแรมนั้น ๆ ส่วน Lobby นี้จะเป็นพื้นที่ส่วนทางสัญจรหลักที่จะนำแขกไปสู่ส่วน Front Desk (คือส่วนที่แขกจะลงทะเบียน) โถงลิฟท์ ส่วนอาหาร เครื่องดื่ม ส่วนห้องประชุม ส่วนจัดเลี้ยงและส่วนนันทนาการต่างๆ เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ เหมือนส่วนควบคุมดูแล การออกแบบในส่วนนี้ต้องพิจารณาถึง

- ทางเข้า ทางเข้าสู่ส่วน LOBBY นี้ อาจมาได้หลายทาง อาจมาจากทางเข้าของส่วนจัดเลี้ยง ภัตตาคาร HEALTH CLUB
- ตำแหน่งที่ตั้งของ FRONT DESK ควรอยู่ตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนและทันทีจากทางเข้าหลักของโรงแรม และควรให้พนักงานในส่วนนี้มองเห็นส่วนของโถงลิฟต์ของแขกผู้มาพักด้วย
- ทางไปส่วนสำนักงาน ควรจัดทางไปสู่ส่วนที่ทำงานในส่วนหน้าส่วน SAFT DESK และทางเข้าหลัก และส่วนที่ทำงานผู้บริหาร
- โถงลิฟท์สำหรับแขกผู้มาพัก ต้องจัดให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้กับ FRONT DESK และทางเข้าหลัก โดยให้มีพื้นที่ ๆ พอเพียงสำหรับแขกและกระเป๋าบริเวณที่นั่งพัก จัดเตรียมพื้นที่นั่งพอเพียงสำหรับแขกและกระเป๋า
- บริเวณที่นั่งพัก จัดเตรียมที่นั่งพักให้ใกล้กับ FRONT DESK และทางเข้า หรืออาจจัดร่วมในส่วนของ LOBBY BAR
- ทางสัญจร จัดเตรียมทางเดินสู่ส่วน FRONT DESK ลิฟท์ภัตตาคาร ส่วนประชุมและจัดเลี้ยง ให้เห็นชัดเจนและสะดวก
- พื้นที่ส่วนร้านค้า จัดเตรียมส่วนพื้นที่ร้านค้าที่เข้าถึงได้สะดวก จากบริเวณส่วนทางสัญจรของแขก
- ผู้ดูแลกระเป๋า จัดตำแหน่งที่ทำงานของผู้ดูแลกระเป๋าให้อยู่ใกล้ FRONT DESK โถงลิฟท์ และทางเข้าหลัก พร้อมทั้งให้มีห้องเก็บกระเป๋า รถขนกระเป๋า และที่เก็บของอยู่ด้วย
- ส่วนใช้สอยอื่นๆ จัดพื้นที่ส่วนใช้สอยอื่นๆ เช่นห้องน้ำ โทรศัพท์ภายใน ฯลฯ ให้อยู่ในตำแหน่งที่สะดวกเหมาะสม และสัมพันธ์กับพื้นที่ส่วนอื่นๆ

พื้นที่ของ LOBBY นี้ต้องจัดให้เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข.

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. เทศบัญญัติเกี่ยวกับลักษณะของอาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

- 1.1 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครีวไฟนั้นจะต้องอยู่นอกอาคารเป็นส่วนสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมครีวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้นบุผนังฝาเพดานครีวไฟด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- 1.2 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และพื้นอาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ
- 1.3 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง
- 1.4 อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยกันเขตให้ปรากฏกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง 4.00 เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง 2.00 เมตร จากจุดกึ่งกลาง ทางสาธารณะนั้น แต่ถ้าอาคารปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนนสองสายติดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน 15.00 เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังอาคารก็ได้
- 1.5 อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้เว้นแต่มูลฝอยนั้นจะได้กลายเป็นดินแล้วหรือได้ทับด้วยดินระทุบแน่นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่อนามัย และมั่นคงพอแก่การปลูกสร้างแล้ว
- 1.6 รั้วหรือกำแพงเขตให้ทำได้สูงไม่เกิน 300 เซนติเมตร เหนือระดับถนนประตูรั้วหรือกำแพงทางรถเข้าเมื่อมีดานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 300 เซนติเมตรขึ้นไปจากระดับถนน
- 1.7 สะพานสำหรับรถข้ามได้ต้องมีช่องกว้างเป็นทางจราจรไม่น้อยกว่า 300 เมตร และมีส่วนลาดไม่ชันกว่า 1 ใน 10 ถ้ามีหลังคาคลุมต้องวางบนดานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 30 เซนติเมตรจากระดับพื้นสะพาน
- 1.8 ช่องทางเดินภายในอาคารให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 100 เซนติเมตร กับมิให้มีเสา กีดกันให้ส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนด ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติและเห็นได้เวลากลางวันด้วย
- 1.9 ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝ้ายหรือยอดผนังของอาคารตอนที่ต่ำสุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

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

1.10 ห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียงของอาคารต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน
ตอนที่ต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 2.00

1.11 โรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุด
ไม่ต่ำกว่า 2.10 เมตร

1.12 ห้องในอาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ซึ่งมีระยะตั้งระหว่าง
พื้นที่ถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือผนังตอนที่ต่ำสุดตั้งแต่ 4.60 เมตรขึ้นไปจะทำพื้นเพื่อประโยชน์ใช้
สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่งในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นดังกล่าวนั้น จะต้องมึเนื้อที่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของ
เนื้อที่ห้อง และระยะตั้งของพื้นดังกล่าวถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำ
กว่า 2.40 เมตร และในกรณีที่จะใช้พื้นที่ห้องส่วนที่อยู่ใต้ดินดังกล่าวนี้เป็นพื้นที่ใช้พักอาศัย
หรือเป็นทางผ่านด้วยแล้ว ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานใต้พื้นดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า 30
เซนติเมตร

1.13 พื้นชั้นล่างของอาคารที่ตั้งอยู่ริมแนวถนนในที่ลาดจะเป็นอาคารที่พักอาศัยหรือไม่
ก็ตาม ต้องสูงกว่าระดับถนนนั้นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.14 เตาไฟสำหรับการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์ชนิดเป็นเตาก่อหรือเตาเหล็กให้ตั้งได้
เฉพาะในอาคาร ซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เตาไฟและปล่องระบายควันไฟ จะต้อง
ทำมิให้ฝาดหรือผนังหรือหลังคาถูกความร้อนจัดได้

1.15 บันไดอันเป็นประธานสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคาร
พาณิชย์ ต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 160 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งไม่สูงเกิน 400 ซม. ลูกตั้งไม่
สูงกว่า 19 เซนติเมตร ลูกนอนไม่แคบกว่า 24 เซนติเมตร ถ้าไม่มีบันไดขึ้นลงให้มากพอที่จะใช้
เป็นทางลงหนีไฟได้ดีพอสมควรแล้ว ต้องมีทางลงหนีไฟอีก ตอนใดที่ต้องทำแล้วมีบันไดเวียน
ส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องไม่แคบกว่า 10 เซนติเมตร

1.16 บันไดซึ่งช่วงสูงกว่าระยะที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้าง
ของบันไดนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.17 วัตถุหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างจากอาคารอื่น ซึ่งมุงด้วย วัตถุทนไฟหรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร จึงจะใช้มุงด้วยวัตถุอื่น ๆ ได้

1.18 ลิฟต์สำหรับใช้บรรทุกบุคคล ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วน ใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัตถุทนไฟทั้งสิ้น และลิฟต์นั้นจะต้องเป็น ส่วนปลอดภัยไม่น้อยกว่า 4 เท่าของน้ำหนักที่กำหนดไว้

1.19 อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกิน 7 ชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ตามสภาพที่เหมาะสม

2. เทศบัญญัติเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ

2.1 เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจราจร และเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริม ถนนสองฟากถนนพระรามที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง ใช้อาคารบางชนิดภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนน

2.2 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือ ทางเดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้

สำหรับกันสาดของพื้นที่ชั้นแรกเหนือระดับถนน

- ระยะยื่นของกันสาดไม่เกิน 200 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะปลายกันสาดไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร เหนือทางเท้า
- ระยะยื่นของกันสาดจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$ย = (\text{ก} + \text{ร}) / 10$$

สำหรับส่วนประณีตสถาปัตยกรรมของพื้นที่ชั้นอื่น ๆ

- ระยะยื่นของชายคาไม่เกิน 150 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะยื่นของส่วนประกอบสถาปัตยกรรมไม่เกิน 120 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะที่กล่าวนั้นจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$ย = (\text{ก} + \text{ร}) / 20$$

ให้ ย. = ระยะยื่นออกมาจากผนังเป็นเซนติเมตร

ก = ความกว้างของถนนเป็นเซนติเมตร

ร = ระยะผนังอาคารจากแนวถนนเป็นเซนติเมตร

2.3 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคาร มีระยะตั้งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝาหรือ ยอดผนังสูงเกินกว่าระยะราบจากผนังด้านหน้าของอาคารจนถึงแนวถนนฟากตรงข้าม

2.4 สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่าตอแนวนอนที่กว้างได้ทั้งหลัง

สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึงระดับสูง $2 \frac{1}{2}$ ของความกว้างแห่งถนนแคบและให้ปลูกสร้างอาคารสูง ดังว่านี้ได้เป็นระยะยาวจากมุมถนนเพียงสองเท่าของความกว้างแห่งถนนแคบนั้น

2.5 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารริมแนวทางสาธารณะ โดยมีระยะตั้งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝา หรือยอดผนังสูงเกินระดับ 40 เมตร ถึงแม้ว่าตรงนั้นจะเป็นถนนขนาดกว้างเท่าใดก็ตาม

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

อย่างไรก็ตาม อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้น จะมีระยะห่างจากเขตที่ดินต่ำกว่า 50 เซนติเมตรไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผนังร่วมกัน แต่ทั้งนี้ไม่เสียประโยชน์ทางสถาปัตยกรรม

2.7 อาคารต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถวและอาคารอื่นซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยแต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร

อาคารซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร

ภายในบังคับ อาคารพาณิชย์ ห้องแถว หรืออาคารสาธารณะที่มีหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกไม่น้อยกว่า 20 ใน 10 ส่วนของพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารจะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

หน้าต่าง ประตู ด้านที่เปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิดของผนังด้านชิดทางสาธารณะหรือด้านที่ติดต่อกับที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 2 ลงมา หรือไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป

3. เทศบัญญัติเกี่ยวกับที่จอดรถ

3.1 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลบรณยนต์และทางเข้า – ออกของรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

- โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 50 ที่ขึ้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัว ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูงเกิน 15 เมตร มีพื้นที่รวมกันเกิน 1,000 ตร.ม.
- ห้องโถงของโรงแรม ภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่

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

3.3 ที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ

3.4 ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่นอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

3.5 ที่กัลบริยนต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่เหมาะสมให้สามารถกัลบริยนต์เข้าสู่ทางเข้า-ทางออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวการกัลบริยนต์ไว้ให้ปรากฏในกรณีที่จัดให้รถวิ่งจากทางออกจะไม่มีที่กัลบริยนต์ได้

3.6 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่ที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงแรมหรือที่พัก ต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร
- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่เชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงแรมหรือที่พัก ต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร

4 เทศบัญญัติเกี่ยวกับการสุขาภิบาล

4.1 อาคารที่บุคคลอาจเข้าพักอาศัยหรือใช้สอยได้ ให้มีเครื่องสุขภัณฑ์ไว้ตามจำนวน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อันสมควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

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

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

4.3 ส้วมต้องเป็นชนิดชำระสิ่งปฏิกูลด้วยน้ำลงบ่อเกรอะ บ่อซึม การสร้างส้วมภายในระยะ 20.00 เมตร จากเขตคูคลองสาธารณะ ต้องสร้างเป็นส้วมถึงเก็บชนิดน้ำซึมไม่ได้

4.4 อาคารชุดพักอาศัย อาคารขนาดใหญ่ที่มีไฮตีกแถว ห้องแถว ซึ่งมีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือโรงแรม ต้องจัดให้มีที่ทิ้งขยะอันไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ แก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค.

พระราช

บัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๘

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล
คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์
(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘)

อาทิตยทิพอาภา

เจ้าพระยายมราช

เจ้าพระยาพิชเชนทรโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘

เป็นปีที่ ๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติไว้ว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี
จึงมีพระราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภา
ผู้แทนราษฎรดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า "พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๖๘"

มาตรา ๒ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนด ๓ เดือนนับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๒ ในพระราชบัญญัตินี้

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้มีหน้าที่รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

"โรงแรม" หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือที่พักชั่วคราว

"นายทะเบียน" หมายความว่า เจ้าพนักงานที่รัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจดทะเบียนและควบคุมโรงแรม

"ผู้พัก" หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรมเพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียสินจ้างหรือไม่ก็ตาม

"เจ้าสำนัก" หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการโรงแรม

มาตรา ๔ โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดยถูกต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมที่เปิดกิจการอยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายในกำหนดสองเดือน นับตั้งแต่วันใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป

มาตรา ๕ คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง และกรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามจะต้องมี

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

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวนี้ด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของโรงแรมที่ประสงค์จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่งมาตรา ๖ ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติจัดสร้างขึ้นได้

มาตรา ๖ ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินกิจการโรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตามคำแนะนำของพนักงานสาธารณสุขว่าความมั่นคง ความสะอาด ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัดกับอนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะโรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคมของทุกปี

มาตรา ๗ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๔๙๕ และใช้ความใหม่แทนอีกครั้งโดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๔ พ.ศ.๒๔๙๕ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๗ ในการออกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เก็บค่าธรรมเนียมตามประเภทของโรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพัก ตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๘ การเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิกหรือลดจำนวนห้องสำหรับพักแห่งโรงแรมจะทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกการอนุญาตไว้โดยถูกต้องแล้ว

มาตรา ๙ การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นายทะเบียนภายในห้าวันนับแต่วันเปลี่ยน

เมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินกิจการโรงแรมจะต้องแจ้งแก่นายทะเบียนล่วงหน้าก่อนห้าวัน

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่นายทะเบียนปฏิเสธไม่ยอมออกใบอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตราก่อนๆ ให้อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีภายในกำหนด ๑๕ วัน คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สิ้นสุด

มาตรา ๑๑ โรงแรมจะต้องมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (๑) ป้ายบอกชื่อหรือยี่ห้อเป็นภาษาไทยให้เด่นชัดติดไว้หน้าโรงแรม
- (๒) โบอนุญาติติดไว้ในที่เปิดเผยภายในโรงแรมและให้ใกล้ทางเข้าออกหน้าโรงแรมมากที่สุด
- (๓) เลขที่ประจำห้องพักติดไว้หน้าห้อง

มาตรา ๑๒ โรงแรมต้องมีสมุดที่มีเลขหน้าเรียงต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พัก โดยก่อนนี้เจ้าสำนักต้องยื่นสมุดต่อนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงมือชื่อกำกับทุกแผ่น

มาตรา ๑๓ การที่สมุดจดนามผู้พักสูญหายหรือถูกลักนั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัวเว้นแต่จะได้นำแจ้งนายทะเบียนโดยไม่รอช้า

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

“มาตราที่ ๑๔ เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักในโอกาสแรกที่จะทำได้และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกิน ๑๕ ปีลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้ในสมุดจดนามผู้พัก หรือในบัตรจดนามผู้พักด้วย หากผู้ใดมิยอมลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นเข้าพักในโรงแรม

สมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พักให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกระทรวง และให้ถือบัตรจดนามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พัก

การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ปล่อยช่องว่างโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าหรือแก้ตกเติม แล้วให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้”

มาตรา ๑๕ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๔๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๕ ผู้พักคนใดจดหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความอย่างใดที่รู้อยู่ว่าเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จดหรือแจ้งนั้นอาจทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณะชนเสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๑๖ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๔๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๖ เจ้าสำนักคนใด โดยรู้อยู่แล้วและในลักษณะอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณะชนหรือผู้พัก ลงในสมุดจดนามผู้พักซึ่งรายการใดๆอันไม่ถูกต้องตรงกับข้อความซึ่งผู้พักได้ให้ถ้อยคำหรือแจ้งไว้จริง มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๑๗ ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยคัดสำเนารายการ ซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา ๑๔ และจัดส่งไปให้นายทะเบียนวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ

มาตรา ๑๘ นายทะเบียนมีอำนาจตรวจสอบสมุดจดนามผู้พักและตรวจค้นห้องพักที่ว่างหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดไว้ให้ใช้ร่วมกันได้ทุกเมื่อ

มาตรา ๑๙ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๖ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๙ ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐๐ บาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าของสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวมาแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐๐ บาท”

มาตรา ๒๐ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๗ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๐ เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๘ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ หรือ มาตรา ๑๗ กิติ หรือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินี้กิติ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท และถ้าศาลเห็นสมควรอาจสั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน”

มาตรา ๒๑ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๘ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๑ เจ้าสำนักคนใดหรือผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อน หรือโรคติดต่ออันตราย หรือโรคติดต่อตามความหมายในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๒๒ ถ้าเจ้าสำนัก

(๑) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียนโดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับเจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(๒) โดยรู้อยู่แล้วยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างน้อยสองคน ในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินสิบห้าวัน

มาตรา ๒๓ นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๑) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใดๆในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใดๆ ซึ่งอาจติดต่อแก่ผู้อื่นได้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

(๒) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๙ ซ้ำเป็นสองครั้ง

(๓) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๙ และ ๒๑ สามครั้ง

(๔) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการโรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้ว ตามบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้

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

(๖) ถ้าเจ้าสำนักถูกพิพากษาลงโทษจำคุกตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปตามส่วนที่ ๙ (เว้นแต่หมวดที่ ๗ และ ๘) แห่งกฎหมายลักษณะอาญา

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อนๆ ถ้าเห็นสมควรที่จะตักเตือนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมายังสำนักงาน เพื่อรับคำตักเตือนโดยไม่ยึดใบอนุญาตก็ได้

มาตรา ๒๕ เคหะสถานใดใช้เป็นบ้านพัก กล่าวคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยผู้มีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใดๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๖ สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล หรือการศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันซ้ำห้วงประจำจังหวัดเห็นสมควรซ้ำห้วงประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่หรือปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี

มาตรา ๒๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงวางระเบียบการและกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

(ตามมติคณะรัฐมนตรี)

นิติศาสตร์ไพศาล

รัฐมนตรี

(๕๒ ร.จ. ๑๓๖๘ ตอนที่ ๔๕ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๗๘)

(คัดจากพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๗๘

รวบรวมโดย ร้อยตำรวจโท เสถียร วิชัยลักษณ์ กับ พันตำรวจเอก สืบวงศ์ วิชัยลักษณ์ พิมพ์ที่
โรงพิมพ์นิติเวทซ์ พ.ศ. ๒๕๒๗)

สำหรับหลักเกณฑ์ต่างๆที่จำเป็นสำหรับโรงแรมชั้นหรูของประเทศเรานั้นนั้น มิได้กำหนด
ไว้แน่นอน แต่จากหลักของ I.U.T.O. (international union of travel org.) ซึ่งมีประเทศต่างๆเป็น
สมาชิก ได้เปิดประชุมกันในปี ค.ศ.1963 เพื่อให้คำจำกัดความของคำว่า hotel ไว้ดังนี้

"Hotel" is an establishment. Intended for receiving travelers, and if necessary
supply with meals, payment according to fixed rates.

ในการประชุมครั้งนั้น I.U.T.O. ได้แบ่งประเภทของโรงแรมออกเป็น 5 ประเภทคือ

- โรงแรมชั้นหรู (luxury hotel)
- โรงแรมชั้นหนึ่ง (first class hotel)
- โรงแรมชั้นสอง (second class hotel)
- โรงแรมชั้นสาม (third class hotel)
- โรงแรมชั้นสี่ (forth class hotel)

นอกจากนี้ I.U.T.O. ยังได้กำหนดสิ่งที่เป็นที่โรงแรมแต่ละชั้นควรมีไว้ และสำหรับ
โรงแรมชั้นหรูกำหนดไว้ว่า

1. มีห้องรวมสาธารณะ หรือห้องรวมหลายห้อง
2. ห้องมีส่วนที่เป็นห้องนั่งเล่นหรือรับแขกภายในห้อง มีที่อุ่นอาหารเล็กๆน้อยๆด้วย
3. มีโทรศัพท์ติดต่อกับทุกห้องด้วย
4. ห้องนอนต้องมีเฟอร์นิเจอร์คุณภาพสูง
5. ร้อยละ 60 ของห้องพักต้องมีห้องน้ำ
6. ทุกห้องต้องมีลิ้มและโถปัสสาวะหญิง
7. บริการจัดการต่างๆต้องมีคุณภาพสูงโดยเฉพาะเครื่องสุขอนามัย
8. ต้องมีบริการต้อนรับที่โอโง มีพนักงานคอยเปิดประตูให้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้