สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

Tourist Hotel

นายพิชาน วรรธโนทัย

วพ
พ164165
2550-2551

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน 82107
วัน,เดือน,ปี 1-7 ก.ค. 2551

b 11912113
i.....

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2550-2551

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นพปฎล สุวัจนานนท์
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

คณบดี	ผศ. นพปฎล สุวัจนานนท์	ที่ปรึกษา
หัวหน้าภาควิชา	อ. พิเชษฐ์ โสวิทยสกุล	ที่ปรึกษา
	ผศ. ธีรศักดิ์ อินทรประสงค์	ประธานคณะกรรมการ
	ผศ.ดร. รพิทตย์ สุวรรณะชฎ	กรรมการ
	ผศ. วรรววรรณ โรจนไพบูลย์	กรรมการ
	ผศ. สุพัฒน์ บุณยฤทธิกิจ	กรรมการ
	ผศ. วิวัฒน์ อุดมปีติทรัพย์	กรรมการและเลขานุการ

อ. พงศ์สันต์ สุวรรณะชฎ
อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว
นักศึกษา	นายพิชาน วรรธโนทัย
รหัสนักศึกษา	46020033
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา	2550 -2551
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	อ. พงศ์สันต์ สุวรรณะชฎ

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ในการศึกษาโครงการนี้คือ เพื่อค้นคว้าหาแนวทางในการออกแบบโรงแรมชั้นหนึ่งที่เน้นเอกลักษณ์ของโครงการเพื่อบริการนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่ในปัจจุบันต้องการที่พักที่มีความเป็นเอกลักษณ์มากขึ้น ซึ่งปัจจุบันปรากฏว่าในกรุงเทพมหานครโรงแรมในลักษณะนี้ โรงแรมชั้นหนึ่งที่แสดงเอกลักษณ์ที่แตกต่างยังมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวในลักษณะนี้นับวันยิ่งมีจำนวนมากขึ้น ดังนั้นการค้นคว้าและการออกแบบโรงแรมชั้นหนึ่งจึงเป็นโครงการเสนอแนะเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และนโยบายส่งเสริมการลงทุนธุรกิจประเภทโรงแรมโดยรัฐบาล รวมทั้งเพื่อตอบสนองความต้องการห้องพักที่มีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นในอนาคตด้วย

เพื่อให้สามารถออกแบบโครงการโรงแรมนี้ให้สอดคล้องกับลักษณะของความต้องการและพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาโดยแบ่งขั้นตอนการทำวิจัยออกเป็น 5 ขั้นตอนดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลทั่วไป และข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
2. ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ
3. ศึกษาลักษณะการดำเนินการของกิจการโรงแรมและรายละเอียดองค์ประกอบของโครงการ
4. ศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างประเภทเดียวกัน และศึกษาระบบวิศวกรรม และเทคโนโลยีที่เหมาะสมกับโครงการ
5. ศึกษาแนวทางการออกแบบอาคาร และสรุปผลการออกแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นขั้นตอนสุดท้ายของการทำวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อทำการค้นคว้าตลอดจนขั้นตอนการออกแบบผ่านพ้นไปด้วยความสมบูรณ์ตามแนวทางขั้นต้นแล้วสามารถสรุปผลได้ดังนี้

1. จากการศึกษาความต้องการจำนวนที่พักบริเวณแหล่งท่องเที่ยวพบว่า ในระดับโรงแรมที่แขกกลุ่มนี้นิยมเข้าพัก คือระดับ 3 -5 ดาว จึงมีความจำเป็นที่จะต้องการสร้างโรงแรมในลักษณะตามหัวข้อวิทยานิพนธ์

2. จากการศึกษาขนาดของโครงการ ควรอยู่ที่ประมาณ 100 ห้องโดยคำนวนจากอัตราความคุ้มทุน

3. เนื่องจากโรงแรมมีองค์ประกอบที่มีจำนวนมากและสลับซับซ้อน ที่เป็นเน้นหนักไปทางด้านการให้บริการความสะดวกสบายและความพึงพอใจของลูกค้า จึงเป็นหัวข้อวิทยานิพธ์ที่จะต้องพิจารณาโดยละเอียดทั้งในส่วนในบริการส่วนสนับสนุนด้านหลังที่จะต้องจัดวางตำแหน่งให้เหมาะสมสอดคล้องกันอย่างเป็นระบบมาตราฐานโรงแรม โดยที่ไม่สูญเสียมุมมองที่เป็นบรรยากาศของโรงแรม

4. ในส่วนของที่ตั้งอยู่ริมสะพานพระราม 8 ในเขตบางพลัด ซึ่งเป็นแหล่งที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีวิวทิวทัศน์ที่สวยงาม และยังใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีแง่มุมที่จำเป็นต้องคำนึงถึงอยู่หลายแง่มุมด้วยกัน

โดยมีข้อเสนอแนะสำหรับตัวโครงการดังนี้

1. การสัญจรบริเวณด้านหน้าโครงการ และระบบรถในการแยกประเภทของผู้ใช้โครงการต้องมีความชัดเจนและไม่ปะปนกัน เพื่อไม่ก่อให้เกิดความวุ่นวายให้กับแขก

2. เนื่องจากบริเวณที่ตั้ง โครงการอยู่ในเขต บางพลัด ซึ่งเป็นเขต เขตอนุรักษ์เมืองเก่าแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายควบคุมหลายส่วนด้วยกัน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษากฎหมาย และ การคำนึงการอนุรักษ์ตัวอาคาร

3. ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณ ชุมชนบ้านปูน ริมสะพานพระราม 8 ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว จึงเหมาะสมสำหรับเป็นที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

- ขอขอบคุณ บิดามารดา ที่คอยให้การสนับสนุนและสั่งสอนประสบการณ์ต่างๆแก่ข้าพเจ้า
- ขอขอบคุณ อาจารย์ พงศ์สันต์ สุวรรณะชฎ ที่ให้การเสนอแนะและคำแนะนำที่ทรงคุณค่า
- ขอขอบคุณคณาจารย์ทุกท่าน ที่ให้ความรู้และประสบการณ์ตลอดระยะเวลาการศึกษา
- ขอขอบคุณ เพื่อนๆ ทุกคนที่คอยให้คำปรึกษา และกำลังใจต่างๆแก่ข้าพเจ้า
- ขอขอบคุณ น้องรหัสทุกๆคน ที่คอยช่วยเหลือวิทยานิพนธ์ของเข้าเจ้าให้สำเร็จลุล่วง

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทที่ 1 บทนำ....1

1.1 ความเป็นมาของโครงการ....1

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ....18

1.3 ประโยชน์ของโครงการ....18

1.4 ขอบเขตของการศึกษาโครงการ....18

1.5 องค์ประกอบของโครงการ....18

1.6 สรุปบทนำ....18

บทที่ 2 การศึกษาอาคารตัวอย่าง....20

2.1 การศึกษาอาคารตัวอย่างภายในประเทศ....20

2.2 การศึกษาอาคารตัวอย่างภายนอกประเทศ....45

2.3 สรุปการศึกษาอาคารตัวอย่าง....50

บทที่ 3 การศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการและการลงทุน....52

3.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม....53

3.2 เจ้าของโครงการและการบริหารงาน....55

3.3 การศึกษาด้านเงินลงทุน....55

3.4 ผลประโยชน์ตอบแทนโครงการ....58

3.5 สรุปการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวกับโครงการและการลงทุน....61

บทที่ 4 การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการ....65
และศึกษารายละเอียดองค์ประกอบโครงการ

4.1 ความหมายและลักษณะสำคัญของโรงแรม....65

4.2 การศึกษาประเภทของโรงแรม....66

4.3 การศึกษาความต้องการที่พักของโรงแรม....68
ในเขตย่านท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร

4.4 การกำหนดขนาดและประเภทของโครงการ....71

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน้า

4.5 การศึกษาความสำคัญระหว่างอาคารกับผู้ใช้อาคาร.....72
การดำเนินการและหน้าที่ รับผิดชอบของบุคคล
4.6 อัตรากำลังบุคลากรในโครงการ.....83
4.7 การศึกษารายละเอียดของผู้ใช้โครงการ.....85
4.8 การศึกษาองค์ประกอบโครงการ.....97
4.9 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ.....137
4.10 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของโครงการ.....148
และการบริหารงานภายในโครงการของโรงแรมมาตรฐานทั่วไป

บทที่ 5 ที่ตั้งโครงการ.....156
5.1 ลักษณะโดยทั่วไปของโครงการ.....156
5.2 แนวทางการเลือกที่ตั้งโครงการ.....156
5.3 การวิเคราะห์และพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ.....158
5.4 วิเคราะห์และสรุปที่ตั้งโครงการ.....167
5.5 การศึกษารายละเอียดโครงการ.....185

บทที่ 6 การศึกษาระบบวิศวกรรม และเทคโนโลยีของโครงการ.....191
6.1 ระบบโครงสร้างของโครงการ.....191
6.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ.....194
6.3 ระบบลิฟต์.....197
6.4 ระบบไฟฟ้า.....198
6.5 ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง.....201
6.6 ระบบติดต่อสื่อสาร.....207
6.7 ระบบสุขาภิบาล.....209
6.8 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ.....216
6.9 ระบบประหยัดพลังงาน.....220
6.10 ระบบป้องกันเสียงรบกวน.....221

บทที่ 7 ผลงานการออกแบบ.....224
บรรณานุกรม.....243
ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่ หน้า

1.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เดินทางเข้าประเทศไทยและวันพัก 4

1.2 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรายหมวดตามหมวดค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว ปี 2547-2548..... 5

1.3 แสดงนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในกรุงเทพมหานคร..... 9

1.4 แสดงวัตถุประสงค์หลักในการมาเยือนของนักท่องเที่ยว.....9

1.5 แสดงจำนวนผู้มาเยือน จำแนกตามสถานที่ท่องเที่ยว ปี 2548 จังหวัดกรุงเทพฯ.....11

1,6 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของผู้เยี่ยมเยือน จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายต่างๆ กรุงเทพมหานคร..... 14

1.7 แสดงอายุผู้มาเยือนกรุงเทพมหานคร ปี2549.....15

1.8 จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามระดับของรายได้ ปี 2549.....16

1.9 แสดงโรงแรมบูติก ในกรุงเทพมหานคร 17

2.1 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนห้องพักในโครงการ The Davis Hotel.....36

2.2 แสดงการสรุปอาคารตัวอย่าง.....50

3.1 แสดงลักษณะการจำแนกค่าก่อสร้างตามระดับของโรงแรม.....61

4.1 แสดงจำนวนโรงแรมในเขตท่องเที่ยว..... 69

4.2 แสดงนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในกรุงเทพมหานคร..... 70

4.3 แสดงวัตถุประสงค์หลักในการมาเยือนของนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก..... 70

4.4 แสดงอัตราส่วนพนักงานโรงแรมรูปแบบต่างๆ ต่อห้องพัก..... 83

4.5 แสดงการแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่าง ๆ..... 84

4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ.....90

4.7 แสดงวิธีการหาพื้นที่ LOBBY จากจำนวนห้องพัก.....99

4.8 แสดงมาตรฐานต่ำสุดตามเทศบัญญัติ ซึ่งกำหนดจากจำนวนผู้ใช้เป็นหลัก.....101

4.9 แสดง ลักษณะของเตียงที่สัมพันธ์กับห้องพัก..... 103

4.10 แสดง ลักษณะของห้องพักที่สัมพันธ์กับลักษณะโรงแรม..... 107

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ หน้า

4.11 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร....115
4.12 แสดงขนาดความยาวและพื้นที่ของเคาน์เตอร์.... 121
4.13 สรุปจำนวนที่จอดรถ และพื้นที่จอดรถ....136
4.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ....137
4.15 แสดงพื้นที่ทำรายได้ต่อพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโรงแรม....147

5.1 แสดงเอกลักษณ์ของเขตพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร....159
5.2 แสดงความเหมาะสมในการเลือกเขตพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร....161
5.3 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 1....169
5.4 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 2....173
5.5 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 3....179
5.6 แสดงการเลือกที่ตั้งโครงการ....184

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป

รูปที่ หน้า

1.1 แสดงการขยายตัวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในภูมิภาคต่างๆ ในปี 2549.....1

1.2 แสดงการขยายตัวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในภูมิภาคอเมริกา ในปี 2549.....2

1.3 แสดงความหนาแน่น ของผู้มาเยือนตามสถานที่ท่องเที่ยว.....13

2.1 แสดงโรงแรมราชมรรคา..... 20

2.2 แสดงที่ตั้ง โรงแรมราชมรรคา..... 21

2.3 แสดง พื้นที่จอดรถ..... 23

2.4 แสดงบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง.....24

2.5 แสดงให้เห็นถึงบริเวณ public space กับบริเวณที่จอดรถ.....24

2.6 แสดงบรรยากาศบริเวณ ต้อนรับและในส่วน คาเฟ่ ที่มีการตกแต่งโดยการ.....25
ใช้ศิลปะแบบจีน ผสมผสานกับเอกลักษณ์ของความเป็นไทย

2.7 แสดงบรรยากาศบริเวณ ภายในและภายนอกบริเวณรับประทานอาหารที่มีการ.....25
เชื่อมโยงภายในและภายนอก ด้วยกระจกบานใหญ่ และการตกแต่งด้วยประตูแบบจีน

2.8 แสดงส่วนห้องพัก..... 26

2.9 แสดงบรรยากาศก่อนเข้าสู่บริเวณที่พัก ที่มีลักษณะการใช้ซุ้มประตู ในการผ่าน..... 27
เข้าสู่พื้นที่ต่างๆ และการใช้วัสดุที่มีความขลัง เพื่อให้บรรยากาศต่างๆ ดูน่าสนใจ

2.10 แสดงบรรยากาศบริเวณที่พัก ที่มีการเปิด คอร์ดในส่วนกลาง และนำเอาลักษณะ.....27
ต่างๆ ของ วัดลำปางหลวงมาใช้ เพื่อให้เกิดเอกลักษณ์เฉพาะแก่ตัวโครงการ

2.11 แสดงบรรยากาศภายในห้องพัก ที่เน้นความเรียบง่าย แต่มีการเสริมรายละเอียดต่างๆ..... 28
เข้าไป เพื่อช่วยให้เกิดความน่าสนใจ

2.12 แสดงทัศนียภาพภายนอกของตัวอาคาร.....30

2.13 แสดงบริเวณที่ตั้งของ โรงแรม The Davis Bangkok..... 31

2.14 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Superior Room..... 34

2.15 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Design room..... 34

2.16 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Deluxe Room..... 34

2.17 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Junior Suite..... 34

2.18 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Davis Suite..... 34

2.19 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Deluxe Suite..... 34

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ หน้า

2.20 แสดงบรรยากาศภายในห้อง President Suite..... 35
2.21 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Execusite Suite..... 35
2.22 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Baan Thai village..... 35
2.23 แสดงบรรยากาศภายนอกอาคารที่ใช้รูปแบบร่วมสมัยผสมผสานกับ..... 37
ความเป็นไทย อีกทั้งยังมีการตกแต่งภายนอกโดยใช้ รูปปั้นต่างๆ เข้ามาตกแต่ง
2.24 แสดงบรรยากาศในบริเวณโถงโครงการ..... 38
2.25 แสดงบรรยากาศในบริเวณสปา..... 38
2.26 แสดงบรรยากาศในบริเวณสระว่ายน้ำภายในและภายนอกอาคาร..... 38
2.27 แสดงทัศนียภาพภายนอกของตัวอาคาร Triple Two Silom Hotel..... 40
2.28 แสดงบริเวณที่ตั้งของ โรงแรม Triple Two Silom Hotel..... 41
2.29 แสดงภาพทัศนียของโรงแรม Triple Two Hotel ที่เป็นการนำเอา..... 42
โครงสร้างตึกแถวสมัยเก่าเข้ามาใช้เป็นโครงสร้าง
2.30 แสดงบรรยากาศของบริเวณฝ่ายต้อนรับ ที่มีการแทนที่ด้วยบาร์เล็กๆที่ตกแต่ง..... 43
สวยงามแทนในส่วนบริเวณทางเข้า โดยที่ส่วนต้อนรับจะอยู่บริเวณด้านในแทน
2.31 แสดงบรรยากาศในบริเวณห้องอาหารขนาดใหญ่ ที่ตกแต่งในสไตล์จีน..... 43
ผสมผสานกับโรงนาเก่าแถบยุโรป จากห้องนี้จะมองออกไปเห็นส่วนที่เคยเป็นลานเล็กๆ
ซึ่งอาจจะใช้เป็นทางเดิน หรือที่ซักล้างหลังตึกแถวแต่ละห้อง ซึ่งพอมารวมกันกลายเป็นพื้นที่
สำหรับปลูกต้นไม้และเป็นสวนหย่อม โดยปล่อยให้แสงธรรมชาติ ส่องเข้ามาได้อย่างเต็มที่
2.32 แสดงบรรยากาศส่วนห้องพักทั้ง 75 ห้องดีไซน์ภายในอย่างหรูหราด้วยโทนสีขาว..... 43
น้ำเงิน และม่วง คูสดใส และยังมีผังของห้องแตกต่างจากโรงแรมทั่วไป ไฮเทคด้วยคีย์การ์ด
สำหรับทางเข้าประตูหลัก ลิฟต์ และห้องพัก
2.34 แสดงบริเวณที่ตั้งของโรงแรม UNA HOTEL VITTORIA.....46
2.35 แสดงบรรยากาศจากบริเวณพนักงานต้อนรับถึงทางเข้าโรงแรมเป็นการนำ..... 47
โมเสกลวดลายดอกไม้ ที่มีความ ฉวัดเฉวี่ยง ตั้งแต่พื้นไปถึงพื้นที่เพดานเหนือหัว
ซึ่งเป็นรูปแบบเฉพาะตัวในการ ดึงดูดคนเข้าสู่อาคาร
2.36 แสดงบรรยากาศบริเวณบาร์..... 48
2.37 แสดงบรรยากาศบริเวณหน้าห้องพักในการออกแบบบริเวณพื้นที่ ทางเดินหน้าห้องพัก..... 49
2.37 แสดงบรรยากาศภายในห้องพัก.....49

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ หน้า

3.1 แสดงโรงแรมในระดับ LUXURY CLASS..... 53
3.2 แสดงโรงแรมในระดับ LUXURY CLASS..... 53
3.3 แสดงโรงแรมในระดับ TOURIST CLASS HOTEL..... 53
3.4 แสดงโรงแรมในระดับ ECONOMIC CLASS HOTEL..... 53
3.5 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 1 : 2,500 BATH UP..... 54
3.6 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 2 : 1,500 – 2,499 BATH..... 54
3.7 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 3 : 1,000 – 1,400 BATH..... 54
3.8 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 4 : 500 – 999 BATH..... 55

4.1 แสดงที่พักในเขตฝั่งพระนคร..... 68
4.2 แสดงที่พักในเขตฝั่งธนบุรีและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา..... 69
4.3 แสดงองค์ประกอบของโรงแรม..... 74
4.4 แสดงขนาดห้องพักแบบ DOUBLE BED..... 102
4.5 แสดงขนาดห้องพักแบบ ต่างๆ..... 104
4.6 แสดงขนาดของโต๊ะเขียนหนังสือและโต๊ะเครื่องแป้งและกระจกเงา..... 105
4.7 แสดงแผนภูมิพฤติกรรมของแขกที่เข้าพัก..... 148
4.8แสดงแผนภูมิพฤติกรรมในส่วนล้อบบี้..... 149
4.9แสดงแผนภูมิพฤติกรรมในส่วนรับประทานอาหาร..... 150
4.10 แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน public area..... 151
4.11แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน front desk..... 152
4.12 แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน kitchen food outlet..... 153
4.13 แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน back of the house..... 154
4.14 แสดงแผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ของตัวโครงการ..... 155

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ หน้า

5.1 แสดงบริเวณเขต อนุรักษ์เมืองเก่า แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์..... 162
5.2 แสดงบริเวณในเขตพื้นที่อนุรักษ์วัฒนธรรม ที่สามารถทำการก่อสร้างอาคาร..... 163
ประเภทโรงแรมได้โดยอ้างอิงจาก กฎหมายผังเมืองกรุงเทพมหานคร
5.3 แสดงบริเวณในเขตพื้นที่อนุรักษ์วัฒนธรรม ที่สามารถทำการก่อสร้างอาคารโรงแรมได้... 164
5.4 แสดงบริเวณในเขตพื้นที่อนุรักษ์วัฒนธรรม ที่สามารถทำการก่อสร้างอาคาร..... 166
ประเภทโรงแรมได้โดยอ้างอิงจาก กฎหมายผังเมืองและกฎหมายบริเวณห้ามก่อสร้าง
กรุงเทพมหานคร
5.5 แสดงบริเวณที่ตั้งโครงการที่ได้คัดเลือกในบริเวณเขตพื้นที่..... 167
5.6 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1..... 170
5.7 แสดงทัศนียภาพบริเวณที่ตั้ง 1 มองออกสู่บริเวณคลองมหานาค..... 171
5.8 แสดงทัศนียภาพบริเวณคลองมหานาค มองเข้าสู่บริเวณคลองมหานาค..... 171
5.9 แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนซอยหน้าที่ตั้งโครงการ มองเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ..... 171
5.10 บริเวณ 2 ฝั่งคลองมหานาค โดยที่ตั้งโครงการอยู่ในฝั่งซ้าย..... 171
5.11 บริเวณที่ตั้งโครงการเป็นชุมชนที่ติดกับคลองมหานาค โดยมีการสัญจรโดย..... 172
ทางเรือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการเดินทาง
5.12 บริเวณถนนจักรพรรดิวงศ์ ที่เป็นทางเข้าของชุมชน ศูนย์การค้าวรจักร โดยบริเวณ..... 172
ฝั่งตรงข้าม เป็นที่ตั้งของวัดสะเกศ
5.13 บริเวณศูนย์การค้าวรจักร มีลักษณะเป็นชุมชนค้าขาย อะไหล่รถยนต์..... 172
5.14 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 2..... 175
5.15 แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนอรุณอมรินทร์ที่เป็นบริเวณทางเข้าของโครงการ..... 176
5.16 แสดงทัศนียภาพบริเวณที่ตั้งโครงการออกสู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา..... 176
5.17 บริเวณทางเข้าของที่ตั้งโครงการที่จำเป็นต้องผ่าน โรงเรียนแสงอรุณ ก่อนเข้าสู่ที่ตั้ง..... 176
5.18 ทางเข้าของที่ตั้งโครงการในบริเวณทิศใต้ จำเป็นต้องผ่านบริเวณโรงเรียนแสงอรุณก่อน.. 176
5.19 ในบริเวณทิศตะวันตกของที่ตั้งโครงการเป็นที่ตั้ง ของโบสถ์ ซางตาครูส และ..... 176
โรงเรียนซางตาครูส
5.20 บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มีการตกแต่งทางเดินที่เชื่อมต่อตลอดความ..... 176
ยาวของบริเวณแต่ในบริเวณโครงการการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และมีสถานี
ขนส่งเรือในบริเวณใกล้เคียง
5.21 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 3..... 180
5.22 ทัศนียภาพบริเวณริมสวนสาธารณะพระราม 8 มองเข้าสู่บริเวณที่ตั้งโครงการ..... 181

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ หน้า

5.23 ทัศนียภาพบนสะพานพระราม 8 มองสู่บริเวณที่ตั้งโครงการและแม่น้ำเจ้าพระยา..... 181
5.24 ทัศนียภาพจากบริเวณที่ตั้งโครงการ มองสู่บริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาและสวนสาธารณะ..... 181
5.25 ทัศนียภาพจากบริเวณที่ตั้ง มองสู่บริเวณฝั่งพระนคร..... 181
5.26 บริเวณทางเข้าที่ตั้ง อยู่ในบริเวณใต้สะพานพระราม 8..... 182
5.27 บริเวณสะพานพระราม 8 เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวอาทิเช่น..... 182
กิจกรรมการขี่จักรยานเพื่อเยี่ยมชมสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ในบริเวณเขตรัตนโกสินทร์
5.28 บริเวณสวนสาธารณะบริเวณสะพานพระราม 8 เป็นพื้นที่ที่ประชาชนมีการกิจกรรม..... 182
อย่างหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น การเต้นแอโรบิก การเล่นกีฬา
5.29 ยามพลบค่ำในบริเวณสะพานพระราม 8 จะมีการเปิดไฟบริเวณสะพาน..... 183
ทำให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงามในยามค่ำคืน
5.30 ในชุมชนบ้านปูนเป็นชุมชนที่มีความผสมผสานระหว่างอาคาร ที่มีความเสื่อมโทรม 183
และอาคารที่มีค่าทางประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์
5.31 แสดงแผนที่ในเขตบางพลัด..... 187

6.1 แสดงระบบจ่ายความเย็นของอาคาร..... 195
6.2 แสดงลักษณะการจ่ายลมจากเพดาน..... 196
6.3 แสดงการจ่ายลมจากพนัง..... 196
6.4 แสดงระบบหมุนเวียนอากาศ..... 196
6.5 แสดงการระบายอากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศ และท่อสกัดควัน..... 197
6.6 แสดงการหาจำนวนลิฟต์สำหรับโรงแรม..... 198
6.7 แสดงรายละเอียดห้องเครื่องลิฟต์และช่องลิฟต์..... 198
6.8 แสดงตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงแบบต่างๆ..... 202
6.9 แสดงระบบท่อยืนแบบบริเวณเดียว สำหรับอาคารทั่วไป..... 202
6.10 แสดงผังการเดินท่อของระบบสปริงเกอร์..... 203
6.11 แสดงการจัดท่อน้ำและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร..... 204
6.12 แสดงระบบการทำงานของก๊าซฮาลอน 1301..... 205
6.13 แสดงระบบการทำงานของก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2)..... 205
6.14 แสดงตัวอย่างระบบน้ำใช้ที่มีถังเก็บน้ำ บนยอดอาคาร..... 210
6.15 แสดงตัวอย่างระบบประปาแบบถังอัดความดัน..... 210
6.16 แสดงระบบจ่ายน้ำขึ้น (Up Feed) และระบบการจ่ายน้ำลง (Down Feed)..... 211

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ หน้า

6.17 แสดงหม้อต้มน้ำร้อนแบบน้ำไหลผ่านครั้งเดียว..... 212
6.18 แสดงตัวอย่างการทำความร้อนแบบอ้อม..... 212
6.19 แสดงตัวอย่างบ่อดักไขมันชนิดต่างๆ..... 214
6.20 แสดงกระบวนการบำบัดน้ำเสียแบบ Activate Sludge (AS)..... 216
กระบวนการบำบัดน้ำเสียขั้นทุติยภูมิ
6.21 แสดงปล่องทิ้งขยะที่ติดตั้งภายนอกอาคาร รูปที่ 7.28 แสดงช่องเปิดทิ้งขยะในแต่ละชั้น.. 217
6.22 แสดงแปลนแสดงห้องรวมขยะของแต่ละชั้น..... 218
6.23 แสดงลักษณะรถขนขยะมูลฝอยแบบเทยก..... 218
6.24 แสดงลักษณะรถขนขยะแบบมีเครื่องอัดขยะด้านหลัง..... 218

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ในปัจจุบันจากผลการพัฒนาประเทศในระยะแผนพัฒนาเศรษฐกิจ ฉบับที่ 9สรุปได้ว่า ประสบความสำเร็จที่น่าพอใจ เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.7 ต่อปี เสถียรภาพทางเศรษฐกิจปรับตัวสู่ความมั่นคง ความยากจนลดลง แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจที่กำลังเติบโตขึ้นของประเทศไทย และการท่องเที่ยวนับเป็นธุรกิจที่นำรายได้เข้าสู่ประเทศ เป็นจำนวนมาก

รูปที่ 1.1 แสดงการขยายตัวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในภูมิภาคต่างๆ ในปี 2549
ที่มา : รายงานประจำปีการท่องเที่ยว ปี 2549 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 1.2 แสดงการขยายตัวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในภูมิภาคอเมริกา ในปี 2549
ที่มา : รายงานประจำปีการท่องเที่ยว ปี 2549 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

...สถานการณ์การท่องเที่ยวในปัจจุบัน ของประเทศไทยจากข้อมูลของ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้กล่าวว่า

สำหรับสถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2549 มีจำนวนประมาณ 1.24 ล้านคน โดยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.39 นับเป็นอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างสดใส ภายหลังจากหลุดพ้นช่วงภาวะวิกฤตจากเหตุการณ์ก่อรัฐประหารภายในประเทศอย่างสิ้นเชิง นับตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมเป็นต้นมา แม้ว่าประเทศไทยจะกำลังประสบกับปัญหารุมเร้าจากอัตราการแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเงินดอลลาร์สหรัฐ แต่ก็มิได้กระทบกับสถานการณ์ท่องเที่ยวชาวต่างชาติแต่อย่างใด

คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเข้าไทย 11 เดือนแรก ของปี 2549 จะมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 12.38 ล้านคน โดยขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่กลับมายืนในแดนบวกในอัตราที่สูงได้อีกครั้งเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดวิกฤต

สรุปความเคลื่อนไหวของสถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในช่วง 11 เดือน ของปี 2549

- สถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติครึ่งปีแรก ของปี 2549 มีอัตราการเติบโตเพิ่มสูงมาก โดยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 30 ทั้งนี้เนื่องมาจากการฟื้นตัวอย่างชัดเจนจากผลกระทบเหตุการณ์วิกฤตสึนามิเมื่อปลายปี 2547 ที่ผ่านมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สถานการณ์นักท่องเที่ยวในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2549 ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.79 ถึงแม้จะมีเหตุการณ์วิกฤตการก่อรัฐประหารภายในประเทศมาเป็นอุปสรรคขัดขวางการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเข้าไทย ในช่วงปลายเดือนกันยายนก็ตาม
- สถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในช่วง 2 เดือนแรก ของไตรมาสที่ 4 คงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์วิกฤตต่อเนื่อง จนไปสิ้นสุดในช่วงประมาณกลางเดือนตุลาคม และต่อจากนั้นเป็นต้นมา สถานการณ์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติได้ฟื้นกลับมามีการขยายตัวเป็นบวก และเติบโตสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.45 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา
- กลุ่มตลาดที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างเข้มแข็ง ยังคงเป็นกลุ่มตลาดระยะกลาง คือ ตลาดตะวันออกกลาง ตลาดแอฟริกา และตลาดโอเชียเนีย ซึ่งจะมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงและต่อเนื่องนับตั้งแต่ต้นปีเป็นต้นมา สำหรับกลุ่มตลาดระยะไกล คือ ยุโรป ยังคงมีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปลายปี ส่วนกลุ่มตลาดระยะใกล้ คือ ตลาดเอเชีย ได้เริ่มฟื้นกลับมาขยายเพิ่มขึ้นในอัตราการเติบโตที่ดีภายหลังจากที่ได้ทรุดลงจากเหตุการณ์วิกฤตรัฐประหาร

(การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2550)

จากข้อมูลในเบื้องต้น ทำให้ทราบว่าการท่องเที่ยวของไทยนั้นยังคงมีการขยายตัวมากขึ้นในปัจจุบันถึงแม้ว่าจะมีเหตุการณ์บางเหตุการณ์ที่ทำให้อัตราการท่องเที่ยวเกิดการชะงักงัน แต่อย่างไรก็ตามการท่องเที่ยวในปัจจุบันก็ยังมีอัตราการขยายตัวสูงขึ้น อันเนื่องมาจาก จุดแข็งของการท่องเที่ยวของไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

จุดแข็งของการท่องเที่ยวของไทย

1. ไทยมีสินค้าการท่องเที่ยวที่หลากหลาย ทั้งธรรมชาติ และวัฒนธรรม
2. ความสามารถในการแข่งขันด้านราคาเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน
3. เป็นศูนย์กลางทางภูมิศาสตร์ของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
4. มีบุคลากรด้านการท่องเที่ยวที่ทักษะและความสามารถสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งจุดแข็งของการท่องเที่ยวของไทยนั้น เป็นตัวกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย เนื่องจากปัจจัยในข้างต้น ซึ่งนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ในปัจจุบันสามารถ จำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เดินทางเข้าประเทศไทยและวันพัก ปี 2547-2548

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

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ในปี 2548 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้าประเทศไทยทั้งสิ้นจำนวน 11,516,936 คน ลดลงจากปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 1.15 เป็นผลมาจากนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชีย-ตะวันออกซึ่งเป็นตลาดนักท่องเที่ยวที่สำคัญของไทยเดินทางลดลงจากปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 4.85 เนื่องจากการเกิดเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัย (TSUNAMI) ในพื้นที่ภาคใต้ฝั่งอันดามันปลายเดือนธันวาคม 2547 และปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความมั่นใจในการเดินทางท่องเที่ยวต่อนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียตะวันออกมากกว่าภูมิภาคอื่นๆ

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.2 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรายหมวดตามหมวดค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว ปี 2547-2548

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

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ในปี 2548 นักท่องเที่ยวมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวัน 3,890.13 บาท ลดลงจากปี 2547ร้อยละ 4.13 หมวดค่าใช้จ่ายที่นักท่องเที่ยวใช้จ่ายเงินมากที่สุดในแต่ละวันคือ ค่าซื้อสินค้า/ ของที่ระลึก ร้อยละ 28.02 รองลงมาได้แก่ค่าที่พักและค่าอาหาร/เครื่องดื่ม ร้อยละ 26.18 และ 18.58 ตามลำดับ

จากข้อมูลตารางทั้งหมดทำให้สามารถสรุปได้ว่า นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาพักประเทศไทย มี 3 ภูมิภาคที่นักท่องเที่ยวมีจำนวนสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ยุโรป อเมริกา และตะวันออกกลาง โดยค่าที่พัก มีอัตราส่วนเป็น อันดับที่ 2 จากทั้งหมดคือ ร้อยละ 26.18

จากข้อมูลทั้งหมดทำให้ทราบได้ว่า ในปัจจุบันการท่องเที่ยวของไทยยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ก็ยังเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งค่าใช้จ่ายที่ใช้สำหรับที่พัก ก็นับเป็นสัดส่วนที่มากรองเป็นอันดับสองจากทั้งหมด ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้สำหรับ การจัดทำโครงการ โรงแรม เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่ประเทศไทย

แต่สิ่งที่มองข้ามไม่ได้คือ ในปัจจุบัน กระแสการท่องเที่ยวได้เปลี่ยนแปลงไปจากอดีต โดยกระแสการท่องเที่ยวในปัจจุบัน มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

... การท่องเที่ยวในปัจจุบัน ที่เปลี่ยนไปสู่ยุคหลังสมัยใหม่ (post modern) มีทิศทางไปตามที่ บิสิเนสไทย ได้กล่าวว่า

ในปัจจุบัน แนวโน้มทางการท่องเที่ยว ที่ได้เปลี่ยนไปสู่ยุค หลังสมัยใหม่(post modern ที่ความต้องการสำหรับการท่องเที่ยว มิใช่เพียงต้องการมาท่องเที่ยวเท่านั้น แต่หาก คาดหวังถึงการมีปฏิสัมพันธ์กับคนในท้องที่ การท่องเที่ยวในแนวนี้ส่วนใหญ่ เป็นการท่องเที่ยวเชิงนิเวศวิทยา การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และการท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพ เป็นต้น ทั้งนี้ Authenticity จะเป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวคาดหวังเป็นอย่างมาก เนื่องจากนักท่องเที่ยวต้องการประสบการณ์ที่แท้จริง (Real experience deliverly) ธุรกิจท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรม มีการควบรวมกิจการกันมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงและโรงแรมที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น บูติกโฮเต็ล(Boutique Hotel) เท่านั้น ที่จะอยู่รอด

เนื่องจากพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวยุคใหม่ที่มีความเป็นตัวเอง แสวงหาประสบการณ์แปลกใหม่ และตรงกับไลฟ์สไตล์ของตน (individual lifestyle) โดยพร้อมที่จะเรียนรู้หรือซาบซึ้งกับความเป็นท้องถิ่นและไลฟ์สไตล์ใหม่ๆที่มีความหลากหลาย ความคาดหวังจากการเดินทางท่องเที่ยวไม่ใช่แค่ความสะดวกสบาย และการได้สัมผัสกับแหล่งท่องเที่ยว แต่เป็น " ประสบการณ์ " การเดินทางที่แตกต่าง ดังนั้น ที่พักสำหรับคนกลุ่มนี้จึงไม่ใช่เพียงแค่สถานที่หลับนอน แต่จะเป็นส่วนหนึ่งของประสบการณ์การเดินทาง สำหรับที่พักที่เน้นความมีมาตรฐานเดียวกันทุกแห่งทั่วทุกมุมโลก จึงไม่ใช่คำตอบของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ซึ่งนับวันจะยิ่งเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนผู้บริโภคที่นิยมความเป็นปัจเจก ดังนั้นเพื่อสร้างความแตกต่างของรูปแบบสถานพักตากอากาศและทางเลือกใหม่ ตอบสนองนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ คือ บูติก รีสอร์ท หรือ ดีไซน์รีสอร์ท (boutique resort or design resort) ซึ่งมีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวสูง รวมถึงทำเลที่สวยงามหรือสะท้อนความเป็นท้องถิ่นนั้นดี และการบริการเฉพาะแบบเน้นความเป็นกันเองและความเป็นส่วนตัว ถือว่าเป็นที่พักอีกประเภทหนึ่งที่กำลังได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวที่มีกำลังการใช้จ่าย
(บิสิเนสไทย. 2550:122)

ซึ่งจากกระแสการท่องเที่ยวในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปสู่ ยุค หลังสมัยใหม่ (Post Modern Life Style) ในประเทศไทยก็ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะ ของโรงแรมขึ้นเพื่อรองรับกับกระแส ที่กำลังเกิดขึ้นนี้ โดย มีรายละเอียดดังนี้

- จากวิสัยทัศน์การท่องเที่ยวของประเทศไทย จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ที่กล่าวว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

"วิสัยทัศน์ของการท่องเที่ยวไทยคือการเป็นอุตสาหกรรมที่ยั่งยืนซึ่งหมายถึง การใช้วิถีทางที่ยั่งยืนในการรวมเศรษฐกิจ นิเวศวิทยา และสังคมเข้าไว้ด้วย ไม่ใช่เพียงแค่การลงทุนในธุรกิจและการเติบโตทางเศรษฐกิจเท่านั้น อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะไม่สามารถดำรงอยู่ได้ถ้า ไม่มีการรักษาวัฒนธรรม สังคม และสิ่งแวดล้อม"

ซึ่งวิสัยทัศน์การท่องเที่ยวในปัจจุบันนับว่า สอดคล้องกับลักษณะของ บูติค โฮเทล (Boutique hotel) กล่าวคือ เป็นลักษณะที่พักที่เน้นถึง เอกลักษณ์ของตัวโครงการ ดังนั้น ตัวโครงการจึงเน้นถึงการนำเอา เอกลักษณ์ต่างๆ ของบริเวณรอบข้าง มาใช้ประกอบ กับการออกแบบ เพื่อให้เกิดเอกลักษณ์ เฉพาะตัวกับโครงการ นับเป็น การรักษา วัฒนธรรม สังคม ตัวอย่างเช่น ในส่วน โรงแรม ทริปเปิ้ล ทู โฮเทล ที่ได้มีการนำเอกลักษณ์ของบริเวณที่ตั้งโครงการ คือ ที่พักของชาวจีน ในอดีต มาเป็นส่วนหนึ่งกับการออกแบบ

- ในปัจจุบัน โรงแรมในรูปแบบ บูติค โฮเทล(Boutique Hotel) ได้มีการเพิ่มจำนวนมากขึ้นในปัจจุบัน เพื่อนรองรับกับกระแสการท่องเที่ยว และโรงแรมในลักษณะ Chain Hotel ในบางส่วนได้มีการแยก สาขาของ โรงแรม ออกมาเป็น ลักษณะ บูติก โฮเทล (Boutique Hotel) อาทิ เช่น โรงแรม คุสิตธานี ที่ในปัจจุบัน ได้มีการสร้างแบรนด์ใหม่ คือ ดีทู โฮเทล ที่รองรับ กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ที่ต้องการที่พักที่มีราคาสูง และเน้นถึงความแตกต่างของรูปแบบ ซึ่งในการเปิดตัว โรงแรมดีทู ในเชียงใหม่ก็นับว่าได้รับการตอบรับที่ดี ซึ่งในปัจจุบัน โรงแรมในเครือ ดีทู ได้มีโครงการเพิ่มสาขา ในกรุงเทพมหานคร ในบริเวณ ถนนวิทยุ ดังนั้น กล่าวได้ว่า โรงแรม ในลักษณะ บูติค โฮเทล (Boutique Hotel) กำลังมีการขยายตัวสูงขึ้นในประเทศไทย

ในระดับจังหวัด นั้น จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ทำให้ทราบถึง จังหวัดที่มีการรับนักท่องเที่ยวเกิน 1 ล้านคน ในปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

1. กรุงเทพมหานคร 9,780,143 คน
2. ชลบุรี 2,810,759 คน
3. ภูเก็ต 2,746,786 คน
4. พังงา 1,567,811 คน
5. เชียงใหม่ 1,477,847 คน
6. หาดใหญ่ 1,044,900 คน

เห็นได้ชัดว่า กรุงเทพมหานคร เป็นจังหวัดที่รองรับนักท่องเที่ยวมากกว่า ในจังหวัดอื่นๆ สูงกว่าถึงหลายเท่าตัวด้วยกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

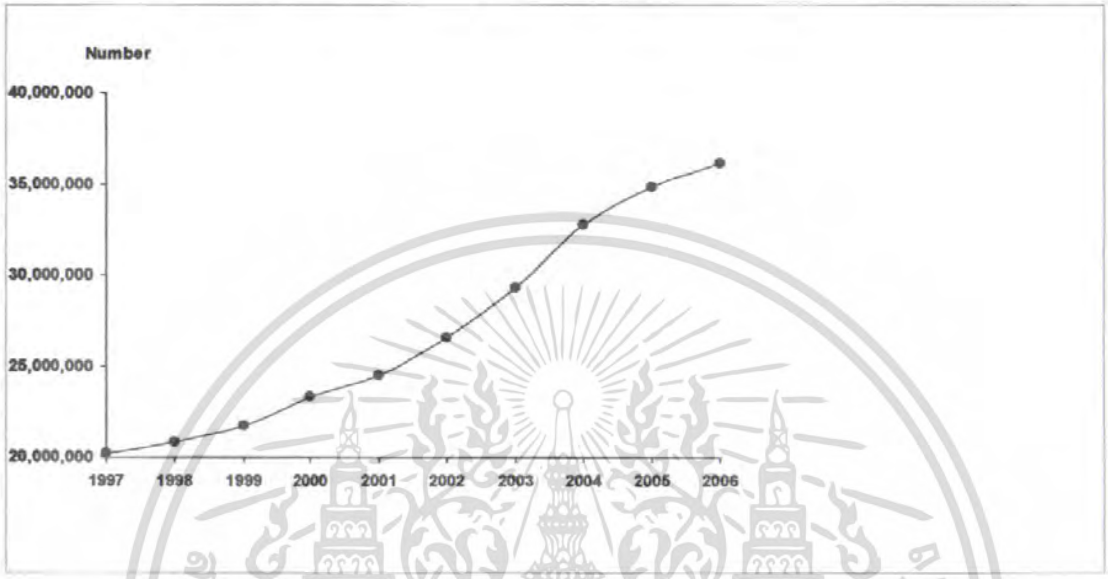
สภาวะการท่องเที่ยวภายในประเทศของกรุงเทพฯ ปี 2548 มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยมีจำนวนการเดินทางท่องเที่ยวทั้งสิ้น 34.84 ล้านคนเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.24 ก่อให้เกิดรายได้รายได้จากการท่องเที่ยว 350,761.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.30 เป็นการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทย มีจำนวน 10.78 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.01 ก่อให้เกิดรายได้จากการท่องเที่ยวคนไทย 334,716.79 ล้านบท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.51 และการท่องเที่ยวของชาวต่างชาติ 12.27 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.86 ก่อให้เกิดรายได้จากการท่องเที่ยวชาวต่างชาติ 165,946.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.79 เป็นผลมาจากการเกิดวิกฤติสึนามิในพื้นที่ 6 จังหวัดชายฝั่งทะเลอันดามันภาคใต้ ภูเก็ต กระบี่ พังงา ระนอง ตรัง สตูล เป็นผลทำให้นักท่องเที่ยวบางส่วนยกเลิกที่จะเดินทางเข้าพื้นที่ที่ประสบวิกฤติ แต่กลับเลือกที่จะเดินทางท่องเที่ยวและพำนักที่กรุงเทพฯ แทนการกระจายการท่องเที่ยวไปยังจังหวัดต่างๆนอกรอบ ส่งผลให้จำนวนพำนักเฉลี่ย เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 3.75 วัน (เปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมามีวันพำนักเฉลี่ยเพียง 3.14 วัน) อัตราของจำนวนคืนพักที่กรุงเทพฯ มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงมาก เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 26.66 ส่วนทางด้านค่าใช้จ่ายเฉลี่ยมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้นสูง นักท่องเที่ยวจึงชะลอการจับจ่ายใช้สอย โดยเฉพาะสินค้าฟุ่มเฟือย ส่วนสถานการณ์ที่เป็นอุปสรรคขัดขวางการท่องเที่ยวจะเกิดขึ้นแต่ก็เป็นเพียงในระยะสั้น อาทิ รถไฟใต้ดินเกิดอุบัติเหตุ ข่าวลือการลอบวางระเบิดในกรุงเทพฯ ในช่วงเดือนเมษายน ภายหลังจากมีการลอบวางระเบิดในจังหวัดสงขลาถึง 3 แห่งในวันเดียวกัน ทำให้บรรยากาศการท่องเที่ยวของกรุงเทพฯ ชบเซาไปชั่วขณะหนึ่งและได้เข้าสู่ภาวะปรกติ เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาประกาศมาตรการรักษาความปลอดภัยคุมเข้มบริเวณสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศเป็นอย่างดี

ปัจจัยที่มีส่วนผลักดันให้เกิดการท่องเที่ยวเติบโตไปอย่างต่อเนื่อง อาทิ การจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวรวมทั้งจากภาครัฐและเอกชน อาทิ การจัดงานอลังการมหาวัฒนธรรม ในช่วงงานเทศกาลสงกรานต์ การจัดรถเมล์ชมกรุงรัตนโกสินทร์ การจัดทำแผนแม่บทของกรุงเทพฯ 4 ปี ตั้งแต่ปี 2548 – 2552 โดยมีการกำหนดยุทธศาสตร์การส่งเสริมการท่องเที่ยว การพัฒนาการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์อย่างยั่งยืน และการส่งเสริมการท่องเที่ยวให้ได้มาตรฐานระดับสากล และการเปิดตัวสินค้าใหม่ทางการท่องเที่ยวทั้ง สยามพารากอน สยามโอเชี่ยน เวิลด์ สยามนิรมิตร และศาลาโขนเฉลิมกรุงเข้ามาสร้างสีสันการท่องเที่ยวกรุงเทพฯ ให้มีความคึกคักและน่าท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นในช่วงปลายปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวใน กรุงเทพมหานคร นั้นมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1.3 แสดงนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาภายใน กรุงเทพมหานคร พบว่ามีการขยายตัว เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากในอดีต โดย หากดูจากการขยายตัว ตั้งแต่ปี 2002 -2006 มีถึง 8.07 % แสดงให้เห็นว่าธุรกิจการท่องเที่ยวในกรุงเทพ ยังเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากตารางดังกล่าว

ตารางที่ 1.4 แสดงวัตถุประสงค์หลักในการมาเยือนของนักท่องเที่ยว

วัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง	นักท่องเที่ยว					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
1. ท่องเที่ยว/พักผ่อน	9,343,109	59.88	10,132,068	87.06	19,475,177	71.49
2. ประชุม/อบรม/สัมมนา/ดูงาน	1,201,728	7.70	28,804	0.25	1,230,532	4.52
3. ติดต่อธุรกิจ	772,983	4.95	744,041	6.39	1,517,024	5.57
4. ปฏิบัติราชการ	557,078	3.57	49,569	0.43	606,647	2.23

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.4 แสดงวัตถุประสงค์หลักในการมาเยือนของนักท่องเที่ยว(ต่อ)

วัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง	นักท่องเที่ยว					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
5. เยี่ยมญาติ/เพื่อน	2,868,085	18.38	233,441	2.01	3,101,526	11.39
6. ชมนิทรรศการ/แสดงสินค้า	522,203	3.35	428,241	3.68	950,444	3.49
7. ได้รับรางวัล	102,551	0.66	-	-	102,551	0.38
8. อื่น ๆ	235,697	1.51	21,248	0.18	256,945	0.93
รวมทั้งหมด	**15,603,434**	**100.00**	**11,637,412**	**100.00**	**27,240,846**	**100.00**

จากตารางวัตถุประสงค์หลักในการมาเยือนกรุงเทพของนักท่องเที่ยว แสดงให้เห็นว่า จุดประสงค์หลักของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเพื่อการ ท่องเที่ยว/พักผ่อน โดย นักท่องเที่ยวชาวไทย มีร้อยละ59.88 % และในส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ มีถึง ร้อยละ 87.06 % (ในส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้าพักในกรุงเทพ แบ่งเป็น 3 กลุ่มหลักได้ดังนี้ 1. เอเชีย 56.65 % 2. ยุโรป 26.16 % 3. อเมริกา 8.12 %)

เห็นได้ชัดว่า จุดประสงค์หลักในการเข้ามาในกรุงเทพมหานคร ของนักท่องเที่ยวนั้น เพื่อการท่องเที่ยว / พักผ่อน เนื่องมาจาก กรุงเทพมหานคร นับเป็นจังหวัดที่ มีแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ มากมาย โดยสามารถสรุปถึง แหล่งท่องเที่ยวที่มีความนิยมของกรุงเทพมหานคร จากสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ 2548 (ภาคกลาง) โดยมีรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.5 แสดงจำนวนผู้มาเยือน จำแนกตามสถานที่ท่องเที่ยว ปี 2548 จังหวัดกรุงเทพฯ

สถานที่ท่องเที่ยว	ไทย	ต่างประเทศ	รวม	เขต
บริเวณวัดพระแก้ว/วัดโพธิ์ สนามหลวง	41.64	37.72	40.26	พระนคร
สวนจตุจักร/ตลาดจตุจักร	47.50	24.80	39.50	จตุจักร
แม่น้ำเจ้าพระยา/ล่องแม่น้ำเจ้าพระยา	15.13	3.25	10.95	-
ป้อมพระสุเมรุ	7.05	6.53	6.87	พระนคร
สวนสัตว์ดุสิต/เขาดิน	3.81	11.67	6.58	ดุสิต
เยาวราช	5.99	6.92	6.32	สัมพันธ์วงศ์
ท้องฟ้าจำลอง	5.69	6.49	5.97	วัฒนา
ศาลหลักเมือง	7.87	2.23	5.88	ประเวศ
สวนอัมพร/พระบรมรูปทรงม้า	5.80	0.61	3.97	พญาไท
สวนหลวง ร.9	3.87	8.30	5.43	ประเวศ
หอศิลปแห่งชาติ	1.06	10.79	4.49	พระนคร
สวนลุมพินี	4.68	3.42	4.23	ปทุมวัน
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	5.80	0.61	3.97	พญาไท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.5 แสดงจำนวนผู้มาเยือน จำแนกตามสถานที่ท่องเที่ยว ปี 2548 จังหวัดกรุงเทพฯ(ต่อ)

พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติพระนคร	4.04	3.77	3.95	พระนคร
ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิต	4.07	3.27	3.79	คลองเตย
พิพิธภัณฑ์พระที่นั่งวิมานเมฆ	2.69	5.31	3.61	ดุสิต
สวนสันติชัยปราการ	1.50	1.83	1.62	พระนคร
พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติเรือพระราชพิธี	1.71	1.32	1.57	บางกอกน้อย
ตลาดคลองถม	1.64	1.40	1.56	ป้อมปราบศัตรูพ่าย
ท่าพระจันทร์	2.08	0.42	1.50	พระนคร
ซาฟารีเวิลด์	0.87	1.61	1.13	มีนบุรี
สถานเสาวภา	1.30	0.59	1.05	ปทุมวัน
ตลาดสำเพ็ง/พาหุรัด	0.32	0.00	0.21	สัมพันธ์วงศ์
สวนเบญจสิริ	0.10	0.00	0.07	คลองเตย

ที่มา : สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ 2548 (ภาคกลาง)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 1.3 แสดงความหนาแน่น ของผู้มาเยือนตามสถานที่ท่องเที่ยว

จากตาราง และแผนภาพในข้างต้นทำให้เห็นว่า บริเวณสถานที่ท่องเที่ยวที่มีความหนาแน่นมากนั้น จะอยู่ในบริเวณเขต พระนคร เนื่องมาจากเป็นที่ตั้ง ของ วัดพระแก้ว พิพิธภัณฑ์ สถานต่างๆ รองลงมาจะเป็นบริเวณในเขตจตุจักร ที่เป็นที่ตั้งของสวนจตุจักร และบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สามารถสรุปได้ว่า การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั้งของชาวไทย และชาวต่างชาตินั้นมีจุดมุ่งหมายในการเที่ยวสถานที่ท่องเที่ยวภายในกรุงเทพมหานคร คือ การชมสถานที่ทางวัฒนธรรมต่างๆ อาทิ เช่น วัดวาอารามต่างๆ และ พิพิธภัณฑ์ต่างๆ และยังมีในส่วนของงานเทศกาลต่างๆที่มีการจัดในกรุงเทพฯ ก็เป็นส่วนดึงดูดคนมาท่องเที่ยวได้ อาทิ เช่น เทศกาลสงกรานต์ เทศกาลวันขึ้นปีใหม่ หรือ เทศกาลลอยกระทง

ตารางที่ 1,6 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของผู้เยี่ยมเยือน จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายต่างๆ ปี 2549 จังหวัดกรุงเทพมหานคร

รายได้ จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่าย	นักท่องเที่ยว					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
1. ค่าที่พัก	32,138.50	18.26	39,521.48	27.45	71,659.98	22.40
2. ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	25,837.57	14.68	23,166.40	16.09	49,003.97	15.31
3. ค่าซื้อสินค้าและของที่ระลึก	36,377.86	20.67	34,338.65	23.85	70,716.51	22.10
4. ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิง	50,632.80	28.77	22,461.57	15.60	73,094.37	22.84
5. ค่าบริการท่องเที่ยวภายในจังหวัด	8,481.93	4.82	7,949.25	5.52	16,431.18	5.14
6. ค่าพาหนะเดินทางในจังหวัด	19,022.25	10.81	13,180.52	9.16	32,202.77	10.06
7. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3,519.06	1.99	3,349.64	2.33	6,868.70	2.15
รวมทุกหมวดค่าใช้จ่าย	**176,009.97**	**100.00**	**143,967.51**	**100.00**	**319,977.48**	**100.00**

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตารางเห็นได้ว่า ค่าที่พักเฉลี่ยของ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ประมาณ 71659.98 บาท/ปี หรือ ร้อยละ 27.45 นับเป็นค่าใช้จ่าย ที่เป็นจำนวนมากที่สุด ในค่าใช้จ่ายต่อปีในกรุงเทพของนักท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรุงเทพมหานครนอกจากเป็นแหล่งรวมของความเจริญในประเทศไทยแล้วนั้น ยังมีแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ จากสถิติ ที่การท่องเที่ยว เป็นวัตถุประสงค์หลัก และค่าที่พักเป็นส่วนสำคัญ ของรายจ่ายของชาวต่างชาติที่นำเงินเข้าสู่ กรุงเทพมหานคร นับว่ากรุงเทพมหานคร เหมาะสมสำหรับการเป็นที่ตั้งโครงการ ด้วยองค์ประกอบดังที่ได้กล่าวมา

และหากมองถึงกระแสการท่องเที่ยวในปัจจุบัน ที่เน้นการท่องเที่ยวในลักษณะ เน้นประสบการณ์ ที่แปลกใหม่ ซึ่งลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย ในลักษณะนี้ จะเป็นในลักษณะ

- ช่วงอายุของกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มอายุในช่วง 25-34 ปี ที่เป็นกลุ่ม คนทำงานในช่วงแรก กล่าวคือ ยังเป็นช่วงที่กำลังค้นหาประสบการณ์ที่แปลกใหม่
- ช่วงรายได้อยู่ในระดับสูง เนื่องจากตัวโครงการมีลักษณะ ของค่าใช้จ่ายในการในระดับสูง จึงมีกลุ่มเป้าหมาย อยู่ในช่วงระดับ รายได้ 40000 USD/ปี

ดังนั้น จึงได้สำรวจกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการ โดยดูจากสถิติของการท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1.7 แสดงอายุผู้มาเยือนกรุงเทพมหานคร ปี2549

อายุ (ปี)	นักท่องเที่ยว					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
1. 15 - 24 ปี	2,592,426	16.61	1,369,316	11.77	3,961,742	14.54
2. 25 - 34 ปี	5,553,338	35.59	3,279,547	28.18	8,832,885	32.43
3. 35 - 44 ปี	4,311,480	27.63	3,016,339	25.92	7,327,819	26.90
4. 45 - 54 ปี	1,653,384	10.60	2,162,301	18.58	3,815,685	14.01
5. 55 - 64 ปี	1,248,418	8.00	1,168,675	10.04	2,417,093	8.87
65 ปีขึ้นไป	244,388	1.57	641,234	5.51	885,622	3.25
รวม	**15,603,434**	**100.00**	**11,637,412**	**100.00**	**27,240,846**	**100.00**
อายุเฉลี่ย	**36.17**		**40.07**		**37.84**	

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นักท่องเที่ยวในกลุ่มอายุ 25-34 ปีนั้น สำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ 32.43 % นับว่ากลุ่มเป้าหมาย เป็นกลุ่มหลักของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 1.8 จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามระดับของรายได้ ปี 2549

จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามระดับของรายได้ ปี 2549

จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ระดับของรายได้ (หน่วย : USD)	ชาวต่างประเทศ	
	นักท่องเที่ยว	ร้อยละ
1.Under 20,000 USD/ Year	1,082,376	9.30
2. 20,001 – 40,000 USD/ Year	2,260,496	19.42
3. 40,001 – 60,000 USD/ Year	3,662,346	31.47
4. 60,001 – 80,000 USD/ Year	2,794,716	24.01
5. 80,001 – 100,000 USD/ Year	1,518,226	13.05
6. Over 100,000 USD/ Year	319,252	2.75
รวมทั้งหมด	**11,637,412**	**100.00**

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ซึ่งกลุ่มเป้าหมายหลัก คือกลุ่มที่มีระดับรายได้ระดับบน(40,000USD ขึ้นไป) รวมแล้วมีถึง ร้อยละ 71.28 %

ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าว ทำให้ทราบว่ากลุ่มเป้าหมายของตัวโครงการ นับว่าเป็นกลุ่มหลักที่เข้ามาสู่กรุงเทพมหานคร จากจำนวนทั้งหมด และหากศึกษาจากโรงแรม ที่สามารถกล่าว ได้ว่า บูติค โฮเตล (Boutique Hotel) ในกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปออกมา เป็นตาราง ได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ตารางที่ 1.9 แสดงโรงแรมบูติกในกรุงเทพมหานคร

โรงแรม	ระดับมาตรฐาน	จำนวนห้อง	ที่ตั้ง
Bangkok Boutique Hotel	4 ดาว	56	Asoke
Boutique Hotel Sathorn	3 ดาว	116	Soi Waitee
Howard Square Boutique Hotel	3 ดาว	95	Chareonraj Rd
Silom Serene	4 ดาว	86	Soi Pipat (Silom 3)
The Davis Hotel	5 ดาว	165	Sukhumvit 24
The Swiss Lodge	2 ดาวครึ่ง	56	Convent Road
Triple Two Silom Hotel	4 ดาว	75	Silom Road

ที่มา : http://www.thailandboutiquehotel.net/bangkok-boutique-hotels.php

จากข้อมูล ทำให้เห็นได้ชัดว่า บูติค โฮเทล (Boutique Hotel) ในกรุงเทพมหานคร นับว่ามีสัดส่วนน้อย มากเมื่อเทียบกับ โรงแรมที่ได้รับระดับมาตรฐาน จากข้อมูลของ กรมสถิติแห่งชาติในกรุงเทพมหานคร ทั้งหมด 85 แห่ง ด้วยกัน โดย มีเพียง 8 แห่งจากทั้งหมดด้วยกัน นับว่ามีความเป็นไปได้ในการ จัดทำโครงการ ในกรุงเทพมหานคร

ดังนั้น จึงเห็นควรเสนอแนะให้ จัดทำ โครงการ โรงแรมเพื่อการท่องเที่ยว ที่มีรูปแบบ บูติกโฮเทล เพื่อพัฒนามาตรฐานของโรงแรมบูติกในกรุงเทพและรองรับกับกลุ่มเป้าหมายในข้างต้น ที่นับเป็นคนกลุ่มหลักที่เข้ามา ท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร เป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มสูงที่จะต้องการที่พักในระดับบน (H i g h e n d)ที่ให้ความรู้สึก แตกต่าง ตอบสนองต่อ ไลฟ์สไตล์ ในกรุงเทพมหานคร

82107

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1. เพื่อเป็นการส่งเสริมและรองรับนักท่องเที่ยวที่เข้าสู่ประเทศไทย
2. ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว ให้มีความสะดวกสบายพอเพียง และมีบริการที่มีเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมความเป็นไทย เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศซึ่งมีแนวโน้มที่สูงขึ้นเรื่อยๆ
3. เป็นการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด
4. ยกระดับมาตรฐานของโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศไทย

1.3 ประโยชน์ของโครงการ

1. เรียนรู้ขั้นตอนการทำงาน ตั้งแต่การค้นหาข้อมูล การวิเคราะห์ถึงข้อมูลเบื้องต้น สรุปข้อมูล ความเป็นไปได้ของโครงการ และการออกแบบโดยอาศัยความรู้ที่ได้เรียนมาทั้งหมดทำโครงการ
2. เรียนรู้การศึกษาการเลือกที่ตั้งของโครงการ ความเป็นไปได้เชิงเศรษฐกิจ และวิเคราะห์รายละเอียดข้อมูลทางกายภาพของสถานที่ตั้งและพื้นที่โดยรอบ
3. เรียนรู้โครงสร้างทางด้านวิศวกรรมและการก่อสร้างอาคารสูง
4. เรียนรู้จากการศึกษาอาคารประเภทใกล้เคียง วิเคราะห์ถึงแนวคิดลักษณะการจัดการ อีกทั้งสรุปเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบโครงการ
5. เรียนรู้เกี่ยวกับการจัดการองค์ประกอบภายในโครงการ หลักการออกแบบโรงแรม มาตรฐานต่างๆ ของโรงแรม การจัดระบบสัญจรภายใน การจัดระบบการรักษาความปลอดภัย
6. เรียนรู้กฎหมายและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

1.4 ขอบเขตของการศึกษาโครงการ

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาปัญหา แก้ปัญหา และการออกแบบสถาปัตยกรรม โดยกำหนดขอบเขตการศึกษาไว้ดังนี้

1. ศึกษาและวิเคราะห์ส่วนประกอบโครงการ ผู้ใช้และกำหนดรายละเอียดโครงการ
   - ศึกษาและวิเคราะห์ประเภทและชนิดของโรงแรม จำนวนห้องพัก และประเภทการให้บริการ
   - ศึกษาระบบการบริหารงาน และหน้าที่รับผิดชอบของผู้ใช้โครงการ
   - ศึกษารายละเอียด องค์ประกอบ และความสัมพันธ์ของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ศึกษาและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ
   - ศึกษาระบบสาธารณูปโภคที่ผ่านบริเวณโครงการ
   - ศึกษาด้านความสัมพันธ์กับสิ่งแวดล้อมข้างเคียงในด้านต่างๆ
   - ศึกษาเกี่ยวกับข้อบังคับการใช้ที่ดิน เทศบัญญัติต่างๆ ที่มีผลต่อโครงการ
   - ศึกษาสภาพและทิศทางการจราจรบริเวณรอบโครงการ

3. ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และการลงทุน
   - สภาพการท่องเที่ยว และกิจกรรมการโรงแรมในประเทศไทย
   - แนวโน้มและความต้องการห้องพักโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว และความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ

4. ศึกษาเกี่ยวกับระบบต่างๆด้านวิศวกรรม
   - ระบบโครงสร้าง
   - ระบบไฟฟ้า
   - ระบบเครื่องกล
   - ระบบปรับอากาศ
   - ระบบสุขาภิบาล และอื่นๆ

5. ศึกษาอาคารตัวอย่างประเภทเดียวกันกับโครงการ
   - ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบสถาปัตยกรรม

6. ศึกษาการจัดวางผังบริเวณให้เหมาะสมกับสภาพที่ตั้งและภูมิอากาศ ตลอดจนภูมิสถาปัตยกรรมที่เหมาะสม

7. ศึกษาการจัดระบบภายในและภายนอกโครงการเพื่อกำหนดตำแหน่งองค์ประกอบต่างๆ
   - สรุปผลการวิเคราะห์รายละเอียด และการออกแบบสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาอาคารตัวอย่าง

2.1 การศึกษาอาคารตัวอย่างภายในประเทศ

2.11 โรงแรมราชมรรคา

รูปที่2.1 แสดงโรงแรมราชมรรคา

ที่ตั้ง	6 ราชมรรคา 9 ตำบลพระสิงห์ อำเภอเมือง จ.เชียงใหม่
สถาปนิก	องอาจ สาตรพันธุ์
จำนวนห้องพัก	26 ห้อง
ราคา(ต่อคืน)	6,500 - 18,000 บาท

ลักษณะทั่วไป

โรงแรมราชมรรคา พื้นที่อยู่บริเวณเขตเมืองเก่า ใกล้กับวัดพระสิงห์และอนุสาวรีย์ 3 กษัตริย์ ตกแต่งด้วยศิลปะล้านนา มีจำนวน 26 ห้องด้วยกัน มีลักษณะเป็น บูติกโฮเทล(Boutique Hotel) เป็นกลุ่มอาคารขนาดเล็ก ที่เน้นการให้บริการลูกค้าเฉพาะกลุ่ม และตอบสนองต่อความต้องการลูกค้าอย่างสูงสุด ดูได้จากการทำจำนวนห้องน้อย เพื่อการดูแลลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ ดัดแปลง เผยแพร่ หรือแสวงหาประโยชน์ทางการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

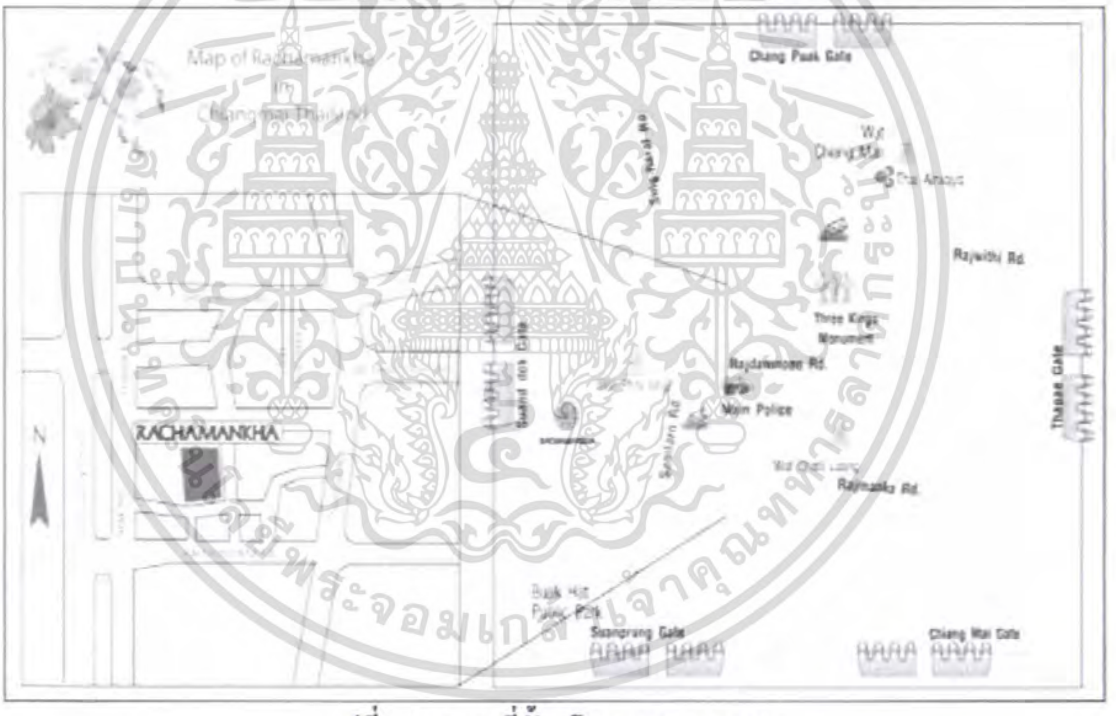
1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเลือกที่ตั้งโครงการ

2. ศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบและความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

3.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่าง



รูปที่ 2.2 แสดงที่ตั้ง โรงแรมราชมรรคา

โรงแรมราชมรรคา เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตชุมชนเก่าเพื่อที่จะเข้าถึงนักท่องเที่ยวที่เป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการ สัมผัสถึงวัฒนธรรมของทางเชียงใหม่ มีความร่มรื่นและเป็นส่วนตัว อยู่ภายในซอย ราชมรรคาซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นที่ตั้งของวัดต่างๆ อาทิเช่น วัดพระสิงห์ และใกล้กับอนุสาวรีย์ 3 กษัตริย์ การเดินทางก็ จากสนามบินหรือสถานีรถไฟมายังวัดพระสิงห์ ใช้ถนนผ่านกำแพง ด้านหลังวัดพระสิงห์เข้าถนนราชมรรคาซอย 9 ห่างจากวัดพระสิงห์ประมาณ 50 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาอาคารตัวอย่างทำให้เห็นว่า ที่ตั้งโครงการ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยวนั้นมีความจำเป็นต้องเลือกที่ตั้ง ที่มีความสัมพันธ์กับรูปแบบโรงแรม (ในส่วนโรงแรมราชมรรคาได้เลือก บริเวณชุมชนเก่า ซึ่งยังคงกลิ่นอายของบริเวณพื้นที่นั้น) อีกทั้งยังจำเป็นต้องสามารถปลูกสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้ มีมุมมองที่ดี มีองค์ประกอบต่างๆ ที่ส่งเสริมโครงการ เช่นมีถนนหลักในการสัญจรสามารถเชื่อมต่อกับย่านท่องเที่ยวต่างๆ ได้ มีการเดินทางสาธารณะที่สะดวกคือในบริเวณใกล้เคียงต้องมีสถานีรถไฟฟ้ามีรถประจำทางสาธารณะผ่าน ใกล้ทางด่วนเพื่อสะดวกในการเชื่อมต่อกับสนามบิน จากข้อมูลดังกล่าวทำให้สามารถกำหนดเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการได้ดังนี้คือ

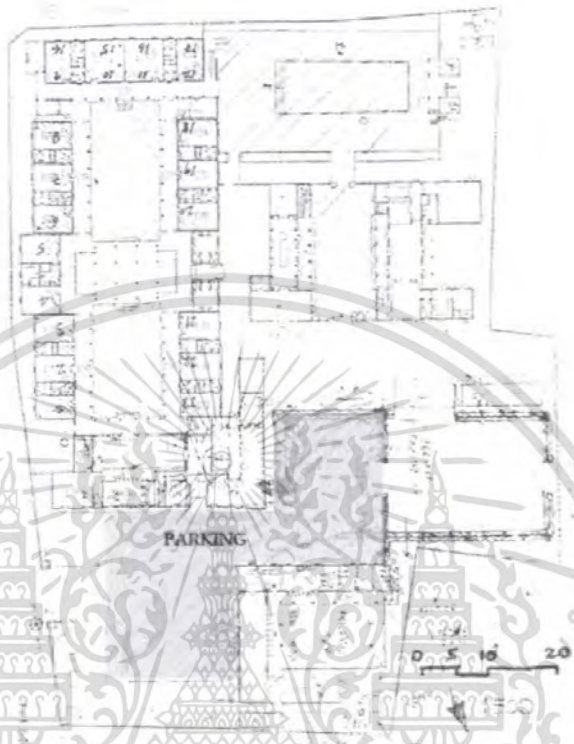
1. ความเป็นแหล่งธุรกิจ ท่องเที่ยว และแหล่งบันเทิง
2. สภาพการจราจรและการเข้าถึงโครงการ
3. ผังการใช้ที่ดิน
4. องค์ประกอบที่ส่งเสริมโครงการ
5. ความเหมาะสมกับราคาที่ดิน
6. สภาพแวดล้อมและมุมมอง
7. ความน่าลงทุนทางธุรกิจ
8. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2. ศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบและความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของอาคารตัวอย่าง

เนื่องจากเป็นโรงแรมในลักษณะ บูติกโฮเตล(Boutique Hotel) จึงเน้นในเรื่องของการรองรับลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ด้วยความต้องการให้เกิดความประทับใจในระดับ 5 ดาว แต่มีขนาดอาคารที่เล็ก มีจำนวนห้องไม่มากเพื่อการดูแลลูกค้าอย่างดีเยี่ยม ดังนั้นองค์ประกอบของตัวโรงแรม **ราช**มรรคา จึงมีเฉพาะในส่วนที่ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยว และตัดทอนในส่วนองค์ประกอบบางส่วนที่ไม่จำเป็นต่อโครงการ หรือไม่เหมาะสมกับจำนวนห้องพักที่รับจำนวนน้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่จอดรถ

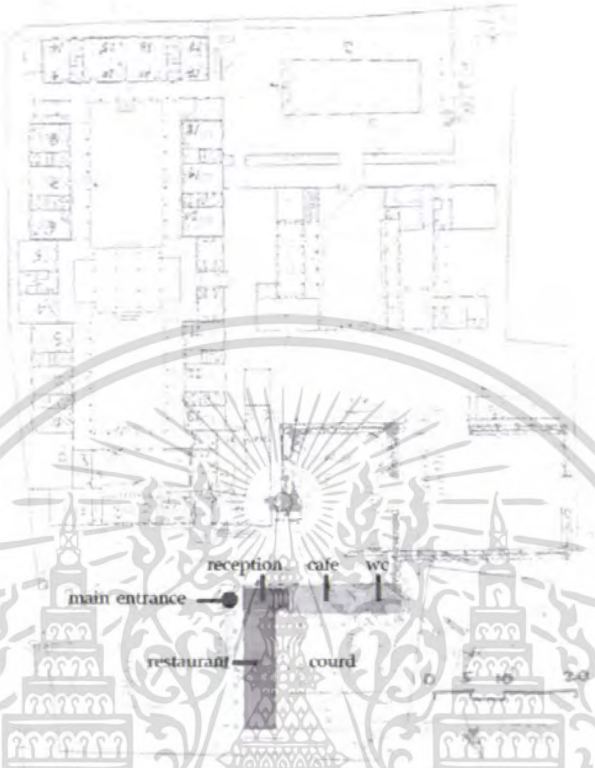


รูปที่ 2.3 แสดง พื้นที่จอดรถ

โรงแรม ราชมรรคา เป็นโรงแรมที่มีขนาดเล็กดังนั้นบริเวณที่จอดรถจึงมีขนาดตามจำนวนที่จำเป็น อีกทั้งด้วยความต้องการให้เกิดบรรยากาศจึงได้นำลักษณะลานดินมาใช้บริเวณที่จอดรถเพียงแต่ มีการเปลี่ยนวัสดุให้มีความสมัยใหม่ แต่ยังคงเอกลักษณ์เดิมไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง



รูปที่ 2.4 แสดงบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

โรงแรมราชมรรคามีส่วน public ที่เชื่อมโยงกับบริเวณที่จอดรถ โดยได้มีการยกระดับของตัวบริเวณ public area เพื่อแสดงให้เห็นถึง ลำดับอย่างชัดเจน

รูปที่ 2.5 แสดงให้เห็นถึงบริเวณ public space กับบริเวณที่จอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

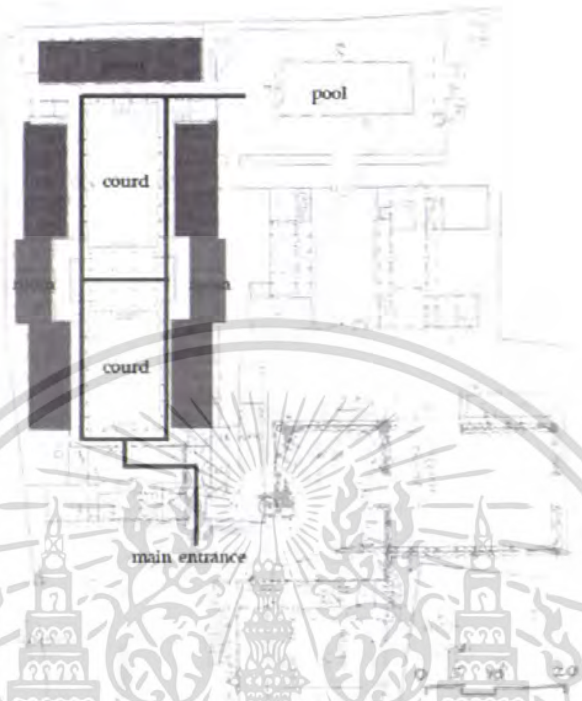
และในส่วนการจัดวางผัง ได้มีการใช้ courd ในการแยกพื้นที่โดย function การใช้งานต่างๆ ถูกจัดวางในบริเวณรอบๆ courd อาทิเช่น ส่วน รับประทานอาหาร ส่วนคาเฟ่ เพื่อเปิดรับมุมมองที่สวยงามจากบริเวณ courd อีกทั้งก่อให้เกิดความเชื่อมโยงในแต่ละพื้นที่เข้าหากัน และในส่วนชั้น 2 จะเป็นบริเวณ ขายของที่ระลึก อีกทั้งยังเป็นบริเวณ โชว์ผลงาน

รูปที่ 2.6 แสดงบรรยากาศบริเวณ ต้อนรับและในส่วน คาเฟ่ ที่มีการตกแต่งโดยการใช้ศิลปะแบบจีนผสมผสานกับเอกลักษณ์ของความเป็นไทย

รูปที่ 2.7 แสดงบรรยากาศบริเวณ ภายในและภายนอกบริเวณรับประทานอาหารที่มีการเชื่อมโยงภายในและภายนอก ด้วยกระจกบานใหญ่ และการตกแต่งด้วยประตูแบบจีน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องพัก

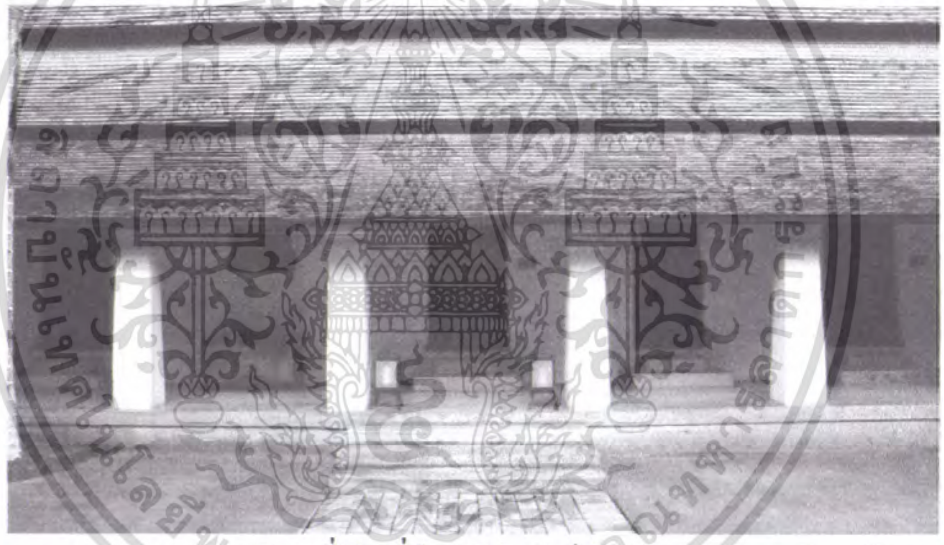


รูปที่ 2.8 แสดงส่วนห้องพัก

ในส่วนห้องพักมีความต้องการให้เกิดความเป็นส่วนตัวที่สุด ดังนั้น เส้นทางสัญจรก่อนเข้าสู่ห้องพักจึงมีลักษณะลัดเลาะเข้าสู่บริเวณที่พัก โดยบริเวณที่พักจะเป็นลักษณะ เป็นคอร์ดปิด และมีส่วนบริการอยู่บริเวณส่วนกลางของที่พักทั้งหมด อีกทั้งยังมีทางเฉพาะส่วนของผู้ใช้บริการที่จะไปสู่ส่วนของสระว่ายน้ำ ในส่วน คอร์ดปิดนั้น จากทางผู้ออกแบบที่ได้กล่าวว่า ต้องการคุณภาพของ space (ความสวยงาม) ที่คอร์ดปิดมีมากกว่า คอร์ดเปิดที่มีการรับลม แต่ทางผู้ออกแบบมีแนวคิดว่า เส้นทางของลมนั้นไม่ได้มีเพียงตามรูปแบบปกติ โดยใช้ลักษณะของตัวอาคารที่มีความสูงต่ำ และการใช้ช่องเปิด ในบางส่วนเพื่อรับลม แต่ก็ยังคงความเป็นคอร์ดปิด ที่ยังมีความสวยงามลงตัวอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 2.9 แสดงบรรยากาศก่อนเข้าสู่บริเวณที่พัก ที่มีลักษณะการใช้ซุ้มประตู ในการผ่านเข้าสู่พื้นที่ต่างๆ และการใช้วัสดุที่มีความขลัง เพื่อให้บรรยากาศต่างๆ ดูน่าสนใจ



รูปที่ 2.10 แสดงบรรยากาศบริเวณที่พัก ที่มีการเปิด คอร์ดในส่วนกลาง และนำเอาลักษณะต่างๆ ของ วัดลำปางหลวงมาใช้ เพื่อให้เกิดเอกลักษณ์เฉพาะแก่ตัวโครงการ

ในส่วนการจัดห้องพักมีการจัดที่เน้นความเรียบง่าย แต่มีการเสริมแต่งรายละเอียดต่างๆ อาทิเช่น ในส่วนของพื้นของห้องพักที่ปูด้วย กระเบื้องดินเผา ที่มีเอกลักษณ์ และการนำเอา เฟอร์นิเจอร์ ของไทยและจีน มาประยุกต์ใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 2.11 แสดงบรรยากาศภายในห้องพัก ที่เน้นความเรียบง่าย แต่มีการเสริมรายละเอียดต่างๆ เข้าไป เพื่อช่วยให้เกิดความน่าสนใจ

3.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

โรงแรมราชมรรคา อยู่ในบริเวณชุมชนเก่า ซึ่งตัวอาคารมีแนวคิดในการออกแบบโดยการนำลักษณะของ วัดลำปางหลวง ในส่วน วิหารน้ำแต้ม มาถอดความ ถอดสัดส่วนและแสดงออกมาทางรูปโดยพื้นที่ทางเข้าของตัวอาคารนั้น วางอยู่เรียบเคียงกับ วัดพระสิงห์ โดยตัวอาคารได้ถูกออกแบบในลักษณะกลุ่มอาคาร ซึ่งส่วนบริเวณ ต้อนรับ นั้นได้ถูกวางออกให้มีความสัมพันธ์กับบริเวณถนนทางเข้า

ในส่วนการจัดวางผังที่พักของตัวอาคาร ได้มีการเปิดคอร์ด และการเล่นความสูงต่ำของอาคารในการเปิดรับลมเข้าสู่ตัวอาคาร และการใช้ชายคา เพื่อการกันแดด อีกทั้งยังมีการคำนึงถึงต้นไม้เก่า ภายในอาคาร ดูได้จากการขอมตัดทอนบางส่วนของหลังคา เพื่อให้ต้นไม้สามารถเจริญเติบโตได้

การตกแต่งของอาคาร นอกจากนำเอาลักษณะของวัดลำปางหลวงมาใช้แล้ว ในส่วนของเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ตกแต่ง เนื่องจากการหาเฟอร์นิเจอร์ของไทยเป็นไปได้ยาก จึงมีการนำเอาเฟอร์นิเจอร์ของจีน มาผสมผสาน ในลักษณะเดียวกับงาน ในสมัย รัตนโกสินทร์ ซึ่งจากการตกแต่งที่ผสมผสานระหว่างลานนากับวัด ทำให้ตัวอาคารออกมามีความสงบ เหมาะสำหรับผู้คนที่มีความต้องการพัก หลีกหนีออกจากชีวิตในเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องพัก

เนื่องจากเป็นโรงแรมที่มีความหรูหราและต้องการบริการในระดับที่ดีที่สุดเพื่อให้เกิดความพึงพอใจแก่ลูกค้าโรงแรม ราชมรรคา จึงมีห้องพักที่มีความหรูหราและมีรูปแบบให้ลูกค้าได้เลือกหลายแบบ โรงแรมราชมรรคา มีห้องพัก 26 ห้องประกอบด้วย

ประเภทห้องพัก / ช่วงเวลา	1 พ.ย. - 30 เม.ย.	1 พ.ค. - 31 ต.ค.
Superior Single + ABF	5,900	5,450
Superior Room Twin/Double + ABF	6,550	5,950
Deluxe Room Single + ABF	7,000	6,450
Delux Twin/Double + ABF	7,300	6,750
Suite 2 bedroom + ABF	16,500	15,000
Extra Bed	1,200	1,200

จากข้อมูลที่พักในเบื้องต้น ทำให้เห็นว่า ที่พักมีราคาค่อนข้างสูงมาก อันเนื่องมาจาก ด้วยความต้องการที่จะทำโรงแรม ในลักษณะที่ดูแลลูกค้า อย่างทั่วถึง คือ จำนวนพนักงาน 3 คนต่อลูกค้าจำนวน 1 ห้องด้วยกัน และจากการตกแต่งที่มีลักษณะ มีเอกลักษณ์ มีความสวยงาม ทำให้ค่าใช้จ่าย ในส่วนการตกแต่งสูงตามไปด้วย อีกทั้ง ในสภาวะปัจจุบัน ที่นักท่องเที่ยวมีแนวโน้มกับการท่องเที่ยว ที่ต้องการเอกลักษณ์เฉพาะตัว มากขึ้น ซึ่งนักท่องเที่ยวในกลุ่มนี้ ที่นับวันจะมีจำนวนมากขึ้น มีความต้องการที่จะแสวงหาประสบการณ์ที่แปลกใหม่เพิ่มขึ้น ถึงแม้จะแลกกับค่าใช้จ่าย ที่สูงขึ้นตามมา ทำให้โรงแรมราชมรรคานับเป็นอีกรูปแบบ ที่น่าสนใจ ในการออกแบบโรงแรม

จากการที่ได้ศึกษาอาคารตัวอย่าง โรงแรม ราชมรรคา แล้วเห็นว่าโรงแรมมีการเลือก ที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการมี การวางผัง และการออกแบบรูปทรงของอาคาร โดยมีการนำเอาเอกลักษณ์ของความเป็นไทยมาใช้ อย่างลงตัว และการนำเอาบริบทต่างๆ ของความเป็นไทยมาใช้ในแง่มุมต่างๆ ซึ่งรูปแบบของโรงแรมเน้นไปที่ ลูกค้าที่ต้องการการพักผ่อนอย่างสูงสุด แต่ด้วยความที่ โรงแรมมีการนำเอารูปแบบของวัดมาใช้ ดังนั้นจึงเกิดข้อโต้แย้ง ในเรื่องการนำเอาลักษณะบางส่วนของวัดมาใช้ ซึ่งนับเป็นข้อควรคำนึงข้อหนึ่ง ดังนั้น จากทั้งหมดนี้ ทำให้สามารถปรับมาใช้เป็นแนวทางในการคิดในส่วนต่างๆ ของโครงการได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2 The Davis Hotel

รูปที่ 2.12 แสดงทัศนียภาพภายนอกของตัวอาคาร

ที่ตั้ง 88 สุขุมวิท 24 คลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก 246 ห้อง
ราคา(ต่อคืน) 6000-25000 บาท
ระดับมาตรฐาน 4 ดาว

ลักษณะทั่วไป

โรงแรม เดอะ ดาวิส เป็นโรงแรมที่ได้ชื่อว่าเป็นบูติก โฮเตล แห่งแรกในกรุงเทพมหานคร เป็นโรงแรมที่มีขนาดกลาง แต่หากนับการจัดการสำหรับบูติก โฮเตลแล้ว นับว่ามีขนาดใหญ่ โดยภายในโรงแรมมีการอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ให้ความรู้สึกสำหรับผู้เข้าพักเปรียบเสมือนการพักผ่อนผ่อนคลายเหมือนอยู่บ้านมีองค์ประกอบของโครงการ อาทิเช่น โสตทัศนูปกรณ์ จุดบริการทัวร์และข้อมูลท่องเที่ยว รถยนต์ให้เช่า บาร์ ร้านเสริมสวย ร้านอาหาร ห้องเสื้อ ห้องจัดเลี้ยง อีกทั้งยังอยู่ในบริเวณกลางใจเมืองที่มีความสะดวกครบครัน

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเลือกที่ตั้งโครงการ

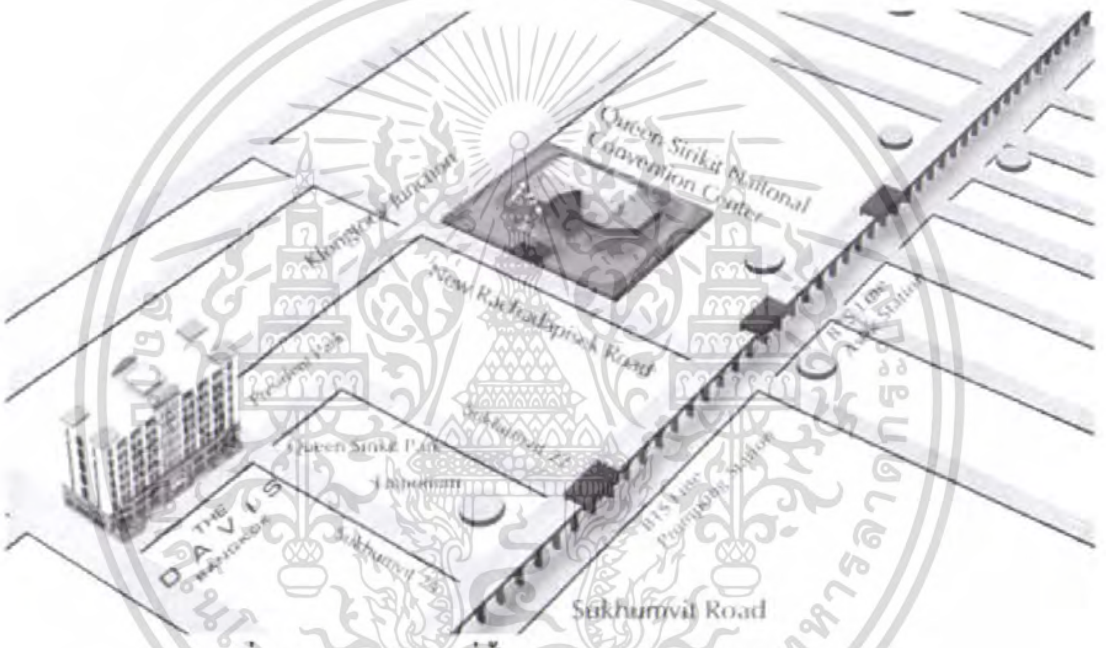
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะการจัดการห้องพัก และองค์ประกอบเสริมสำหรับการส่งเสริม โครงการ

3.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่าง



รูปที่ 2.13 แสดงบริเวณที่ตั้งของ โรงแรม The Davis Bangkok

The Davis Hotel เป็น โรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 24 ที่เชื่อมต่อระหว่าง ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 8 ซึ่งนับเป็นบริเวณกลางใจเมืองในกรุงเทพ ที่มีความสะดวกครบครัน อีกทั้งยังใกล้กับเส้นทางการสัญจรในหลายๆ สาย มีรายละเอียดดังนี้

ทางอากาศ	ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ 36 กม. (45 นาทีโดยรถยนต์)
ทางรถไฟ	ห่างจากสถานีรถไฟหัวลำโพง 10 กม. (30 นาทีโดยรถยนต์)
ทางรถไฟฟ้า	อยู่ในบริเวณรถไฟฟ้า พร้อมพงศ์
ทางรถยนต์	ห่างจากถนนสีลม 20 นาที
	ห่างจากแม่น้ำเจ้าพระยา 30 นาที

จากลักษณะองค์ประกอบของโครงการทำให้ทราบว่าลักษณะของโครงการเป็นโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว โดยการเลือกที่ตั้งของโครงการนี้ เน้นไปในลักษณะของความต้องการที่จะ ให้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวโครงการ อยู่ในบริเวณใจกลางของการสัญจรของตัวเมืองกรุงเทพ อีกทั้งยังอยู่ในบริเวณแหล่งศูนย์กลางความเจริญของเมือง เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการท่องเที่ยวในบริเวณใจกลางเมืองกรุงเทพ

อีกทั้งเนื่องจากในบริเวณที่ตั้งโครงการ มีราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูง กล่าวคือในบริเวณ ซอย สุขุมวิท 24 จะมีราคาที่ดินอยู่ประมาณ 34000 – 130000 บาทต่อตารางวา ทำให้ตัวโครงการจำเป็นต้องมีจำนวนห้องพักเป็นจำนวนมาก คือ 247 ห้อง เพื่อความคุ้มทุนของการลงทุนในโครงการ

2. ศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะการจัดการห้องพัก และองค์ประกอบเสริมสำหรับการส่งเสริม โครงการ

โรงแรม The Davis Hotel มีจำนวนห้องพักอยู่ทั้งหมด 247 ห้องด้วยกัน ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็นลักษณะของการจัดการดังนี้

Superior Room	จำนวน 56 ห้อง
Design Room	จำนวน 107 ห้อง
Deluxe Room	จำนวน 16 ห้อง
Junior Suite	จำนวน 16 ห้อง
Davis Suite	จำนวน 16 ห้อง
Deluxe Suite	จำนวน 8 ห้อง
President Suite	จำนวน 4 ห้อง
Executive Suite	จำนวน 14 ห้อง
Baan Thai village	จำนวน 10 ห้อง

สามารถแบ่งรายละเอียดการจัดการและเนื้อที่ของห้องพักในแต่ละรูปแบบได้ ดังนี้

1. Superior Room (44 ตร.ม.) จำนวน 56 ห้อง

เป็นลักษณะห้องพื้นฐานของโรงแรม มีลักษณะเตียงขนาด King Size พร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 2.14 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Superior Room

2. Design Room (42 ตร.ม.) จำนวน 107 ห้อง

เป็นห้องที่มีจำนวนมากที่สุดของโรงแรม ในส่วนองค์ประกอบต่างๆ ภายในห้องมีลักษณะคล้ายคลึงกับห้องมาตรฐานของโรงแรม แต่จะมีการออกแบบที่แตกต่างกันออกไปตามแต่ละห้อง เพื่อให้ผู้เข้าพัก พบประสบการณ์ที่แปลกใหม่ทุกครั้งที่เข้าพัก

รูปที่ 2.15 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Design room

3. Deluxe Room (42 ตร.ม.) จำนวน 16 ห้อง

มี 2 รูปแบบให้เลือกในการเข้าพักด้วยกัน มีระบบอำนวยความสะดวกครบครัน

รูปที่ 2.16 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Deluxe Room

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. Junior Suite (80 ตร.ม.) จำนวน 8 ห้อง

มีห้องนอน 1 ห้องนอนและห้องครัวพร้อมทั้งพื้นที่นั่งพักผ่อน

รูปที่ 2.17 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Junior Suite

5. Davis Suite (80 – 95 ตร.ม.) จำนวน 16 ห้อง

มีลักษณะการตกแต่งที่แตกต่างกัน ทั้ง 16 ห้อง มีองค์ประกอบเหมือนกับ Junior Suite

รูปที่ 2.18 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Davis Suite

6. Deluxe Suite (80 ตร.ม.) จำนวน 4 ห้อง

มี 2 รูปแบบให้เลือกในการเข้าพักด้วยกัน มีระบบอำนวยความสะดวกครบครัน

รูปที่ 2.19 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Deluxe Suite

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. President Suite (130 ตร.ม.) จำนวน 4 ห้อง

มีห้องนอนจำนวน 2 ห้อง 2 รูปแบบ ประกอบด้วยพื้นที่ทำครัวและพื้นที่พักผ่อน

รูปที่ 2.20 แสดงบรรยากาศภายในห้อง President Suite

8. Executive Suite (130 ตร.ม.) จำนวน 14 ห้อง

เป็นห้องที่มีการจัดรูปแบบเหมือน President Suite แต่มีการตกแต่งด้วยวัสดุที่หรูหรากว่า

รูปที่ 2.21 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Execusite Suite

9. Baan Thai village (164 และ 250 ตร.ม.) จำนวน 10 ห้อง

อยู่ในบริเวณชั้นบนสุดของโครงการ มี ลักษณะเป็นบ้านเรือนไทย ทั้งหมด 10 หลัง โดย แบ่งเป็น 2 ห้องนอน 3 หลัง และ 3 ห้องนอน 3 หลัง พื้นที่ 164 และ 250 ตร.ม. ตามลำดับ

รูปที่ 2.22 แสดงบรรยากาศภายในห้อง Baan Thai village

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากลักษณะของการจัดรูปแบบห้องของ The Davis Hotel ทำให้ทราบได้ว่าโครงการต้องการนำเสนอ ความแปลกใหม่ของผู้เข้าพักในแต่ละครั้งที่ได้เดินทางเข้าพักเป็นการนำเสนอประสบการณ์ที่แปลกใหม่ในการเข้าพักทุกครั้งที่ได้มีการเข้าพัก

สามารถสรุปการจัดรูปแบบของ The Davis Hotel เพื่อนำไปสู่การจัดรูปแบบภายในโครงการได้ โดยมีรายละเอียดตามตารางดังนี้

ตาราง 2.1 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนห้องพักในโครงการ The Davis Hotel

ลักษณะห้องพัก	ลักษณะตามมาตรฐานการจัดการโรงแรม	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	สัดส่วน (เปอร์เซ็นต์)
Superior Room	Standard	56	22.67
Design Room	Deluxe	107	43.3
Deluxe Room	Deluxe	16	6.47
Junior Suite	Standard Suite	8	3.23
Davis Suite	Standard Suite	16	6.47
Deluxe Suite	Suite	4	1.6
President Suite	Suite	4	1.6
Executive Suite	Suite	14	5.67
Baan Thai Village	Penhouse	10	4

จากตาราง ทำให้สามารถสรุปการแบ่งลักษณะห้องตามมาตรฐานของการจัดการโรงแรมได้ดังนี้

Standard	22.67 %
Deluxe	49.77 %
Standard Suite	9.70 %
Suite	8.87 %
Penhouse	4.00 %

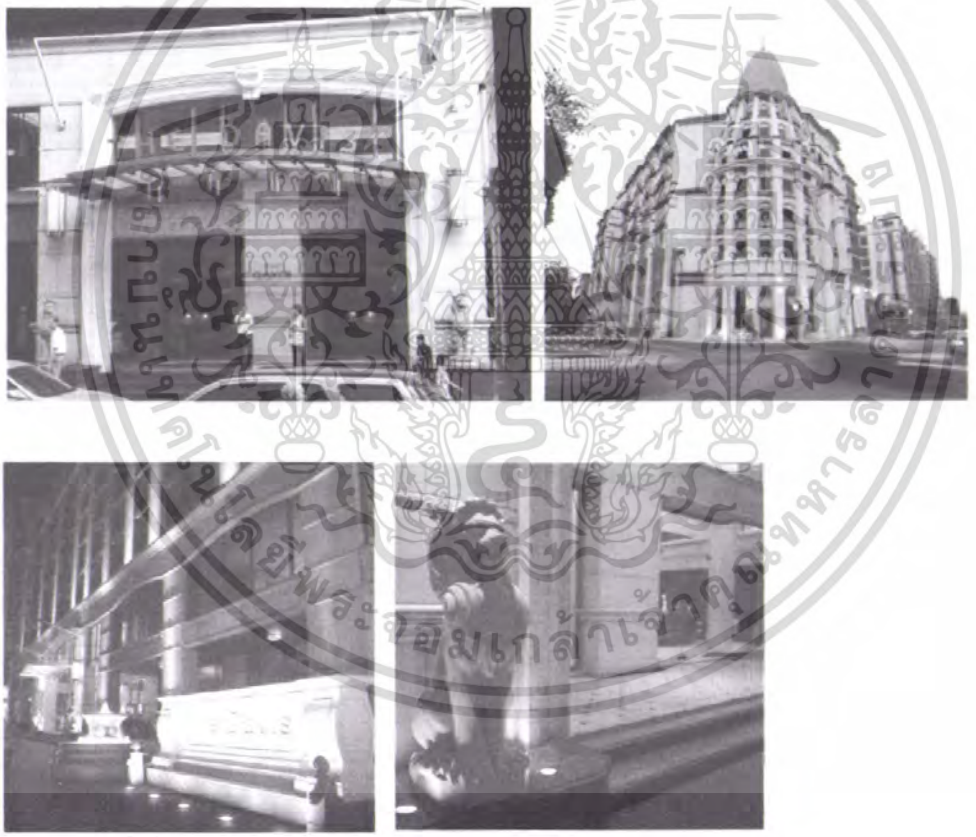
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งข้อมูลของการจัดลักษณะห้องตามมาตรฐานเหล่านี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลพื้นฐานในการจัดการห้องพัก ภายในโครงการ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

3.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

เนื่องจากโครงการ The Davis Hotel เป็นโครงการที่มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ทำให้ตัวโครงการมีจำนวนห้องพักเป็นจำนวนมาก เนื่องจากการตอบรับผู้ใช้งานในโครงการอีกทั้งจากราคาที่ดินที่มีราคาค่อนข้างสูง

ในการออกแบบภายนอกของตัวอาคาร จึงมีลักษณะเป็นอาคารสูงประมาณ 7 ชั้นด้วยกัน จากความต้องการการใช้งาน อีกทั้งยังได้นำเอาการตกแต่งร่วมสมัยมาใช้ในโครงการผสมกับความเป็นไทยเพื่อก่อให้เกิดเอกลักษณ์ภายในตัวโครงการ



รูปที่ 2.23 แสดงบรรยากาศภายนอกอาคารที่ใช้รูปแบบร่วมสมัยผสมผสานกับความเป็นไทย อีกทั้งยังมีการตกแต่งภายนอกโดยใช้ รูปปั้นต่างๆ เข้ามาตกแต่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนการออกแบบภายในของตัวโครงการ ใช้ลักษณะการออกแบบ ที่ผสมผสานระหว่าง รูปแบบ สมัยใหม่ (modern) และรูปแบบร่วมสมัย(contemporary) ของไทยมาตกแต่งก่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์และการนำการออกแบบแสงไฟ รูปปั้นต่างๆ มาใช้ภายในโครงการ

รูปที่ 2.24 แสดงบรรยากาศในบริเวณโถงโครงการ

รูปที่ 2.25 แสดงบรรยากาศในบริเวณสปา

รูปที่ 2.26 แสดงบรรยากาศในบริเวณสระว่ายน้ำภายในและภายนอกอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาอาคารตัวอย่าง ทำให้ทราบถึงการจัดการโครงการสำหรับพื้นที่ใจกลางเมืองที่จำเป็นต้องรองรับจำนวนผู้เข้าพักที่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งทางโรงแรมยังมีการนำเสนอรูปแบบการของเอกลักษณ์ต่างๆ ภายในห้องพักที่เน้นถึงความแตกต่างทุกครั้งที่เข้ามาใช้บริการ อีกทั้งการตกแต่งภายในตัวโครงการที่นำเสนอความเป็นไทยและความเป็นสากล

ดังนั้น โครงการ The Davis Hotel จึงเป็นอีกตัวอย่างหนึ่งที่แสดงให้เห็นถึงการจัดการของโรงแรมในลักษณะ บูติกโฮเตล ที่มีที่ตั้งอยู่กลางใจเมือง และมีขนาดของโครงการที่ค่อนข้างใหญ่ อีกทั้งการนำเอกลักษณ์ต่างๆ มาผสมผสานก่อให้เกิดความน่าประทับใจแก่ผู้เข้าพัก

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.3 Triple Two Silom Hotel

รูปที่ 2.27 แสดงทัศนียภาพภายนอกของตัวอาคาร Triple Two Silom Hotel

ที่ตั้ง 222 ถนนสีลม เขตสาธร กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก 75 ห้อง
สถาปนิก พี 49 ดีไซน์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ราคา(ต่อคืน) 4900-5200 บาท
ระดับมาตรฐาน 4 ดาว

ลักษณะทั่วไป

โรงแรม Triple Two Hotel เป็นบูติก โฮเตล สำหรับนักธุรกิจ เนื่องจากที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณ ถนนสีลมที่นับเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ และความเจริญของประเทศ

ตัวโครงการเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 75 ห้องด้วยกัน อีกทั้งยังมีองค์ประกอบเสริมสำหรับ นักธุรกิจ อาทิเช่น ศูนย์ติดต่อธุรกิจ เน้นการตกแต่งที่หรูหราทันสมัย

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

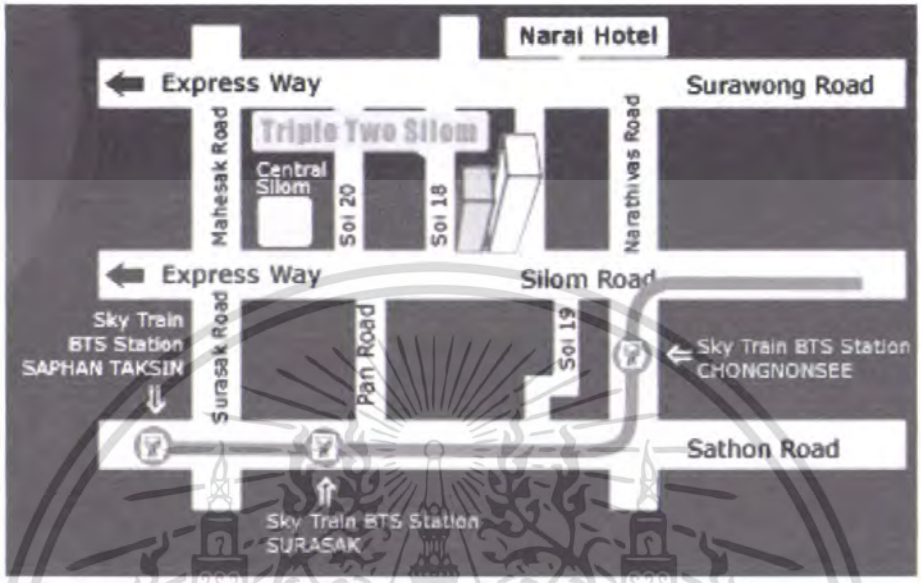
1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเลือกที่ตั้งโครงการ

2.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่าง



รูปที่ 2.28 แสดงบริเวณที่ตั้งของ โรงแรม Triple Two Silom Hotel

ที่ตั้งอยู่ในบริเวณ ซอยสีลม 22 อยู่ในบริเวณถนน สีลม ซึ่งเป็นแหล่งศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และเป็นแหล่งรวมของร้านอาหารต่างๆ อีกมากมาย อีกทั้งยังใกล้เคียงกับบริเวณสถานีรถไฟฟ้า ช่องนนทรี

และโรงแรม Triple Two Hotel นั้นมีที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมนาราย ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ในอดีตตัวโครงการเป็นห้องแถวให้เช่าของโรงแรมนาราย ซึ่งต่อมาเมื่อมีการเลิกสัญญาทางโรงแรมนารายได้ทำการ ในส่วนห้องแถว กลายเป็นโรงแรม Triple Two Hotel ในปัจจุบัน

2.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่าง

โครงการโรงแรม Triple Two Hotel มีความเป็นมาจากการดัดแปลง อาคารตึกแถวสมัยเก่า จำนวน 47 หลังบน ถนนสีลม ให้กลายเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีความหรูหราและทันสมัย ในสไตล์ บูติค โฮเตล

ตัวโครงการมีลักษณะการนำเอาโครงสร้างของอาคารตึกแถวชาวจีนสมัยเก่า มาใช้เป็นตัวโครงสร้างของตัวอาคาร ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องลบภาพตึกแถวเหล่านี้ ที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม ให้กลายเป็นโรคแรมขนาดเล็กแห่งใหม่เข้ามาแทน เพื่อจะให้ตรงกับรูปแบบ บูติค โฮเตล มากที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

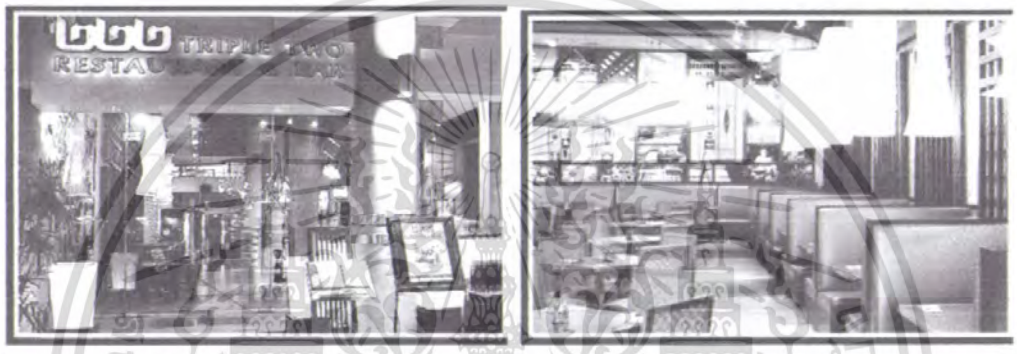
รูปที่ 2.29 แสดงภาพทัศนียของโรงแรม Triple Two Hotel ที่เป็นการนำเอาโครงสร้างตึกแถวสมัยเก่าเข้ามาใช้เป็นโครงสร้าง

ในการแสดงออกถึงความแตกต่างจากโรงแรมทั่วไป ของ Triple Two Hotel นั้นได้นำเอาแนวคิดมาจาก ตัวอาคารที่กำลังทำการปรับปรุงอยู่นั้นก็คือ อาคารตึกแถว จึงทำให้เกิดแนวคิดในเรื่องของ การเดินทาง ตึกแถว คนจีน โดยเป็นการนำเอาเรื่องราวทั้ง 3 เรื่องมาผูกความสัมพันธ์กันจนเกิด เป็น คำว่า " โรงเตี๊ยม " ขึ้น

โรงเตี๊ยม คือ เอกลักษณ์เฉพาะตัวของโรงแรมแห่งนี้ ซึ่งลักษณะที่แตกต่างจากโรงเตี๊ยมสำหรับการเดินทางในภาพยนตร์จีนอย่างแน่นอน แต่เป็นโรงเตี๊ยมสมัยใหม่ที่สวยงาม ภายใต้คอนเซ็ปต์ "Privacy security and high technology" ดังนั้นงานทางด้านการตกแต่งภายในจะเน้นไปที่กลิ่นอายของความเป็นโอเรียนทอล ด้วยการผสมผสานระหว่างสถาปัตยกรรม ไทย จีน ตะวันตกไว้ด้วยกัน และมีงานตกแต่ง ที่เสริมเอกลักษณ์ของตัวโครงการ อาทิเช่น งานตกแต่งด้วยไม้ ที่ทำด้วยซี่ลูกกรง เหมือนหน้าต่าง ประตูเหล็กในตึกแถว โคมไฟรูปร่างแปลกๆ และภาพขาวดำขนาดใหญ่ที่ใช้ตกแต่งผนัง เสาใหญ่กลางห้อง สามารถบอกเล่าเรื่องราวชีวิตความเป็นอยู่ของชาวจีนย่านถนนทรงวาด และงานสถาปัตยกรรมของตึกแถวเก่าๆ ของย่านได้เป็นอย่างดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 2.30 แสดงบรรยากาศของบริเวณฝ่ายต้อนรับ ที่มีการแทนที่ด้วยบาร์เล็กๆที่ตกแต่งสวยงาม แทนในส่วนบริเวณทางเข้า โดยที่ส่วนต้อนรับจะอยู่บริเวณด้านในแทน



รูปที่ 2.31 แสดงบรรยากาศในบริเวณห้องอาหารขนาดใหญ่ ที่ตกแต่งในสไตล์จีน ผสมผสานกับโรงนาเก่าแถบยุโรป จากห้องนี้จะมองออกไปเห็นส่วนที่เคยเป็นลานเล็กๆ ซึ่งอาจจะใช้เป็นทางเดิน หรือที่ซักล้างหลังตึกแถวแต่ละห้อง ซึ่งพอมารวมกันกลายเป็นพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้และเป็นสวนหย่อม โดยปล่อยให้แสงธรรมชาติ ส่องเข้ามาได้อย่างเต็มที่

รูปที่ 2.32 แสดงบรรยากาศส่วนห้องพักทั้ง 75 ห้องดีไซน์ภายในอย่างหรูหราด้วยโทนสีขาว น้ำเงิน และม่วง ดูสดใส และยังมีผังของห้องแตกต่างจากโรงแรมทั่วไป ไฮเทคด้วยคีย์การ์ด สำหรับทางเข้าประตูหลัก ลิฟต์ และห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาอาคารตัวอย่าง Triple Two Hotel ทำให้ทราบว่า เอกลักษณ์ของตัวโครงการเกิดจากการนำประเด็นในเรื่องของความเป็นมาของสถานที่มาใช้ในการออกแบบ ซึ่งก็คือ เรื่องราวของ ตึกแถวสมัยเก่าของชาวจีน มาออกแบบใหม่ให้เข้ากับยุคสมัยใหม่ โดยใช้เทคโนโลยีต่างๆ เข้ามาช่วย ในการออกแบบ ทำให้โรงแรม Triple Two Hotel เป็นโรงแรมที่ยังคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของพื้นที่ แต่มีการพัฒนาสู่ยุคสมัยใหม่โดยไม่ลืมซึ่งความเป็นมาเดิม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 การศึกษาอาคารตัวอย่างภายนอกประเทศ

2.2.1 UNA Hotel Vittolia

รูปที่ 2.33 แสดงโรงแรม UNA Hotel Vittolia

ที่ตั้ง Via Pisana 59 FLORENCE, IT 50143 , ITALY
สถาปนิก Fabio Novembre
จำนวนห้องพัก 83 ห้อง

ลักษณะทั่วไป

โรงแรม UNA HOTEL VITTOLIA เป็นโรงแรมในเครือ Una Hotels & Resorts ที่ทำการปรับปรุงใหม่จากโรงแรมเดิม คือก่อสร้าง ในปี 1900 และมีการปรับปรุงใหม่ในปี 2003 มีจำนวน 83 ห้องด้วยกัน มีลักษณะเป็น บูติกโฮเตล ที่เน้นการตกแต่งที่ล้ำยุค แบบไม่มีครึ่งๆ กลาง (compromise)

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1.ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเลือกที่ตั้งโครงการ

2.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่าง

ถึงแม้จะเป็นอาคารในต่างประเทศแต่ในเรื่องของการคิดคำนึงถึง การเลือกที่ตั้งของโครงการนั้น ก็ยังเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องคำนึงถึงเหมือนกับอาคารในประเทศไทย ซึ่งในลักษณะของตัวอาคารที่ต้องการความเป็นมานั้น ก็ยังคงมีความเป็นมาอยู่เต็มเปี่ยมจากการที่นำเอาอาคารเก่ามาปรับปรุง อีกทั้งยังสามารถมองเห็น วิวของแม่น้ำ Arno ได้ จากบริเวณที่ตั้ง และห่างจาก สนามบิน Florence เพียง 10 กิโลเมตรเท่านั้น

รูปที่ 2.34 แสดงบริเวณที่ตั้งของโรงแรม UNA HOTEL VITTORIA

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวโรงแรมกับสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ

Arno River - 300 meters

Porta San Frediano (historical site) - 500 meters

Santa Maria del Carmine church - 1.0 kilometer

Santo Spirito church/piazza - 1.25 kilometers

Ponte Vecchio - 1.75 kilometers

Pitti Palace (Palazzo Pitti) - 1.75 kilometers

Central Train Station (Stazione Centrale) - 1.75 kilometers

Uffizi Gallery - 1.75 kilometers

Boboli Gardens - 1.75 kilometers

Porta Romana (historical site) - 1.75 kilometers

Fort Belvedere - 2 kilometers

Palazzo Vecchio - 2 kilometers

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Duomo - 2.5 kilometers

Medici Chapels/San Lorenzo - 2.5 kilometers

Santa Croce church - 2.5 kilometers

Galleria dell'Accademia - 3.0 kilometers

จากความสัมพันธ์กับ สถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ของอิตาลี ทำให้สามารถสรุปได้ว่า ในการเลือกของโครงการที่เป็นโรงแรมนับว่ามีความสำคัญมากที่ที่ตั้งจำเป็นต้องอยู่ใกล้เคียงกับ บริเวณแหล่งท่องเที่ยวอีกทั้งใกล้เคียงกับการสัญจรต่างๆ

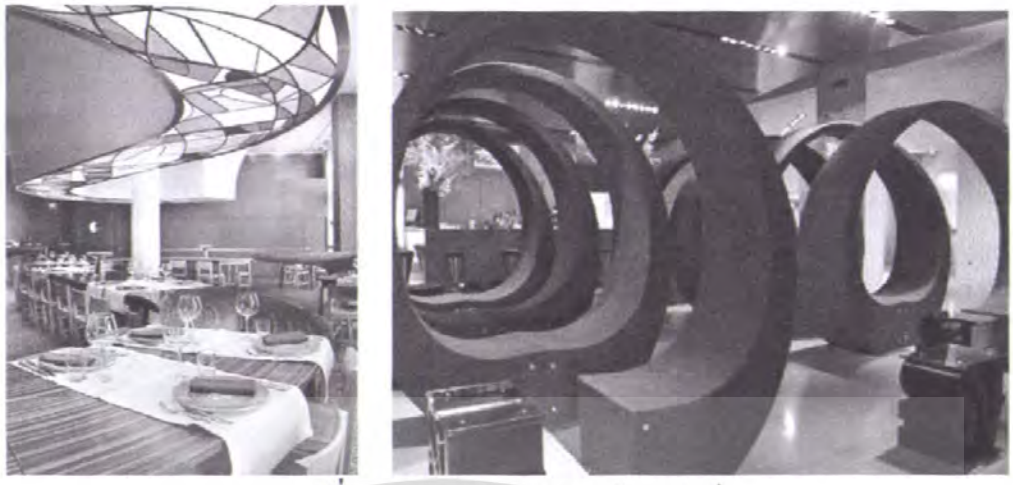
2.ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

การออกแบบ UNA Hotel Vittoria นั้นได้ถูกออกแบบ โดย Fabio Novembre สถาปนิกชาวอิตาลี ที่เป็นคนในลัทธิโพสโมเดิร์น แต่มีความสนใจในเรื่องประวัติศาสตร์ ดังนั้นการออกแบบภายในของ โรงแรม UNA Hotel Vittoria จึงเป็นการออกแบบ ที่จับเอาดีไซน์และเทคโนโลยีสมัยใหม่มาผสมผสานกับประวัติศาสตร์และศิลปะของเมืองฟลอเรนซ์ โดยมีจุดหมายปลายทางอยู่ที่การทำให้แขกผู้มาพักรู้สึกได้ถึงเสรีภาพและความสงบเยือกเย็น งานออกแบบมีความเป็นส่วนตัวสูง ขณะเดียวกันก็เล่นกับความรู้สึกของแขกอย่างน่าสนใจ

บริเวณส่วนกลาง

รูปที่ 2.35 แสดงบรรยากาศจากบริเวณพนักงานต้อนรับถึงทางเข้าโรงแรมเป็นการนำโมเสกลวดลายดอกไม้ ที่มีความ ฉวัดเฉวี่ยง ตั้งแต่พื้นไปถึงพื้นที่เพดานเหนือหัว ซึ่งเป็นรูปแบบเฉพาะตัวในการดึงดูดคนเข้าสู่อาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



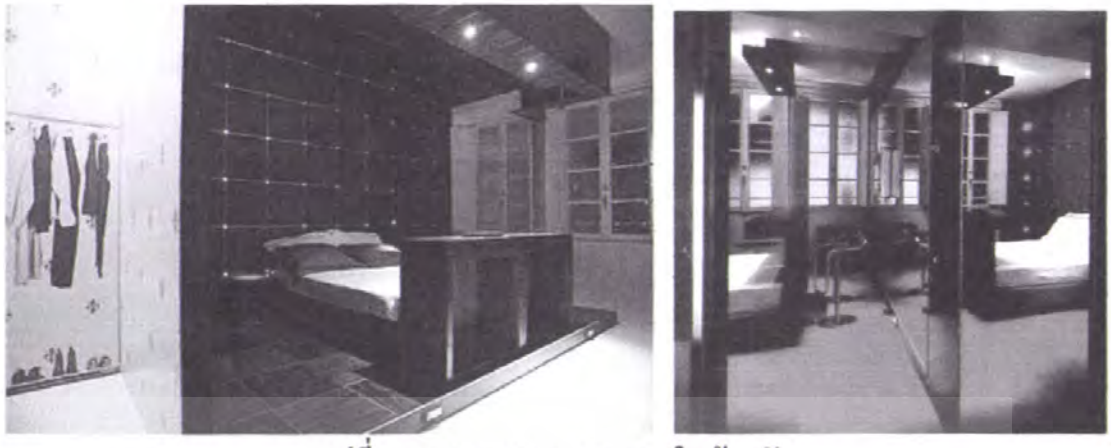
รูปที่ 2.36 แสดงบรรยากาศบริเวณบาร์

ใช้การผสมผสานอย่างกลมกลืนของรูปทรงและสี รวมทั้งการผสมผสานงานระหว่างโลกเก่าและโลกใหม่เข้าไว้ด้วยกัน ไม่ว่าจะเป็นเก้าอี้รูปทรงคล้ายรางรถไฟเหมาะตีลังกาในบาร์สไตล์ futuristic โต๊ะกินข้าวรูปตัว s ที่เลื้อยไปเกือบจะทั่วห้อง ที่ต้องการอุปมากับโต๊ะยาวที่นักบวชในวัดเก่าแก่ของแคว้นทัสกานีใช้ทำกิจสงฆ์ร่วมกัน

ส่วนห้องพัก

รูปที่ 2.37 แสดงบรรยากาศบริเวณหน้าห้องพักในการออกแบบบริเวณพื้นที่ ทางเดินหน้าห้องพัก ซึ่งเป็นส่วนที่นักออกแบบหลายคนมักมองข้าม) เป็นสถานที่แสดงการคารวะต่อศิลปะที่ยืนหยัดเคียงคู่ฟลอเรนซ์อย่างยาวนาน ด้วยการออกแบบให้พื้นที่บนบานประตูทุกบานเป็นภาพวาดแบบเต็มตัวของเหล่าขุนนางอิตาลีในศตวรรษที่ 16 ส่วนบานกรอบประตูทำเป็นสีทองเพื่อให้ดูเป็นกรอบรูปขนาดใหญ่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.37 แสดงบรรยากาศภายในห้องพัก

ในส่วนของห้องพักที่ให้อารมณ์แบบ dark fantasy ผู้ออกแบบเลือกใช้สีที่ให้ความกระฉับกระเฉง วัสดุที่ไม่โหลและดูมีราคาอย่างโมเสกหนัง และผ้าพิมพ์ลายที่ทอด้วยเส้นใยโลหะ

รูปที่ 2.38 แสดงบรรยากาศภายในห้องพัก

ทุกห้องมีระบบไฟไฮเทคเพื่อให้แขกสามารถสร้างบรรยากาศส่วนตัวได้อย่างตามใจชอบ และมีทีวีจอแบน ขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงกับอินเตอร์เน็ตได้ และห้องน้ำที่มีผนังกั้นเป็นกระจกใส

จากการที่ได้ศึกษาอาคารตัวอย่าง UNA Hotel Vittalia ทำให้ได้ทราบถึงในบางครั้งเมื่อต้องการให้อาคาร มีเรื่องราวของตัวเอง การนำอาคารเก่ามาปรับปรุงนับเป็นทางเลือกหนึ่ง และบริเวณที่ตั้งนั้นควรคำนึงถึงการเดินทางไปยังที่ต่างๆ

การออกแบบ โรงแรมแห่งนี้นั้นนับได้ว่าฉีกการออกแบบ ในรูปแบบปรกติ โดยเป็นการออกแบบที่รวมระหว่าง สมัยใหม่และสมัยเก่า ในอีกรูปแบบหนึ่ง ที่เน้นไปในทางอนาคต ซึ่งเราสามารถ ปรับนำมาใช้กับการออกแบบในโครงการได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 สรุปการศึกษาอาคารตัวอย่าง

จากการศึกษาอาคารตัวอย่างทั้งหมด ทำให้ทราบถึงการเลือกที่ตั้ง แนวคิดในการออกแบบ อีกทั้งเอกลักษณ์ต่างๆ ของตัวโครงการ โดยมีการสรุปออกมาเป็น ตาราง ดังนี้

ตารางที่ 2.2 แสดงการสรุปอาคารตัวอย่าง

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ที่ตั้งโครงการ	แนวคิดของโครงการ
1. โรงแรม ราชมรรคา (โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว)	26	พื้นที่อยู่บริเวณเขตเมืองเก่า ใกล้กับวัดพระสิงห์ และอนุสาวรีย์ 3 กษัตริย์	นำลักษณะของ วัดลำปางหลวง ในส่วน วิหารน้ำแต้ม มาถอดความ ถอดสัดส่วน
2. The Davis Hotel (โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว)	246	ที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 24 ที่เชื่อมต่อระหว่าง ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 8 ซึ่งนับเป็นบริเวณกลางใจเมืองในกรุงเทพ	นำเอาการตกแต่งร่วมสมัยมาใช้ในโครงการผสมกับความเป็นไทยเพื่อก่อให้เกิดเอกลักษณ์ภายในตัวโครงการ
3. Triple Two Silom Hotel (โรงแรมสำหรับนักธุรกิจ)	75	ที่ตั้งอยู่ในบริเวณ ซอยสีลม 22 อยู่ในบริเวณถนนสีลม ซึ่งเป็นแหล่งศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร	แนวคิดมาจาก ตัวอาคารที่กำลังทำการปรับปรุงอยู่ นั้นก็คือ อาคารตึกแถว จึงทำให้เกิดแนวคิดในเรื่องของ การเดินทาง ตึกแถว คนจีน โดยเป็นการนำเอาเรื่องราวทั้ง 3 เรื่องมาผูกความสัมพันธ์กันจนเกิดเป็น คำว่า " โรงเตี๊ยม " ขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.2 แสดงการสรุปอาคารตัวอย่าง(ต่อ)

4. Una Hotel Victoria	83	อยู่บริเวณชานเมืองของเมืองฟลอเรนต์	การออกแบบภายในของโรงแรม UNA Hotel Vittoria จึงเป็นการออกแบบ ที่จับเอาดีไซน์และเทคโนโลยีสมัยใหม่มาผสมผสานกับประวัติศาสตร์และศิลปะของเมืองฟลอเรนซ์

จากการสรุปอาคารตัวอย่างในข้างต้น ทำให้สามารถสรุปเอาลักษณะของ Boutique Hotel ออกมาได้ ดังนี้

ห้องพัก โดยปกติจะมีจำนวนห้องพัก ไม่เกินจำนวน 100 ห้องเนื่องจากต้องการการให้บริการแก่ผู้เข้าพักอย่างสมบูรณ์แบบ แต่จะเป็นการเพิ่มในส่วนของค่าใช้จ่ายในการเข้าพัก แทนที่ด้วยจำนวนห้องพักจำนวนมาก และโดยปกติจะนำเสนอในเรื่องของการเข้าพักที่เปลี่ยนแปลงทุกครั้งที่มีการเข้าพัก คือจะมีลักษณะของห้องหลายรูปแบบ เพื่อประสบการณ์ที่แปลกใหม่ของลูกค้า

ที่ตั้งโครงการ มีความต้องการที่ตั้งที่มีเอกลักษณ์มีความเป็นมาหรือมีลักษณะพิเศษของที่ตั้ง เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจ และเพิ่มประสบการณ์ของผู้เข้าใช้โครงการ

ค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายในการเข้าพัก เนื่องจากไม่เน้นในเรื่องจำนวนของห้องพัก แต่เน้นในเรื่องการให้บริการ ดังนั้น จึงมีราคาห้องพักที่สูง คือ 6000 บาทขึ้นไป

การบริการ เน้นสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการการบริการในจุดที่ต้องการอย่างสูงสุด กล่าวคือ สามารถ รองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มาใช้บริการอย่างสมบูรณ์

แนวความคิดในการออกแบบ จะมีแนวคิดที่ต้องการนำเสนอความแตกต่างระหว่างโรงแรมทั่วไป และตัวโครงการ เป็นการนำเสนอประสบการณ์และความแปลกใหม่สำหรับผู้ใช้งาน

จากข้อมูลของอาคารตัวอย่างจะนำไปสู่การจัดรูปแบบรายละเอียดในส่วนต่างๆ ของโครงการ การคิดคำนวณถึงอัตราส่วนห้องพักต่างๆ รูปแบบของการออกแบบ รวมทั้งในส่วนของบริเวณที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการและการลงทุน

การศึกษาด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ (Financial and Economic Feasibility Study) นับเป็นขั้นตอนหนึ่งที่มีความสำคัญทั้งในทางการลงทุนหรือเงินทุนของโครงการที่จะใช้จ่ายในการดำเนินการ ระยะเวลาการลงทุน การคาดการณ์ถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการดำเนินกิจการ ซึ่งผลสรุปจากการวิเคราะห์เหล่านี้จะเป็นส่วนช่วยในการตัดสินใจด้านการลงทุนของเจ้าของโครงการ ว่ามีความเหมาะสมและคุ้มค่าต่อการดำเนินงานตามโครงการหรือไม่ โดยเฉพาะโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ทั้งยังส่งผลถึงการวางแผนขั้นตอนการดำเนินการของโครงการให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สำหรับการศึกษาด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ในทางเศรษฐกิจตามโครงการในวิทยานิพนธ์ เป็นเพียงการศึกษาถึงหลักเกณฑ์กว้างๆ ทางวิชาการในแง่ของเศรษฐกิจและการลงทุนเท่านั้น โดยมีสาระสำคัญของการศึกษาพอสรุปได้ดังนี้

6.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม

6.2 เจ้าของโครงการและการบริหารงาน

6.3 การศึกษาด้านเงินลงทุน

- 6.3.1 การลงทุนในโครงการ
- 6.3.2 การคาดคะเนด้านการเงิน
- 6.3.3 แหล่งที่มาของเงินทุน
- 6.3.4 สถาบันการเงินที่สามารถให้กู้ยืมแก่ธุรกิจโรงแรม
- 6.3.5 ลักษณะของเงินกู้

6.4 ผลประโยชน์ตอบแทนโครงการ

- 6.4.1 รายได้
- 6.4.2 รายจ่ายในการดำเนินการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม

ระดับมาตรฐานของโรงแรม

HOTEL STANDARD

หรือมาตรฐานจาก Thai Hotel Association ได้มีการแบ่งมาตรฐานของโรงแรม ดังนี้

1. LUXURY CLASS HOTEL ★★★★★

จำนวน 9 แห่งด้วยกัน

รูปที่ 3.1 แสดงโรงแรมในระดับ LUXURY CLASS

2. FIRSTCLASS HOTEL ★★★★ **ffdfdf**

จำนวน 18 แห่งด้วยกัน

รูปที่ 3.2 แสดงโรงแรมในระดับ LUXURY CLASS

3. TOURIST CLASS HOTEL ★★★

จำนวน 70 แห่งด้วยกัน

รูปที่ 3.3 แสดงโรงแรมในระดับ TOURIST CLASS HOTEL

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ECONOMIC CLASS HOTEL ★★

รูปที่ 3.4 แสดงโรงแรมในระดับ ECONOMIC CLASS HOTEL

5. ECONOMIC CLASS HOTEL ★

ระดับมาตรฐานของโรงแรม
การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
จะแบ่งโดยใช้ค่าห้องพัก ออกเป็นกลุ่มด้วยกัน โดยมี รายละเอียด ดังนี้

GROUP 1 : 2,500 BATH UP

รูปที่ 3.5 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 1 : 2,500 BATH UP

GROUP 2 : 1,500 – 2,499 BATH

รูปที่ 3.6 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 2 : 1,500 – 2,499 BATH

GROUP 3 : 1,000 – 1,400 BATH

รูปที่ 3.7 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 3 : 1,000 – 1,400 BATH

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

GROUP 4 : 500 – 999 BATH

รูปที่ 3.8 แสดงโรงแรมในระดับ GROUP 4 : 500 – 999 BATH

GROUP 5 :

ซึ่งจากข้อมูลของมาตรฐานของโรงแรมทำให้ทราบได้ว่าการจัดมาตรฐานของโรงแรมในปัจจุบันมีอยู่ 2 รูปแบบด้วยกัน คือ

1. การจัดรูปแบบตามมาตรฐานการบริการ
2. การจัดรูปแบบตามค่าใช้จ่ายในการเข้าพัก

3.2 เจ้าของโครงการและการบริหารงาน

สำหรับโรงแรมในโครงการนี้เจ้าของโครงการจะเป็นลักษณะบริษัทเอกชนรวมทุนโดยวิธีการเรียกหุ้นและการกู้เงิน

การบริหารเงิน เป็นการบริหารงานจากเจ้าของโครงการ ซึ่งได้แก่คณะกรรมการโรงแรมที่เป็นผู้ถือหุ้น คัดเลือกประธานบริษัทหรือโรงแรมขึ้น หรืออาจได้จากกลุ่มผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นตัวแทนและผู้ดำเนินงานในการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีรองประธานคอยช่วยเหลือดูแลหน่วยงานต่างๆ ซึ่งมีผู้จัดการและรองผู้จัดการแผนกเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลหน่วยงานนั้นๆ

3.3 การศึกษาด้านเงินทุน

3.3.1 การลงทุนในโครงการ

ในการประมาณเงินลงทุนสำหรับโรงแรมในวิทยานิพนธ์นี้ สมมุติว่าสภาพเศรษฐกิจการลงทุนในประเทศอยู่ในสภาวะคงตัว งบประมาณเงินลงทุนนั้นคิดเฉลี่ยเป็นเงินลงทุนต่อห้องพัก โดยสมมุติให้จำนวนเงินลงทุนต่อหนึ่งห้องพักเท่ากับ 3.5 ล้านบาท ซึ่งรวมทั้งค่าที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้าง อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการก่อตั้งกิจการ และเงินทุนหมุนเวียนขั้นแรก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 การคาดคะเนด้านการเงิน

เงินลงทุนแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ

1) เงินทุนก่อนการดำเนินกิจการ (Pre-Operation Cost) คือเงินลงทุนที่ใช้จ่ายไปก่อนการดำเนินกิจการ ส่วนใหญ่ได้มาจากเงินกู้ และการเรียกหุ้นของผู้ลงทุนต่างๆ หรือจากเจ้าของหุ้นเอกชนผู้เดียวก็ได้ ซึ่งเงินลงทุนนี้จะนำไปใช้จ่ายด้านการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่างๆที่มีขึ้นก่อนการดำเนินกิจการ เช่นค่าโฆษณา ค่าจ้างการปฏิบัติวิชาชีพ สถาปนิก วิศวกร ค่าใช้จ่ายในส่วนธุรการ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและพาหนะ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในส่วนของการอนุมัติการก่อสร้างและที่เกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ

2) เงินทุนระหว่างดำเนินกิจการ (Operation Cost) คือเงินที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโรงแรม เช่น ค่าบำรุงรักษา เงินเดือนและเบี้ยเลี้ยงพนักงาน ค่าใช้จ่ายนี้ยังรวมไปถึงการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว และการคืนเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้นด้วย

3.3.3 แหล่งที่มาของเงินทุน

การลงทุนของเอกชนมีลักษณะการบริหารงานที่เป็นอิสระ โดยมีเอกชนเป็นเจ้าของในรูปบริษัทจำกัดที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นลักษณะของแหล่งเงินทุนจึงได้จากการเรียกหุ้นและการกู้เงินจากธนาคารหรือแหล่งเงินทุนอื่นๆ โดยใช้ลักษณะของการจัดสรรดังนี้

1) เงินกู้ระยะยาว (Long Term Loan) ซึ่งคาดว่ามาจากสถาบันการเงินภายในประเทศ โดยทั่วไปจะคิดดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.25 ค่าธรรมเนียมในการจัดการร้อยละ 0.5 จ่ายคืนในระยะเวลา 5 ปี 10 งวด ระยะเวลาต่องวด 6 เดือน งวดแรกจ่ายเมื่อได้ดำเนินกิจการแล้ว 1 ปี อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดนี้จะสามารถลดลงได้ขึ้นอยู่กับผู้ลงทุนและความน่าสนใจของโครงการ ซึ่งในฐานะลูกค้าชั้นดีของธนาคาร จะได้รับการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 12.5 ต่อปี จะมากหรือน้อยกว่านี้ขึ้นอยู่กับการตกลงระหว่างธนาคารและผู้ลงทุน (ประมาณการเบื้องต้น ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี เป็นเกณฑ์)

2) เครดิตสินเชื่อ (Supplier Credit) แบ่งเป็นสินเชื่อสำหรับอุปกรณ์อาคาร, อุปกรณ์ตกแต่ง และติดตั้งภายในอาคาร อัตราดอกเบี้ย 1.7% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ย 2 งวดต่อปี ค่าธรรมเนียมในการจัดการ 0.5% จ่ายคืนเมื่อเปิดกิจการแล้ว 1 ปี ในการประมาณการด้านการเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินจาดเครดิตสินเชื่อนี้ส่วนใหญ่จะไม่คิดรายละเอียดนอกจากเป็นเทคนิคในการหมุนเงินกระแสรายรับ-รายจ่ายของโครงการเท่านั้น

3) งบเบิกเกินบัญชี (Bank over Draft) เป็นเงินที่คาดการณ์เอาไว้ว่า จะใช้งบเบิกเกินบัญชีในกรณีที่จำเป็น ในระหว่างช่วงดำเนินกิจการแล้วหรือในกรณีที่ตัดรายจ่ายเป็นค่าธรรมเนียมในการจดการและบริการ โดยตัดรายจ่ายในรูปของเบิกเกินบัญชีซึ่งจะจ่ายคืนในระยะเวลา 6 เดือน หรือ 1 ปี หลังจากการเบิกจ่ายหรือดำเนินกิจการตามแต่จะตกลง ซึ่งในส่วนนี้การประมาณการทั่วไปจะใช้เป็นส่วนของเงินกู้ระยะสั้นอัตราร้อยละ15 ต่อปี หรือแล้วแต่ตกลงกับแห่งเงินกู้

3.3.4 สถาบันการเงินที่สามารถให้กู้ยืมแก่ธุรกิจโรงแรมได้ คือ

1) ธนาคารพาณิชย์ ให้บริการเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวอัตราดอกเบี้ยสูงสุดร้อยละ 15

2) บรรษัทเงินทุนเพื่อการอุตสาหกรรม ให้เงินกู้ระยะปานกลาง และระยะยาวเพื่อซื้ออุปกรณ์ต่างๆ

3) สถาบันการเงินประเภทบริษัทประกันภัย, ทรัสต์, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับระยะเวลา

3.3.5 ลักษณะของเงินกู้

สัดส่วนของเงินลงทุนทำโรงแรมโดยทั่วไปเป็นเงินกู้จากสถาบันการเงิน ประมาณร้อยละ 60 -70 และเป็นเงินของกลุ่มผู้ลงทุนประมาณร้อยละ 30 - 40

จากการสำรวจพบว่าโครงการโรงแรมขนาดใหญ่มักกู้เงินในลักษณะ Long Term Loan โดยทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากการกู้เงินตราจากต่างประเทศจะได้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราที่เป็นเงินบาท แต่มีความเสี่ยงในเรื่องอัตราแลกเปลี่ยนที่ไม่คงที่ จึงจำเป็นต้องมีผู้เชี่ยวชาญทางด้านการเงินเป็นที่ปรึกษา สำหรับการกู้จะมีลักษณะเงินกู้เป็นงวดๆ ในระหว่างการก่อสร้างตามการคาดการณ์ในทางการเงินโดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปัจจุบันประมาณร้อยละ 12.5 ต่อปี การใช้คืนส่วนใหญ่จะคืนภายในระยะเวลา 7-10 ปี การกู้เงินแบบ Long Term Loan นั้นส่วนใหญ่สถาบันการเงินจะยินยอมไม่คิดดอกเบี้ยในช่วงระยะเวลาหนึ่งที่ตกลงกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 ผลประโยชน์ตอบแทนโครงการ

3.4.1 รายได้ (Revenues)

1) <u>รายได้จากแผนกห้องพัก</u> รายได้จากห้องพักแขกถือเป็นรายได้หลักที่สำคัญของการดำเนินกิจการ มีผลทำให้กิจการเจริญก้าวหน้าและนำกำไรมาสู่โรงแรม อัตราค่าเช่าห้องพักโรงแรมในโครงการ ได้กำหนดจากอัตราค่าห้องพักโรงแรม The Davis Hotel ในปี พ.ศ. 2550 โดยกำหนดให้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ในทุกๆ 2ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดกิจการ

ชนิดห้องพัก	จำนวนห้อง (รวม 100 ห้อง)	ราคาห้องพัก (บาท / 1 คืน)
1. Superior Room	12	208 $
2. Deluxe Room	79	246 $
3. Standard Suite	5	369 $
4. Suite	11	430 $
5. Penhouse	2	576 $

อัตราพักเฉลี่ย จากการศึกษาสถิติที่สำรวจจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สรุปได้ว่าอัตราพักเฉลี่ยของโรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานคร มีอัตราเฉลี่ยต่ำสุดร้อยละ 71.68 และอัตราพักเฉลี่ยสูงสุดเป็นร้อยละ 92.16 ในปี พ.ศ.2545 ดังนั้นการคำนวณให้ถือเอาอัตราเฉลี่ยต่ำสุดเป็นร้อยละ 70 ในปีแรกของการดำเนินกิจการ แล้วเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 1 ปี โดยตั้งแต่5 ปีขึ้นไปให้อยู่ในระดับร้อยละ 90 ทั้งนี้ให้ถือว่ากิจการโรงแรมในโครงการวิทยานิพนธ์นี้อยู่ภายใต้การดำเนินงานของผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารโรงแรม รวมทั้งมีโครงข่ายเชื่อมโยงกับโรงแรมในต่างประเทศ

2) <u>รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม</u> จากการสำรวจโรงแรมในปัจจุบันพบว่ารายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อรายได้จากแผนกห้องพักเท่ากับร้อยละ 80 ของรายได้จากค่าเช่าห้องพักโดยรายได้ส่วนอาหารต่อเครื่องดื่มจะเป็น 70 : 30

3) <u>รายได้จากส่วนบันเทิงของโครงการ</u> จากการธุรกิจบันเทิงประเภทเดียวกันของโครงการนี้ ในปัจจุบันพบว่ารายได้จากแผนกจากส่วนนี้ต่อรายได้ส่วนห้องพัก เป็นอัตราส่วน 0.5 : 1

4) <u>รายได้แผนกทั่วไป</u> ประกอบด้วยรายได้จากแผนจัดเลี้ยงซึ่งมี 2 แบบคือรายได้จากการเช่าห้องสำหรับการประชุมสัมมนาหรือจัดงานเลี้ยงในโรงแรมกับรายได้จากการจัดเลี้ยง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ยังมีรายได้จากแผนกซักรีด ศูนย์ธุรกิจ ศูนย์กีฬา บริการสปา และแผนกอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นแผนกโทรศัพท์ และ Internet โดยคิดราคาตามอัตราที่กำหนด

5) <u>รายได้จากร้านค้าให้เช่า</u>

6) <u>รายได้อื่นๆ</u> เป็นรายได้เบ็ดเตล็ดจากการให้บริการด้านต่างๆ ของโรงแรม เป็นผลกำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ค่า Commission จากบริษัทนำเที่ยว และค่าธรรมเนียมพิเศษในวาระต่างๆ เป็นต้น รายไดประเภทนี้คิดเป็น 2% ของรายได้จากค่าเช่าห้องพัก

7) <u>รายได้จากค่าบริการ</u> รายได้จากค่าบริการประมาณ 10% ซึ่งทางโรงแรมจะคิดกับแขกผู้ใช้บริการ รายได้ส่วนหนึ่งจะแบ่งเป็นผลตอบแทนประจำเดือน และโบนัสรายปีของพนักงานในโรงแรมและอีกส่วนแบ่งเป็นเงินกองทุนสวัสดิการพนักงาน

8) <u>ภาษี</u> ภาษีในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมซึ่งต้องจ่ายให้รัฐบาลในอัตราประมาณ 16.5% ของค่าห้องพัก ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางโรงแรมจะผลักภาระให้แขกเป็นผู้จ่าย โดยคิดรวมกับค่าบริการและค่าเช่า

การประเมินรายรับ ของโครงการจะไม่นำรายได้จากค่าบริการและภาษีมาคิด เนื่องจากเป็นการหัก ณ. ที่จ่ายไป และเป็นเงินส่วนแบ่งของพนักงาน จึงถือว่าไม่ใช่เงินที่เป็นรายรับจริงของโครงการ

3.4.2 รายจ่ายในการดำเนินการ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ สามารถรวบรวมเป็นลักษณะสำคัญได้ดังนี้คือ

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าใช้จ่ายบางอย่างมีลักษณะที่คงที่ไม่ว่าจะมีจำนวนแขกมากน้อยเพียงใด ส่วนที่ขึ้นอยู่กับจำนวนแขก เช่น ภาษีการค้า ภาษีเงินได้ ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

1) <u>เงินเดือนและค่าสวัสดิการ</u> เงินเดือนและค่าสวัสดิการของพนักงานทั้งหมดจากข้อมูลการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่าย เงินเดือน ค่าจ้าง สวัสดิการ ประมาณร้อยละ 25.33 ของรายได้ที่ไม่ได้คิดในการประมาณการเงิน ค่าจ้างและเงินเดือนของพนักงานจะประมาณร้อยละ 15.53 (คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้ทั้งหมด)

2) <u>แผนกอาหารและเครื่องดื่ม</u> ค่าต้นทุนของอาหารประมาณร้อยละ 35 ของรายได้จากค่าอาหาร ส่วนต้นทุนของเครื่องดื่มประมาณร้อยละ 22 ของรายได้จากค่าอาหาร

เพราะฉะนั้นเมื่อคิดรวมค่าใช้จ่ายแผนกอาหารและเครื่องดื่มจะได้เท่ากับ ร้อยละ 3.17ของรายได้ทั้งหมดของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม (คิดเป็นร้อยละ 31 ของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม)

3) <u>ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า และค่าพลังงานในโรงแรม</u> จากสถิติการใช้จ่ายการประกอบกิจการโรงแรมในกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็น

ค่าไฟฟ้าร้อยละ 9.07 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าประปาร้อยละ 0.62 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าเชื้อเพลิงร้อยละ 1.19 ของรายได้ทั้งหมด

เพราะฉะนั้นค่าใช้จ่ายในส่วนนี้คิดเป็น 10.85 %ของรายได้ทั้งหมด (คิดเป็น 10 %ของรายได้ทั้งหมด)

4) <u>ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา</u>

จากสถิติคิดเป็นร้อยละ 4.72 ของรายได้ทั้งหมด
(ในการคิดประมาณคิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมด)

5) <u>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</u>

จากสถิติคิดเป็นร้อยละ 3.06 ของรายได้ทั้งหมด
(ในการคิดประมาณคิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้ทั้งหมด)

6) <u>ค่าใช้จ่ายทั่วไป</u> คือค่าใช้จ่ายแต่ละแผนก และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมต่างๆ จำแนกดังนี้

6.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ โครงการนี้คณะผู้บริหารโครงการโรงแรมเป็นผู้ทำหน้าที่อยู่แล้ว โดยดำเนินการและจัดการทั้งหมด ได้จากการแบ่งสรรเงินปันผล เงินลงทุน และส่วนประกอบกิจการ ดังนั้นจึงไม่นำมาคิดรวมในรายจ่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสาร[illegible]ใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2) ค่าเสื่อมราคา สำหรับโครงการนี้ได้แบ่งค่าเสื่อมราคาเป็นรายการใหญ่ๆ 3 รายการ

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

ค่าเสื่อมราคานี้เป็นค่าในบัญชีของเงินกระแสหมุนเวียนในบัญชี แต่เมื่อนำมาประเมินการเงินจะไม่นำมาคิด เพราะมิใช่เงินที่แท้จริง แต่เป็นการหักลดรายจ่าย เพื่อลดภาษีเงินได้

7) ภาษีเงินได้ ประมาณภาษีเงินได้ของโครงการประมาณ 35% ของรายได้ทั้งหมดหรือกำไรสุทธิ

8) ค่าโฆษณา คิดจากการประชาสัมพันธ์ การสำรวจตลาด การส่งเสริมการขายต่างๆ โดยคิดค่าใช้จ่ายดังกล่าวประมาณ 2% ของรายได้ทั้งหมด

3.5 สรุปการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวกับโครงการและการลงทุน

จากการศึกษาระดับชั้นของโรงแรม ซึ่งตัวโครงการอยู่ในระดับ Luxury ทำให้ทราบได้ถึงค่าใช้จ่ายเบื้องต้นในการก่อสร้างโครงการ โดยศึกษาจากตารางในข้างต้น

ตารางที่ 3.1 แสดงลักษณะการจำแนกค่าก่อสร้างตามระดับของโรงแรม

Classifications	Cost / Room ($)
Luxury	143,613
Upscale	129,576
Mid - rate	107,980
Economy	86,384

กล่าวคือ ในระดับ Luxury จะมีค่าใช้จ่ายต่อห้องคือ 143,613 USD ซึ่งตัวโครงการมีจำนวน 109 ห้องด้วยกัน ดังนั้นมีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างคือ 143,613 x 109 x 30.18 = 472,432,197 Bath แบ่งเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5.1 สรุปค่าก่อสร้างของตัวโครงการ

รายการ	จำนวน%	จำนวนเงิน
1. ค่ารื้อถอนและค่าปรับปรุงที่ดิน	5 %	28,345,931
2. ค่าโครงสร้างอาคารและฐานราก	45 %	278,734,996
3. ค่าระบบเครื่องกล , ระบบไฟฟ้า. ระบบปรับอากาศ , ระบบสุขาภิบาล	27 %	89,762,117
4. ค่าตกแต่งภายใน	10 %	47,200,000
5. ค่าอุปกรณ์สำหรับดำเนินกิจการโรงแรม	1.3 %	4,724,321
6. ค่ารื้อถ้วยชาม แก้ว เครื่องเงิน ผ้าปูโต๊ะ	5 %	23,621,609
7. ค่ายานพาหนะ	0.5 %	2,362,160
8. ค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดดำเนินกิจการ	1.5 %	4,724,321
ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นในการดำเนินกิจการ	100 %	472,432,197

3.5.2 สรุปรายรับของตัวโครงการ

จากอัตราเฉลี่ยของห้องพักในข้อมูลเบื้องต้น ทำให้สามารถวิเคราะห์ถึงรายรับของโครงการในเบื้องต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

No. of rooms	=	109
Occupancy	=	70%
Average rate	=	7424บาท

รายรับของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

Rooms	206,754,688 Bath
Food (12% x Rooms)	24,810,562 Bath
Beverage (11% x Rooms)	22,743,015 Bath
Telephone (5% x Rooms)	10,337,734 Bath
Minor operated depts. (6%xRooms)	12,405,281 Bath
Rents and other income(2% rooms)	4,135,093 Bath
Total	281,186,373 Bath

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5.3 สรุปรายจ่ายของตัวโครงการ

Departmental expenses	44,989,819 Bath
(16% x Revenue)	
Food and Beverage expenses	14,741,608Bath
(31% x Revenue Food and Beverage)	
Electricity and Water Supply	36,554228 Bath
(13% x Revenue)	
Postal Telegraph , Telephone , Facsimile	3,374,236 Bath
(1.2% x Revenue)	
Stationery and Wastage Materials	7,873218 Bath
(2.8% x Revenue)	
Advertising	3,215,134 Bath
(1.3% x Revenue)	
Insurance Premium	6,748,472 Bath
(2.5% x Revenue)	
Transportation	1,405,931 Bath
(0.5% x Revenue)	
Repairing and maintenance of fixed assets	25,869,146 Bath
(9.2% x Revenue)	
Loss of Currencty	1,968,304 Bath
(0.7% x Revenue)	
Sanitary Products	1,853,201 Bath
(0.6% x Revenue)	
Total	163,770,386 Bath

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5.4 สรุปความคุ้มทุนของตัวโครงการ

จากข้อมูลทั้งหมดสามารถวิเคราะห์ได้ถึงความคุ้มทุนของตัวโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายรับ	=	281,186,373 Bath
รายจ่าย	=	163,770,386 Bath
อัตราดอกเบี้ย 7 %	=	11,809,827 Bath
Net Revenue Income	=	105,606,160 Bath
ภาษีเงินได้ 35 % ของกำไรสุทธิ	=	36,962,156 Bath
GRAND TOTAL	=	68,694,004 Bath

การคำนวณหาระยะเวลาในการคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน/ ผลตอบแทน สุทธิเฉลี่ยต่อปี

= 472,432,197 / 68,694,004

= 6.87 ปี

ดังนั้น โดยสรุปแล้ว หากอยู่ในสภาวะเศรษฐกิจปกติ ตัวโครงการจะสามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 6.87 ปี ด้วยกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการและศึกษารายละเอียดองค์ประกอบโครงการ

4.1 ความหมายและลักษณะสำคัญของโรงแรม

4.1.1 ความหมายของโรงแรม คือ สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักลงทุนจัดตั้งขึ้นเพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง

หรืออาจหมายถึง อาคารที่มีห้องนอนหลายห้องติดต่อเรียงรายกันไปในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง และมีบริการหลายอย่างเพื่อความสะดวกของผู้มาพัก ซึ่งนิยมเรียกว่า "แขก" (Guest)

4.1.2 ลักษณะสำคัญของโรงแรม

1. โรงแรมเป็นสถานที่เคลื่อนไหวจากแหล่งที่ตั้งไม่ได้ (อาคารถาวร)
2. ใคร ๆ ก็มีสิทธิเข้าพักได้ ยกเว้นผู้เยาว์ที่ไม่มีผู้ดูแลมาพักอาศัย
3. เป็นวิสาหกิจที่ขายสินค้าบริการแบบมีกำไร ซึ่งขึ้นกับข้อปฏิบัติสากลการเงินของโรงแรมมีภาวะเป็น "อัตบาล" คือไม่มีผู้ใดสั่งในเรื่องการเงินเหนือเจ้าของ, ผู้จัดการ บางประเทศเช่นไทยวิสาหกิจโรงแรมอาจกู้เงินจากรัฐบาล ซึ่งเป็น การช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของรัฐ ดังนั้นวิสาหกิจโรงแรมตั้งอยู่ใน การควบคุมบางประการจากรัฐได้ โรงแรมจะต้องจัดให้มีการบริการเอกรูปครบถ้วน
4. โรงแรมควรจัดให้บริการทั้งแบบเที่ยว และแบบกลุ่ม
5. โรงแรมจะต้องจัดให้มีการบริการเอกรูปครบถ้วน สำหรับสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยอย่างน้อยจะต้องมีทั้งห้องนอนและห้องน้ำ ส่วนบริการอื่นที่โรงแรมควรจะมีคือ อาหาร , บริการซักรีด , เครื่องดื่ม , ไปรษณีย์ , ที่ระลึก , ที่ประชุม หรืออื่น ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 การศึกษาประเภทของโรงแรม

สามารถแบ่งได้หลายวิธีดังนี้

4.2.1 การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง

4.2.2 การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม

4.2.3 การแบ่งตามขนาดโรงแรม

4.2.4 การแบ่งตามการดำเนินการของโรงแรม

4.2.5 การแบ่งตามระยะเวลาที่เข้าพัก

4.2.6 การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก

ซึ่งแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้

4.2.1 การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง สามารถจำแนกได้ 4 ชนิด

4.2.1.1 โรงแรมในเมือง (CITY HOTEL , CONVENTIONHOTEL) คือ โรงแรมตามเมืองใหญ่ที่มีความสำคัญทางการค้า, ธุรกิจ, การทูต, การท่องเที่ยวหรืออื่นๆ

4.2.1.2 โรงแรมในเมืองเล็ก (SMALLER CITY HOTEL) คือโรงแรมที่อยู่ในเมืองขนาดเล็ก ห่างไกลจากชุมชนของเมืองใหญ่

4.2.1.3 โรงแรมตากอากาศ (RESORT HOTEL) คือโรงแรมที่อยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ชายหาด, ริมทะเล, ภูเขา เป็นต้น

4.2.2 การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม แบ่งได้เป็น 5 ชนิด

4.2.2.1 โรงแรมชั้นพิเศษ (LUXURY HOTEL) มีส่วนที่ให้บริการและการบริการพิเศษต่าง ๆครบถ้วน

4.2.2.2 โรงแรมชั้นหนึ่ง (FIRST CLASS HOTEL) มีส่วนที่ให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆครบถ้วน

4.2.2.3 โรงแรมชั้นสอง (SECOND CLASS HOTEL) ลักษณะการบริการและองค์ประกอบต่างๆ ด้อยกว่าโรงแรมชั้นหนึ่ง

4.2.2.4 โรงแรมชั้นสาม (THIRD CLASS HOTEL) การบริการและส่วนประกอบที่อำนวยความสะดวกต่างๆ มีน้อยและบางส่วนไม่มี

4.2.2.5 โรงแรมราคาถูก (CHEAP HOTEL) ให้บริการด้านที่พักค้างคืน หรือห้องนอนเท่านั้น

ที่มา : I. U. T. O. INTERNATIONAL UNION OF TRAVEL ORG.

มาตรฐานของ ท.ท.ท. ได้แก่ ชนิดโรงแรมเป็น 5 ระดับ (ดาว) เพื่อเป็นแนวทางให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2.6 โรงแรมระดับพิเศษ 5 ดาว (DELUXE)

4.2.2.7 โรงแรมชั้นหนึ่ง 4 ดาว (FIRST CLASS)

4.2.2.8 โรงแรมนักท่องเที่ยว 3 ดาว (TOURIST CLASS)

4.2.2.9 โรงแรมระดับประหยัด 2 ดาว (ECONOMY CLASS)

4.2.2.10 โรงแรมระดับประหยัด 1 ดาว (ECONOMY CLASS)

4.2.3 การแบ่งตาม ขนาดของโรงแรม

4.2.3.1 โรงแรมขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพัก > 300 ห้อง

4.2.3.2 โรงแรมขนาดกลาง " 25 - 299 ห้อง

4.2.3.3 โรงแรมขนาดเล็ก " < 25 ห้อง

4.2.4 การแบ่งตามการดำเนินการของโรงแรม

4.2.4.1 ลักษณะอเมริกัน (AMERICAN PLAN HOTEL) คืออัตราห้องพักรวมค่าอาหารด้วย ซึ่งอาจจะเป็น 2-3 มื้อ

4.2.4.2 ลักษณะยุโรป (EUROPE PLAN HOTEL) คือคิดเฉพาะอัตราห้องพักเท่านั้น ไม่รวมค่าอาหาร

4.2.4.3 ลักษณะผสม (DUAL PLAN HOTEL) คือมีทั้ง 2 แบบ ให้แขกเลือกในการรับบริการได้ตามความต้องการ

4.2.5 การแบ่งตามระยะเวลาห้องพัก

4.2.5.1 TRANSIENT HOTEL มีระยะการเข้าพักสั้นเพียงวันเดียวหรือมากกว่านั้น ไม่มีการจองห้องพักล่วงหน้า

4.2.5.2 RESIDENT HOTEL มีระยะการเข้าพักนานหลายวัน

4.2.5.3 RESORT HOTEL เป็นแบบที่พักผ่อนหรือพักฟื้น อาจมีระยะเวลาการเข้าพักตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความต้องการของผู้เข้าพัก

4.2.6 การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก

4.2.6.1 BUSINESS เป็นโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ ซึ่งอาจมีส่วนประชุมหรือจัดงานเลี้ยงเพิ่มเข้าด้วย

4.2.6.2 LEISURE OF TOURIST เป็นโรงแรมสำหรับพักผ่อนและ ท่องเที่ยว อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนรอบ ๆ โรงแรม

4.2.6.3 SPORT เป็นโรงแรมสำหรับกีฬากีฬา โดยอาจจะมีส่วนเล่นกีฬาประกอบภายในตัวโรงแรมด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 การศึกษาความต้องการที่พักของโรงแรมในเขตย่านท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาความต้องการที่พักของโรงแรมในเขตย่านท่องเที่ยวของกรุงเทพได้กำหนดจุดในการศึกษา ดังต่อไปนี้ คือ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตดุสิต และในส่วนฝั่งธนบุรี คือ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี เขตสัมพันธ์วงศ์ เขตคลองสาน ในที่นี้ได้ทำการศึกษาที่พักของย่านท่องเที่ยวโดยแบ่ง เป็น

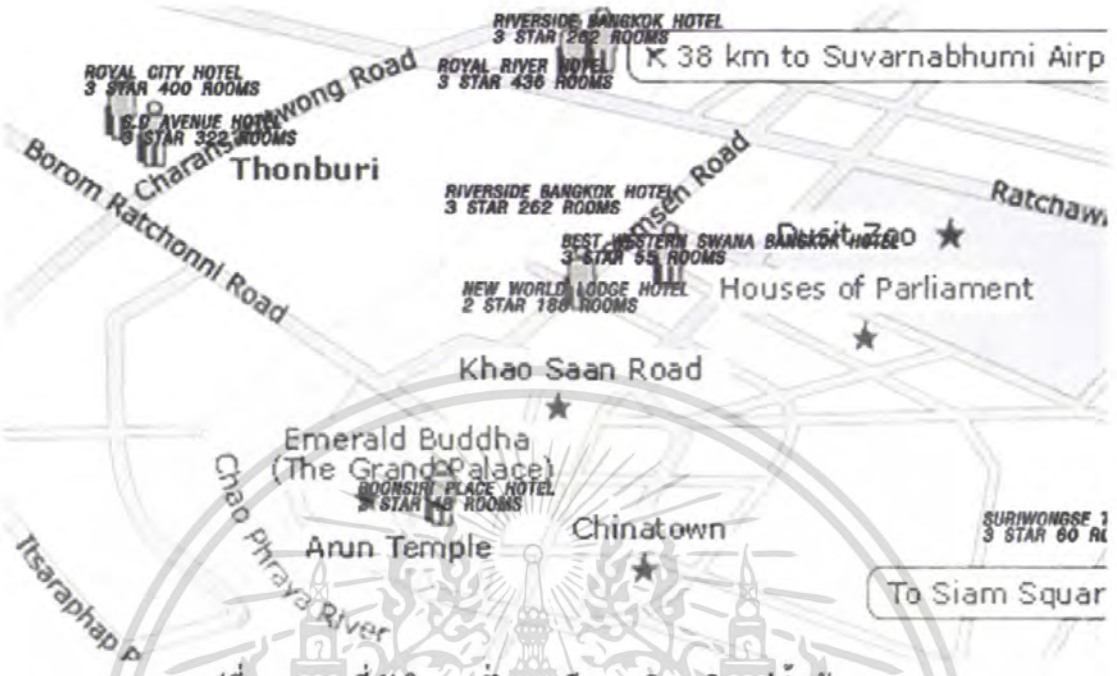
1. เขตฝั่งพระนคร

รูปที่ 4.1 แสดงที่พักในเขตฝั่งพระนคร

จากการศึกษาในฝั่งพระนคร มีโรงแรมทั้งหมด 19 แห่งด้วยกัน โดยมีระดับมาตรฐานอยู่ที่ 2-3 ดาวด้วยกัน มีห้องพักทั้งหมดในพื้นที่ 3917 ห้องด้วยกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. เขตฝั่งธนบุรีและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา



รูปที่4.2 แสดงที่พักในเขตฝั่งธนบุรีและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษาในฝั่งธนบุรีและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีโรงแรมประกอบการอยู่ 7 แห่ง ด้วยกัน โดย มีห้องพักทั้งหมดในพื้นที่ 1963 ห้องด้วยกัน

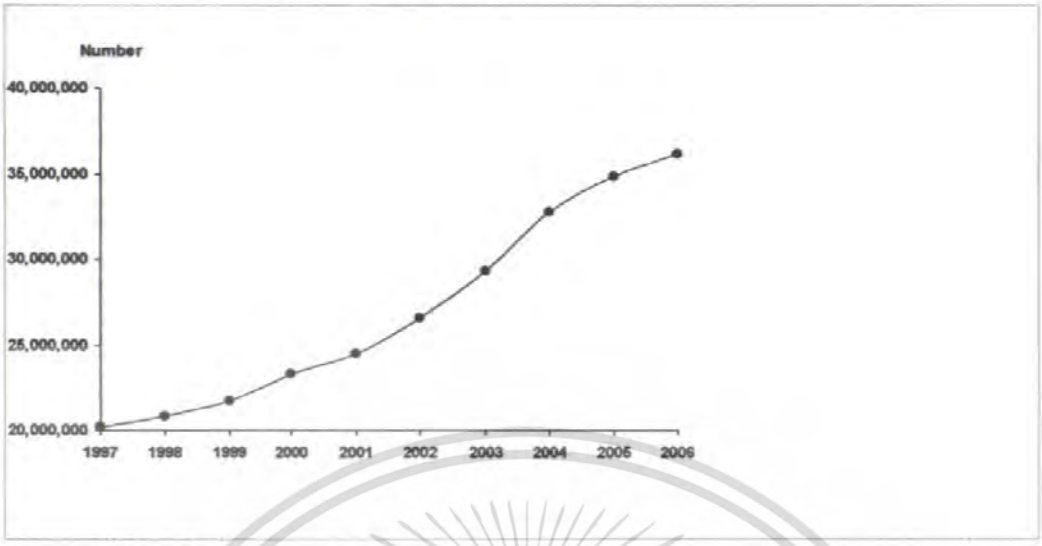
ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนโรงแรมในเขตท่องเที่ยว

เขตท่องเที่ยว	จำนวนโรงแรม(โรงแรม)	จำนวนห้องพัก(ห้อง)
1. เขตฝั่งพระนคร	19	3917
2. เขตฝั่งธนบุรีและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา	7	1963

ที่มา : www.directrooms-thailand.com / 29/08/50

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 แสดงนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 4.3 แสดงวัตถุประสงค์หลักในการมาเยือนของนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก

วัตถุประสงค์หลัก	นักท่องเที่ยว					
ของการเดินทาง	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
1. ท่องเที่ยว/พักผ่อน	9,343,109	59.88	10,132,068	87.06	19,475,177	71.49
2. ประชุม/อบรม/สัมมนา/ดูงาน	1,201,728	7.70	28,804	0.25	1,230,532	4.52
3. ติดต่อธุรกิจ	772,983	4.95	744,041	6.39	1,517,024	5.57

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากการสำรวจโรงแรมในเขตท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร มีจำนวนโรงแรม 26 ห้อง มีจำนวนห้องพัก 5880 ห้อง ด้วยกัน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยว ที่มีวัตถุประสงค์ในการเดินทาง เข้ามาท่องเที่ยว มีจำนวน 9,343,109 คน ทำให้มีความต้องการอีกจำนวนมากในการเข้าพักโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว และ นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ก็จะเข้ามาท่องเที่ยวในบริเวณพื้นที่เขตท่องเที่ยวแห่งนี้ และโดยส่วนใหญ่ โรงแรมในเขตพื้นที่นี้ จะมีระดับการให้บริการอยู่ที่ 3 ดาว ด้วยกันจึงนับเป็นช่องทาง สำหรับจัดทำโรงแรมที่มีระดับสูงกว่า ในการรองรับการให้บริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 การกำหนดขนาดและประเภทของโครงการ

4.4.1 ลักษณะของโรงแรม

เนื่องจากตัวโรงแรมเน้นไปทาง โรงแรมในลักษณะบูติคโฮเตลดังนั้นจากการศึกษาตัวอย่างอาคารในบทก่อนหน้านี้ สามารถสรุปได้ว่า

1. การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง ลักษณะที่ตั้งของโรงแรมบูติคจะเป็น ที่ตั้งที่อยู่ในย่านกลางเมืองที่สำคัญ หรือเป็นที่ตั้งที่อยู่ในพื้นที่เฉพาะที่

2. การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม เป็นโรงแรมที่มีระดับมาตรฐาน ในระดับ พิเศษ (Luxury Class) หรือในระดับชั้นหนึ่ง (First Class) ที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้งานอย่างครบถ้วน หรือมีบริการที่พิเศษกว่าปกติ

3. การแบ่งตามขนาดของโรงแรม ขนาดของโรงแรม โดยปกติจะมีขนาด ปานกลาง หรือประมาณ 25-299 ห้อง โดยหากดูจากในส่วนของอาคารตัวอย่าง จะพบว่ามีจำนวน อยู่ประมาณ 100 ห้องด้วยกัน เนื่องจากโรงแรมในลักษณะนี้ เน้นในการตกแต่งตัวอาคารให้ เกิดความประทับใจมากกว่าโรงแรมทั่วไป อีกทั้งยังมีการบริการ ที่ใช้จำนวนพนักงานต่อห้องมากกว่าปกติ กล่าวคือ โดยปกติ จะมีอัตราการกำหนดพนักงานในอัตราส่วนของ Large City Center Hotel ตามปกติคือ 0.8 คนต่อห้อง แต่ในส่วนของโรงแรมบูติคนั้น จะมีการจัดจำนวนคนในอัตราส่วน 1.45 คนต่อห้อง เพื่อการดูแลที่ทั่วถึง ดังนั้นจากตัวอย่างอาคารจึงกำหนดให้มีจำนวน 100 ห้องด้วยกัน

4. การแบ่งตามการดำเนินการของโรงแรม ลักษณะการดำเนินการจะเป็นลักษณะผสม (DUAL PLAN HOTEL) คือมีทั้ง 2 แบบ ให้แขกเลือกในการรับบริการได้ตามความต้องการของลูกค้า

5. การแบ่งตามระยะเวลาห้องพัก ระยะเวลาการเข้าพัก จะมีตั้งแต่ในช่วงระยะสั้น ถึงระยะกลาง ด้วยกัน

6. การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก เนื่องจากเป็น โรงแรมที่เน้นในเรื่องของการท่องเที่ยว ดังนั้นจึงมีลักษณะเป็น LEISURE OF TOURIST เป็นโรงแรมสำหรับพักผ่อนและ ท่องเที่ยว อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนรอบ ๆ โรงแรม

4.4.2 กลุ่มเป้าหมายของโครงการ

กลุ่มเป้าหมายแบ่งเป็น 3 กลุ่มคือ

1. กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ต้องการที่พักที่มีลักษณะพิเศษ	70 %
2. กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั่วไป	20%
3. กลุ่มผู้ใช้งานในส่วนบริการอื่นๆ ของโครงการ	10%

โดยในปีแรก มีอัตราผู้เข้าพัก 70 เปอร์เซ็นต์ โดยประมาณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.3 ขนาดของโครงการ

กำหนดให้โครงการนี้มีจำนวนห้องพัก 100 ห้อง และองค์ประกอบต่างๆ ของโรงแรมที่ตอบรับกับการพักผ่อน ในระดับชั้นพิเศษ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. จากลักษณะของตัวโรงแรม ที่เน้นในเรื่องการบริการและราคาที่พักที่สูงกว่าปรกติ คือ กลุ่มราคา 6000 บาทขึ้นไป จึงมีจำนวนห้องพัก 100 ห้องโดยเป็นโรงแรมขนาดกลาง เพื่อความสะดวกในการบริการ และการจัดการที่ทั่วถึง

2. เนื่องจากราคาที่ดินในกรุงเทพมีราคาสูงดังนั้น จึงไม่เหมาะสมสำหรับการทำเป็นโรงแรมขนาดเล็ก จากความคุ้มทุนของโครงการ

3. เป็นขนาดที่เหมาะสมสำหรับ การรับลูกค้าที่เป็นครอบครัว หรือเป็นกรุ๊ปทัวร์ขนาดปานกลาง

4.5 การศึกษาความสำคัญระหว่างอาคารกับผู้ใช้อาคาร การดำเนินการและหน้าที่รับผิดชอบของบุคคล

ในอาคารประเภทโรงแรมนี้มีผู้ใช้สอยอาคารอยู่ 2 ประเภท คือ ผู้รับบริการและผู้ให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.5.1 ผู้รับบริการ คือ ผู้ที่มาใช้บริการของโรงแรม แบ่งได้เป็น 2 พวก คือ

1. ผู้ที่มาใช้บริการห้องพัก ส่วนใหญ่ได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ประมาณร้อยละ 80

2. ผู้ที่ไม่ได้มาพักโรงแรม ได้แก่ พวกที่มาใช้บริการของโรงแรมส่วนร้านค้า ห้องอาหาร ภัตตาคาร NIGHT CLUB, COFFEE SHOP, SPA เป็นต้น

4.5.2 ผู้ให้บริการ คือ ผู้ที่ทำงานให้การบริการแก่แขกของทางโรงแรม ซึ่งก็คือพนักงานและเจ้าหน้าที่ของโรงแรมทั้งหมดแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ บุคคลระดับบริหาร และบุคคลระดับบริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บุคคลระดับบริหาร (MANAGEMENT) แบ่งเป็น 3 ประเภทคือ เจ้าของโรงแรม , คณะกรรมการโรงแรมและผู้จัดการโรงแรม

1.1 เจ้าของโรงแรมหรือบริษัทเจ้าของโรงแรม (HOTEL OWNER OR OWNING COMPANY) อาจเป็นบุคคลธรรมดาหรืออาจจะรวมทุนกันหลายคนในรูปของบริษัท ซึ่งตั้งขึ้นโดยการแบ่งทุนออกเป็นหุ้นมีมูลค่าหุ้นละเท่าๆ กัน ผู้ถือหุ้นต่างรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินที่ยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่คนถือ แต่ผู้ถือหุ้นบางคนจะแสดงความจำนงขอรับผิดชอบโดยไม่จำกัดก็ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นนั้นจะต้องเป็นกรรมการบริษัท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้ถือหุ้นมีฐานะเป็นเจ้าของโรงแรม โดยหลักเกณฑ์แล้วทุกคนมีอำนาจจัดการหรือใช้ทรัพย์สินต่างๆ ของโรงแรม เพราะถือว่าทุกคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินเหล่านั้น แต่เนื่องจากปกติบริษัทมักมีหุ้นจำนวนมาก ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทั้งหมดจึงต้องใช้อำนาจของตนผ่านคณะกรรมการบริษัทด้วย วิธีออกเสียงโดยเริ่มด้วยการออกเสียงเลือกกรรมการบริษัทให้เข้ามาจัดการทรัพย์สินต่างๆ แทน นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นอาจออกเสียง แก้ไขระเบียบข้อบังคับกำหนดแผนงานต่างๆ เพื่อให้กรรมการบริษัทดำเนินตาม

ผู้มีสิทธิในการออกเสียงจัดการต่างๆ จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นชนิด "หุ้นสามัญ" (COMMON STOCK) ส่วน "หุ้นบุริมสิทธิ" (PREFERENCE STOCK) มีสิทธิบางอย่างมากกว่าหุ้นสามัญ เช่น มีสิทธิได้รับแบ่งผลกำไรก่อนพวกหุ้นสามัญ แต่เนื่องจากสิทธิพิเศษเหล่านี้เองจึงทำให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ ไม่มีสิทธิในการออกเสียงด้านการจัดการ

เมื่อผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์จะเข้าร่วมทุนในโรงแรมต่อไป ก็สามารถจะนำหุ้นที่ถือไปขายให้บุคคลอื่นต่อได้ การเปลี่ยนสิทธิในการถือหุ้นอย่างเสรี ทำให้โรงแรมที่ก่อตั้งในรูปบริษัทมีอายุไม่จำกัด

1.2 <u>คณะกรรมการของโรงแรม</u> (BOARD OF DIRECTOR) เป็นคณะบุคคล อีกกลุ่มหนึ่งที่ผู้ถือหุ้นเลือกเข้ามาจัดการโรงแรม และเนื่องจากโรงแรมที่ก่อตัวในรูปบริษัทจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ แต่ก็ไม่สามารถจะดำเนินการใดๆได้ จึงต้องอาศัยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการแทนในนามของโรงแรม ซึ่งกรรมการของโรงแรมจะมีกี่คนก็ได้ (กฎหมายไม่ได้ระบุไว้) แต่ควรมีจำนวนพอดี เพื่อที่จะทำงานเป็นทีมได้อย่างมีประสิทธิภาพ การตัดสินใจใดๆ จะต้องทำในที่ประชุมคณะกรรมการ ซึ่งมีประธานกรรมการ (CHAIRMAN OF THE BOARD) เป็นประธาน

อำนาจของกรรมการนั้นอยู่ในขอบเขตของระเบียบข้อบังคับที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้กำหนดให้โดยปกติ การดำเนินงานของกรรมการมักจะก่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญแต่ต้องคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและพนักงานของโรงแรม ซึ่งหน้าที่หลักของคณะกรรมการโรงแรม พอสรุปได้ดังนี้

1.2.1) จัดวางนโยบายและวัตถุประสงค์ที่สำคัญของโรงแรม ตลอดจนคอยแนะนำและควบคุมพนักงานของบริษัทให้ดำเนินไปตามนโยบาย และวัตถุประสงค์นั้น

1.2.2) เป็นผู้คัดเลือกผู้บริหาร และพนักงานชั้นสูง ตลอดจนเงินเดือนและ สิ่งตอบแทน

1.2.3) ปฏิบัติหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วงไป โดยการมอบหมายให้แก่ผู้บริหารชั้นสูง และพนักงานอื่นกระทำแทน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.4) พยายามรักษาระดับผลกำไรจากการดำเนินงาน และทรัพย์สินต่างๆเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น พนักงาน และสังคมส่วนรวม

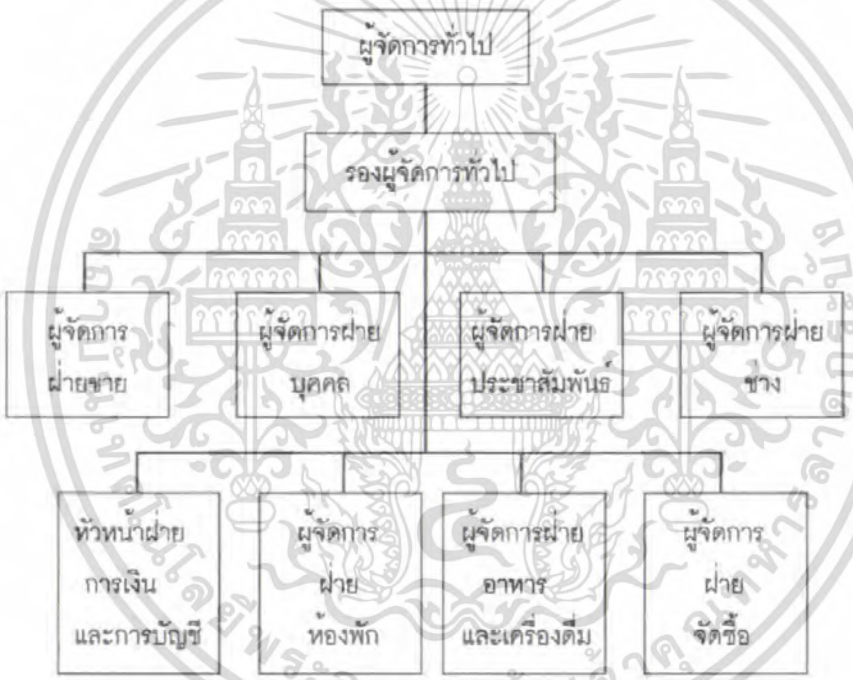
1.3 ผู้จัดการโรงแรม (GENERAL MANAGER) มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบการดำเนินงานทั้งหมดของโรงแรม โดยได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของโรงแรมมีหน้าที่หลัก ดังนี้

1.3.1 ควบคุมดูแลแนะนำการปฏิบัติงานทุกหน่วยงาน ยกเว้นแผนกการเงิน

1.3.2 ดูแลควบคุมเจ้าหน้าที่ และพนักงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ

1.3.3 กำหนดแนวทางและวางแผนการดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ

1.3.4 รายงานเกี่ยวกับการดำเนินกิจการต่าง ๆ ให้คณะกรรมการทราบ



รูปที่ 4.3 แสดงองค์ประกอบของโรงแรม

2. บุคคลระดับให้บริการ แบ่งตามลักษณะการดำเนินการของหน่วยงานต่างๆ ได้ 8 แผนกคือ

- ฝ่ายบัญชี และ การเงิน (CONTROLLER AND ACCOUNTING DEPARTMENT)
- ฝ่ายห้องพัก (ROOMS DIVISION)
- ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (FOOD AND BEVERAGE DEPARTMENT)
- ฝ่ายบุคคล (PERSONAL DEPARTMENT)
- ฝ่ายจัดซื้อ (PURCHASING DEPARTMENT)
- ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (PUBLIC RELATION DEPARTMENT)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ฝ่ายวิศวกรรม (ENGINEERING DEPARTMENT)
- แผนกงานส่วนย่อย (MINORS DEPARTMENT)

โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 ฝ่ายบัญชีและการเงิน (CONTROLLER AND ACCOUNTING DEPARTMENT)

มีหัวหน้าฝ่ายการเงินและการบัญชี เป็นผู้รับผิดชอบมีหน้าที่ดังนี้

- ควบคุมการบันทึกรายงานบัญชี รวมทั้งทรัพย์สินต่าง ๆ ทุกประเภท
- บริหารงานทั้งหมดที่เกี่ยวกับการเงินและการบัญชีของฝ่ายต่าง ๆ
- ควบคุมดูแลเงินสดและทรัพย์สินอื่น ๆ ของโรงแรม
- ทำงานสัมพันธ์กับทุกฝ่าย ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดระบบ การควบคุมภายใน การตรวจสอบรายรับ-รายจ่าย และทรัพย์สินของทางโรงแรม การปฏิบัติในด้านกฎหมาย เช่น การเสียภาษี เป็นต้น สามารถแบ่งตามหน้าที่ใหญ่ๆ ได้ 4 แผนก คือ

1) <u>แผนกบัญชี</u> มีหน้าที่

1.1) ตรวจสอบ ควบคุมรายได้และรายจ่ายทั้งหมด

1.2) ควบคุมด้านสวัสดิการของพนักงาน

1.3) ควบคุมชั่วโมงการทำงาน การจ่ายค่าแรง การจ่ายค่าทำงานล่วงเวลา

2) <u>แผนกบิล</u> มีหน้าที่ รวบรวมบิลจากทุกแผนก ทำหลักฐานเป็น ARRIVAL และ DEPARTURE ลงแยกรายละเอียดของแขกที่จะมาพัก ซึ่งได้จากฝ่ายต้อนรับและยังต้องบันทึกรายการที่ได้จากส่วนต่างๆ ของโรงแรม ก่อนที่จะลงบัญชีอื่นๆ ซึ่งทั้งนี้สามารถเปรียบเทียบกันได้ที่ส่วนตรวจบัญชี

3) <u>แผนกการเงิน</u> มีหน้าที่ รวบรวมเงินทั้งหมดของโรงแรมมายังแคชเชียร์ส่วนกลาง ควรจะแยกพนักงานแผนกการเงินนี้ออกจากแผนกอื่นโดยเด็ดขาด

4) <u>แผนกสถิติบัญชี</u> มีหน้าที่ รวบรวมสถิติการเงินทั้งหมด เก็บเป็นหลักฐานเพื่อพิจารณาดูความก้าวหน้าได้ทุกเดือนและเทียบเป็นรายปีได้ด้วย ในฝ่ายบัญชีมีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานและรับผิดชอบตามลำดับ ดังนี้

4.1) หัวหน้าฝ่ายการเงินและบัญชี (CONTROLLER) ควบคุม ดูแลเกี่ยวกับการเงินบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ ของโรงแรม

4.2) ผู้ช่วยฝ่ายการเงินและบัญชี (ASSISTANT CONTROLLER) ทำหน้าที่แทนหัวหน้าฝ่ายการเงินและการบัญชี รับผิดชอบงานบัญชี โดยควบคุมดูแล ให้พนักงานในฝ่ายปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3) สมุห์บัญชี (CHIEF ACCOUNTANT) รับผิดชอบต่อรายงานการเงินตลอดจนการวิเคราะห์ด้านการเงิน มีพนักงานใต้บังคับบัญชา ดังนี้

4.3.1) ผู้จ่ายเงินเดือน (PAYMESTER)

4.3.2) แคชเชียร์ใหญ่ (GENERAL CASHIER)

4.3.3) ผู้ควบคุมบัญชีลูกหนี้ (ACCOUNTRE CEIVABLE SUPERVISOR)

4.3.4) ผู้ควบคุมบัญชีเจ้าหนี้ (STORE KEEPER)

พนักงานเหล่านี้ ต้องทำงานสัมพันธ์กับผู้ควบคุมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม และผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อด้วย

4.4) ผู้ควบคุมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม (FOOD AND BEVERAGE CONTROLER) คือ ทำการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนของอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรม การตรวจและทดสอบการรับของประจำวัน ควบคุมและดูแลสภาพของการเสริฟอาหารและเครื่องดื่ม ในด้านปริมาณและคุณภาพ

4.5) ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ (CREDIT MANAGER) ทำการควบคุมดูแลและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อและการเก็บเงิน

4.6) เจ้าหน้าที่ตรวจสอบบัญชีรายได้ (INCOME AUDITOR) รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบรายได้ประจำวันของโรงแรม การตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการรับเงินและตรวจสอบสรุปบัญชีรายวัน มีผู้ช่วย คือ หัวหน้าตรวจสอบ (HEAD CHECKER) ซึ่งเป็นผู้ควบคุม การปฏิบัติงานของแคชเชียร์ห้องอาหาร (F & B CASHIERS) และแคชเชียร์ส่วนหน้า (FRONT OFFICE CASHIER)

2.2 ฝ่ายห้องพัก (ROOM DIVISION)

ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก (ROOM DIVISION MANAGER) เป็นผู้ควบคุมและรับผิดชอบของทุกแผนกที่เกี่ยวข้องและทำงานสัมพันธ์กับฝ่ายห้องพัก มีผู้ช่วยและผู้ที่อยู่ใต้บังคับบัญชาจำนวนมาก ดังนี้

1) <u>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายห้องพัก</u> (ASSISTANT ROOMS DIVISION MANAGER)

- ดูแลการปฏิบัติงานของแผนกต่าง ๆ ในฝ่ายห้องพัก
- จัดทำนโยบายเกี่ยวกับอัตราค่าห้องพัก
- ควบคุมปริมาณและคุณภาพของห้องพัก

2) <u>ผู้จัดการแผนกส่วนหน้า</u>

- ดูแลการปฏิบัติงานของแผนกส่วนหน้าทั้งหมด
- ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะของการทำงานของแผนกนี้แบ่งออกเป็น

2.1) แผนกต้อนรับ (RECEPTION DEPARTMENT) มีหน้าที่ในการต้อนรับแขกที่มาลงทะเบียน ควรจะอยู่ในตำแหน่งที่เห็นชัดเจน และสามารถมองเห็นแขกที่ผ่านไปมาบริเวณโถงลิฟต์ และบันได และจะแยกจากส่วนประชาสัมพันธ์และส่วนตรวจสอบแขกที่เข้าและออก แผนกนี้จะทำงานร่วมกับแผนกเก็บกระเป๋าเดินทาง (PACKAGE DEPARTMENT) ต้องมีโทรศัพท์ติดต่อไปยังส่วนจอดรถ ห้องเก็บของและแคชเชียร์ ควรอยู่ใกล้กับแผงสัญญาณเตือนไฟ กริ่งบริการ และสามารถควบคุมการเข้าออกของแขกได้

2.2) แผนกสั่งจองห้องพัก มีหน้าที่ในการต้อนรับแขก ทำทะเบียนผู้เข้าพัก จัดทำ REGISTRATION FORM และ ARRIVAL NOTIFICATION เพื่อจะส่งไปยังแผนกต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีหน้าที่สำรวจห้องล่วงหน้า ลงชื่อผู้ที่มาพัก และมีหน้าที่ทำสถิติ ในการจำหน่ายห้องเพื่อให้ทราบว่ามีรายได้เฉลี่ยห้องละเท่าไร

2.3) แผนกกระเป๋าเดินทาง(PACKAGE DEPARTMENT) โดยมากจะมี PORTER'S STATION คุมทางเข้าลิฟต์ และทางเข้าออกของแขกที่จะ CHECK IN - OUT ในแผนกประกอบด้วย

2.3.1) หัวหน้าพนักงานรับใช้ (HEAD PORTER OR BELL CAPTAIN) มีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานรับใช้ (BELL BOY) ในกิจการโรงแรมขนาดใหญ่จะแยกแผนกนี้ไว้ต่างหาก บางโรงแรมใช้เป็นที่ติดต่อสอบถามด้วย

2.3.2) พนักงานรับใช้ (BELL BOY OR PORTER) มีหน้าที่ยกหีบห่อและสัมภาระของแขก

2.3.3) พนักงานแจ้งข่าว (PAGE BOY) สำหรับโรงแรมที่ไม่มีการแจ้งข่าวทางเสียงให้แขกทราบว่ามีใครติดต่อมา

2.4) แผนกของหาย (LOST AND FOUND) มีหน้าที่รับแจ้งและตรวจค้นหาของที่หายไป สิ่งของที่ค้นพบหรือแขกที่มาพักลืมไว้ ต้องลงบันทึกไว้เป็นหลักฐานเซ็นรับไว้เป็นหลักฐาน

2.5) แผนกโทรศัพท์ (OPERATOR DEPARTMENT) มีหน้าที่ในการต่อสายโทรศัพท์ ทั้งภายในและภายนอกโรงแรม ซึ่งอาจจะเป็นส่วนทำงานแยกจากแผนกต้อนรับ

2.6) แผนกไปรษณีย์และวัสดุภัณฑ์ (MAIL AND POSTAGE DEPARTMENT) มีหน้าที่จัดการเกี่ยวกับไปรษณียภัณฑ์ที่เข้ามา ได้แก่ โทรเลขและจดหมายต่าง ๆ และต้องตรวจดูว่าสิ่งต่าง ๆ ที่ว่านั้นได้ส่งไปถึงแขกที่มาพักแล้ว

2.7) แผนกเก็บบิล (BILLINGDEPARTMENT) มีหน้าที่รวบรวมบิลทั้งหมด ที่แขกใช้จ่ายจากส่วนบริการต่าง ๆ ของโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.8) แผนกเก็บเงินล่วงหน้า (FRON OFFICE CASHIER DEPARTMENT)

2.9) แผนกแลกเปลี่ยนเงินตรา (CURENCY EXCHANGE)

3) หัวหน้าแผนกแม่บ้าน (EXECUTIVE HOUSEKEEPER) มีหน้าที่ดูแลจัดการผู้จัดการเกี่ยวกับความสะดวกเรียบร้อยทั้งหมดของโรงแรม รวมทั้งอำนวยความสะดวกในด้านเครื่องใช้ไม้สอย และสิ่งต่าง ๆ ที่แขกต้องการ ประกอบด้วยแผนกต่าง ๆ ดังนี้

3.1) LINEN DEPARTMENT เป็นคลังเก็บรักษาผ้าทุกชนิดที่ใช้อยู่ในโรงแรม รวมทั้งเครื่องแบบของพนักงานด้วย เป็นแผนกเก็บและเบิกจ่ายผ้าต่าง ๆ

3.2) LAUNDER DEPARTMENT เป็นส่วนซักรีดผ้าและเครื่องแบบพนักงานของโรงแรมรวมทั้งเสื้อผ้าของแขกที่ต้องการให้ซักแล้วจัดส่งเสื้อผ้าของแขกไปยังห้องพัก

3.3) HOUSE PHYSICIAN DEPARTMENTเป็นแผนกให้บริการตรวจรักษาแก่พนักงาน และแขกผู้มาพักด้วย

3.4) SEAMSTRESSES DEPARTMENT เป็นแผนกซ่อมเสื้อผ้าต่างๆ เครื่องใช้

3.5) REPAIRING DEPARTMENT เป็นแผนกซ่อมแซมอุปกรณ์ เครื่องใช้ไม้สอย

3.6) GARDENING เป็นแผนกจัดสวนดูแลไม้ประดับ และจัดดอกไม้ต้นไม้ประดับส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

แผนกแม่บ้านประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ดังนี้

- แม่บ้าน (EXECUTIVE HOUSEKEEPER) ดูแลรับผิดชอบความสะอาดเรียบร้อยของโรงแรมให้อยู่ในสภาพที่แขกจะเข้าพักได้ และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก
- ผู้ช่วยแม่บ้าน (ASSISTANT HOUSEKEEPER) ทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากแม่บ้าน
- หัวหน้าประจำแต่ละชั้น (FLOOR SUPERVISOR) ตรวจความเรียบร้อยของห้องพักทุกวัน
- พนักงานประจำห้อง (ROOM MAID / CHAMBER MAID) มีหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยของห้องพักทั้งก่อนที่แขกเข้าพัก และในขณะพักอยู่
- พนักงานประจำห้องช่วงกลางคืน (NIGHT MAID) ทำงานตั้งแต่ 23.00–7.00 น.
- หัวหน้าพนักงานห้องเสื้อผ้า (LINEN ROOM SUPERVISOR) โรงแรมส่วนใหญ่จะใช้ LINEN ROOM เป็นศูนย์กลางของแผนกแม่บ้าน เป็นจุดรับและจ่ายงานปลีกย่อยของแม่บ้าน
- พนักงานทำความสะอาด (HOME MAID) ทำความสะอาดทั่วไปยกเว้นห้องพักแขก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- พนักงานเย็บปักถักร้อย (SEAMTRESS / SAVING GIRL)

4) หัวหน้ารักษาความปลอดภัย รับผิดชอบงานด้านรักษาความปลอดภัย แก่แขกผู้มาพักและพนักงาน รวมทั้งทรัพย์สินของทางโรงแรม

เจ้าหน้าที่ในแผนกนี้ประกอบด้วย

- ผู้ช่วยหัวหน้ารักษาความปลอดภัย (ASSISTANT CHIEF SECURITY OFFFICE)
- ผู้ควบคุม (SECURITY GUARD SUPERVISOR)
- ยามรักษาเวลา (SECURITY GUARD "TIME KEEPER")
- ยามที่จอดรถ (SECURITY GUARD "PARKING LOT")
- ยามตรวจ (SECURITY GUARD "PATROL")

2.3 ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (FOOD AND BEVERAGE DEPARTMENT)

มีผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (FOOD AND BEVERAGE MANAGER) เป็นผู้รับผิดชอบหน่วยงานของฝ่ายนี้ แบ่งออกเป็น

1) ส่วนบริการอาหาร (FOOD AND BEVERAGE SERVICE) แบ่งได้ตามลักษณะการบริการ

1.1) RESTAURANT บริการอาหารแก่แขกและผู้ใช้บริการจากภายนอก ในลักษณะอาหารเป็นมื้อ

1.2) COFFEE SHOP บริการอาหารแก่แขกและผู้ใช้บริการจากภายนอก โดยบริการอาหารแบบที่เตรียมได้ง่ายและรวดเร็ว มักเปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง

1.3) BANQUET เป็นส่วนบริการสถานที่ ,อาหารและเครื่องดื่มที่ใช้สำหรับจัดเลี้ยง

พนักงานในส่วนบริการอาหารนี้ประกอบด้วย

- หัวหน้าพนักงานบริการ (HEAD WAITER)
- กัปตัน (CAPTAIN)
- พนักงานต้อนรับ (HOSTESSESS)
- พนักงานบริการ (WAITER, WAITRESS)

2) ส่วนบริการเครื่องดื่ม (BAR AND COCKTAIL LOUNGE) บริการเครื่องดื่มต่าง ๆ อาจมีดนตรี การแสดงด้วย

พนักงานในส่วนนี้ประกอบด้วย

- หัวหน้าบาร์เทนเดอร์
- BARTENDERS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- BAR BOYS
- COCKTAIL WAITERS

3) ROOM SERVICE DEPARTMENT เป็นส่วนที่คอยรับคำสั่งจากห้องพัก เพื่อนำอาหารและเครื่องดื่มไปบริการ

4) KITCHEN DEPARTMENT อาหารและของว่างจะถูกผลิตขึ้นที่นี้โดยทั่วไปครัว ของโรงแรมจะอยู่รวมกัน ยกเว้น COFFEE SHOP ซึ่งอาจมีครัวสำรองแยกต่างหาก แผนกครัวจะแยกเป็นฝ่ายเตรียมอาหาร ฝ่ายผลิตอาหาร ฝ่ายทำขนมปัง ฝ่ายซ่อมบำรุง แผนกเก็บของและอาหาร

พนักงานในส่วนนี้ประกอบด้วย

- HEAD CHEF OF CHEF DE CUISINE (หัวหน้าพ่อครัว) รับผิดชอบในการจัดเตรียมและผลิตอาหารทุกชนิด คำนวณต้นทุนและแรงงานที่จะใช้ในการผลิตอาหาร
- SOUS CHEF (ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว)
- COOKS (พ่อครัว) เป็นหัวหน้าคนงานผลิตอาหาร โดยรับคำสั่งจาก SOUS CHEF รับผิดชอบการผลิตอาหารคาวหวานต่าง ๆ
- NIGHT CHEF รับผิดชอบการจัดเตรียมและผลิตอาหารสำหรับงานจัดเลี้ยง
- PASTRY CHEF รับผิดชอบการเตรียมและผลิตอาหารประเภทแป้ง เช่น ขนมปัง คุกกี้ โดยขึ้นตรงต่อ HEAD CHEF
- SWING COOK จะทำงานแทนเมื่อมีคนหยุดงาน - ลางาน จะต้องทำหน้าที่ได้ทุกอย่าง และไม่มีตารางเวลาทำงานที่แน่นอน
- FRY COOK รับผิดชอบการเตรียมอาหารที่ใช้เตาหุงต้มและทอด
- BROILER COOK รับผิดชอบการเตรียมอาหารที่ใช้ความร้อนสูง เช่น สเต็ค
- SOUP COOK ทำหน้าที่เตรียมซุปต่าง ๆ ทั้งร้อน - เย็น
- COLD MEAT MAN ทำหน้าที่เตรียมอาหารที่ไม่ต้องใช้ความร้อนสูง เช่น แซนด์วิช, สลัดอาหารทะเล
- BREAKFAST COOK ทำหน้าที่เตรียมอาหารเช้า เช่น ไข่ดาว เบคอน อาจทำหน้าที่เป็น FRY COOK หลังจากอาหารเช้าแล้ว
- BUTCHER ทำหน้าที่ตัด, แล่เนื้อชนิดต่าง ๆ เพื่อนำไปใช้ปรุงอาหาร
- NIGHT SECOND COOK ช่วยบริการอาหารกลางวัน จัดเตรียมเครื่องปรุงเพื่อใช้ในวันต่อไป และจัดเตรียมสถานที่สำหรับอาหารค่ำด้วย
- VEGETABLE หน้าที่ทำความสะอาดผักสดทุกชนิดที่ใช้เตรียมอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 ฝ่ายบุคคล (PERSONAL DEPARTMENT)

มีหน้าที่ปกครองดูแลพนักงาน จัดหาพนักงานบรรจุใหม่ ควบคุมรายได้ให้เหมาะสมกับค่าครองชีพ กำหนดสภาพความเป็นอยู่ สวัสดิการ รวมไปถึงการศึกษาอบรมพนักงานให้มีความรู้ทันเหตุการณ์ โดยมีหน้าที่ดังนี้

- ทำทะเบียนและประวัติของพนักงาน
- จัดครัวและห้องอาหารพนักงาน
- จัดยานพาหนะให้พนักงาน
- จัดที่พัก ที่เก็บของให้พนักงาน

2.5 ฝ่ายจัดซื้อ (PURCHASING DEPARTMENT)

มีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (PURCHASING MANAGER) เป็นผู้รับผิดชอบ มีหน้าที่ดังนี้

- จัดซื้อของตามที่ฝ่ายต่าง ๆ ต้องการ
- ปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายบริหารและพนักงานตรวจบัญชี
- บริหารงานร่วมกับคลังพัสดุในเรื่องงานประมาณต้นทุน งานด้านศุลกากร การประกันภัย การพิจารณาแหล่งซื้อ กฎหมายเกี่ยวกับการจัดซื้อ คุณภาพและปริมาณ ราคาและฤดูกาลของสิ่งที่จัดซื้อ ตลอดจนการเก็บรักษาและการจ่ายสิ่งที่จัดซื้อแก่ฝ่ายต่าง ๆ

2.6 ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (PUBLIC RELATION DEPARTMENT)

มีผู้จัดการฝ่ายประชาสัมพันธ์ (PUBLIC RELATION MANAGER) เป็นผู้รับผิดชอบงานในฝ่าย มีหน้าที่ดังนี้

- เชื่อมโยงข่าวสารระหว่างโรงแรมกับสื่อมวลชนและพนักงานโรงแรม
- ทำให้โรงแรมของตนเป็นที่รู้จักแพร่หลายในแง่ดีแก่คนทั่วไป

เจ้าหน้าที่ส่วนนี้ ประกอบด้วย

- พนักงานประชาสัมพันธ์ (PUBLIC RELATION OFFICERS)
- ช่างภาพ, ช่างภาพสำรอง

2.7 ฝ่ายวิศวกรรม (ENGINEERING DEPARTMENT)

ทำหน้าที่ควบคุมบำรุงรักษาและซ่อมแซมรับผิดชอบงานช่างทั้งหมด แบ่งเป็นแผนกใหญ่ดังนี้

1) แผนกควบคุมและปฏิบัติการ ประกอบด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1) หัวหน้าวิศวกร (CHIEF ENGINEER)

1.2) ผู้ช่วยหัวหน้าวิศวกร (ASSISTANT CHIEF ENGINEER)

1.3) พนักงานดูแลสำนักงานและห้องเก็บของ (OFFICE & STORE ROOM EMPLOYEES)

1.4) พนักงานควบคุมเครื่องปรับอากาศ

1.5) พนักงานเติมน้ำมันให้กับเครื่องกลต่าง ๆ

1.6) พนักงานควบคุมโสตทัศนูปกรณ์ (INCINERATOR MEN)

1.7) พนักงานดับเพลิง (FIREMAN)

1.8) พนักงานควบคุมเครื่องทำน้ำร้อน (BOILER OPERATOR)

1.9) พนักงานควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าพนักงานควบคุมระบบน้ำใช้

1.10) พนักงานควบคุมระบบกำจัดน้ำเสีย

2) แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา

2.1) ช่างไม้และช่างซ่อมเฟอร์นิเจอร์ (CARPENTER & FURNITURE)

2.2) ช่างซ่อมเบาะ (UPHOSTERERS)

2.3) พนักงานซ่อมบำรุงรักษาพรม (CARPET LAYER & SEQUERS)

2.4) พนักงานซ่อมแซมม่าน (CURTAIN REPAIRED)

2.5) ช่างสีและกระดาษปิดฝาผนัง (PAINTER & PAPER HANGERS)

2.6) เครื่องช่างทั่วไป (GENERAL MACHINES)

2.7) ช่างประปาและช่างซ่อมแซมระบบไอน้ำ (PUMBER & STEAM FITTERS)

2.8) ช่างไฟฟ้า

2.9) พนักงานตกแต่งสวนและสนาม

2.10) ช่างเครื่องปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

2.8 แผนกงานส่วนย่อย (MINORS DEPARTMENT)

1) แผนกธุรการค้า (BUSINESS DEPARTMENT) ดำเนินนโยบายการค้าตามนโยบายการบริหารโรงแรม ซึ่งอาจดำเนินการเอง หรือเปิดให้ผู้อื่นเช่า เช่น

1.1) แผนกขายบุหรี่ หนังสือพิมพ์

1.2) ร้านขายของที่ระลึก

1.3) ร้านแต่งผมชาย - หญิง

2) แผนกบริการด้านซักรีด (VALET SHOP) ทำหน้าที่เกี่ยวกับการทำความสะอาดและซ่อมแซมเสื้อผ้า รองเท้าของแขกที่มาพัก ประกอบด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1) ผู้ควบคุมและผู้ช่วย (SUPER INTENDENT & ASSISTANT)

2.2) พนักงานรับใบสั่ง (ORDER CLERKS)

2.3) พนักงานทำเครื่องหมาย

2.4) พนักงานคัดเลือกแยกผ้าตามใบคำสั่ง (STORES)

2.5) พนักงานจัดส่งของ

3) แผนกสระว่ายน้ำ (SWIMMING POOL) ประกอบด้วย

3.1) ผู้จัดการ

3.2) พนักงานรับใช้

3.3) พนักงานช่วยชีวิต

3.4) พนักงานสอนว่ายน้ำ

4) แผนกอาคารและลานจอดรถ (GARAGE AND PARKING LOT) ประกอบด้วย

4.1) พนักงานดูแลโรงรถ (GARAGE KEEPER)

4.2) พนักงานดูแลรถ (GUARDS)

4.3) พนักงานซ่อมแซมเครื่องยนต์

4.4) พนักงานขับรถ

4.6 อัตรากำลังบุคลากรในโครงการ

ในปัจจุบัน ได้มีการกำหนดอัตราส่วนพนักงานโรงแรมรูปแบบต่างๆ ต่อห้องโดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.4 แสดงอัตราส่วนพนักงานโรงแรมรูปแบบต่างๆ ต่อห้องพัก

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

ที่มา : Hotel Planning And Development

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับโรงแรมในประเทศไทย จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่าโรงแรมต่างๆ ในปัจจุบันที่ได้รับการส่งเสริมและไม่ได้รับการส่งเสริม มีอัตรากำลังคนสรุปได้ ดังนี้

โรงแรมในกรุงเทพมหานคร 1.45 คนต่อ 1 ห้องพัก

โรงแรมในต่างจังหวัด 0.63 คนต่อ 1 ห้องพัก

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าผลเฉลี่ยจะอยู่ที่ 1.45 คนต่อห้อง ดังนั้นจำนวนบุคลากรของโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว จึงเท่ากับ 109 x 1.45 เท่ากับ 159 คน

กำลังคนในธุรกิจโรงแรม อาจแบ่งลักษณะออกได้ 4 ระดับด้วยกันคือ

1. **งานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค** คิดเป็นร้อยละ 75 เช่น PORTERS, WAITERS, ROOM CLEANERS, KITCHEN HELPERS, FRONT DESK CLERKS, TELEPHONE OPERATORS

2. **งานที่ใช้เทคนิคระดับกลาง** คิดเป็นร้อยละ 16 เช่น BARTENDERS, HEAD WAITERS, CASHIER, SUPERVISORS, ACCOUNTING STAFF, HOUSEKEEPER, SECRETARIES

3. **งานเหนือกว่าระดับเทคนิค** คิดเป็นร้อยละ 6 เช่น ROOM DEP MANAGER, FOOD & BEVERAGE MANAGER, FRONT DESK MANAGER, CHIEF ENGINEER

4. **งานบริหาร** คิดเป็นร้อยละ 3 เช่น MANAGER DIRECTOR, DEPUTY MANAGING DIRECTOR

ตารางที่ 4.5 แสดงการแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่าง ๆ

ระดับพนักงาน	อัตราส่วน (%)	จำนวนพนักงานในโครงการ (คน)
ระดับ 1 งานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค	75	109
ระดับ 2 งานที่ใช้เทคนิคระดับกลาง	16	24
ระดับ 3 งานที่ทำงานเหนือกว่าระดับเทคนิค	6	10
ระดับ4 งานบริหาร	3	5
รวม	100	148

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 การแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่าง ๆ(ต่อ)

หน่วยงาน	อัตราส่วน (%)	จำนวนพนักงาน ในโครงการ (คน)
1. ADMINISTRATION	3	5
2. FRONT OFFICE & ADMINISTRATIVE STAFF	11	16
3. SERVICE	19	28
4. HOUSEKEEPING	27	40
5. FOOD SERVICE	34	50
- DINNING ROOM	(18)	26
- KITCHEN	(16)	24
6. MAINTENANCE & EQUIPMENT OPERATION	6	9
TOTAL	100	148

สำหรับส่วน FUNCTION ROOM นั้น ไม่นำมาคิดรวมเป็นพนักงานทั้งโครงการ เนื่องจากการทำงานมีเป็นบางเวลา และสามารถดึงพนักงานจากส่วนห้องอาหารต่าง ๆ ที่ใช้เวลาต่างกันมาได้

4.7 การศึกษารายละเอียดของผู้ใช้โครงการ

ได้มีการสรุปรายละเอียดของผู้ใช้โครงการออกเป็น ตาราง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
Executive		
- Owner	วางแผน,ตัดสินใจในการลงทุนและดำเนินงานของโรงแรม	ห้องรับรอง,ห้องประชุม – Admin
- Boad Of Director	ร่วมวางแผน ,กำหนดแนวทางการบริหารและร่วมตัดสินใจในการลงทุนและดำเนินการของโรงแรม	ห้องรับรอง,ห้องประชุม – Admin
- General Meneger	ร่วมวางแผน,กำหนดแนวทางการบริหารและบริหารกิจการในโรงแรม	ห้องรับรอง,ห้องประชุม – Admin
Sales Department		
- Sales Manager	รับผิดชอบด้านการขายของโรงแรม, ประสานงานกับฝ่ายอื่นๆ รวมถึงการปรึกษาหารือต่างๆ อาทิ การเพิ่มยอดขาย	ห้องทำงาน – Admin
- Assistant Manager	ดูแลงานภายในแผนก และรับผิดชอบงานรองจากหัวหน้าแผนก	ส่วนทำงาน – Admin
- Secretary	ประสานงานและดำเนินการตามคำสั่งของหัวหน้าแผนก	ส่วนทำงาน – Admin
- Sale Representatives	ดำเนินงานตามหน้าที่และนโยบายแผนก	ส่วนทำงาน – Admin
Accounting Department		
- Accointing Manager	ควบคุมบัญชี การเงินและทรัพย์สินของโรงแรม, ประสานงานกับฝ่ายอื่นๆ	ห้องทำงาน – Admin
- Assistant Manager	ดูแลงานภายในแผนก และรับผิดชอบงานรองจากหัวหน้า	ห้องทำงาน – Admin
- Chief Accountant	จัดทำรายงานการเงิน สรุปบัญชีรายรับรายจ่ายของโรงแรม	ส่วนทำงาน – Admin
- Paymaster	ควบคุมและจ่ายเงินเดือนพนักงาน	ส่วนทำงาน – Admin

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Chief Casher	ควบคุมงานด้านการคำนวณและรับผิดชอบงานเก็บเงินในส่วนต่างๆ	ส่วนทำงาน – Admin
- Receivable Supervisor	ควบคุมบัญชีลูกหนี้ของโรงแรม รวมทั้งแขกของโรงแรม	ส่วนทำงาน – Admin
- Payable Supervisor	ควบคุมบัญชีเจ้าหนี้ของโรงแรม	ส่วนทำงาน – Admin
- Store Keeper	ควบคุมคลังพัสดุและทรัพย์สินของโรงแรม	ส่วนทำงาน – Admin
- Credit Manager	ควบคุมงานด้านสินเชื่อ การชำระหนี้และการขยายสินเชื่อ	ส่วนทำงาน – Admin
- Income Auditor	ตรวจสอบรายได้ประจำวัน เอกสารรายวัน และสรุปรายรับรายจ่าย ในแต่ละวัน	ส่วนทำงาน – Admin
- Head Checker	ควบคุมงานการชำระเงินของผู้ใช้บริการในส่วนต่างๆ	ส่วนทำงาน - Front Office
- Food Cashier	เก็บเงินในส่วนของการขายอาหารและจัดเลี้ยง	เคาน์เตอร์เก็บเงิน - Front Office
- Front Office Casher	เก็บเงินในส่วนห้องพัก	เคาน์เตอร์เก็บเงิน - Front Office
Room Division		
- Room Division Manager	รับผิดชอบและควบคุมงานทุกแผนกที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายห้องพัก	ห้องทำงาน - Admin
- Assistant Manager	ดูแลงานในแผนก และรับผิดชอบรองจากหัวหน้าแผนก	ห้องทำงาน - Admin
- Front Office Manager	ดูแลและรับผิดชอบงานในส่วนหน้าและส่วนต้อนรับทั้งหมด	ห้องทำงาน - Front Office
- Assistant Manager	ดูแลงานภายในแผนกและรับผิดชอบรองจากหัวหน้า	ห้องทำงาน - Front Office
- Chief Receptionist	ควบคุมดูแลต้อนรับผู้มาพักและผู้มาติดต่อ	ส่วนทำงาน - Front Office

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Receptioninst	ต้อนรับและรับติดต่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรม	ห้องทำงาน - Front Office
- Registration Clerk	ทำรายการทะเบียนให้กับผู้เข้าพักเพื่อนำไปใช้กัลป์บแผนกอื่นๆ	เคาน์เตอร์ติดต่อ - Front Office
- Head Porter	ควบคุมดูแลการทำงานของแผนกรับใช้ อาทิ ขนกระเป๋า ยกหีบห่อสัมภาระของแขก	ส่วนทำงาน,ที่เก็บรถเข็นและวางสัมภาระ
- Porter	ยกหีบห่อสัมภาระของแขกที่มาพัก	- Lobby ส่วนรอบริการ
- Page Boy	แจ้งข่าวสารให้กับแขกในกรณีที่ไม่สามารถเรียกติดต่อทางประกาศสาธารณะได้	- Lobby ส่วนรอบริการ
- Mail And Loss Clerk	จัดการเกี่ยวกับไปรษณียภัณฑ์ และรับแจ้งตรวจค้น ติดตามหาและประสานงานเมื่อมีผู้แจ้งของหาย	- Lobby,Lounge ส่วนรอบริการ,ตู้รับจดหมาย พัสดุต่างๆ
- Operator	รับและต่อสายโทรศัพท์ทั้งภายในและภายนอก	- Front Office ห้องทำงาน
- Bill And Cashier	รวบรวมบิลล์ค่าใช้จ่ายของแขกที่มาพักและคิดรวมในบัญชีของแขกผู้มาพัก	- Front Office
- Money Exchange Clerk	ให้ความสะดวกในการแลกเปลี่ยนเงินสกุลต่างๆ ในอัตราและจำนวนที่กำหนดไว้	เคาน์เตอร์ติดต่อ - Front Office
House Keeper		
- Chief House Keeper	ดูแลความเรียบร้อยของห้องพักให้อยู่ในสภาพพร้อมที่แขกจะเข้าพักได้และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก	ห้องทำงาน - House Keeper
- Assistant House Keeper	ดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบของโรงแรมทั้งส่วนทั่วไปและส่วนห้องพัก และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก	ห้องทำงาน - House Keeping

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Floor Supervisor	ตรวจตราความเรียบร้อยของห้องพักเป็นประจำทุกวัน	ส่วนทำงาน - House Keeping
- Room Maid	ดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบของห้องพักให้พร้อมรับรองแขกที่จะมาพักได้	ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด,ห้องพนักงาน
- Night Maid	ดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบ และบริการแก่ผู้มาเข้าพักในช่วงเวลากลางคืน (23.00 – 7.00 น.)	ห้องพักพนักงาน - House keeping
- Linen Room Supervisor	ควบคุมงานด้านเสื้อผ้าและการเบิกจ่ายผ้า	ส่วนทำงาน - House Keeping
- Home Maid	ทำความสะอาดทั่วไปและดูแลความเรียบร้อยในส่วนต่างๆ ยกเว้นห้องพัก	ส่วนทำงาน,ห้องเก็บผ้า,ห้องเก็บของ
- Seamstress/Sewer	ดูแลความสะอาดเรียบร้อยและซ่อมแซมเสื้อผ้าและเครื่องใช้ที่เป็นผ้า	ส่วนทำงาน,ห้องเก็บผ้า,ห้องเก็บของ
- Servce Supervisor	ควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนกซักรีด	ส่วนทำงาน - Service
- Service Worker	ทำการซักเสื้อผ้าและผ้าที่ใช้ในโครงการ	ห้องซัก - Service
- Dry Cleaner	ทำหน้าที่อบเสื้อผ้าและผ้าที่ใช้ในโครงการ	ห้องอบ - Service
Flat Work Ironer	ทำหน้าที่รีดเสื้อผ้าและผ้าที่ใช้ในโครงการ	ห้องรีด - Service
- Sorter	ทำหน้าที่อบเสื้อผ้าและผ้าที่ใช้ในโครงการ	ส่วนทำงาน,ห้องเก็บผ้า
- Chief Security Officer	รับผิดชอบงานด้านการรักษาความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สินของผู้มาพักในโครงการและพนักงานของโรงแรม	ห้องทำงาน - Service

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Assistant Officer	ดูแลและควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก	ห้องทำงาน - Service
- Guard Supervisor	ควบคุมการทำงานของยามในแต่ละกะให้เป็นอย่างเรียบร้อย	ห้องควบคุมระบบวงจรปอด – Service
- Guard "Time Keeper"	รักษาเวลาการเข้าออกของพนักงานภายในโครงการ	ส่วนทำงาน - Front Office
- Guard "Parking Lot"	ดูแลความปลอดภัยของรถผู้มาพักหรือของโครงการ	ส่วนทำงาน - Parking
- Guard "Patrol"	เดินตรวจตามจุดต่างๆ ของโรงแรม เพื่ออำนวยความปลอดภัยให้กับผู้มาพักและพนักงานของโรงแรม	ส่วนทำงาน - Service
Food &Beverage Department		
- Food & Drink Manager	รับผิดชอบและควบคุมการขายของรวมทั้งการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุน การตรวจและรับสินค้าประจำวัน	ห้องทำงาน - Admin
- Head Waiter	รับผิดชอบด้านงานบริการอาหารและเครื่องดื่ม และควบคุมการทำงานของพนักงานเสิร์ฟ	ส่วนทำงาน - Food & Drink
- Captain	ควบคุมการปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ ของห้องอาหารและส่วนภัตตาคาร	ส่วนทำงาน - Food & Drink
- Hostess	ต้อนรับและจัดสรรที่นั่งให้กับผู้มาใช้บริการ	ส่วนต้อนรับ - Food & Drink
- Waiter, Waitress	บริการรับ Order และส่งเครื่องดื่มและอาหารให้กับลูกค้า	ส่วนรอบริการ - Food & Drink

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Head Bartender	ควบคุมการผสมเครื่องดื่มประเภท ที่มีแอลกฮอล์ผสมหรือ เครื่องดื่มอ่อนๆ	บาร์ - Food & Drink
- Bartender	ผสมและบริการเสิร์ฟเครื่องดื่มที่มีแอลกฮอล์	บาร์ - Food & Drink
- Cocktail Waiter	ให้บริการเครื่องดื่มและของว่างในรูปแบบของบริการ Cocktail	Pantry - Food & Drink
- Bog Boy	ตรวจสอบกลิ่นและรสชาติของเครื่องดื่มหรือไวน์ให้ตรงตามความต้องการผู้สั่ง	Pantry - Food & Drink
- Room Servicer	บริการนำส่งอาหารและเครื่องดื่มกับแขกผู้เข้ามาพักภายในห้อง	Pantry - Food & Drink
- Chief De Cuisine	รับผิดชอบและควบคุม การผลิตและการคัดสรรอาหารทุกชนิด รวมถึงการควบคุมต้นทุนและแรงงาน	ส่วนทำงานในครัว - Food & Drink
- Chief Assistant	ควบคุมดูแล คัดสรรส่วนประกอบในการทำอาหาร	ห้องครัว - Food & Drink
- Cook	ดูแลประกอบอาหารตามคำสั่งของลูกค้าภายใต้การควบคุมของ Chief และ Assistant Chief	ห้องครัว - Food & Drink
- Night Chief	รับผิดชอบและดูแลเรื่องของอาหารในส่วนของห้องจัดเลี้ยง	ห้องครัว Food & Drink
- Pastry Chief	รับผิดชอบและดูแลเรื่องของอาหารประเภทแป้งโดยเฉพาะ	ห้องครัว Food & Drink
- Fry Cook	รับผิดชอบและดูแลเรื่องของอาหารประเภททอดโดยเฉพาะ	ห้องครัว Food & Drink
- Boiler Cook	รับผิดชอบและดูแลเรื่องของอาหารประเภท.ใช้ความร้อนสูงโดยเฉพาะ	ห้องครัว Food & Drink
- Soup Cook	รับผิดชอบและดูแลเรื่องของอาหารประเภท:ซุปโดยเฉพาะ	Food & Drink ห้องครัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Cold Meat man	รับผิดชอบและดูแลเรื่องของอาหารประเภทที่ไม่ต้องใช้ความร้อนหรือใช้ไม่สูงมากโดยเฉพาะ	Food & Drink ห้องครัว
- Breakfast Cook	รับผิดชอบและดูแลเรื่องของอาหารเช้าแบบสากลโดยเฉพาะ	Food & Drink ห้องครัว
- Butcher	รับผิดชอบการตัด แล่ ชิ้นเนื้อเพื่อมาประกอบอาหาร	Food & Drink ห้องครัว
- Baker	รับผิดชอบงานอบแป้งและขนมต่างๆ ตามคำสั่งของ Pastry Cook	Food & Drink ห้องครัว
- Night Second Cook	ช่วยงานบริการจัดเลี้ยงและจัดเตรียมอาหารในวันต่อไป	Food & Drink ห้องครัว
- Vegatable Cleaner	ทำความสะอาดผักทุกชนิดการนำมาปรุงอาหาร	Food & Drink
- Swing Man	ทำหน้าที่ได้เกือบทุกประเภทในครัวเมื่อมีคนลาหรือหยุดงานไป่	ห้องครัว Food & Drink
Personal Department		
- Personal Manager	รับผิดชอบดูแลพนักงานและจัดสรรพนักงานรวมถึงพิจารณาตัดสินใจแก้ปัญหาในเรื่องของพนักงานในโรงแรมทุกส่วน	ห้องทำงาน - Admin
- Assistant Manager	ดูแลงานภายในแผนก และรับผิดชอบรองจากหัวหน้า	ห้องทำงาน - Admin
- Resume & Interview	แผนกตรวจสอบและทำทะเบียนประวัติพนักงานและทำหน้าที่สัมภาษณ์	ส่วนทำงาน - Admin
- Personal Representative	ตรวจสอบและทำทะเบียนประวัติพนักงานและทำหน้าที่สัมภาษณ์หรือพิจารณาพนักงานใหม่ร่วมกับหัวหน้าแผนก	ส่วนทำงาน - Admin

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
Purchasing Department		
- Purchasing Manager	ดำเนินงานตามหน้าที่และนโยบายของแผนก	ห้องทำงาน - Service
- Secretary	รับผิดชอบและดูแลงานจัดซื้อของโรงแรม	ส่วนทำงาน - Service
- Clerk	เกี่ยวกับรายการของที่จะต้องซื้อจัดทำรายการและบัญชีรวมถึงรวบรวมใบเสร็จและติดต่อกับบริษัทหรือหน่วยงาน ร้านค้าภายนอกเพื่อดำเนินการจัดซื้อ	ส่วนทำงาน - Service
- Domentary Boy	ส่งเอกสารที่สำคัญให้กับงานแผนกต่างๆ ในกรณีที่ไม่สามารถถ่ายโอนข้อมูลผ่านทางอิเล็กโทรนิกได้	ห้องพักพนักงาน - Service
- Legal Consutant	ให้คำปรึกษาและพิจารณาปัจจัยทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินการของโรงแรม	ส่วนทำงาน - Admin
Public Relation Department		
- Public Relation Manager	ควบคุม ดูแลและดำเนินนโยบายทางการประชาสัมพันธ์ของโรงแรมให้เป็นที่แพร่หลาย	ส่วนทำงาน - Front Office
- P.R. Officer	ประชาสัมพันธ์ข่าวสารและข้อมูลต่างๆ ของโรงแรมทั้งภายในและภายนอก ให้เป็นที่แพร่หลายทางสื่อต่างๆ รวมถึงให้คำแนะนำและข้อมูลกับผู้ที่สนใจ	ส่วนทำงาน - Front Office
- Photographer	บันทึกกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อสนับสนุนงานด้านการประชาสัมพันธ์	ส่วนทำงาน - Front Office

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
Engineer Department		
- Chief Engineer	รับผิดชอบงานการควบคุมและจัดการในเรื่องของการทำงานของระบบประกอบอาคารต่างๆ รวมทั้งควบคุมดูแลพนักงานในแผนก	ห้องทำงาน - Service
- Assistant Chief Engineer	ดำเนินการควบคุมและจัดการในเรื่องของการทำงานของระบบประกอบอาคารต่างๆ รวมทั้งการควบคุมดูแลพนักงานในแผนก	ห้องทำงาน - Service
- Office Store Employee	ควบคุมการจัดการระบบย่อยๆ ภายในสำนักงาน หรือส่วนต่างๆของโรงแรม	ส่วนทำงาน - Service
- Building Controller	ควบคุมดูแล และแก้ปัญหางานระบบต่างๆ ที่สำคัญของโรงแรมในส่วนของการทำงานของระบบรวมถึงดูแลความปลอดภัย ควบคุมการปิด เปิดของระบบต่างๆ โดยรวม	ห้องควบคุมระบบและ Bas Unit Control - Service
- Incenerator Man	ควบคุมและแก้ปัญหางานด้านโสตทัศนูปกรณ์ ในกิจกรรมที่เกิดขึ้นในส่วนต่างๆ	ส่วนทำงาน - Service
- Mechanical Controller	ควบคุมดูแล และแก้ปัญหางานระบบต่างๆ ที่สำคัญของโรงแรมในส่วนการทำงานที่ตัวระบบ	ส่วนทำงาน - Service
Repair And Maintenance		
- Carpenter & Furniture	ซ่อมแซมและบำรุงรักษางานไม้และเฟอร์นิเจอร์ของโรงแรม	Workshop - Service
- Carpet & Curtain Layer	ซ่อมแซมและบำรุงรักษางานพรมและม่านของโรงแรม	Workshop - Service

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Painter & Paper Hanger	ซ่อมแซมและบำรุงรักษางานสีและงานผนังของโรงแรม	Workshop - Service
- General Mechanic	ซ่อมแซมและรักษางานระบบต่างๆ ที่สำคัญของโรงแรมในส่วนเทคนิคเชิงกลและเชิงวิศวกรรม	ส่วนทำงาน,ห้องเก็บของ- Service
- Gardener	ดูแลจัดการงานตกแต่ง สวนและไม้ต่างๆ ของโรงแรม	ส่วนทำงาน,ห้องเก็บของ- Service
- Air Condition Mechanic	ซ่อมแซมและแก้ปัญหางานระบบ ระบายและปรับอากาศของโรงแรม	ส่วนทำงาน,ห้องเก็บของ- Service
- Janitor	ดูแล จัดการ ซ่อมแซม และแก้ปัญหางานเบ็ดเตล็ดต่างๆ ภายในโรงแรม	ห้องเก็บของ - Service
Swimming Pool		
- Pool Supervisor	ควบคุม และดูแลการให้บริการสระว่ายน้ำแก่ผู้มาใช้บริการ	ส่วนทำงาน - Concesstion
- Pool Attendant	ดูแลและให้บริการผู้มาใช้บริการในสระว่ายน้ำ	ส่วนทำงาน - Concesstion
- Lifeguard	สอนว่ายน้ำ และช่วยเหลือเมื่อมีผู้ประสบเหตุร้ายภายในสระ	ริมสระว่ายน้ำ - Concesstion
Garage And Parking Lot		
- Garage Keeper	ดูแลโรงรถและรถของบริษัท รวมถึงควบคุมดูแลพนักงานแผนก	ส่วนจอดรถ - Parking
- Guard	ดูแล รักษารถของแขกผู้มาพัก	ส่วนจอดรถ - Parking

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 แสดงรายละเอียดของผู้ใช้โครงการ (ต่อ)

ผู้ใช้โครงการ	หน้าที่รับผิดชอบ	พื้นที่ใช้สอย
- Engineer Mechanic	ซ่อมแซมแก้ปัญหาและให้คำปรึกษาเรื่องของรถ แก่ผู้มาเข้าพัก	ส่วนจอดรถ,ห้องพักพนักงาน –Parking
- Driving Agent	ขับรถของผู้มาพักนำส่ง หรือขับรถบริการของทางโรงแรมนำผู้มาพักไปยังสถานที่ต่างๆ	ส่วนจอดรถ,ห้องพักพนักงาน -Parking

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.8 การศึกษาองค์ประกอบโครงการ

4.8.1 การวิเคราะห์และกำหนดองค์ประกอบของโครงการ

จากการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ รวมถึงส่วนรับผิดชอบของพนักงานในแต่ละส่วน ประกอบด้วยการศึกษารายละเอียดขององค์ประกอบโครงการตามหลักสากลและจากอาคารตัวอย่าง ทำให้สามารถแบ่งประเภทองค์ประกอบของโรงแรมได้เป็น 2 ส่วนสำคัญ คือ

1. Front Of The House

เป็นส่วนของโรงแรมที่ผู้มาใช้บริการได้พบเห็นและใช้บริการโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นแขกผู้มาพักหรือบุคคลภายนอกทั่วไป เป็นส่วนที่จะสร้างความพึงพอใจและประทับใจแก่ผู้มาใช้บริการ ดังนั้นการออกแบบในส่วนนี้จึงต้องมีการตกแต่งอย่างพิถีพิถัน จัดบรรยากาศในส่วนต่างๆ ให้เกิดความรู้สึก เชิญชวนเข้ามาใช้บริการ องค์ประกอบที่สำคัญในส่วนนี้ประกอบด้วย

- Lobby
- Front Desk
- Guest Registration
- Advance Reservation
- Mail And Key
- Cashier
- Administrative Area
- Restaurant Facillities
- Elevator And Stair Lobby
- Guest Floor Corridor
- Guest Room And Utilities
- Banqueting Facilities
- Public Toilets

สำหรับการศึกษารายละเอียดขององค์ประกอบและการกำหนดเนื้อที่ใช้สอยนั้น ได้แบ่งตาม ลักษณะของพื้นที่ใช้สอยเป็นหลัก เพื่อความสะดวกในการนำไปใช้ประกอบการออกแบบ โดยหลักการทั่วไป สามารถแบ่งประเภทของพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมได้เป็น 10 ส่วนใหญ่ๆ คือ

1. Public Area
2. Guest Room
3. Concession Area
4. Special Accommodation

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. Food And Beverage Area
6. Function Area
7. Food Support Service
8. Administrstion Area
9. General Service Area
10. Parking

1. PUBLIC AREA

เป็นส่วนที่สำคัญมากอันหนึ่งของโรงแรม เพราะเป็นส่วนที่บริการแขกผู้มาพักจะมาทำการติดต่อเป็นอันดับแรก แม้จะเป็นส่วนที่ไม่ได้ทำรายได้ให้โรงแรมโดยตรง (Non Profitable Area) แต่ก็จะขาดเสียมิได้ องค์ประกอบต่างๆ ในส่วนนี้คือ

1.1 HOTEL ENTRANCE

- Main Entrance ทางเข้าหลักเป็นจุดแรกที่แขกผู้เข้าพักได้พบเห็นดังนั้นจึงต้องออกแบบให้มีความดึงดูดและน่าประทับใจ เพื่อให้แขกเกิดภาพพจน์ที่ดีแก่โรงแรม และต้องสามารถมองเห็นได้ชัดเจนและบ่งบอกหน้าที่ใช้สอยอย่างชัด ตำแหน่งที่อยู่ต้องนำพาไปสู่ส่วนต้อนรับโดยตรง การเข้าถึงจากภายนอกต้องสะดวกและรวดเร็ว และต้องเข้าถึงได้ทั้งทางรถยนต์และทางเท้า

ส่วนประกอบและหลักการออกแบบ

- ขนาดและพื้นที่แล้วแต่ความเหมาะสม สัดส่วนโดยส่วนรวมไม่มีข้อกำหนดตายตัวแต่ควรจะดูโอ่โถง และสามารถรับรองผู้มาพักที่มาเป็นกลุ่ม
- ขนาดของถนนหรือลานจอดรถด้านหน้าของทางเข้าต้องกว้างไม่ต่ำกว่า 5.5 เมตร (Minimum) และควรมีสัญญาณจราจรบอกทิศทางและตำแหน่งอย่างชัดเจน โดยทั่วไปจะติดไว้สูง 5.00 เมตรเหนือระดับถนน
- ต้องมีส่วนป้องกันแดดและฝน เช่น กันสาด (Canopy) ซึ่งอาจใช้เป็นตัวเน้นทางเข้า
- แสงไฟฟ้าและไฟสัญลักษณ์ต้องชัดเจนพอเพื่อความปลอดภัยและความสะดวกในตอนหัวค่ำและเวลากลางคืน
- ประตูทางเข้าต้องกว้างพอสำหรับคนเดินหิ้วกระเป๋าเดินทาง หรือรถกระเป๋าผ่านได้ (ขนาดมาตรฐานต่ำสุด 0.90 เมตร) วัสดุที่ใช้ต้องมีความทนทานสภาพทั่วไปไม่แตกต่างหักง่ายหรือมีคม และต้องป้องกันไฟได้ตามกำหนด ลักษณะประตูอาจแบ่ง ได้ดังนี้

- บานหมุน(Revolving) โดยมีบานประตูสวิงคู่หรือเดี่ยวอยู่ 2 ข้าง
- บานเลื่อน (Sliding) โดยทั่วไปเป็นชนิดเปิดปิด อัตโนมัติ

ในกรณีที่มีการยกทางเข้าสูงเพื่อเป็นการเน้นความสำคัญและต้องการใช้ slope เป็นทางขึ้น ต้องจัดให้มีทางลาด(ramp) เพื่อบริการขนกระเป๋า(Luggage) ด้วยความชันประมาณ 1:10 หรือ 1:12

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Sub Entrance ทางเข้าสำรองนี้จัดไว้เพื่อเป็นทางเข้าไปยังส่วนของห้องอาหาร ห้องประชุมและจัดเลี้ยง (Banquet & Convention Hall) เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระของทางเข้าหลักไม่ให้วุ่นวายเกินไป

1.2 LOBBY OR RECEPTION HALL

โถงต้อนรับส่วนนี้ จัดไว้สำหรับเป็นส่วนแรกเพื่อรองรับแขกที่จะมาเข้าพักตำแหน่งต้องอยู่ติดกับทางเข้าใหญ่เข้าถึงข้างในได้ทันที เนื้อที่ส่วนนี้รวมถึงส่วนนั่งเล่น พักผ่อน ซึ่งมักจะใช้เป็นที่พบปะสังสรรค์และนั่งคุยกันของแขกผู้มาพักรวมทั้งบุคคลภายนอกด้วยและ ส่วนของฝ่ายธุรการส่วนหน้า (Front Office) ซึ่งติดต่อกับโถงต้อนรับที่ได้โดยตรงและมองเห็นชัดเจน

นอกจากนี้ยังใช้เป็นส่วนนัดพบของผู้มาใช้บริการของห้องประชุมห้องจัดเลี้ยง หรือภัตตาคาร ดังนั้นโถงต้อนรับนี้นับได้ว่ามีความสำคัญมาก สามารถแบ่งออกถึง ระดับมาตรฐานของโรงแรมกับผู้มาใช้บริการได้ทันที จึงมีหลักการออกแบบ คือ

- จะต้องมีการตกแต่งและประดับประดาอย่างงดงามด้วยวัสดุอย่างดี
- บรรยากาศต้องโอ่อ่า เป็นที่ประทับใจ
- โดยที่เป็นจุดรวมของคนจำนวนมาก พื้นที่ภายในต้องมีขนาดที่เหมาะสมมีความโอ่โถงสบาย ไม่อึดอัดคับแคบ
- สิ่งสำคัญต้องคำนึงถึงทางเชื่อมต่อกับส่วนต่างๆ ให้ดี เพราะเป็นจุดรวม Transition ที่จะจ่ายไปยังส่วนต่างๆ มากมาย เช่น จากทางเข้าไปยัง Front Desk หรือไปยังโถงลิฟท์ (Elevator Lobby) เพื่อไปยังส่วนพักแขก นอกจากนี้ยังเป็นส่วนจ่ายไปยังภัตตาคาร ห้องจัดเลี้ยงต่างๆ และร้านค้า Lounge, Coffee Shop เป็นต้น

หมายเหตุ ถ้ามีการแยกโถงสำหรับห้องจัดเลี้ยงต่างหาก อาจลดพื้นที่ข้างต้นลงได้ในโรงแรมชั้นประหยัด (Economy Hotel) เนื้อที่ส่วนนี้มักจะรวมไปถึงส่วนบริหาร(Administration) ซึ่งได้แก่ Manager's Office , Accounting, Reservation Offices และ TeleHouse Switch Board เป็นต้น

ตารางที่ 4.7 แสดงวิธีการหาพื้นที่ LOBBY จากจำนวนห้องพัก

TYPICAL SPACE REQUIREMENT	PER ROOM IN HOTEL (M^2)
- MAIN LOBBY INCLUDING FRONT DESK	TO 1.0 - 1.2
- COMBINDED LOBBY LOUNGE AREA	0.9 TO 1.2

ที่มา : Architect Data

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
LOBBY	0.8 - 1.0 / GUEST RM.	100

1.3 LOUNGE

ห้องนั่งเล่นและพักผ่อนนี้ เป็นส่วนที่โรงแรมต้องจัดไว้ให้แขกผู้มาพักได้ใช้เป็นที่นั่งเล่น พักผ่อน อ่านหนังสือ ดูโทรทัศน์ เขียนหนังสือหรือเป็นที่นัดหมายพบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูงญาติมิตร หรือบุคคลอื่นๆ มีบริการเครื่องดื่ม (ถ้ามีบริการด้านเครื่องดื่มเรียกว่า Cocktail Lounge) ควรตกแต่งให้หรูหราเพื่อสร้างความประทับใจ ควบคุมแสงให้มีบรรยากาศอาจจัดไว้ในบริเวณที่สามารถชมวิวที่สวยงามได้

ในส่วนนี้มีโซฟา โต๊ะวางของ นอกจากนี้ยังมีโต๊ะเก้าอี้สำหรับเขียนจดหมายหรือกรอกแบบฟอร์มไว้ตามจุดต่างๆ โดยอาจจัดเป็นเคาน์เตอร์ พร้อมม้านั่งยาวสำหรับนั่งเขียนในส่วนนี้อาจมีห้องน้ำ – ส่วนสาธารณะบริการแขกด้วย หรือไม่ก็ต้องสามารถไปสู่ส่วนห้องน้ำ ส่วนสาธารณะได้โดยสะดวก หลักในการออกแบบ คือ ออกแบบให้สบายรู้สึกมีบรรยากาศเป็นกันเอง จึงอาจทำได้โดยการใช้สวนและจัดปลูกต้นไม้ช่วย ตำแหน่งของส่วนนี้เข้าถึงได้โดยตรงจากโถงโรงแรม

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
LOUNGE	0.54 / GUEST RM.	54

1.4 LUGGAGE HANDING

เป็นส่วนบริการด้านกระเป๋าเดินทางของแขกผู้มาพัก โดยเฉพาะแขก ซึ่งมาเป็นกลุ่มมักจะมีปัญหาขนกระเป๋ามารวมไว้บริเวณด้านหน้าของส่วน Reception Area ดังนั้น ส่วน Luggage Handing นี้จะเป็นส่วนที่คอยรับกระเป๋าเดินทางของแขกแยกมาอีกทางหนึ่ง จากนั้นจึงนำไปเก็บไว้ที่ห้องเก็บกระเป๋า ซึ่งถ้าโรงแรมได้จัดไว้บริการแบบนี้ต้องมีวิธีที่จะให้แขกมีความมั่นใจในความปลอดภัยของทรัพย์สินของเขา แต่โดยทั่วไปโรงแรมส่วนใหญ่จะใช้ระบบกระเป๋าของแขกขึ้นไปพร้อมกับแขกขนขึ้นทางลิฟท์ บริการในกรณีหลังมีข้อดีกว่าตรงที่จะขนย้ายได้สะดวกและรวดเร็วกว่า พร้อมทั้งช่วยลดความคับคั่งของโถงลิฟท์ผู้โดยสาร

ในส่วนนี้จะประกอบด้วยเคาน์เตอร์ทำงานของ Bell Man และจะต้องวางในตำแหน่งที่ใกล้กับส่วน Front Desk และจะต้องวางในตำแหน่งที่ใกล้กับส่วน Front Desk และต้องสามารถมองเห็นจากประตูทางเข้าและลานจอดรถทางเข้า

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
Luggage Handing	0.40 / GUEST RM.	40

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5 CLOAK ROOMS, TOILET AND RESTROOMS

ควรจะจัดอยู่ใกล้โถงต้อนรับ (MAIN LOBBY), RESTAURANT และ ส่วนห้องอาหารหรือประชุม (PRIVATE DINNING) หรือประชุมจัดเลี้ยง (BANQUET HALL AND BALL ROOMS) และห้องประชุมใหญ่ (CONVENTION ROOM) โดยทั่วไปมักจะไว้ใกล้กับทางเดินที่จะไปยังภัตตาคารหรืออื่น ๆ ซึ่งอาจจัด 2 ส่วนนี้ไว้ด้วยกันก็ได้

ตารางที่ 4.8 แสดงมาตรฐานต่ำสุดตามเทศบัญญัติ ซึ่งกำหนดจากจำนวนผู้ใช้เป็นหลัก

ชนิดของสุขภัณฑ์	ชาย	หญิง
โถส้วม	1 ที่ / 100 คน	1 ที่ / 50 คน
โถปัสสาวะชาย	1 ที่ / 25 คน	
อ่างล้างหน้า	1 ที่ / 1 - 15 คน	
	2 ที่ / 16 - 35 คน	
	3 ที่ / 36 - 65 คน	
	4 ที่ / 66 - 200 คน	
	5 ที่ / มากกว่า 200 คน	

ขนาดพื้นที่ใช้สอยเครื่องสุขภัณฑ์ต่อ 1 ที่ รวมพื้นที่สัญจรแล้วมีขนาดดังนี้

- โถส้วม ขนาด 3.0 ตารางเมตร
- โถปัสสาวะ ขนาด 1.3 ตารางเมตร
- อ่างล้างหน้า ขนาด 1.5 ตารางเมตร
- ผ้าเช็ดมือ ขนาด 1.1 ตารางเมตร

2. GUEST ROOM

เป็นส่วนที่เป็นปัจจัยหลักในการทำรายได้แก่ธุรกิจโรงแรมมากที่สุด ห้องพักแขกต้องสมบูรณ์และสร้างความประทับใจให้แขกมากที่สุด เพื่อที่จะได้กลับมาใช้บริการอีกในโอกาสต่อไป

2.1 Guest Bed Room

สามารถแบ่งออกเป็น 5 ชนิดมาตรฐาน คือ

2.1.1 ห้องเดี่ยว (STANDARD ROOM) ห้องนอนขนาดมาตรฐาน ที่มีความสะดวกสบาย เหมาะสำหรับคนโสดหรือนักธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2 ห้องคู่ (DELUXE ROOM) ห้องนอนขนาดมาตรฐานหรืออาจกว้างกว่าห้องมาตรฐานมักจะตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ดี ได้รับการตกแต่งสวยงามประณีต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องพัก

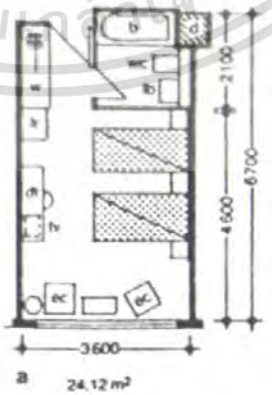
2.1.3 ห้องชุดมาตรฐาน (STANDARD SUITE) ห้องชุดมาตรฐาน เป็นห้องพักที่มีขนาดใหญ่ เหมาะสำหรับแขกที่มาเป็นครอบครัว มีการจัดส่วนนั่งเล่น Living Area พร้อมชุดรับแขก ส่วนเตรียมอาหารขนาดเล็ก (Pantry) และบริเวณรับประทานอาหารด้วย อัตราค่าห้องพักประเภทนี้ค่อนข้างสูง จัดไว้สำหรับแขกที่ต้องการห้องพักที่พิเศษกว่า 2 ชุดแรก

2.1.4 ห้องชุด (SUITE) ห้องชุดซึ่งภายในประกอบด้วยห้องตั้งแต่ 2ห้องขึ้นไป มีห้องนั่งเล่น/รับแขกขนาดใหญ่ ห้องรับประทานอาหาร หรือห้องประชุมขนาดเล็ก ห้องชุดส่วนมากจะตกแต่งสวยงามเป็นพิเศษ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าห้องพักมาตรฐาน

2.1.5 ห้องชุดพิเศษ (PENTHOUSE SUITE) เป็นห้องที่จัดขึ้นเป็นพิเศษ เหมาะกับแขกที่มาเป็นครอบครัวใหญ่หรือแขกผู้มีเกียรติ นักธุรกิจใหญ่ๆ เศรษฐี หรือแขกเมือง เป็นต้น ในด้านการออกแบบพร้อมพรั่งด้านอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสบายครบถ้วน

ขนาดห้องพัก (DIMENSION OF HOTEL ROOM)

การออกแบบห้องพักแขกขึ้นกับตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดของเตียง และความสัมพันธ์กับการจัดห้องน้ำ - ส้วม ลักษณะห้องที่นิยมจัดโดยทั่วไป คือ จัดแบบเตียงคู่ถ้าให้เตียงชิดด้านหนึ่งของผนังห้อง เตียงยาวประมาณ 2.10 เมตร รวมความกว้างหัวเตียงทางเดิน ระหว่างผนังกับปลายเตียงอย่างน้อย 800 ม.ม. ดังนั้น ขนาดห้องกว้างอย่างน้อยที่สุด 2.90 เมตร ซึ่งถ้าจัดตู้เสื้อผ้า (ขนาดกว้าง 0.60 เมตร) สำหรับการเปิดลิ้นชักนั่งแต่งตัว ดังนั้น ระยะห่างระหว่างผนังห้องนี้ควรจะกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ซึ่งเป็นขนาดห้องมาตรฐานอาจเพิ่มขึ้นเป็น 3.65 - 4.00 เมตร ได้



รูปที่ 4.4 แสดงขนาดห้องพักแบบ DOUBLE BED

ในการออกแบบส่วนห้องพักจะกำหนดจากการจัดช่วงเสาและการกำหนดประเภทของห้อง โดยพิจารณาถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ชนิดของแขกผู้มาพัก
- ประเภทของเตียงในห้องพัก
- ระยะกว้างยาวของห้องพัก
- จำนวนและประเภทของห้องชุด
- งบประมาณสำหรับการตกแต่งภายใน

ตารางที่ 4.9 แสดง ลักษณะของเตียงที่สัมพันธ์กับห้องพัก

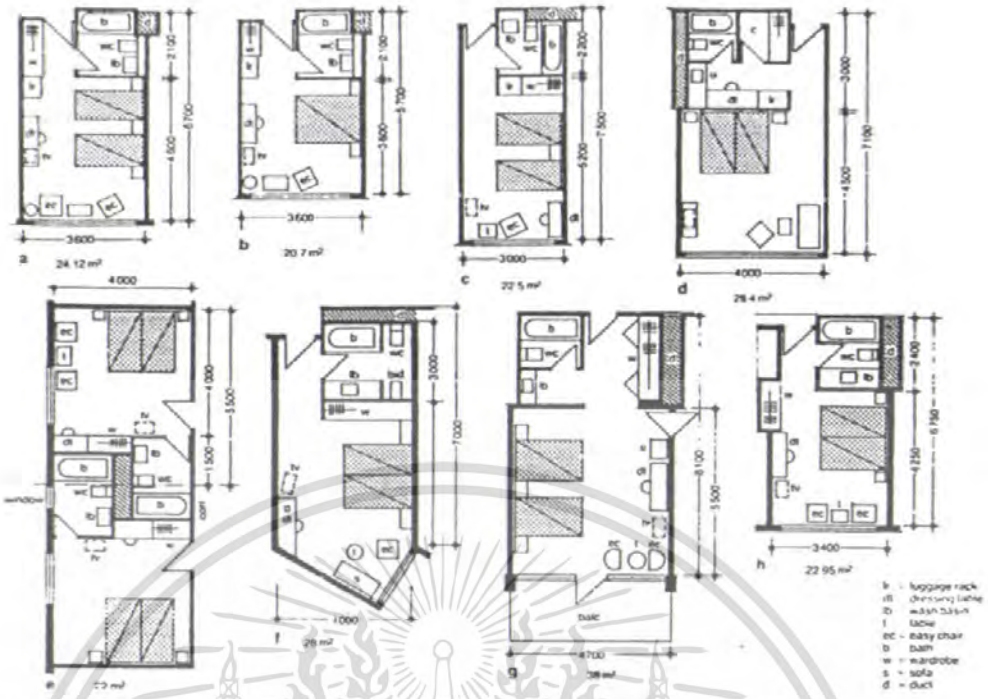
Room Type	Bed Types and sizes
Twin	Two twin beds (1 x 2 m)
Double-double	Two double beds (1.35 x 2 m)
Queen	One queen beds (1.5 x 2 m)
King	One king beds (2 x 2 m)
California King	One king beds (1.8 x 2 m)
Oversized twin	Two twin beds (1.15 x 2 m)
Queen-queen	Two queen beds
Double-studio	One double bed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

ที่มา : Hotel Planing And Development

ในส่วนตารางแสดงลักษณะของเตียงเพื่อแสดงความสัมพันธ์กับส่วนห้องพัก เพื่อเป็นขั้นตอนพื้นฐานสำหรับการจัดรูปแบบห้องพัก โดยดูความสัมพันธ์กับการจัดวางเตียงในห้องพัก

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.5 แสดงขนาดห้องพักแบบ ต่างๆ

ความสูงของเพดาน (CEILING HEIGHT)

ความสูงของบริเวณส่วนนอนและนั่งเล่น (มาตรฐานต่ำสุด)	2.60	M
ข้อกำหนดทั่วไป	2.60	M

เครื่องใช้ภายในห้องพัก (FURNITURE)

a. เตียงนอน (BED) มี 2 มาตรฐาน คือ มาตรฐานอเมริกัน และยุโรป ซึ่งใกล้เคียงกันแต่ต่างกันที่ระบบการวัดจึงยึดมาตรฐานยุโรปเพราะใช้มาตราเมตริก

- เตียงเดี่ยว (TWIN BED) กว้าง 1.00 ม. ยาว 2.00 ม.
- เตียงคู่ (DOUBLE BED) กว้าง 1.50 ม. ยาว 2.00 ม.
- เตียงคู่ขนาดใหญ่ (KING SIZE) กว้าง 2.00 ม. ยาว 2.00 ม.

ความสูงของเตียงโดยทั่วไป 0.40 – 0.45 ม. ถ้าพิจารณาตามความสะดวกในการจัดเตียงใช้ความสูง 0.55 - 0.65 ม.

b. หัวเตียง (HEAD BOARDS) เป็นส่วนตกแต่งให้เตียงนอนมีบรรยากาศที่ดี อาจมีไฟอ่านหนังสือ ความสูงหัวเตียงประมาณ 0.90 ม.

c. ที่แขวนผ้า,ชั้นและลิ้นชัก (HANGING SHELF AND DRAWER SPACE)

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

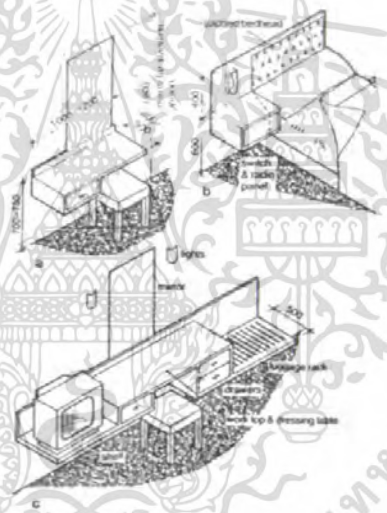
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

d. โต๊ะข้างเตียง (BEDSIDE TABLE OR NIGHT TABLE) สำหรับวางของ เช่น โทรทัศน์ ที่เขี่ยบุหรี่ หนังสือ ฯลฯ ขนาดกว้าง 0.38 - 0.45 ม. สำหรับเตียงเดี่ยวและกว้าง 0.60 สำหรับใช้ร่วม 2 เตียง สูงประมาณ 0.60 - 0.75 ม.

e ชั้นวางกระเป๋าเดินทาง (LUGGAGE BACK) ยาว 0.75 - 0.90 ม. สูง 0.45 ม. อาจเป็นส่วนหนึ่งของโต๊ะเขียนหนังสือหรือโต๊ะเครื่องแป้ง

f. โต๊ะเขียนหนังสือและโต๊ะเครื่องแป้ง (WRITING DESK AND DRESSING TABLE) มักออกแบบเป็นชั้นเดียว กว้าง 0.40 - 0.45 ม. สูง 0.70 - 0.75 ม. เก้าอี้นั่งสูง 0.40 - 0.45 ม.

g. กระจกเงา (MIRRORS) ติดตั้งบริเวณโต๊ะเครื่องแป้ง ในห้องน้ำและที่อื่น ๆ ที่เหมาะสม



รูปที่ 4.6 แสดงขนาดของโต๊ะเขียนหนังสือและโต๊ะเครื่องแป้งและกระจกเงา

h. เครื่องเรือนที่เคลื่อนย้ายได้ ได้แก่ เก้าอี้แต่งตัว เก้าอี้นั่งพักผ่อน โต๊ะวางของชุดรับแขก ตะกร้าทิ้งของ ที่เขี่ยบุหรี่

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

ระดับการติดตั้งสวิทช์ (วัดจากศูนย์กลางสวิทช์)

- เต้าเสียบไฟฟ้า สูงจากพื้น 0.30 ม.
- บริเวณขอบโต๊ะ สูงจากพื้น 1.20 ม.
- สวิทช์ปิดเปิดดวงไฟ สูงจากพื้น 1.20 ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ดวงไฟในห้องน้ำ สูงจากพื้น 1.35 ม.

j. ประตูทางเข้า สามารถนำรถเข็นกระเป๋าเข้า - ออกได้โดยสะดวก ควรกว้างประมาณ 0.90 ม.

k. เครื่องใช้ภายในห้องน้ำ

- อ่างอาบน้ำ ขนาดทั่วไป 0.70* 1.50 - 1.70 ม.พร้อมพรมยางปูภายในอ่างกันลื่น
- โถส้วม
- ฝักบัวอาบน้ำ
- ชั้นกระจกเหนืออ่างอาบน้ำ
- กระจกเงาสำหรับส่องหน้า
- ราวสำหรับแขวนเสื้อผ้า ผ้าเช็ดตัว
- ที่ใส่สบู่ กระดาษชำระ ที่เขี่ยบุหรี่
- เต้าเสียบเสียบเครื่องโกนหนวดและอื่น ๆ

จากข้อมูลของส่วนเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมด นำไปสู่การจัดรูปแบบของห้องพัก ที่ได้มีการอ้างอิง จากหนังสือ Hotel Planning And Development ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 แสดง ลักษณะของห้องพักที่สัมพันธ์กับลักษณะโรงแรม

Type of hotel	Double-Double	King	King – Studio	Suites
Boutique hotel	**10**	**75**	**3**	**12**
Business (downtown)	30	60	3	7
Suburban/airport hotel	50	40	5	5
Roadside inn	60	35	5	0
Budget inn	80	20	0	0
Resort/family	75	10	10	5
Resort/couples	20	70	5	5
Convention hotel	55	35	0	10
Conference center	30	60	5	5
All-suite hotel	30	70	0	0
Super-luxury	20	70	0	10
Mega-hotel	50	40	5	5
Casino hotel	50	40	0	10

ที่มา : Hotel Planing And Development

ซึ่งในส่วนโครงการจะมีลักษณะเป็น บูติก โฮเตล(Boutique Hotel) จึงใช้รูปแบบการจัดห้องพักในลักษณะ ดังนี้

- Double-Double 10 %
- King 75 %
- King-Studio 3%
- Suites 10%
- Penhouse 2%

และในส่วนการจัดพื้นที่ห้องพักต่างๆ ได้นำเอาตัวอย่างจากโรงแรม The Davis Hotel เป็นต้นแบบในการคิดคำนวณหาขนาดห้องพัก จากราคาค่าบริการที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งตัวโครงการมีลักษณะเป็น บูติก โฮเตล (Boutique Hotel) ใกล้เคียงกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Double-Double	44	ตร.ม.
- King	42	ตร.ม.
- King-Studio	80	ตร.ม.
- Suites	130	ตร.ม.
- Penhouse	164	ตร.ม.

ดังนั้นจึงสามารถสรุป ลักษณะของห้องพัก ของโรงแรม Boutique hotel จำนวน 100 ห้อง ได้จากตาราง ดังนี้

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
Standard room (Double – double)	44/GR x 10	440
Deluxe room (King)	42/GR x 75	3150
Standard Suite (King-studio)	80/GR x 3	240
Suite	130/GR x 10	1300
Penhouse	164/GR x 2	328

หมายเหตุ : ลักษณะของ Boutique hotel จะมีลักษณะเด่นที่การจัดห้องพัก ที่มีความแตกต่าง ดังนั้น ในส่วนนี้จึงเป็นข้อมูลพื้นฐานในการออกแบบ ห้องพัก ในลักษณะต่างๆ กันต่อไป

3. FUNCTION AREA

3.1 BANQUET HALL เป็นห้องโถงกว้าง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยง สัมมนา แสดงนิทรรศการต่างๆ หรือทำกิจกรรมต่างๆ ได้เอนกประสงค์ ตามความต้องการของผู้เข้าพัก หรือผู้มาติดต่อขอใช้ ซึ่งลักษณะของห้องนี้ จะมีลักษณะพิเศษที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ อันเนื่องมาจากการใช้ผนังที่สามารถปรับได้ นอกจากนี้ห้อง Banquet ยังจัดเตรียมทางเข้าออก และโถงพักคอยแยกต่างหากจากส่วนผู้มาพักทั่วไป เพื่อความสะดวกในการใช้บริการและเพื่อการระบายคนอย่างรวดเร็ว ไม่ไปรบกวนการพักผ่อนของแขกผู้มาพักของโรงแรม ซึ่งเนื่องมาจากตัวโครงการอยู่ในบริเวณ แหล่งชุมนุมคนในบริเวณเขตฝั่งธนบุรี ดังนั้น จึงควรมีการจัดเตรียมพื้นที่บริเวณนี้ เพื่อใช้สำหรับการจัดเลี้ยง และสัมมนา เพื่อรองรับคนในบริเวณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คิดพื้นที่ใช้สอยจากจำนวนผู้ใช้ ซึ่งคิดจากจำนวนแขกผู้มาพักที่จำนวนสูงสุด คือ 100 x 1.6 คน เท่ากับ 160 คน แบ่งเป็น 2 ห้องที่สามารถแบ่งเป็นห้องเล็กๆ ได้ 4 ห้อง ประมาณห้องละ 40 คน โดยใช้ Partition หรืออาจจัดเป็นห้องขนาด 20 – 80 ที่นั่งได้โดย Partition จะเลื่อนเข้าไปเก็บทั้งหมด ได้ในกรณีต้องการห้องโถงโล่งเพื่อจัดกิจกรรมต่างๆ

- ขนาดพื้นที่ส่วนโถงด้านเข้า (FOYER) 1/3 - 1/6 ของพื้นที่ห้องประชุม
- ขนาด PANTRY คิด 23% ของ BANQUET HALL โดยการนำอาหารที่ปรุงล่วงหน้ามาจาก MAIN KITCHEN ใส่รถเข็นโดยทุกอย่างอยู่ในภาชนะเรียบร้อย พร้อมสำหรับการเสิร์ฟส่วนของ PANTRY จะมีหน้าที่เตรียมการเสิร์ฟและการชำระล้างภาชนะส่วนของ BANQUET นี้เท่านั้น ภายใน PANTRY อาจมี PLATE WARMER, HOT TOP SERVICE โต๊ะ, ตู้เย็น เคาน์เตอร์สำหรับเสิร์ฟ หม้อต้มกาแฟ และส่วนทำความสะอาดถ้วยชาม
- พื้นที่ของ BANQUET PANTRY ประมาณ 1/5 - 1/4 ของ BANQUET BALLROOM

ลักษณะของเฟอร์นิเจอร์ของ BANQUET HALL

- น้ำหนักเบาแต่แข็งแรง
- สามารถเคลื่อนย้ายได้
- สามารถสับเปลี่ยนตำแหน่งได้
- สามารถจัดซ่อมได้
- สามารถเรียงก่อเป็นแถวได้

3.2 EXHIBITION AREA เนื่องจากบริเวณพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งโรงแรม เป็น บริเวณที่มีความเป็นมาดังนั้น จึงได้มีการจัดนิทรรศการ สำหรับการแสดงความเป็นมาของบริเวณที่ตั้งโรงแรม โดยมีการคิดพื้นที่ โดยคิดจาก 2.5 ตร.ม. ต่อผู้เข้าชม

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
Banquet Hall	160 x 1.2	192
(160 persons)		
Banquet Foyer	25 % of Banquet	48
Banquet Storage	10 % of Banquet	19.2
Exhition Area	2.5/P	150
(60 persons)		
Exhibition Storage	10 % of Exhibition	15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE

เป็นแผนกที่ว่าด้วยการบริการอาหารและเครื่องดื่ม ให้แก่แขกที่มาพักและผู้ที่มาใช้บริการโดยทั่วไป รวมถึงพนักงานของโรงแรมเป็นส่วนที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม นอกจากนี้ยังรวมไปถึงส่วนเก็บอาหารบริเวณรับส่งอาหารการบริการงานของแผนกนี้แบ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบออกเป็น 3 หน่วยงาน คือ

1. FOOD SERVICE หมายถึง ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่มแก่แขก ได้แก่ ภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ ห้องประชุมจัดเลี้ยง และห้องอาหาร

2. BEVERAGE SERVICE เป็นส่วนที่เกี่ยวกับการขายเครื่องดื่ม การผสมเหล้าและเครื่องดื่มอื่น ๆ เช่น BAR MANAGER, BARTENDER, BAR BOY ตามห้องอาหาร หรือไนต์คลับ

4.1 FOOD PREPARATION หมายถึง ส่วนบริหารงานในแผนกครัวแบ่งได้เป็น 3 ส่วน คือ HOT KITCHEN, COLD KITCHEN, PASTRIES KITCHEN

4.1.1 MAIN KITCHEN เป็นส่วนสำคัญที่สุดส่วนหนึ่งของโรงแรม เพราะเป็นส่วนที่สำหรับทำอาหารบริการแขก การจัดตำแหน่งห้องครัวต้องคำนึงถึงสามารถในการบริการให้กับส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม ได้แก่ COFFEE SHOP, BANQUET HALL ภัตตาคาร และ ROOM SERVICE หรืออาจจะรวมไปถึงห้องอาหารสำหรับพนักงานด้วยก็ได้ สำหรับ MAIN KITCHEN ที่บริการเฉพาะส่วน MAIN DINNING ROOM ปกติคิดเฉลี่ยพื้นที่ประมาณ 40 - 45 % ของ MAIN DINNING ROOM ส่วนครัวประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือ

1. ส่วนเก็บอาหาร (STORAGE AREA) ส่วนเก็บอาหารควรอยู่ในระหว่างที่รับวัตถุดิบกับส่วนครัว เพราะจะช่วยให้ขั้นตอนของการทำงานไปทางเดียวกัน ส่วนเก็บอาหารประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

1.1 STEWARD'S STORE ROOM เป็นส่วนเก็บอาหารแห้ง อาหารสด อาหารกระป๋อง ผัก ฯลฯ ควรอยู่ในตำแหน่งใกล้กับครัว เพราะจะช่วยให้ขั้นตอนการทำงานไปทางเดียวกัน แบ่งเป็น 2 ส่วน

1.1.1 DRY FOOD STORAGE เป็นส่วนเก็บอาหารแห้ง ซึ่งอาจจัดเป็นห้องเฉพาะภายในมีชั้น ตู้ ลังไม้ หรือโลหะ สำหรับเก็บอาหาร พื้นที่ประมาณ 3/5 ของ STEWARD'S STORE ROOM ทั้งหมด

1.1.2 REFRIGERATOR FOOD STORE เป็นห้องเย็นสำหรับเก็บอาหารสดโดยเฉพาะพื้นที่ประมาณ 2/5 ของ STEWARD'S STORE ROOM แยกประเภทได้ดังนี้

- FISH REFRIGERATOR เก็บพวก ปลา ปู กุ้ง หอย ฯลฯ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- MEAT REFRIGERATOR เก็บพวก เนื้อ เป็ด ไก่ ฯลฯ
- VEGETABLE REFRIGERATOR เก็บพวกผักต่างๆ

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
STEWARD'S STORE ROOM	0.5 / GR.	50

2. BEVERAGE STORE ROOMS เป็นส่วนเก็บเครื่องดื่มซึ่งควรจะจัดแยกออกจากส่วนเก็บอาหารทั่วไป และสามารถควบคุมได้ทั่วถึง ส่วนเก็บเครื่องดื่มนี้อาจจะจัดเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนเก็บเครื่องดื่มต่างๆ และส่วนเก็บเหล้าไวน์และสุรา หรือ อาจจะจัดแยกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วยส่วนเก็บไวน์ สุรา เบียร์ และ SOFT DRINKS เนื่องจากต้องการอุณหภูมิในที่เก็บไม่เท่ากัน

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
BEVERAGE STORAGE	0.13 / GR.	13

- CHINA WEAR, SILVER, GLASS STORAGE เป็นส่วนเก็บเครื่องถ้วย, ชามของใช้ภาชนะต่างๆ ซึ่งมีสำรองไว้ ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ตัวและส่วนเสิร์ฟอาหาร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
CHINA, SILVER, GLASS STORAGE	0.1 / GR.	10

4.1.2 บริเวณเตรียมอาหาร (PREPARATION AREA) เป็นบริเวณเตรียมเครื่องปรุง ทำความสะอาด ล้างผัก และเนื้อต่างๆ ก่อนปรุงเป็นอาหาร

4.1.3 ส่วนปรุงอาหาร (COOKING AREA) เป็นบริเวณปรุงอาหารควรอยู่ใกล้บริเวณที่อาหารจะถูกนำไปบริการ เช่น PANTRY แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1) HOT KITCHEN คือ แผนกผัด, ทอด, นึ่ง, อบ เป็นอาหารหลักที่ทำทันทีและเสิร์ฟทันที อุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบอาหาร เช่น เตาแก๊ส, เตาอบ, เตาอุ่นอาหาร อ่างล้างมือ ล้างภาชนะ โต๊ะจัดวางของและเตรียมอาหาร ส่วนเก็บอุปกรณ์

2) COLD KITCHEN คือ แผนกที่ทำอาหารประเภทสลัด ออเดิร์ฟ ซอส สำหรับพวกสลัดหรือทำอาหารประเภทที่ต้องใช้ความเย็นอยู่เสมอ พ่อครัวจะต้องมีความชำนาญอยู่หลายอย่าง รวมทั้งการแกะสลักผลไม้ พับเนย และแกะสลักน้ำแข็งอีกด้วย

3) PASTRIES KITCHEN คือ แผนกทำของหวาน ขนมปังต่างๆ ตลอดจนไอศกรีมต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ในส่วนของ MAIN KITCHEN ยังประกอบด้วย WASHING AREA เป็นบริเวณล้างภาชนะ ถ้วย, ชาม, ช้อนส้อมต่างๆด้วยเครื่องในส่วนนี้ยังรวมแผนก STEWARD อยู่ด้วย แผนกรักษาความสะอาดในครัวซึ่งขึ้นกับหัวหน้าครัวอีกต่อหนึ่งแบ่งเป็นหัวหน้า STEWARD, พนักงานล้างเครื่องแก้ว, พนักงานเครื่องเงิน, พนักงานทำความสะอาดครัว

การดำเนินงานของครัวนี้เป็นลักษณะเฉพาะของแต่ละบริษัทที่จะดำเนินกิจกรรมทางด้านโรงแรม จัดตามลักษณะของตนเอง

a. DISPENSER BAY เป็นส่วนหน้าสุดของครัว ใช้ตรวจเช็คอาหารก่อนแยกไปเสิร์ฟ พร้อมทั้งตรวจเช็คของที่ล้างด้วย

b. CHEF OFFICEเป็นส่วนทำงานของหัวหน้าครอบครัว มักเป็นชาวต่างประเทศที่มีความชำนาญ ทำหน้าที่ออกรายการอาหารประจำวันในห้องอาหารต่าง ๆ และจัดรายการอาหารสำหรับงานเลี้ยงต่างๆ ด้วย โดยมีหัวหน้าคนครัวคอยรับคำสั่งและคอยดูแลกิจการภายในครัว ขนาดของสำนักงานประมาณ 2.16ม /1 คน

c. BAKERY SHOP ในโรงแรมขนาดเล็กมักจัดให้อยู่ในส่วนใดส่วนหนึ่งภายในครัว โรงแรมขนาดใหญ่มักแยกส่วนนี้ออกต่างหาก อุปกรณ์ที่ใช้ประกอบด้วย เครื่องอบ, เครื่องบด, เครื่องตีไข่, เครื่องผสม, โต๊ะทำขนม, อ่างล้างมือพร้อมตู้, ห้องเย็นเก็บอาหาร เนื้อที่ส่วนนี้ติด 0.18 ม / ห้องพักแขกหรือ 20% ของพื้นที่ครัว

d. FOOD SERVICE ROOM เป็นบริเวณเตรียมอาหารก่อนที่จะนำไปยังส่วนต่าง ๆ เป็นที่เก็บเหล้าและเครื่องดื่ม ซึ่งมักจะต้องบริการไปยังห้องอาหาร และถูกเปิดไปยังบาร์ก่อนที่จะถึงเวลาบริการ ในบริเวณนี้จะต้องมีที่เก็บของ ชั้นวางของ ถังตู้เย็นที่มีอุณหภูมิต่างๆ แล้วแต่ชนิดของอาหาร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
MAIN KITCHEN	40 % OF DINNING AREA	36

รายละเอียดเนื้อที่ใช้สอยในส่วน MAIN KITCHEN แบ่งออกเป็น

ส่วนห้องครัว แบ่งออกเป็น

1. ส่วนเนื้อสัตว์และการเตรียม (MEAT PREPARATION) 4% ของพื้นที่ครัว
2. ส่วนผักสดและการเตรียม (VEGETABLE PREPARATION) 7% ของพื้นที่ครัว
3. ส่วนปรุงอาหาร (COOKING) 12% ของพื้นที่ครัว
4. ส่วนอาหารที่แช่เย็น (COOL FOODS) 10% ของพื้นที่ครัว
5. ส่วนทำขนมปัง (BAKERY) 12% ของพื้นที่ครัว
6. ส่วนล้างภาชนะ (DISH WASHING) 10% ของพื้นที่ครัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. ส่วนเนื้อที่โล่ง (CIRCULATION SPACE)	37% ของพื้นที่ครัว
รวม	100% ของพื้นที่ครัว

ใช้ 1.62 ม / ที่นั่ง รวมพื้นที่เคาน์เตอร์บริการ 1/3 ของพื้นที่ห้องอาหาร

ส่วนบริการของห้องครัว (KITCHEN SERVICE) แบ่งเป็น

1. ส่วนเก็บของแห้ง (DRY STORAGE)	15% ของพื้นที่ครัว
2. ส่วนเก็บของห้องเย็น (REFRIGERATOR STORAGE)	15% ของพื้นที่ครัว
3. ส่วนที่รับของ (RECIVING)	10% ของพื้นที่ครัว
4. ส่วนทิ้งขยะ (TRASH & GARBAGE)	10% ของพื้นที่ครัว
5. ส่วนของผู้ช่วย (ASSISTANT)	20% ของพื้นที่ครัว
6. ส่วนสำนักงานทั่วไป (GENERAL OFFICE)	5% ของพื้นที่ครัว
รวม	75% ของพื้นที่ครัว

HOTEL DINNING ROOM เท่ากับ 1.11 ม / ที่นั่ง

4.1.4 AUXILIARY KITCHEN เป็นห้องครัวที่จัดแยกจากครัวใหญ่ ในกรณีที่ COFFEE SHOP อยู่ใกล้ห้องใกล้จากครัวใหญ่จะทำแต่เพียงอาหารเบา ๆ ส่วนอาหารหนัก หรือแขกมาทานอาหารมากจะส่งมาจากครัวใหญ่ อย่างไรก็ตามในครัวย่อยนี้ อาจจะมีอุปกรณ์ในการประกอบอาหารอย่างครบถ้วน เพื่อจะประกอบอาหารทุกประเภทที่มีตามเมนู เนื้อที่ประมาณ 20 – 25 % ของพื้นที่ COFFEE SHOP

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
AUXILIARY KITCHEN	25 % OF COFFEE SHOP	12.5

4.2 FOOD SERVICE หมายถึง การให้การบริการในแผนกต่างๆ ที่เกี่ยวกับอาหารและเครื่องดื่ม เช่น แผนกจัดเลี้ยง RESTAURANT COFFEE SHOP ห้องน้ำชา, NIGHT CLUB, BAR เป็นต้น เรื่องการบริการนี้พนักงานบริการเรียกว่า WAITER – WAITRESS

4.2.1) RESTAURANT มักจะเป็นบริการแก่บุคคลภายนอก นอกจากบางแห่งที่จัดพิเศษบริการแขกที่พัก เป็นนักท่องเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ เช่น ห้องอาหารไทย เป็นต้น โรงแรมชั้นหนึ่งที่ได้มาตรฐานส่วนมากนี้ห้องอาหารเป็นจำนวนหลายห้อง ซึ่งแยกตามลักษณะและขนาดโรงแรม โดยปกติแบ่งห้องอาหารเป็น 3 แบบ

1) ห้องอาหารใหญ่ อาจเป็น MAIN DINNING ROOM จัดอาหารแบบสากลหรืออาหารพิเศษรวมด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ห้องอาหารต่างชาติ จัดบริการอาหารต่างประเทศหรือลักษณะพิเศษตามแต่โรงแรมนั้นคัดเลือก เช่น อาหารญี่ปุ่น อาหารจีน อาหารทะเล เป็นต้น

3) ห้องอาหารไทย ส่วนใหญ่โดยเฉพาะโรงแรมชั้นหนึ่ง มักจะจัดห้องอาหารให้มีบรรยากาศแบบไทย ทั้งนี้เพื่อแสดงให้เห็นศิลปวัฒนธรรมไทย และจัดอาหารแบบไทย ๆ แต่รสชาติไม่จัดเหมือนอาหารไทยที่รับประทานกันตามปกติ นอกจากนี้ ยังมีการกินภัตตาคารโดยอยู่ในส่วนบนสุดของอาคาร มักจะเรียกว่าภัตตาคารลอยฟ้า จุดมุ่งหมายในการจัดภัตตาคารแบบนี้ เพื่อบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มแก่แขก และเพื่อทำให้แขกได้ชมทิวทัศน์โดยรอบของโรงแรม อาหารส่วนใหญ่จะมีลักษณะเบาสามารถประกอบได้โดยไม่ต้องอาศัยครัวใหญ่ข้างล่าง

การกำหนดพื้นที่ใช้สอย MAIN RESTAURANT

- TOURIST HOTELS OFFERING PACKAGED HOLIDAYS ขนาดพื้นที่ถึงฤดูที่มีนักท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยทั่วไปคิด 1.5 - 1.7 ที่นั่ง / ห้องพักแขก

พื้นที่ต่อที่นั่งเฉลี่ย 1.3 - 1.5 ม ECONOMIC HOTEL (GROUP SEATING) 0.9 - 11

- CITY HOTEL ขนาดความจุโดยทั่วไปคิด 0.5 - 1.0 ที่นั่ง / ห้องพักสำหรับโรงแรมที่ต่ำกว่าอาจลดลงได้

พื้นที่ต่อที่นั่งเฉลี่ย 1.3 - 1.5 ม LUXURY 1.7 - 1.9 ม.

4.2.2) MAIN DINNING ROOM ห้องอาหารใหญ่เป็นส่วนบริการอาหารทั้ง 3 มื้อซึ่งอาจจะรวมเป็นลักษณะอาหารแตกต่างชนิด หรือมีอาหารหลักเป็นลักษณะเดียวกันก็ได้ เช่น อาหารแบบยุโรป เอเชีย หรืออาหารทะเล เป็นต้น การจัดห้องอาหารมักเป็นลักษณะหรูหรา และเป็นเอกลักษณ์ของแต่ละโรงแรม ส่วนประกอบใหญ่ ๆ ได้แก่ บริเวณรับประทานอาหาร อาจมีฟลอร์ต้นรำ เวทีแสดงดนตรีด้วย

สำหรับการบริการ การจัดโต๊ะสำหรับผู้ใช้บริการ มักจะจัดแบบ 2 คนต่อโต๊ะ ประมาณ ร้อยละ60 และคนต่อโต๊ะร้อยละ 40

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับ MAIN DINNING ROOM

- โดยทั่วไปมักคิดพื้นที่ 1.46 M^2/ที่นั่ง
- สำหรับห้องอาหารแบบหรูหราหรือพิเศษคิดพื้นที่ 1.6 M^2/ที่นั่ง
- หรืออาจจะคิดจากจำนวนห้องพักแขก 1.44 M^2/GR

นอกจากนี้ควรจะจัดให้มีส้วมแก่เพศหญิงและชายให้เพียงพอ โดยนับจากจำนวนเก้าอี้ให้บริการ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร

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

*ถ้าเก้าอี้เพื่อการบริการมีเกิน 100 ตัว จัดให้มีส้วม 1 ที่ / เก้าอี้ 30 ตัว

4.2.3 PRIVATE DINNING ROOM เป็นส่วนที่แยกออกจากห้องอาหารใหญ่ ให้บริการสำหรับแขกและบุคคลภายนอก ที่ต้องการด้านความเป็นส่วนตัว ต้องอยู่ใกล้กับส่วนครัวและส่วนเตรียมอาหาร สามารถเข้าถึงได้สะดวกและเป็นที่โล่งปราศจากเสากีดขวาง และสามารถปรับเปลี่ยนเนื้อที่ได้ตามความต้องการและมีบรรยากาศที่ดี การคิดพื้นที่ส่วนนี้

- จำนวนห้อง (PRIVATE DINNING ROOM) โดยเฉลี่ยคิดห้องต่อจำนวนห้องพัก 80 ห้อง การคิดจำนวนห้องส่วนนี้นิยมคิดจากความต้องการของย่านธุรกิจนั้น
- ขนาดเนื้อที่ใช้สอยรวมทั้งหมดโดยทั่วไปคิด 0.63 ม / ที่นั่ง ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างหลวม
- ขนาดเนื้อที่คิดจากพื้นที่ / ที่นั่ง 0.9 หรือ 0.99 ม / ที่นั่งและอาจลดถึง 0.81 ม / ที่นั่ง โดยถือมาตรฐานขนาดเล็กที่สุด

4.2.4 COFFEE SHOP เป็นส่วนที่เปิดบริการในลักษณะเป็นกันเอง สดชื่นแจ่มใส ไม่มีพิธีรีตองมากนัก แต่ต้องสะอาด อาหารในรายการอาหารไม่มากใช้วิธีเตรียมการที่ง่ายและสะดวกต่อการบริโภค ที่นั่งของแขกหรือผู้มาใช้บริการอาจจะจัดไว้ที่ COUNTER หรือ BOOTH เครื่องตกแต่งภายในเลือกชนิดที่ทำความสะอาดง่าย และเสียเวลาน้อยในการดูแลรักษา การบริการเปิดตลอด 24 ชั่วโมง

- การกำหนดพื้นที่ใช้สอยโครงการ
- คิดจากจำนวนที่นั่ง 0.5 ที่นั่งต่อห้องพักแขก
- คิดจำนวนที่นั่งสำหรับ COUNTER MAY BE CP TO 1/3 TOTAL
- คิดพื้นที่สำหรับ COUNTER 1.7 M^2 (18 FT^2) ต่อที่นั่งรวมพื้นที่

ในส่วน COFFEE SHOP ถ้าหากอยู่ห่างจากครัวใหญ่มากจำเป็นต้องมีครัวเฉพาะส่วนนี้ เรียกว่า AUXILARY KITCHEN โดยอาจจะมีครัวใหญ่ไว้คอยค้ำจุนอยู่ในกรณีที่แขกสั่งอาหารพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยโดยทั่วไปคิด ร้อยละ 20 – 25 ของ COFFEE SHOP

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
MAIN DINING ROOM	1.5/P	90
(60 Seats)		
SPECIALLY RESTAURANT	2.0/P	60
(30 Seats)		
COFFEE SHOP	0.5/GR	50

4.2.5 ROOM SERVICE เป็นแผนกบริการ FOOD & SERVICING ROOM ซึ่งเป็นส่วนติดต่อกับแขกโดยตรวจในแต่ละชั้น โดยจะมีพนักงานประจำ ซึ่งเรียกว่า BILL BOY ในการออกแบบต้องคำนึงถึงการติดต่อส่วนแม่บ้าน

- ส่วนที่ประจำอยู่ในส่วนห้องพักแขก ซึ่งเรียกว่า SERVICING ROOM ซึ่งเป็นส่วนติดต่อกับแขกโดยตรวจในแต่ละชั้น โดยจะมีพนักงานประจำ ซึ่งเรียกว่า BILL BOY ในการออกแบบต้องคำนึงถึงการติดต่อส่วนแม่บ้าน

- ส่วนที่ประจำอยู่ในแผนกครัวใหญ่ ซึ่งเรียกว่า ROOM SERVICE ลักษณะเป็นห้องทำงานมีความกว้างประมาณ 3x4 เมตร หรือ 12 ตารางเมตร ส่วนประกอบที่สำคัญที่ใช้ในส่วนนี้ คือ แสงไฟแสดงหมายเลขและห้องพักแต่ละชั้น โทรศัพท์ติดต่อกับห้องพักแขก ส่วนครัว ส่วนเก็บเงิน เครื่องมือสำหรับไว้ส่งบิลโต๊ะทำงาน COUNTER และจ่าย BILL เป็นต้น

ลักษณะการบริการ แขกจะโทรศัพท์ลงมายังห้อง ROOM SERVICE พร้อมกับแสงไฟประจำห้องพักแขกจะสว่างขึ้น พนักงานประจำก็จะสั่งอาหารไปยังห้องครัว และสั่งขึ้นไปยังห้องพัก พนักงานจึงจะปิดสวิทซ์ไฟซึ่งเชื่อมต่อกับแผงไฟ การบริการส่วนนี้ค่อนข้างยุ่งยาก ผู้ใช้บริการต้องจ่ายค่าบริการแพงกว่าปกติ

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
ROOM SERVICE	0.075/GR	7.5

4.3 BEVERAGE SERVICE ส่วนบริการด้านเครื่องดื่ม

4.3.1 BAR & COCKTAIL LOUNGE การบริการแบบนี้เป็นที่นิยมกันมากเพราะทำให้กำไรสูง บาร์ที่ให้บริการในปัจจุบันมีขนาดและชนิดที่แตกต่างกันเป็นการให้บริการเฉพาะเครื่องดื่ม เหล้า เบียร์ โดยจัดบรรยากาศภายในให้น่ารื่นรมย์ เช่น ดนตรี และแสงสี เป็นต้น โดยปกติมักจะจัดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับ COCKTAIL LOUNGE นั้นเป็นการบริการเครื่องดื่มพวกสุราและเบียร์ และอาจมีอาหารว่างที่เตรียมง่าย ๆ เช่น แซนด์วิช โดยปกติมักจะจัดอยู่ในส่วนโถงนั่งเล่น จัดบรรยากาศเย็น ๆ มีเสียงดนตรี หรืออาจจะจัดนักเปียโนมาเล่นให้ฟัง

ส่วนประกอบทั่วไป

- ขนาดความสูงของเพดานบริเวณนี้ประมาณ 2.75 M (9 FT) หรืออาจจะมากกว่านี้ ถ้าหากมีชั้นลอยหรือฝ้าเพดานต่ำๆ จัดโต๊ะเก้าอี้ไว้ได้ส่วนนี้จะให้ความรู้สึกอบอุ่นและน่าสนใจดี

- COUNTER BAR จัดแบ่งเป็น 2 ระดับ คือ ส่วนเตรียมหรือผสมเครื่องดื่มที่ล้างด้วย อีกส่วนหนึ่งเป็นส่วนบริการจะอยู่กว่า

- ส่วนเก็บเครื่องดื่มและสุราอาจจะไว้ในตู้ได้ COUNTER หิ้งด้านหลัง COUNTER เป็นต้น

การคิดพื้นที่ใช้สอยสำหรับส่วนนี้ประมาณ 0.675M^2/ ห้องพัก (7.5 ft^2)

4.3.2 NIGHTCLUB OR DISCO THEQUE เป็นที่พบปะสนทนาสังสรรค์ เต้นรำ ฟังเพลง ในตอนกลางคืน บรรยากาศมืดสลัว สว่างเป็นบางจุด เช่น เคาน์เตอร์ทางเดิน และฟลอร์ เป็นต้น ต้องมีเวทีสำหรับวงดนตรีวงเล็กและฟลอร์สำหรับเต้นรำมีห้องน้ำ – ส้วม พร้อมสามารถติดต่อกับครัวใหญ่ได้ มีเครื่องใช้และพนักงานบริการดังนี้

- COUNTER จะมีพนักงานประจำ 2 – 3 คน ประกอบด้วย COUNTER และ STOOL สำหรับนั่งดื่ม เครื่องทำน้ำแข็งอัตโนมัติ ตู้แช่เครื่องดื่ม อุปกรณ์ เครื่องดื่มต่าง ๆ ด้านหลังเป็นที่เก็บเหล้า

- ส่วน CASHIER มีพนักงาน 1 คน มีเครื่องคิดเลขและตู้เก็บเงินพร้อมเอกสารต่าง ๆ

- ส่วน PANTRY เป็นส่วนเตรียมอาหารที่เตรียมแบบง่าย ๆ มีพนักงานประมาณ 2 – 3 คน

เนื้อที่ใช้สอยสำหรับบริการนี้ประมาณ 0.93 M^2/ที่นั่ง หรือจากการกำหนดประมาณคน เช่น 100 คน เป็นต้น

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
BAR & COCKTAIL LOUNGE	0.675/GR	67.5
NIGHTCLUB	0.93/P	55.8
(60 Seats)		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. SPECIAL ACCOMODATION

ในโรงแรมนักท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นให้แขกมาพักผ่อน จะมีส่วนเพิ่มเติมพิเศษ เพื่อให้บริการและความสะดวกสบายแก่แขกที่มาพักได้อย่างเต็มที่ โดยกำหนดส่วนต่อไปนี้เพิ่มเติมเข้ามาในโครงการ

5.1 SWIMMING POOL เป็นส่วนบริการที่มีความจำเป็นมากพอสมควร การวางตำแหน่งควรพิจารณาให้ผู้เช่าพักได้ใช้โดยสะดวก เมื่อลงมาจากห้องพักควบคุมการเข้าออกได้ พื้นที่สระคิดเป็น 0.75 M/GR ประกอบด้วย

- ตัวสระว่ายน้ำของ เด็ก - ผู้ใหญ่
- ที่เปลี่ยนเสื้อผ้า ชาย - หญิง
- ล็อคเกอร์เก็บของ ชาย - หญิง
- ห้องน้ำ – ส้วม ชาย - หญิง
- ห้องอาบน้ำ ชาย - หญิง
- SNACK BAR
- STORAGE สำหรับเก็บอุปกรณ์ต่างๆ เช่น เก้าอี้นอน, ร่มกันแดด ฯลฯ
- ส่วนนั่งเล่นรอบสระสำหรับพูดคุย, อาบแดด
- ห้องเครื่องกลของสระ

บริเวณสระว่ายน้ำจะเปิดบริการตั้งแต่ 06.00 - 19.00 น. โดยบรรยากาศของสระว่ายน้ำที่ดีเป็นการส่งเสริมความประทับใจให้กับแขก โดยการปลูกต้นไม้ในบริเวณสระว่ายน้ำ ควรเป็นต้นไม้ทีมีใบร่วงน้อย เพื่อการบำรุงรักษาได้ง่ายเป็นจุดสนใจสวยงาม สระว่ายน้ำที่สวยงามจะสามารถจัดให้มีมุมมองได้จากส่วนต่างๆ ของโรงแรม เช่น Guess Room ภัตตาคาร Lounge เป็นต้น

5.2 SWIMMING POOL BAR เป็นส่วนที่แขกสามารถนั่งดื่มเครื่องดื่มได้ อาจจะมีที่นั่งแช่อยู่ในน้ำหรืออยู่บนขอบสระก็ได้ โดยทั่วไปมักมีที่นั่ง 5 -10 ที่นั่ง ในส่วนนี้จะมีเคาน์เตอร์และที่เก็บของ ผู้แช่เครื่องดื่มต่างๆ ส่วนนี้จะบริการไปยังโต๊ะรอบๆ สระได้ด้วย โดยทั่วไปมีขนาดไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับขนาดที่เหมาะสม พื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 12-20 ตารางเมตร โดยจะมีส่วนเก็บของอยู่ด้านหลังเป็นผนังทึบ มีลักษณะเป็นชั้นเก็บเหล้าอยู่ด้านหลังมีการติดต่อกับส่วนของครัวได้สะดวก

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
SWIMMING POOL	0.75/GR	75
SWIMMING POOL BAR	12	12

5.3 HEATH CLUB เป็นส่วนบริการแขกผู้มาพัก และบุคคลภายนอกซึ่งอาจมาใช้บริการในรูปของสมาชิก ต้องมีเนื้อที่กว้างพอ สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ในการบริหารร่างกาย ห้องควรสูงอย่างน้อย3.60 ม. ควรมีกระจกเงาด้านใดด้านหนึ่งสำหรับสังเกตท่าทางในทำกายบริหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 SPA SERVICE สถานบริการด้านสุขภาพ โดยเน้นการฟื้นฟูร่างกายโดยวิธีบำบัดหลากหลายวิธี เช่น การนวด การบำบัดด้วยน้ำ โดยมีองค์ประกอบที่เกี่ยวของกับสปา ดังต่อไปนี้

5.4.1 LOBBY เป็นพื้นที่สำหรับรองรับสำหรับลูกค้าที่ติดต่อเข้าใช้บริการ โดยกำหนด ให้พื้นที่ในการรับรองแขก มีพื้นที่ 0.54 ตารางเมตร ต่อคน

5.4.2 TREATMENT ROOM ควรติดอยู่กับบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง หรือ ในส่วนเสริมสวย ในส่วนที่ลูกค้านั่งรอควรอยู่ใกล้กับห้องที่ทำ Treatment จะสามารถช่วยลดการแออัดของผู้คนได้

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

5.4.3 MASSAGE ROOM จะอยู่ในบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง แล้วควรมีที่ว่างสำหรับผ้าที่ใช้แล้ว โดยจะต้องไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกได้ ในห้องนวดควรจะมีอ่างล้างหน้าล้างมือเล็กๆ และตู้เก็บเสื้อผ้าต่างๆ

โดยปกติพื้นที่สำหรับห้องนวด จะมีขนาด ประมาณ 100 ตารางเมตร และต้องการพื้นที่อย่างน้อย 0.90 เมตรสำหรับรอบๆ เตียงนวด

5.4.4 SHOWER ROOM

5.4.5 LOUNGE FOR SPA SERVICE เป็นส่วนที่จัดขึ้นเพื่อเป็นส่วนพักผ่อนหรือนั่งรอของผู้เข้าใช้บริการ โดยจะมีการจัดโซฟา ที่นั่งสำหรับการพักผ่อน โดยใช้พื้นที่ในส่วนนี้ 0.80 เมตร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
LOBBY	0.54/P	4.32
(5 Persons)		
TREATMENT ROOM	9 x 2	18
MASSAGE ROOM	100 x 1	100
SHOWER ROOM	3 x 2	9
LOUNGE FOR SPA SERVICE	0.80/P	4
(5 Persons)		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5 FIRST AID ROOM เป็นส่วนบริการสำหรับแขกและพนักงาน ในลักษณะการปฐมพยาบาลเท่านั้น ในกรณีแขกเกิดอุบัติเหตุ ประกอบด้วย

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

5.6 GAME ROOM เป็นห้องเล่นเกมในร่มต่าง ๆ อาจมีอาหารและเครื่องดื่มบริการด้วย

2. BACK OF THE HOUSE

คือส่วนที่ทำหน้าที่ผลิตและสนับสนุนให้ FRONT OF THE HOUSE หรือเป็นส่วน "แม่บ้าน" ของโรงแรมโดยบุคคลภายนอกจะเข้ามาส่วนนี้ไม่ได้เด็ดขาด นอกจากได้รับอนุญาต ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1) FRONT DESK & ADMINISTRATION
2) GENERAL SERVICE
3) EMPLOYEE FACILITY
4) LAUNDRY & HOUSE KEEPING
5) ENGINEERING & MAINTENANCE SHOP
6) PARKING SPACE

6. FRONT DESK

เป็นส่วนที่อยู่ติดกับ LOBBY และอยู่ใกล้กับ MAIN ENTRANCE สามารถมองเห็นได้ชัดเจน เมื่อเข้าสู่ LOBBY ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของโรงแรม เป็นจุดที่แขกผู้มาพักหรือผู้ที่ต้องการมาติดต่อธุรกิจในโรงแรมจะต้องมาในส่วนนี้ก่อนและยังเป็นส่วนที่ควบคุมการเข้าออกของแขกด้วย ประกอบด้วย

6.1 ส่วนต้อนรับและลงทะเบียน (GUEST RECEPTION AND REGISTRATION)

1) แผนกต้อนรับ (GUEST RECEPTION) ทำหน้าที่ต้อนรับแขกและเป็นส่วนติดต่อสอบถามของผู้มาใช้บริการโรงแรม ควรมองเห็นแขกขึ้นลงในบริเวณโถงลิฟต์หรือบันได

2) แผนกลงทะเบียน (REGISTRATION) ควรจะอยู่ใกล้ทางเข้าเพื่อสะดวกในกรณีที่แขกเข้าสู่โรงแรม จากทางเข้าหลักและในกรณีออกจากโรงแรมเมื่อเลิกพัก โดยทั่วไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะอยู่ใกล้แผนกจองห้อง (ADVANCE RESERVATION) และแผนกการเงิน (CASHIERS) เพื่อสะดวกในการดำเนินงาน

6.2 แผนกจองห้อง (ADVANCE RESERVATION OFFICE) จะทำการบันทึกหลักฐานจองห้องพักของแขก และตรวจดูแลความเรียบร้อยต่าง ๆ เกี่ยวกับห้องพักแขกที่ว่างโดยในส่วนนี้จะมีเครื่องมือและโค้ดกำกับบนแผง RESERVATION RACK โดยทำงานสัมพันธ์กับแผนกแม่บ้าน เช่น ส่วนที่แผนกแม่บ้านจัดเสร็จแล้ว จะติดต่อมายังแผนกนี้ เจ้าหน้าที่ประจำแผนกด้วยใส่โค้ดลงไปใน RESERVATION RACK นอกจากนี้ยังประสานงานกับส่วนต้อนรับ แผนกทะเบียน แผนกการเงิน และแผนกสถิติของโรงแรมด้วย ส่วนนี้ควรอยู่ใกล้กับส่วนลงทะเบียน ส่วนต้อนรับ และการเงิน

6.3 แผนกการเงินและบัญชีและแลกเปลี่ยนเงินตรา (CASHIER AND ACCOUNTING MONEY CHANGING) โดยทั่วไปมักจัดอยู่ใกล้ส่วนลงทะเบียนการทำงานของส่วนนี้ คือ รวบรวมบิลค่าบริการจากส่วนต่าง ๆ ที่แขกใช้ และพร้อมที่จะเก็บเงินจากแขกเมื่อแขกต้องการออกจากโรงแรม แผนกนี้จึงต้องมีโทรศัพท์ติดต่อภายในและต้องติดต่อได้รวดเร็ว พร้อมการส่งบิลเงินสดอย่างรวดเร็วด้วยสำหรับโรงแรมใหญ่ ๆ แผนกบัญชีจะแยกการทำงานกับส่วนการเงิน แต่สามารถติดต่อกันได้โดยตรง

6.4 แผนกประชาสัมพันธ์, กุญแจห้อง, ไปรษณีย์ และข่าวสาร (INFORMATION KEYS, MAIL MESSAGE, BROCHURES)

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

2) แผนกไปรษณีย์และกุญแจห้อง (MAIL AND KEYS) เป็นแผนกที่คอยเก็บกุญแจห้องพักแขก เมื่อแขกออกไปนอกโรงแรมและกลับเข้ามาขอรับกุญแจ ถ้ามีจดหมายหรือโน้ตที่แขกเข้าพัก พนักงานจะให้แขกได้ทันที และควรได้รับบริการด้านไปรษณีย์ -โทรเลขด้วย

ตารางที่ 4.12 แสดงขนาดความยาวและพื้นที่ของเคาน์เตอร์

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

ที่มา : FEED LAWSON, "HOTELS, MOTELS AND CONDUSTIUMS", P. 116

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ใช้สอยต่ำสุดบริเวณเคาน์เตอร์

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

6.5 แผนกโทรศัพท์ (TELEPHONE OPERATION) และแผนกกระจายเสียง (SOUND AND MESSAGE RELAY)

- แผนกโทรศัพท์ ติดต่อกับภายนอก, ระหว่างห้อง, แผนกต่างๆ กับห้องพักตามความจำเป็น และควรมีโทรศัพท์สาธารณะบริการแก่แขกที่ LOBBY และที่อื่น ๆ ตามสมควร

- แผนกกระจายเสียง ให้บริการด้านเสียงเพลง , ข่าวสารและประกาศต่างๆ ควรอยู่ด้านหลัง FRONT DESK

อุปกรณ์ต่าง ๆ ของ FRONT DESK พอจะแยกแต่ละส่วนดังนี้คือ

a. REGISTRATION แผนกทะเบียน มีรายละเอียดอุปกรณ์ที่ใช้ในส่วนดังนี้

- ROOM RACK เป็นอุปกรณ์แสดงว่าห้องพักใดว่างหรือมีผู้พักหรือถูกจองไว้
- INFORMATION RACK เป็นทะเบียนประวัติแสดงรายชื่อแขกเข้าพัก เรียงตามลำดับอักษร
- RESERVATION RACK CABINET เป็นส่วนที่ใช้เก็บบันทึกหลักฐานของห้องพักแขก
- SALF TICKET BOXES กล่องใส่โค๊ทสีแต่ละห้องดูว่าห้องใดมีแขกจองไว้
- ROOM STATES PANEL แผนที่แสดงว่าห้องพักใดพร้อมที่จะให้แขกเข้าพัก
- MALL AND KEYS ช่องใส่จดหมายและข่าวสาร และใช้กุญแจใส่เมื่อแยกออกจากห้อง
- KEY DEPOSITORY กล่องสำหรับใส่กุญแจที่แขกนำมาฝาก ออกแบบกันการขโมย นอกจากเจ้าหน้าที่ เป็นกล่องใส่กุญแจโดยเฉพาะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- BROUCHURE RACKS ตั้งไว้ในส่วนที่แขกลงทะเบียน มักเป็นแคตตาล็อค แนะนำเรื่องราวต่างๆ เกี่ยวกับโรงแรม
- MISCELLANEOUS EQUIPMENT เครื่องพิมพ์บัตรเครดิต, เครื่องปั๊มเวลาที่เย็บกระดาษและ PUNCHES

b. CASHIER แผนกเก็บเงิน มีรายละเอียดอุปกรณ์ที่ใช้ในส่วน ดังนี้

- CASH REGISTERS รวบรวมบันทึกรายจ่าย ซึ่งแขกต้องจ่ายกับทางโรงแรม
- CASHIER'S CABINET ลิ้นชักสำหรับใส่ใบเสร็จหรือบิลเก็บเงิน
- RACKS สำหรับใส่ใบแจ้งราคาอาหารและบันทึกบัญชีต่าง ๆ
- INVOICE TRAY ที่รับและรวมใบสั่งจองสั่งซื้อสินค้า
- TELEPHONE METERS มิเตอร์บันทึกจำนวนการใช้บริการโทรศัพท์ของแขก
- SAFE DEPOSIT BOXES สำหรับเก็บของมีค่าของแขก อาจแยกไว้เป็นห้องเฉพาะ
- SAFE เป็นห้องนิรภัยใหญ่ เพื่อเก็บบัญชีประจำวัน ภายในจะมีบริเวณสำหรับใช้ในการ ตรวจสอบบัญชี แยกต่างหากจากส่วนของสำนักงาน
- MISCELLANEOUS เครื่องปั๊มเวลา, เครื่องพิมพ์บัตรเครดิต

อุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับระบบบัญชีโดยทั่วไปของโรงแรมประกอบด้วย

- TELEWRITERS ใช้ในการรับและติดต่อด้านประชาสัมพันธ์ใช้บันทึกข้อความโทรศัพท์ทางไกล ใช้ติดต่อรายงานระหว่างส่วนธุรการด้านหน้า กับฝ่ายแม่บ้าน แผนกบำรุงรักษาและส่วนอื่น ๆ
- PNEUMATIC TUBE SYSTEMS ใช้สำหรับส่งใบเสร็จจากภัตตาคาร บาร์ และที่จอดรถไปยังแผนกเก็บเงิน
- TRAVELLING BAND CONVEYORS ใช้สำหรับส่งเอกสารระยะสั้น ๆ ระหว่างสำนักงาน
- TELEX โดยมากใช้สำหรับติดต่อกับต่างประเทศเป็นประจำ
- TELEPHONE ใช้ติดต่อโดยตรงกับทุก ๆ ส่วนของโรงแรมและติดต่อกับภายนอก

6.6 **แผนกบริการธุรการ (FRONT OFFICE MANAGEMENT)** เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ควบคุมการทำงานและประสานงานระหว่างส่วน FRONT DESK กับแผนกต่าง ๆ ประกอบด้วยส่วนทำงานสำหรับผู้จัดการแผนกธุรการด้านหน้า หัวหน้าแคชเชียร์และผู้จัดการแผนกต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในส่วนนี้ผู้จัดการแผนกธุรการด้านหน้าควรเข้าถึงได้โดยตรง หรือติดต่อกับส่วน LOBBY และส่วนทำงานสำหรับสำนักงานส่วนอื่น ๆ หรือทำบัญชีและห้องเก็บ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกสาร อาจจะจัดแยกไว้ส่วนอื่นก็ได้แต่ต้องติดต่อกันได้สะดวก พื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 0.09 ตารางเมตร / 1 ห้องพัก

6.6.1 FRONT OFFICE MANAGER ห้องทำงานของผู้จัดการธุรกิจส่วนหน้า จัดอยู่ด้านหลังของ FRONT DESK เพื่อสะดวกในการประสานงานและดูแลการปฏิบัติงานของแผนกส่วนหน้าทั้งหมด

6.6.2 CREDIT MANAGER ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ ทำการควบคุม ดูแล และรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อ และการเก็บเงิน งานหลักคือ การตรวจสอบประเมินสินเชื่อเกี่ยวกับการชำระหนี้ของลูกหนี้ การพิจารณาขยายสินเชื่อ เป็นต้น

6.6.3 RECEPTION / SECRETARY เป็นส่วนทำงานของเลขาฯ และต้อนรับผู้มาติดต่อ

6.6.4 RESERVATION AREA (RESERVATION OFFICE) เป็นส่วนทำงานเกี่ยวกับการสำรองห้องพักล่วงหน้า อยู่ด้านหลังของ FRONT DESK และสามารถติดต่อกันได้สะดวก

6.6.5 TELEPHONE OPERATORS ทำหน้าที่เกี่ยวกับการติดต่อกับทางโทรศัพท์ระหว่างบุคคลภายนอก กับภายในโรงแรม หรือแขกกับแผนกต่าง ๆ ของโรงแรม

6.6.6 BELLMAN STORAGE เป็นห้องสำหรับเก็บกระเป๋าเดินทาง สัมภาระของแขก

6.6.7 SAFE DEPOSIT BOXES เป็นตู้นิรภัยสำหรับเก็บของมีค่าของแขก ในกรณีที่แขกนำมาฝากไว้เพื่อป้องกัน การสูญหาย อาจจัดเป็นห้องโดยเฉพาะหรือไม่ก็ได้

6.6.8 CHIEF CASHIER เป็นห้องทำงานของ CHIEF CASHIER จัดอยู่ด้านหลังของ FRONT DESK

6.6.9 COUNT ROOM เป็นห้องสำหรับการตรวจนับเงิน ที่ได้รับจากแขกที่บริเวณ FRONT DESK ต้องมีการควบคุมที่ดี

6.6.10 WORK AREA / MALL มีหน้าที่จัดการเกี่ยวกับไปรษณียภัณฑ์ที่เข้ามาและต้องตรวจดูสิ่งต่าง ๆ เหล่านั้น ได้ส่งไปถึงแขกแล้ว บางครั้งต้องกักไว้เพื่อรอให้แขกมาถึงก่อน รวมทั้งไปรษณียภัณฑ์ของทางโรงแรมเอง

6.6.11 STORAGE ห้องเก็บของในแผนก FRONT OFFICE

6.7 EXECUTIVE OFFICE ประกอบด้วย

6.7.1 RECEPTION / WAITING

6.7.2 GENERAL MANAGER

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.7.3 EXECUTIVE ASSISTANT MANAGER

6.7.4 FOOD AND BEVERAGE MANAGER

6.7.5 SECRETARY

6.7.6 COKFERENCE ROOM

6.7.7 COPYING AND STORAGE

6.8 SALES AND CATERING ประกอบด้วย

6.8.1 RECEPTION / WAITING

6.8.2 DIRECTOR OF SALES OR SALES MANAGER

6.8.3 DIRECTOR OF PUBLIC RELATIONS OR PUBLIC RELATIONS MANAGER

6.8.4 CATERING MANAGER

6.8.5 BANQUET MANAGER

6.8.6 SECRETARY

6.8.7 COPYING AND STORAGE

6.9 ACCOUNTING ประกอบด้วย

6.9.1 CONTROLLER

6.9.2 ACCOUNTING WORK AREA

6.9.3 ASSISTANT CONTROLLER / AUDITOR

6.9.4 COMPUTER ROOM

6.9.5 PAYROLL MANAGER

6.9.6 SECRETARY

6.9.7 COPYING AND STORAGE

6.10 SECRETARY & PERSONAL

6.10.1 ฝ่ายควบคุมและเช็คเวลา (CONTROL AND TIME KEEPER) มักจัดรวมกับแผนกตรวจสอบ ส่วนนี้ทำหน้าที่ตรวจสอบบุคคลเข้า - ออก และเวลาการทำงานของพนักงาน

6.10.2 ฝ่ายรักษาความปลอดภัย (SECURITY) มีหน้าที่และรับผิดชอบด้านรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้มาพัก และพนักงาน ตลอดจนทรัพย์สินของโรงแรมประกอบด้วย

1) ผู้ช่วยหัวหน้ารักษาความปลอดภัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ผู้ควบคุมยาม (SECERITY GUARD SUPERVISOR)

3) ยามรักษาเวลา (SECURITY GUARD "TIME KEEPER")

4) ยามที่จอดรถ (SECURITY GUARD "PARKING LOT")

5) ยามตรวจ (SECURITY GUARD "PATROL")

6.10.3 ฝ่ายบุคคล (PERSONAL DEPARTMENT) เป็นฝ่ายรับและดำเนินการทำงานของพนักงานควบคุมการทำงานและสวัสดิการของพนักงาน จัดการด้านประวัติพนักงานและสถิติต่างๆ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่รับสมัครพนักงานและฝึกพนักงานใหม่ ประกอบด้วย

1) PERSONNEL / RECEPTION เป็นส่วนต้อนรับของฝ่ายบุคคล

2) PERSONNEL MANAGER ห้องทำงานของผู้จัดการฝ่ายบุคคล

3) INTERVIEW ROOM ห้องสัมภาษณ์เพื่อรับพนักงานใหม่

4) TRAINING ROOM ห้องฝึกอบรมให้ความรู้แก่พนักงานให้มีความรู้ทันเหตุการณ์

5) FILES AND STORAGEห้องเก็บแฟ้มทะเบียนประวัติพนักงานและเก็บของทั่วไปของแผนก

7. GENERAL SERVICE SPACE

ส่วนบริการ เป็นส่วนที่ NON PRODUCTION SPACE ของโรงแรม ประกอบด้วยส่วนทำงานของส่วนบริการ สำนักงาน ส่วนบำรุงรักษา และส่วนเก็บของนอกจากนี้ยังประกอบด้วยส่วนทำความสะอาดและห้องเก็บผ้า ห้องเครื่องยนต์สำหรับทำความเย็น แสงไฟ ระบบระบายอากาศ และระบบทำความเย็น ห้องเก็บผ้าม่าน สำหรับรายละเอียดของส่วนต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

7.1 SERVICE ENTRANCE ทางเข้าส่วนบริการ (SERVICE ENTRANCE) ส่วนใหญ่จะไม่ปะปนกับทางเข้าออกของแขกหรือผู้ใช้บริการโรงแรมเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ทางเข้าส่วนบริการ เป็นจุดผ่านของพนักงาน รวมทั้งวัตถุดิบที่ป้อนให้กับส่วนบริการของโรงแรม ต้องมีการควบคุมการเข้าออก

7.2 RECIEVING AND STORAGE

7.2.1 ที่จอดรถสินค้า (TRUCK DOCK) เป็นที่จอดรถขนของขนาดใหญ่ 4 – 6 หลัง เช่น ขนอาหาร เครื่องดื่ม รถขนขยะ กำหนดให้ออกได้ครั้งละ 3 คันพร้อมกัน ใช้เนื้อที่ประมาณ 50 ม./คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2.2 ชานรับส่งของ (LOADING PLATFORM) เป็นบริเวณขนถ่ายสิ่งของลงจากรถโดยทำเป็นชานชาลาสูง 0.90 - 1.20 ม. เพื่อความสะดวกในการขนถ่ายจะติดต่อกับ RECIEVING AREA ได้โดยตรง ใช้พื้นที่ประมาณ 20 – 25 ม.

7.2.3 บริเวณรับของ (RECIEVING AREA) แผนกรับสินค้าเป็นบริเวณพักสิ่งของเพื่อรอการตรวจเช็คก่อนจะส่งไปยังแผนกต่าง ๆ เนื้อที่ประมาณ 0.144 ม. / ห้องพัก

7.2.4 ห้องตรวจรับของ (RECEIVING OFFICE) เป็นห้องทำงานของเจ้าหน้าที่ที่ทำการตรวจเช็คสินค้า

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
RECEIVING AREA & OFFICE	0.148 / GR.	14.8

7.3 แผนกจัดซื้อ (PURCHASHING DEPARTMENT) เป็นแผนกสั่งซื้อสั่งของเข้าสู่โรงแรมตามที่แผนกต่าง ๆ ต้องการนอกจากนี้ยังปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายบริหาร และพนักงานตรวจสอบบัญชี โดยเฉพาะเรื่องการควบคุมการจัดซื้อ บริหารงานร่วมคลังพัสดุในเรื่องการจัดหางบประมาณและต้นทุน งานด้านศุลกากร, การประกันภัย, การพิจารณาแหล่งซื้อ, กฎหมายเกี่ยวกับการจัดซื้อ, คุณภาพและปริมาณของสิ่งที่จัดซื้อ ราคาและฤดูกาลของสิ่งที่จัดซื้อตลอดจนการรับ การเก็บรักษา และการจ่ายสิ่งที่ซื้อมาแก่ฝ่ายและแผนกต่าง ๆ แผนกนี้บางแห่งจัดไว้ในส่วนบริการ

7.4 ห้องเก็บขยะ จะต้องป้องกันกลิ่นและสภาพไม่น่าดูได้ดี ใช้พื้นที่ประมาณ 0.0675 ม/ห้องพัก ประกอบด้วย

7.4.1 ส่วนแยกชนิดของขยะ (GARBAGE STORING AREA)

7.4.2 ส่วนขยะแช่แข็ง (เพื่อไม่ให้บูดเน่า) (REFRIGERATED STORAGE)

7.4.3 ส่วนเก็บขยะแห้ง (TRASH HOLDING AREA)

7.4.4 ส่วนเก็บขวดเปล่า (EMPTY BOTTLE STORAGE)

SPACE SPACE	ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
ห้องเก็บขยะ	0.0675 / GR.	6.75

7.5 GROUNDS EQUIPMENT STORAGE ห้องเก็บอุปกรณ์ในการทำสวน ดูแลไม้ประดับต่าง ๆ ในโรงแรม

7.6 GENERAL STORAGE ควรอยู่ติดกับบริเวณ LOADING DOCK ภายในห้องจะแยกเก็บของต่าง ๆ ที่ใช้ประจำ เช่น สมุด ดินสอ หลอดไฟ สบู่ ฯลฯ จัดวางเป็นระเบียบอยู่ในชั้นหรือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8. EMPLOYEE FACILITY

8.1 STAFFCHANGING ROOM OR EMPLOYEE'S TOILET & LOCKER ส่วนเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวนี้จัดแยกออกเป็น 2 ห้อง คือ พนักงานชายและหญิง โดยทั่วไปจะจัดให้อยู่ใกล้กันหรือติดกัน ในส่วนนี้จะแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

3.1.1 ส่วนเก็บของและเสื้อผ้า (LOCKER) ประกอบด้วยตู้เก็บของพร้อมชั้นวางของและม้านั่ง โดย คิดเนื้อที่ 65% ของเนื้อที่ของส่วนนี้

3.1.2 ส่วนห้องน้ำ - ส้วม เนื้อที่ส่วนนี้คือ 35% ของเนื้อที่ห้องนี้ เนื้อที่ส่วนนี้โดยทั่วไปคือ 0.216 M / ห้องพัก

SPACE SPACE	ALLOTMENT (M 2)	AREA REQUIRED (M 2)
MEN'S LOCKERS/TOILETS	0.22/GR	22
WOMEN'S LOCKERS/TOILETS	0.22/GR	22

8.2 EMPLOYEE CAFTERIA เป็นส่วนรับประทานอาหารและส่วนพักผ่อนของพนักงาน สำหรับที่รับประทานอาหารของเจ้าหน้าที่ระดับสูง อาจแยกไว้อีกห้องหนึ่งส่วนนี้ต้องเตรียม PANTRY ไว้ด้วย จำนวนที่นั่งคิดจากครึ่งหนึ่งของจำนวนพนักงานทั้งหมดสำหรับอาหารมื้อเที่ยง การบริการเป็นแบบ CAFETERIA

9. LAUNDRY & HOUSEKEEPING

9.1 SOILED LINEN ROOM เป็นห้องเก็บผ้าสกปรกเพื่อรอการส่งไปซักทำความสะอาด

9.2 LAUNDRY ห้องซักรีด ภายในมีเครื่องซักผ้า เครื่องบิดผ้า (ESTRACTORS) ที่รีดผ้า (IRONER) มีเนื้อที่ใช้สอย 0.63 / ห้องพัก มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน ดังนี้

เริ่มแรกผ้าสกปรกที่เก็บจากห้องพักแขก ภัตตาคาร และส่วนอื่น ๆ โดยใช้รถเข็น (CART) ไปยังพื้นที่ส่วนบริการ หรืออาจมาโดยทางช่องท่อส่งผ้า หรือลิฟต์บริการเพื่อเข้าไปแผนกซักรีดโดยมีขบวนการดังนี้ แยกผ้าออกตามชนิดและทำเครื่องหมาย เข้าเครื่องซักรีดให้แห้งแล้วนำไปอบหรือรีด ซึ่งจะแยกเป็นส่วนสำหรับรีดผ้า และสำหรับผ้าปูที่นอนซึ่งมีขนาดใหญ่มาก แล้วนำไปเก็บบรรจุ หรือใส่ถุงให้เรียบร้อยหรือไปแขวนไว้

ลักษณะงานที่ใช้และเครื่องมือ โดยทั่วไปคิดอัตราส่วนดังนี้

ร้อยละ 70 เป็นงานพวก FLAT WORK (SHEET CLOTHS MAKING)

ร้อยละ 25 เป็นงานอบแห้ง (TUMPLE DRIED) ผ้าขนหนู ผ้าเช็ดตัว

ร้อยละ 5 เป็นพวกเครื่องแบบและอื่น ๆ (รวมส่วนเสื้อผ้าแขก)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การคำนวณปริมาณผ้าที่ต้องการทำความสะอาดต่อวัน / ห้องพักที่มีการเข้าพัก ประมาณ 5.9 กก. / วัน / ห้องพัก

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
LAUNDRY	0.63/GR	63

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

9.2.1 LAUNDRY SUPERVISOR เป็นผู้ดูแลในแผนกซัก – รีด มีหน้าที่ควบคุมการทำงานในแผนก

9.2.2 SUPPLIES STORAGE เป็นส่วนเก็บของใช้ในแผนกซัก-รีด เช่นผงซักฟอก เป็นต้น

9.3 HOUSEKEEPING ส่วนของแม่บ้านและพนักงานดูแลทำความสะอาด

9.3.1 HOUSEKEEPER ROOM แม่บ้านมีหน้าที่ดูแลความสะดวกเรียบร้อยของโรงงาน ให้อยู่ในส่วนพร้อมที่แขกจะเข้าพักได้ และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก

9.3.2 ASSISTANT HOUSEKEEPER ผู้ช่วยแม่บ้าน ทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากแม่บ้าน

9.3.3 LINEN STORAGE ห้องเก็บผ้ารวม เก็บผ้าทุกชนิดที่ใช้ภายในโรงแรม ประกอบด้วย ผ้าที่ใช้ประจำวัน เช่น ผ้าปูเตียง, ผ้าปูโต๊ะ ที่เก็บรถเข็นผ้า ส่วนเบิกจ่ายผ้าทุกชนิด ยกเว้น เครื่องแบบของพนักงาน ส่วนซ่อมแซมผ้าที่ชำรุด ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ห้องซัก – รีด ของแผนกแม่บ้าน

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
LINEN STORAGE	0.3/GR	30

9.3.4 UNIFORM ISSUE / STORAGE ห้องเก็บและเบิกจ่ายเครื่องแบบของพนักงานโดยเฉพาะไม่ปะปนกับส่วนของ LINEN STORAGE

9.3.5 SUPPLY STORAGE ห้องเก็บของใช้ในแผนกแม่บ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9.3.6 LOST AND FOUND เป็นส่วนเก็บของที่แขกลืมไว้ในห้องพักเพื่อรอการติดต่อขอรับกลับอาจจัดเป็นห้องหรือเป็นตู้ (CABINET) รวมอยู่ในส่วนของ LINEN STORAGE ก็ได้

9.3.7 SEWING ROOM เป็นห้องซ่อมแซมเสื้อผ้า และผ้าทุกชนิดในโรงแรม

10. ENGINEERING & MAINTENANCE SHOPS

เป็นส่วนหนึ่งของวิศวกร พนักงานเทคนิค และซ่อมบำรุง

10.1 ห้องทำงานหัวหน้าวิศวกรประจำโรงแรม (ENGINEER ROOM)

10.2 แผนกซ่อมแซม แบ่งได้ดังนี้

10.2.1 แผนกซ่อมแซมเครื่องปั๊มและไฟฟ้า (PUMPING AND ELECTRICAL) มีหน้าที่ตรวจเครื่องยนต์กลไกส่วนต่าง ๆ และเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิด

10.2.2 แผนกช่างไม้และเครื่องบุ (CARPENTER AND EPHOLSTERING SHOP) มีหน้าที่ซ่อมแซมเครื่องเรือนต่าง ๆ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา เป็นต้น

10.2.3 แผนกช่างทาสี (PAINT AND VANISH ROOM) ควรอยู่ใกล้หรือส่วนเดียวกับแผนกช่างไม้ เพราะการทำงานต่อเนื่องกัน ห้องนี้ควรมีการระบายอากาศที่ดี ใช้วัสดุกันไฟ

10.2.4 แผนกช่างท่อ (PLUMBING SHOP) รับหน้าที่ซ่อมแซม อุดรอยรั่วของระบบสุขาภิบาล

10.2.5 แผนกช่างกุญแจ (KEY SHOP) เป็นแผนกซ่อมแซมเกี่ยวกับระบบกุญแจ จัดทำกุญแจสำรอง

เนื้อที่ส่วนนี้คิดประมาณ 0.30 ม / ห้องพัก

10.3 FURNITURE STORAGE ห้องเก็บเครื่องเรือนที่ไม่ได้ใช้ ชิ้นส่วนชำรุด หรือต้องการดัดแปลงแก้ไขเพื่อรอการนำไปซ่อมแซม ควรอยู่ใกล้กับ SERVICE LOBBY

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
FURNITURE STORAGE	0.22/GR	22

10.4 ENGINEERING STORE ROOM ห้องเก็บเครื่องมือเครื่องใช้สำหรับวิศวกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

11 MECHANICAL AREAS

เป็นส่วนของเครื่องจักรกลและระบบต่างๆ ที่ใช้ภายในโรงแรม

11.1 CHILLER ROOM เป็นห้องสำหรับติดตั้งเครื่องระบบปรับอากาศ ตำแหน่งควรอยู่ติดกับ ELECTRICAL ROOM

11.2 TRANSFORMER ROOM ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าสำหรับติดตั้งเครื่องลดกำลังไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ สำหรับใช้อุปกรณ์ เครื่องกลต่าง ๆ ในโครงการ

11.3 EMERGENCY GENERATOR เป็นส่วนสำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง รวมทั้งถังเก็บเชื้อเพลิงสำหรับเครื่อง GENERATOR ด้วย

ตำแหน่งของ TRANSFORMER ROOM กับ EMERGENCY GENFRATOR ควรอยู่ติดกับและติดริมนอกอาคาร เพื่อประโยชน์ในการระบายความร้อนจากเครื่องรวมทั้งเรื่องการซ่อมบำรุง ผนังติดริมนอกอาคาร อาจทำเป็นบานเกล็ดระบายอากาศ และสามารถถอดออกได้ ในกรณีที่ต้องมีการขนเครื่องออกซ่อมแซม

11.4 METER ROOM

11.5 ELECTRICAL SWITCHBOARD ควรอยู่ติดกับ CHILLER ROOM โดยมีห้องทำงานของวิศวกรชั้นกลาง เพื่อสะดวกในการควบคุมดูแล

11.6 FUEL STORAGE เป็นบริเวณถังเก็บน้ำมัน ซึ่งอาจมีลักษณะเป็นถังเก็บแบบลอยตัวเหนือผิวดิน หรือถังเก็บใต้ดิน ซึ่งปลอดภัยกว่า ตำแหน่งควรอยู่ใกล้กับห้องเครื่องทำไอน้ำ น้ำร้อนและห้องเครื่องผลิตไฟฟ้าสำรอง และบริเวณที่รถส่งน้ำมันเข้ามาส่งได้สะดวก

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
BOILER ROOM	0.56/GR	56

11.7 TELEPHONE EQUIPMENT ROOM เป็นศูนย์รวมชุมสายโทรศัพท์ ควรอยู่ใกล้กับ STAFF สายไฟเมนใหญ่ เนื่องจากสายโทรศัพท์ และ AUDIO จะเดินสายคู่มากับสายไฟฟ้าขึ้นทาง SHAFT จาก GROUND FLOOR

12. PARKING SPACE

ส่วนที่จอดรถนี้นับเป็นส่วนที่จำเป็นสำหรับโรงแรมทุกประเภท ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง รวมทั้งกฎข้อบังคับ หรือเทศบัญญัติของแต่ละท้องถิ่นว่าจะกำหนดจำนวน หรือขนาดพื้นที่ของที่จอดรถสำหรับสถานที่ตั้งที่อยู่ในเมือง ราคาที่ดินมีราคาสูงมาก อาจจำเป็นต้องสร้างที่จอดรถไว้ชั้นใต้ดินหรือก่อสร้างเป็นอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งขึ้นอยู่กับการแก้ปัญหาทางด้านการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยควรคำนึงถึงทางเข้า โครงสร้าง เสียง รวมทั้งอันตรายจากไฟไหม้ การคำนวณหาพื้นที่และจำนวนที่จอดรถของโรงแรมในโครงการ

การคำนวณได้ยึดถือหลักเกณฑ์ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคารในปัจจุบันเป็นหลัก ซึ่งสามารถแบ่งขั้นตอนการคำนวณหาพื้นที่และจำนวนที่จอดรถประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

วิธีหาจำนวนที่จอดรถ แบ่งเป็น 2 วิธี

12.1 หาจากจำนวนห้องรับแขกภัตตาคาร – จัดเลี้ยงและห้องโถงโรงแรม

12.1.1 จากจำนวนห้องรับแขก

1 หาจากจำนวนห้องพักของโรงแรม ห้องพักใน 100 ห้องแรก ให้มีที่จอดรถ 10 คัน สำหรับ 30 ห้องแรกที่เกินคิด 1 คัน /5 ห้องเศษ 5 คิดเป็น 5 ดังนั้น 100 ห้องแรกมีที่จอดรถ (10 + 70/5) = 24 คัน

รวมที่จอดรถทั้งหมดในส่วนห้องพัก (10 + 70/5) = 24 คัน

12.1.2 จากพื้นที่ของภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง ซึ่งมีดังนี้

- COFFEE SHOP	50 SQ.M.
- MAIN DINING	90 SQ.M.
- SPECIALLY RESTAURANT	60 SQ.M.
- BAR & COCKTAIL LOUNGE	67.5 SQ.M.
- NIGHT CLUB	55.8 SQ.M.
- BANQUET HALL	192 SQ.M.
- EXHIBITION AREA	150 SQ.M.
TOTAL	665.3 SQ.M

1. ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 SQ.M. ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตร.ม. เศษของ 15 คิดเป็น 15 ตร.ม. (665.3/15) = 45 คัน

รวมที่จอดรถของส่วนจัดเลี้ยงและส่วนภัตตาคาร 665.3 / 15 = 45 คัน

12.1.3 จากพื้นที่ห้องโถงของโรงแรม คิดพื้นที่10 ตร.ม./1คัน เศษของ10 คิดเป็น10

- LOBBY	100 SQ.M.
- LOUNGE	54 SQ.M.
- BANQUET FOYER	48 SQ.M.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	TOTAL	202	SQ.M	
รวมที่จอดรถของส่วนห้องโถง	**202/10**	**=**	**21**	**คัน**
รวมที่จอดรถสาธารณะทั้งหมด	**24+ 45 + 21**	**=**	**90**	**คัน**

12.2 หาจากพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร

1. PUBLIC AREA	295.62		SQ.M.
2. GUEST ROOM SPACE	7095.4		SQ.M.
3. FUNCTION AREA	590.46		SQ.M.
4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE	740.09		SQ.M.
5. SPECIAL ACCOMODATION	540.41		SQ.M.
6. FRONT DESK	845.39		SQ.M.
7. GENRAL SERVICE SPACE	223.275		SQ.M.
8. EMPLOYEE FACILITY	166.751		SQ.M.
9. HOUSE KEEPING AND LAUNDRY	159.9		SQ.M.
10. ENGINEER AND MAINTENANCE WORKSHOP	127.4		SQ.M.
11. MECHANICAL AREA	481		SQ.M.
TOTAL AREA	**=**	**11993.696**	**SQ.M.**

คิดจำนวนที่จอดรถ 120 ตร.ม./คัน เศษของ 120 คิด 1

รวมที่จอดรถสาธารณะทั้งหมด 11993.696/120 = 100 คัน

สรุป จะเห็นได้ว่า ผลรวมของวิธีที่ 1 (90 คัน) น้อยกว่าผลรวมของวิธีที่ 2 (100 คัน)

ดังนั้น ที่จอดรถสาธารณะของโครงการ = 100 คัน

ที่จอดรถบริการแก่แขกทั้งหมด 94 คันแยกได้ดังนี้คือ รถบัส รถรับจ้างบริการ และรถทั่วไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รถบัส

กำหนดอัตราเข้าพัก 80 % และอัตราผู้เข้าพัก ต่อห้องเป็น 1.6 คน

จะได้ผู้มาพักโรงแรมเท่ากับ (100 x 80) /100 = 80 ห้อง

แบ่งเป็น - นักท่องเที่ยวกลุ่ม 60 %

- นักท่องเที่ยวอิสระและอื่นๆ 40 %

ฉะนั้น นักท่องเที่ยวที่เดินทางโดยรถทัวร์ = (80 x 60) /100 เท่ากับ 48 ห้อง

จำนวน 48 ห้อง มีแขกพัก = 1.6 x 48 = 77 คน

รถทัวร์ 1 คันบรรจุได้ประมาณ 40 คน

ดังนั้น 77 คน จะต้องใช้รถทัวร์ = 77/40 = 2 คัน

โดยทั่วไปต้องมีที่จอดรถทัวร์ 1 ใน 3 ของรถทัวร์ ทั้งหมด

นั่นคือจำนวนที่จอดรถทัวร์ = 2/ 3 = 1 คัน

พื้นที่จอดรถทัวร์ (รวมทางสัญจร) = 48 ตร.ม.

พื้นที่สำหรับจอดรถทัวร์ = 48 x 1 = 48 ตร.ม.

รถแท็กซี่และลีมูซีน

นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจอื่น ๆ อีก 40 % จำนวน 32 ห้อง ไม่ได้เดินทางโดยรถทัวร์ แต่เดินทางโดยรถของโรงแรม, รถแท็กซี่, รถของญาติ รวมทั้งรถประจำทาง

จำนวนที่เดินทางโดยรถแท็กซี่ ประมาณ 15 % ของ 32 ห้อง

นั่นคือจำนวนที่จอดรถสำหรับแท็กซี่ = (15x32) / 100 = 5 คัน

คิดเป็นพื้นที่ (12 ตร.ม. / คัน) = 12 x 5 = 60 ตร.ม.

ที่จอดรถทั่วไป คือ ที่จอดรถที่เหลือทั้งหมดคือ 90 - 8 = 82 คัน

คิดเป็นพื้นที่ (12 ตร.ม./ คัน) = 84x 12 = 1008 ตร.ม.

รถจักรยานยนต์

ส่วนมากเป็นของคนไทยที่มารับบริการโรงแรม และติดต่อธุรกิจกับทางโรงแรม โดยคิดจำนวนผู้มียานพาหนะจักรยานยนต์จาก 15 % ของพื้นที่ภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง และคิดที่จอดรถ 25 ตร.ม. / 1 คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง = 1330.55 ตร.ม.

15 % ของพื้นที่คิดเป็น = 199.58 ตร.ม.

จำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์ = 199.58 / 25 = 8 คัน

พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ (2 ตร.ม. / คัน) = 8 x 2 = 16 ตร.ม.

รถเจ้าหน้าที่

คิดแยกเป็นส่วนดังนี้

- ส่วนบริหาร (EXECUTIVE OFFICE) ประกอบด้วยประธานและผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ 10 บุคคล คือ จำนวนที่จอดรถ 1 คัน / 1 คน ดังนั้นต้องการที่จอดรถ 10 คัน
- ส่วนพนักงาน (STAFF) คิดจากแผนกต่าง ๆ ซึ่งมี 8 แผนก แผนกละ 1 คัน

จำนวนที่จอดรถ = 1 x 8 = 8 คัน

คิดเป็นพื้นที่ = 8x12 = 96 ตร.ม.

รถบริการ (SERVICE PARKING)

รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ 1 คัน

รถบรรทุกเครื่องดื่ม 1 คัน

รถขยะ 1 คัน

พื้นที่จอดรถบริการ 1 คัน รวมเนื้อที่ใช้สอยและทางสัญจร 12 ตร.ม. ดังนั้น

พื้นที่จอดรถบริการ = 30 x 3 = 90 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 สรุปจำนวนที่จอดรถ และพื้นที่จอดรถ

ที่จอดรถ	จำนวน (คัน)	พื้นที่ (ตร.ม.)
ที่จอดรถทั่วไป	94	1128
ที่จอดรถทัวร์	1	48
ที่จอดรถแท็กซี่โรงแรม	5	60
ที่จอดรถจักรยานยนต์	8	16
รวมที่จอดรถ (ไม่รวมจักรยานยนต์)	100	1252
ที่จอดรถเจ้าหน้าที่	8	96
ที่จอดรถ SERVICE	3	90
SUB TOTAL AREA		1438
+50 % FOR CIRCULATION		719
TOTAL AREA		**2157**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.9 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
FRONT OF THE HOUSE					
1. PUBLIC AREA					
- LOBBY		1	1.0/GR	100	24 HRS
- LOUNGE		1	0.54/GR	54	24 HRS
- LUGGAGE HANDING		1	0.4/GR	40	24 HRS
- LUGGAGE CART/STORE		1	0.014/GR	1.4	24 HRS
- FRONT DESK		1	0.09/GR	9	24 HRS
- MALE PUBLIC TOILET		1	0.14/GR	14	24 HRS
- FEMALE PUBLIC TOILET		1	0.09/GR	9	24 HRS
- TELEPHONE BOOTH		2	1	2	24 HRS
SUB TOTAL AREA				227.4	
+30 % FOR CIRCULATION				68.22	
TOTAL AREA				**295.62**	
2. GUEST ROOM SPACE					
- STANDARD ROOM		10	44/GR	440	24 HRS
- DELUXE		75	42/GR	3150	24 HRS
- STANDARD SUITE		3	80/GR	240	24 HRS
- SUITE		10	130/GR	1300	24 HRS
- PENHOUSE		2	164/GR	328	24 HRS
- FLOOR SERVICING			56/GR	560	24 HRS
SUB TOTAL AREA				6018	
+30 % FOR CIRCULATION				1805.4	
TOTAL AREA				**7823.4**	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
3. FUNCTION AREA					
- BANQUET HALL	160	1	1.2/P	192	8.00-17.00
- BANQUET FOYER		1	25 % OF B.	48	10.00-24.00
- BANQUET STORAGE		1	10 % OF B.	19.2	10.00-24.00
- AUDIO/VISUAL EQUIPIMENT STORAGE		1	-	10	10.00-24.00
- PROJECTION BOOTH		1	-	20	10.00-24.00
- EXHIBITION AREA	60	1	2.5/P	150	10.00-24.00
- EXHIBITION STORAGE		1	25 % OF E.	15	10.00-24.00
SUB TOTAL AREA				454.2	
+30 % FOR CIRCULATION				136.26	
TOTAL AREA				**590.46**	
4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE					
- MAIN DINING ROOM			1.5/P	90	
- SPECIAL RESTAURANT	60	1	2.0/P	60	10.00-20.00
- COFFEE SHOP	30	1	0.5/GR	50	10.00-20.00
- ROOM SERVICE		1	0.075/GR	7.5	24 HRS
- BAR & COCKTAIL LOUNGE		1	0.675/GR	67.5	24 HRS
- NIGHT CLUB		1	0.93/P	55.8	19.00-1.00
- MAIN KITCHEN	60	1	40 % OF MAIN DINING	36	19.00-1.00
- SPECIAL KITCHEN		1	30 % OF SPECIALRESTAURANT	18	10.00-22.00
- AUXILIARY KITCHEN		1	25% OF COFFEE SHOP	12.5	10.00-22.00
- CHEF'S OFFICE		1		16	24 HRS
- TOILET			8/UNIT	16	8.00-24.00
- STEWARD'S STORE			0.5/GR	50	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
- BEVERAGE'S STORE		1	0.8/GR	80	
- CHINA, SILVER,GLASS STORAGE		1	0.1/GR	10	
SUB TOTAL AREA				569.3	
+37 % FOR CIRCULATION				210.6	
TOTAL AREA				**779.9**	
5. SPECIAL ACCOMODATION					
SWIMMING POOL					6.00-19.00
- SWIMMING POOL		1	0.75/GR	75	
- SWIMMING POOL BAR		1		12	
HEALTH CLUB					7.00-20.00
- SAUNA FOR MEN & WEMEN	4	2	16/UNIT	32	
- FITNESS		1	0.1/GR	10	
- DRESSING ROOM TOILET & LOCKER		2		30	
FIRST AID ROOM		1		20	24 HRS
SPA SERVICE					7.00-20/00
- LOBBY	5		0.54/P	2.7	
- TREATMENT ROOM		2	18	18	
- MASSAGE ROOM		1	100	100	
- SHOWER ROOM		2	6	12	
- SPA LOUNGE	5		0.80/P	4	
GAME ROOM				100	7.00-20.00
SUB TOTAL AREA				415.7	
+30 % FOR CIRCULATION				124.71	
TOTAL AREA				**540.41**	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
BACK OF THE HOUSE					
6. FRONT DESK					
(FRONT OFFICE)					
- RECEPTION & SECRETARY				12	08.30-17.00
- FRONT OFFICE MANAGER				20	08.30-17.00
- RESERVATION OFFICE			0.065/GR	6.5	08.30-17.00
- TELEPHONE OPERATOR			0.074/GR	7.4	12 HRS
- SOUND MESSEGE RELAYS			0.074/GR	7.4	08.30-17.00
- GENERAL CASHIER				12	12 HRS
- SWITCH BOARD ROOM				10	08.30-17.00
- COPY /MAIL				10	08.30-17.00
- ACCOUNT ROOM				15	08.30-17.00
- SAFE DEPOSIT ROOM				5	08.30-17.00
TOTAL AREA				**105.3**	
(EXECUTIVE OFFICE)					
- RECEPTION & WAITING				20	08.30-17.00
- GENERAL MANAGER				40	08.30-17.00
- EXECUTIVE ASSISTANT MANAGE				36	08.30-17.00
- F & B MANAGER				20	08.30-17.00
-CONFERENCE ROOM (20)	20			30	08.30-17.00
TOTAL AREA				**146**	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
(SALE & CATERING)					
- RECEPTION & WAITING				20	08.30-17.00
- SALE MANAGER				20	08.30-17.00
- CATERING MANAGER				20	08.30-17.00
- BANQUET MANAGER				20	08.30-17.00
- SALE WORK AREA				16	08.30-17.00
- PUBLIC RELATIONSHIP MANAGER				20	08.30-17.00
- SECRETARY				6	08.30-17.00
- COPYING STORAGE				6	08.30-17.00
- CONFERENCE ROOM(20)	20			30	08.30-17.00
TOTAL AREA				**158**	
(ACCOUTING)					
- RECEPTION & WAITING				10	08.30-17.00
- CONTROLLER				15	08.30-17.00
- ASSISTANT CONTROLLER &AUDITOR				60	08.30-17.00
ACCOUNTING WORK AREA					
- PAYROLL MANAGER				20	08.30-17.00
- SECRETARY				10	08.30-17.00
- COPYING STORAGE				15	08.30-17.00
- COMPUTER ROOM				10	08.30-17.00
TOTAL AREA				**140**	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
(SECRETARY & PORSONAL)					
- CHIEF SECURITY				15	08.30-17.00
- CHIEF PATRIL ROOM				16	08.30-17.00
- ASSISTANT SECURITY				12	08.30-17.00
- ASSISTANT SECURITY				15	08.30-17.00
PERSONAL MANAGER					
- TRANING				9	08.30-17.00
DEPARTMENT					
- TRANING ROOM				25	08.30-17.00
- INTERVIEW ROOM				9	08.30-17.00
TOTAL AREA				**101**	
SUB TOTAL AREA				650.3	
+30 % FOR CIRCULATION				195.09	
TOTAL AREA				**845.39**	
7. GENRAL SERVICE					
SPACE					
- LOADING DOCK		2	22 / TRUCK	44	
- RECIVING AREA		1	0.2 / GR	20	
- RECEIVING OFFICE		1	-	15	
- TRASH HOLDING		1	0.0675 / GR	6.75	
STORE.					
- PACKAGE & STORING		1	0.08 / GR	8	
- EMPTY BOTTEL		1	0.05 / GR	5	
STORAGE					
- GENERAL STORAGE		1	0.2 / GR	20	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
- REFRIGERATOR GARBAGE		1	0.03 / GR	3	
- GROUND EQUIPMENT STORAGE		1		20	
- PURCHASING DEPARTMENT		1		30	
SUB TOTAL AREA				171.75	
+30 % FOR CIRCULATION				51.525	
TOTAL AREA				**223.275**	
8. EMPLOYEE FACILITY					
- CONTROL TIME KEEPER		1	0.05/GR	5	
- MEN'S LOCKER		1	0.14/GR	14	
- MEN'S TOILETS		1	0.076/GR	7.6	
- WOMEN'S LOCKER		1	0.13/GR	13	
- WOMEN'S TOILETS		1	0.07/GR	7	
- STAFF DINING		1	0.5/GR	50	
- STAFF KITCHEN		1	1/3 OF STAFF DIN	16.67	10.00-12.00
- STAFF LOUNGE		1		15	17.00-20.00
SUB TOTAL AREA				128.27	
+30 % FOR CIRCULATION				38.481	
TOTAL AREA				**166.751**	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
9. HOUSE KEEPING AND LAUNDRY					
- HOUSE KEEPING OFFICE (3)		1	0.06/GR	6	8.30-17.00
- SERVICE & UNIFORM ADDING(4)		2	0.09/GR	9	8.30-17.00
- UNIFORM ISSUE AND STORE(2)		1	0.1/GR	10	8.30-17.00
- LENIN ROOM(3)		1	0.1/GR	10	8.30-17.00
- LAUNDRY(10)		4	0.6/GR	60	8.30-17.00
- FLOWER ROOM (2)		1	0.04/GR	4	8.30-17.00
- SOIL LINE ROOM				12	8.30-17.00
- SUPPLY STORAGE				12	8.30-17.00
SUB TOTAL AREA				123	
+30 % FOR CIRCULATION				36.9	
TOTAL AREA				**159.9**	
10. ENGINEER AND MAINTENANCE WORKSHOP					
- ENGINEER OFFICE				20	8.30-17.00
- TECHNICIAN LOCKER			0.07/GR	7	8.30-17.00
- MECHANICAL SHOP				24	8.30-17.00
- ELETRICAL SHOP				24	8.30-17.00
- CARPERTER SHOP		1	0.11/GR	11	8.30-17.00
- PAINT & VANISH SHOP		1	0.06/GR	6	8.30-17.00
- FURNITURE STORAGE		1	0.06/GR	6	8.30-17.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
SUB TOTAL AREA				98	
+30 % FOR CIRCULATION				29.4	
TOTAL AREA				**127.4**	
11. MECHANICAL AREA					
- TRANSFORMER ROOM			0.25/GR	25	
- EMERGENCY GENERATOR			0.08/GR	8	
- PUMP ROOM			0.06/GR	6	
- ELETRICAL SWITCHBOARD			0.12/GR	12	
- CHILLER ROOM			1.00/GR	100	
- FUEL STROAGE			0.20/GR	20	
- PLUMBING & BOILER ROOM			0.54/GR	54	
- TELEPHIONE EQUIPMENT			0.10/GR	10	
- PABX , AUDIO ROOM				12	
- MECHANICAL TREATMENT			0.75/GR	75	
- A.H.U.				30	
- ELEVATOR MECHINE ROOM				18	
SUB TOTAL AREA				370	
+30 % FOR CIRCULATION				111	
TOTAL AREA				**481**	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ELEMENT OF THE PROPESED HOTEL	USER	UNIT	SPACE ALLOTMENT	REQUIRE AREA	TIME WORKING
12. CAR PARKING					
- PUBLIC CAR PARKING	94		12/CAR	1128	
- COACH PARKING	1		48/CAR	48	
- HOTEL LIMOUSINE PARKING	5		12/CAR	60	
- MOTORCYCLE PARKING	8		2/CAR	16	
- STAFF PARKING	83		12/CAR	96	
- SERVICE PARKING			30/CAR	90	
SUB TOTAL AREA				1438	
+50 % FOR CIRCULATION				719	
TOTAL AREA				2157	

GRAND TOTAL = 295.62+7823.4+590.46+779.9+540.41+845.39+223.275+166.751 +159.9+127.4+481+2157 = 13709.306 ตร.ม.

รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ไม่รวมที่จอดรถ = 11552.306 ตร.ม.

รวมพื้นที่จอดรถ = 2157 ตร.ม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ = 13709.306 ตร.ม.

หมายเหตุ : การคิดพื้นที่สัญจร ร้อยละ 30 ในส่วนพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ เนื่องมาจากการคิดถึง เส้นทางเดิน ระยะห่างของเฟอร์นิเจอร์ ซึ่ง ร้อยละ 30 เป็น การคิดพื้นที่ในขั้นต้น โดยอาจจะมีการปรับเปลี่ยนส่วนเส้นทางสัญจร ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 25 -35 ด้วยกัน

การคิดพื้นที่สัญจร ร้อยละ 37 ในส่วน FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE เนื่องจากในบริเวณ จะมีการสัญจรของรถเข็น หรือรถขนส่งอาหารเพิ่มขึ้นด้วย

การคิดพื้นที่สัญจร ร้อยละ 50 ในส่วนที่จอดรถ เนื่องจาก จำเป็นต้องคิดถึง บริเวณสำหรับรถสวนทาง บริเวณกลับรถ บริเวณสำหรับทำการสัญจรเวลาจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์หาพื้นที่ใช้สอยข้างต้น สามารถจำแนกพื้นที่ใช้สอยของตัวอาคารออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ เพื่อการนำไปคิดคำนวณผลกำไรและระยะคืนทุนของโรงแรมได้ต่อไป ดังนี้ คือ

1. พื้นที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม (PROFITABLE AREA) หมายถึงพื้นที่ที่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดรายได้กับโรงแรมโดยตรง การเพิ่มหรือลดพื้นที่ ตลอดจนการเข้าใช้งานของผู้มาเข้าใช้บริการ มีผลโดยตรงต่อรายได้ของโรงแรม

2. พื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโรงแรม (NON-PROFITABLE AREA) หมายถึงพื้นที่ที่มีกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้กับโรงแรมโดยตรง การเพิ่มหรือลดของพื้นที่ ตลอดจนการเข้าใช้งานของผู้ใช้บริการ ไม่มีผลโดยตรงต่อรายได้ของโรงแรม แต่อาจมีผลทางอ้อม เช่นทำให้บริการดูด้อยประสิทธิภาพ หรือดูไม่หรูหรา หรือโอ่โถง เป็นต้น

โดยสามารถจำแนกพื้นที่และคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ได้ดังนี้

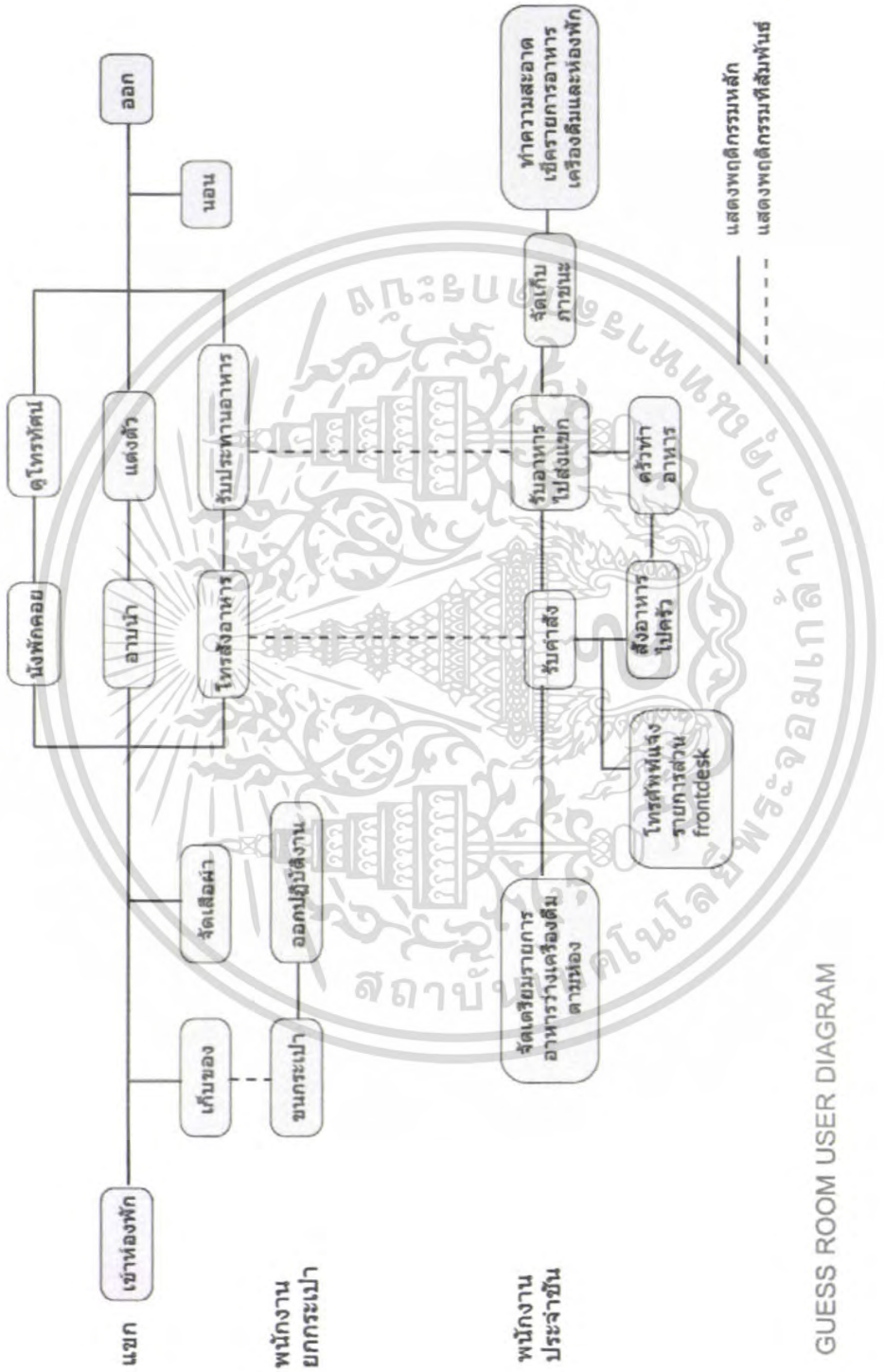
ตารางที่ 4.15 แสดงพื้นที่ทำรายได้ต่อพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโรงแรม

PROFITABLE AREA		NON-PROFITABLE AREA	
SPACE CLASSIFICATION	AREA	SPACE CLASSIFICATION	AREA
-GUESS ROOM	7823.4	-PUBLIC AREA	295.62
-FOOD AND BEVERAGE	442.921	-FOOD SUPPORT SERVICE	336.979
AREA		-FRONT DESK	845.39
-FUNCTION AREA	590.96	-GENERAL SERVICE AREA	1158.326
-SPECIAL ACCOMMODATION	540.41		
TOTAL AREA	9397.721		2636.315
PERCENTAGE	78.09		21.91

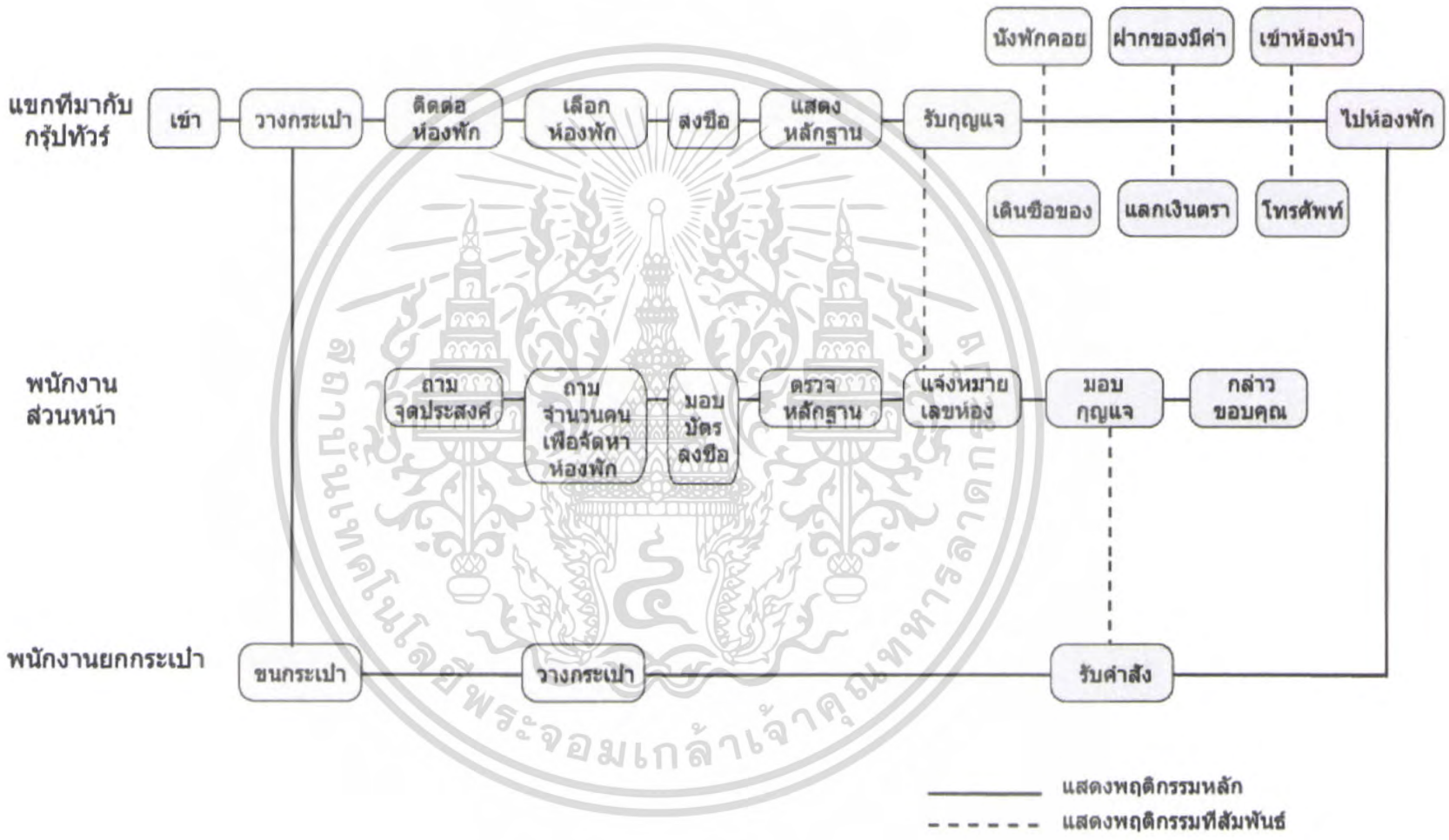
จะเห็นได้ว่าเปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ที่สามารถทำรายได้ให้กับโรงแรมโดยตรงมีปริมาณสูงกว่าพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ให้กับโรงแรม กว่า 4 เท่า ทั้งนี้ไม่รวมที่จอดรถ เนื่องจากไม่ได้อยู่ในส่วนของโครงสร้างอาคารและไม่ต้องลงทุนมาก ซึ่งจากพื้นที่นี้จะสามารถนำไปประกอบการพิจารณาถึงการจัดสรรหางบประมาณ หาจุดคุ้มทุนต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.10 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของโครงการและการบริหารงานภายในโครงการของโรงแรมมาตรฐานทั่วไป



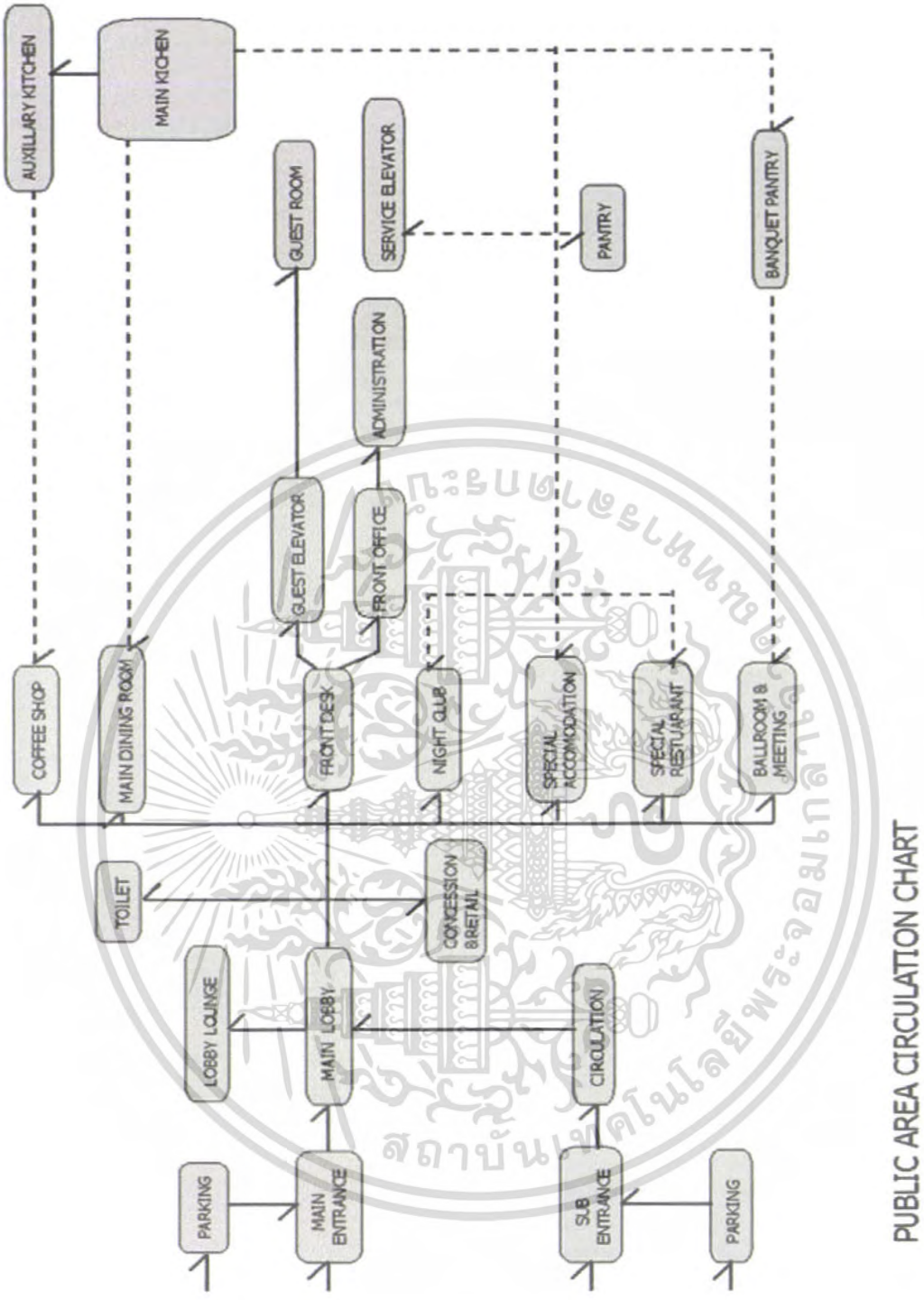
รูปที่ 4.7 แสดงแผนภูมิพฤติกรรมของแขกที่เข้าพัก



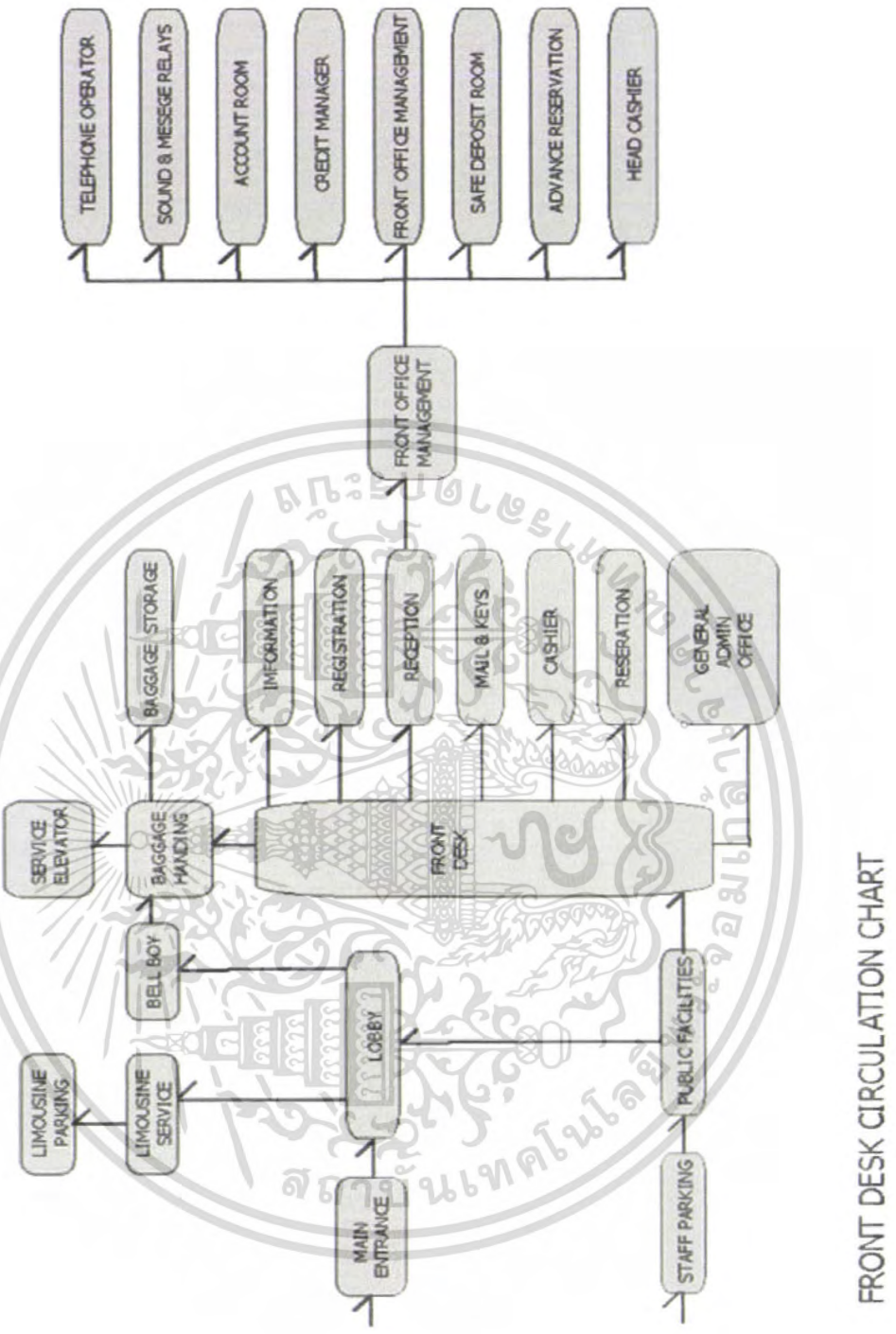
LOBBY HALL USER DIAGRAM

รูปที่ 4.9 แสดงพฤติกรรมผู้ใช้งานในร้านอาหาร

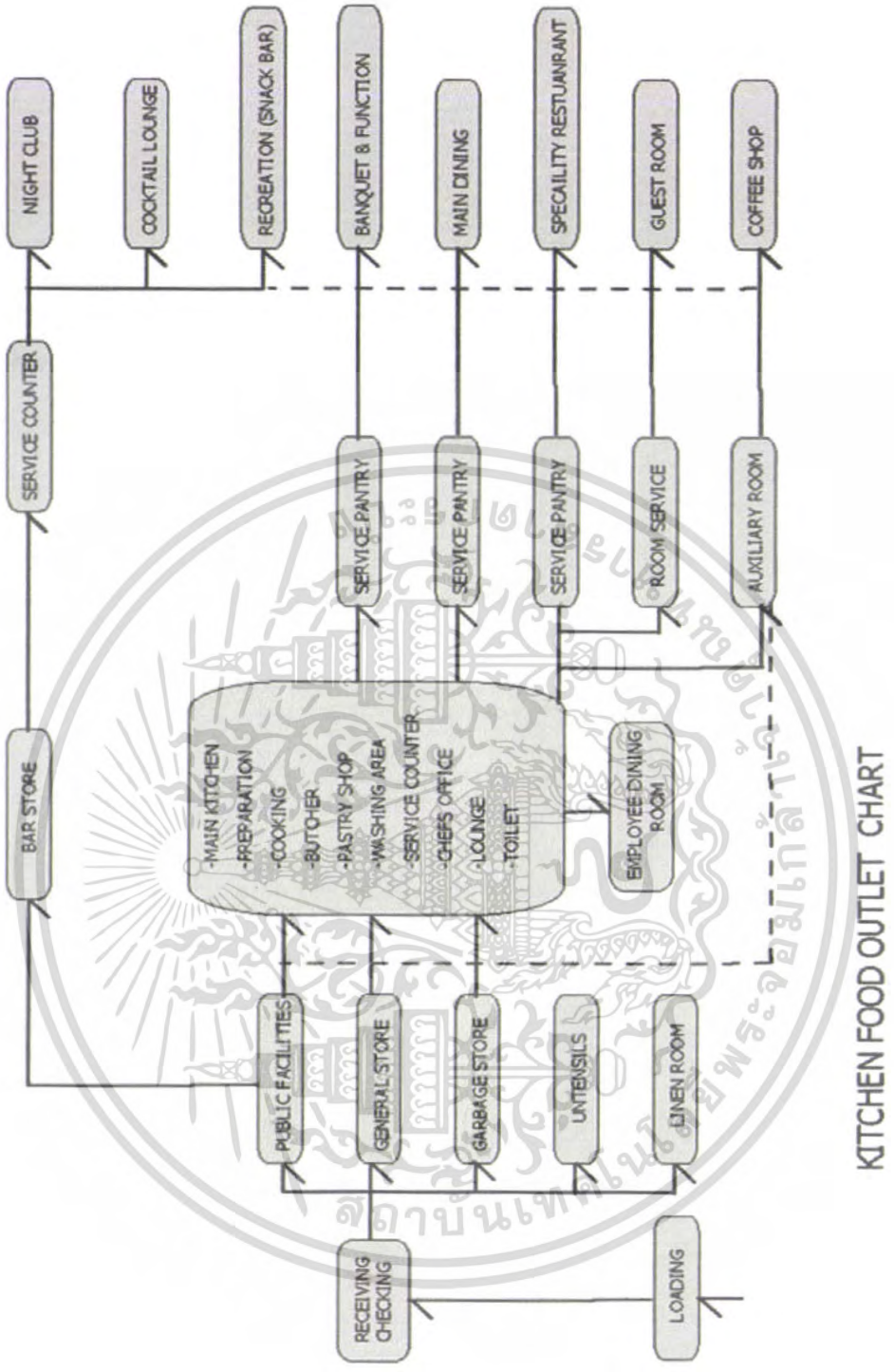
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง



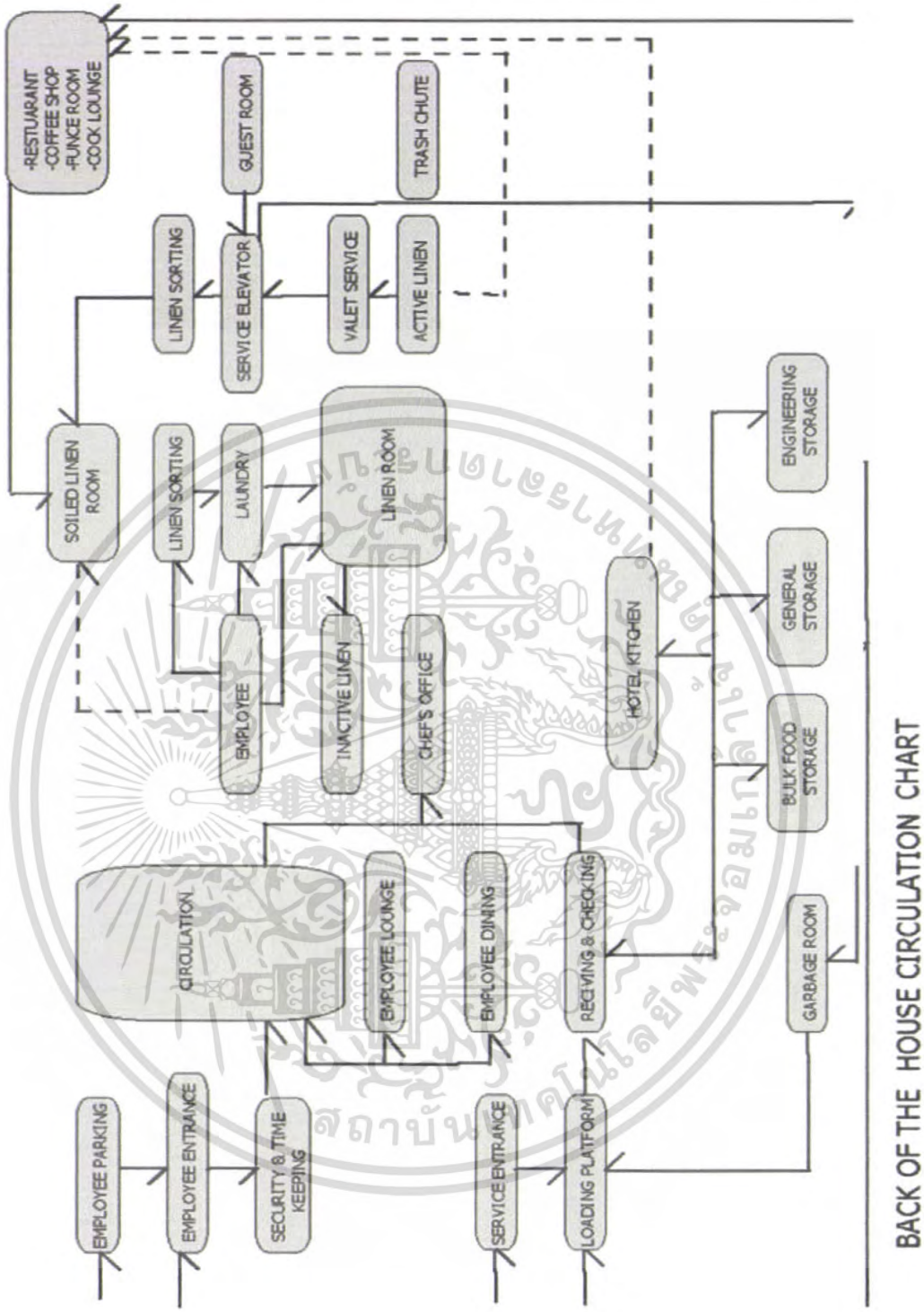
รูปที่ 4.10 แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน public area



รูปที่ 4.11แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน front desk



รูปที่ 4.12 แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน kitchen food outlet



รูปที่ 4.13 แสดงแผนภูมิเส้นทางการสัญจรในส่วน back of the house

รูปที่ 4.14 แสดงแผนผังบริเวณของงานบริการที่ต้องใช้ในการ

บทที่ 5

ที่ตั้งโครงการ

5.1 ลักษณะโดยทั่วไปของโครงการ

เนื่องจากโครงการโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว มีวัตถุประสงค์ในการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวภายในกรุงเทพมหานคร ลักษณะโครงการเป็นอาคารที่มีความต้องการเนื้อที่อย่างน้อย ประมาณ 14000 ตารางเมตร คิดจากพื้นที่โถงทางเข้าและส่วนบริการต่างๆ เน้นไปทางด้านการให้บริการ ห้องพัก บริการด้านการพักผ่อน สันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ภัตตาคาร บริการสปา และ ส่วนองค์ประกอบเสริม อาทิเช่น บริการห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดง ซึ่งต้องมีความสะดวกสบายงาม ได้มาตรฐานโรงแรมชั้นหนึ่ง

อีกทั้งโรงแรม ยังมีลักษณะของ บูติกโฮเทล (Boutique Hotel) ที่ต้องการความโดดเด่น และเอกลักษณ์ของโครงการ ดังนั้น ที่ตั้งจึงจำเป็นจะต้องมีองค์ประกอบและคุณลักษณะที่ส่งเสริมโครงการอย่างครบถ้วน ได้แก่ ที่ตั้งอยู่ใจกลางแหล่งท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร มีเอกลักษณ์สภาพแวดล้อมและมุมมองที่สวยงาม มีการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็วไม่ห่างจากแหล่งขนส่ง รวมทั้งมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน

5.2 แนวทางการเลือกที่ตั้งโครงการ

จากวัตถุประสงค์ของโครงการที่ต้องการสร้างอาคาร โรงแรมที่มีความแตกต่าง และความเป็นเอกลักษณ์ทางด้านกายภาพ จึงมีแนวทางการเลือกที่ตั้ง ดังนี้

- เพื่อเป็นการสนับสนุนและพัฒนาธุรกิจการท่องเที่ยว
- เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการความแปลกใหม่ในการเลือกที่พัก
- เพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านธุรกิจของสนามบินสุวรรณภูมิส่วนกรุงเทพมหานคร

โดยวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้กล่าวมาข้างต้นนี้ สามารถนำมาใช้เพื่อพิจารณาแนวทางการเลือกที่ตั้งโดยแบ่งออกเป็นหัวข้อที่สำคัญในด้านต่างๆดังต่อไปนี้

5.1.1 พิจารณาในด้านสภาพแวดล้อมและมุมมอง

สภาพแวดล้อมโดยรอบๆ ของโครงการทั้งจากภายนอกและจากที่ตั้งโครงการ สามารถเป็นจุดเด่น (Landmark) โดยไม่ถูกอาคารอื่นบดบังทรรศนียภาพ รวมทั้งมีบรรยากาศที่ส่งผลดีต่อโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.2 พิจารณาในด้านสภาพการจราจรและการเข้าถึงโครงการ

การคมนาคมต้องมีความสะดวกรวดเร็ว อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ภายในกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างรวดเร็ว

5.1.3 ผังการใช้ที่ดิน

เป็นทำเลที่สามารถทำการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทโรงแรม โดยไม่ขัดต่อผังการใช้ที่ดิน

5.1.4 พิจารณาในด้านเอกลักษณ์ของโครงการ

เป็นทำเลที่มีลักษณะที่เด่นชัดในเรื่องความเป็นมาและมีลักษณะเด่นทางด้านกาย

5.1.5 พิจารณาในด้านแหล่งท่องเที่ยว และองค์ประกอบที่ส่งเสริม

เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว ที่เข้ามาท่องเที่ยวและพักผ่อนภายในกรุงเทพมหานคร จึงจำเป็นที่จะตั้งอยู่ในบริเวณ แหล่งท่องเที่ยวของกรุงเทพ

5.1.6 พิจารณาในด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ต้องพิจารณาความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการบริหารโรงแรม เช่น ไฟฟ้า,ประปา, โทรศัพท์ และบริการที่จำเป็นต่างๆ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 การวิเคราะห์และพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

5.3.1 การวิเคราะห์ที่ตั้งในระดับประเทศ

เนื่องจากโครงการมีรูปแบบเป็นสถานที่รองรับนักท่องเที่ยว ที่ต้องการความสะดวกสบายในการพักอาศัย ความมีเอกลักษณ์ในบริเวณที่ตั้ง อีกทั้งมีแหล่งท่องเที่ยวอยู่เป็นจำนวนมาก

ในการพิจารณาระดับประเทศ จึงต้อง เป็นบริเวณที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีเจริญในระดับที่น่าพอใจ รวมไปถึงด้านความสะดวกในการเดินทางมายังสถานที่ การเป็นที่รู้จักโดยสากล การดำเนินงาน ประชาสัมพันธ์

ซึ่ง กรุงเทพมหานคร มีความเหมาะสมในการเป็นที่ตั้งเนื่องจาก

1. เป็นสถานที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์
2. เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ
3. มีสถานที่ท่องเที่ยวทางศิลปะและวัฒนธรรมจำนวนมาก
4. มีประชากรมากเป็นอันดับหนึ่งของประเทศ
5. มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง
6. เป็นศูนย์กลางการบินของภูมิภาค

มีรายละเอียดดังนี้

1. เป็นสถานที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เป็นเมืองหลวงของประเทศที่มีความเป็นมายาวนาน นับเป็นบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการเป็นที่ตั้งของ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว
2. เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ มีความเจริญทางเศรษฐกิจของประเทศ มีความเจริญทางเศรษฐกิจการค้า รวมทั้งเป็นเมืองสำคัญในภูมิภาคจึงเป็นที่รู้จักของนานาชาติ ซึ่งเป็นเกียรติภูมิสำคัญที่ทำให้โลกรู้จักประเทศไทย
3. มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ทำให้มีความมีความเจริญทางด้านเทคโนโลยีสูง เหมาะสำหรับการเป็นบริเวณสำหรับการเป็นที่ตั้งโครงการ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว ที่ต้องการความสะดวกสบายในการเข้าพัก
4. เป็นศูนย์กลางการบินของภูมิภาค นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางมาประเทศไทยส่วนใหญ่จะผ่านสู่ประเทศไทยทางท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ส่งผลปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มขึ้นซึ่งกรุงเทพฯ ซึ่งเปรียบเสมือนจุดเปลี่ยนถ่ายนักท่องเที่ยวมากมาย ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่จะสนับสนุนโครงการ

ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงได้เลือก กรุงเทพมหานคร เป็นสถานที่ตั้งโครงการ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร

เนื่องจากกรุงเทพมหานคร มีลักษณะการจัดแบ่งเขตต่างๆ ในพื้นที่ โดยแบ่งออกเป็นเอกลักษณ์ต่างๆ ในจังหวัด ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาถึงลักษณะต่างๆ ของเขตพื้นที่เพื่อเป็นแนวทางข้างต้นในการ เลือกที่ตั้งโครงการ โดยมีลักษณะการแบ่งเขตพื้นที่ดังนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงเอกลักษณ์ของเขตพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

เอกลักษณ์ของเขตพื้นที่	เขต
1. เขตอนุรักษ์เมืองเก่าแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์	เขตพระนคร เขตคลองสาน เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด เขตดุสิต เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
2. เขตแหล่งจ้างงานใหม่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	เขตจอมทอง เขตภาษีเจริญ เขตราษฎร์บูรณะ
3. เขตเกษตรกรรมผสมผสานและแหล่งที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมดี	เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม เขตคลองสามวา เขตหนองจอก
4. เขตเกษตรกรรมอุตสาหกรรมและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ	เขตทุ่งครุ เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน
5. เขตเศรษฐกิจใหม่และการพัฒนาตามแนววงแหวนอุตสาหกรรม	เขตคลองเตย เขตบางคอแหลม เขตบางนา เขตพระโขนง เขตยานนาวา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.1 แสดงเอกลักษณ์ของเขตพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร (ต่อ)

เอกลักษณ์ของเขตพื้นที่	เขต
6. เขตที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมือง	เขตคันนายาว เขตดอนเมือง เขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตลาดพร้าว เขตวังทองหลาง เขตหลักสี่ เขตสวนหลวง เขตสะพานสูง เขตสายไหม
7. เขตแหล่งการค้า การบริการ และแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	เขตจตุจักร เขตดินแดง เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง
8. เขตศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ การทูต	เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตวัฒนา เขตสาทร
9. เขตศูนย์ชุมชนชานเมือง แหล่งงานและบริการ	เขตประเวศ เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง

ที่มา : สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นจาก เอกลักษณ์ของเขตทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร สามารถแบ่งเขตต่างๆ ออกเป็น 10 เขตด้วยกัน ดังนั้น จึงมีการให้คะแนนเพื่อทำการเลือกเขต ที่น่าสนใจในการเป็นที่ตั้งโครงการ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

ตารางที่ 5.2 แสดงความเหมาะสมในการเลือกเขตพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร

เอกลักษณ์ของเขตพื้นที่	คะแนน
1. เขตอนุรักษ์เมืองเก่าแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์	4
2. เขตแหล่งจ้างงานใหม่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	1
3. เขตเกษตรกรรมผสมผสานและแหล่งที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมดี	2
4. เขตเกษตรกรรมอุตสาหกรรมและแหล่งท่องเที่ยวเชิง นิเวศ	3
5. เขตเศรษฐกิจใหม่และการพัฒนาตามแนววงแหวน อุตสาหกรรม	0
6. เขตที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมือง	1
7. เขตแหล่งการค้า การบริการ และแหล่งที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	3.5
8. เขตศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ การทูต	3
9. เขตศูนย์ชุมชนชานเมือง แหล่งงานและบริการ	2.5

หมายเหตุ : เกณฑ์การให้คะแนน โดยเรียงลำดับจากมากไปน้อย

4 3.5 3 2.5 2 1.5 1 0

จากเอกลักษณ์ทั้งหมดของเขตในกรุงเทพมหานคร ทำให้สามารถสรุปเขตที่มีเอกลักษณ์ตรงกับลักษณะโครงการ โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว ก็คือ เขต อนุรักษ์เมืองเก่า แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ อันประกอบด้วย เขตพระนคร เขตคลองสาน เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด เขตดุสิต เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธ์วงศ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.1 แสดงบริเวณเขต อนุรักษ์เมืองเก่า แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์

5.3.3 กฎหมายข้อบังคับในเขตพื้นที่

เนื่องจากที่ตั้งของโครงการเป็นพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังอยู่ในบริเวณเขตพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่า ทำให้มีข้อกำหนดของทั้งผังเมืองกรุงเทพ และกฎหมายพิเศษในแต่ละส่วนซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.3.3.1 กฎหมายผังเมือง

กฎหมายผังเมืองของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะเป็นแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นลักษณะของผังเขตสี กำหนดการใช้งาน ซึ่งจะมีข้อจำกัดของการก่อสร้างอาคารบางประเภท โดย ในพื้นที่เขตอนุรักษ์วัฒนธรรม จะมีข้อจำกัด ของการก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

ศ.1 – ศ.2 (พื้นที่สีน้ำตาลอ่อน พื้นที่ในเขตพระนคร ซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยไม่สามารถสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้

ส. (พื้นที่สีน้ำเงิน) พื้นที่ในเขตดุสิตบางส่วน ซึ่งเป็นพื้นที่ของเขตราชการ ซึ่งสามารถเช่าที่ดินได้เท่านั้น ดังนั้นจึงเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ย.8 – ย.10 (พื้นที่สีน้ำตาล) เป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตอนุรักษ์วัฒนธรรม ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สามารถใช้เป็นพื้นที่ก่อสร้างโรงแรมได้

พ.1 – พ.5 (พื้นที่สีแดง) เป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตอนุรักษ์วัฒนธรรม ซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตพาณิชยกรรม สามารถเป็นพื้นที่ที่ใช้ก่อสร้างโรงแรมได้

ดังนั้นสามารถสรุปพื้นที่ที่สามารถทำการก่อสร้างโรงแรมได้จากข้อบังคับผังเมือง ดังนี้

รูปที่ 5.2 แสดงบริเวณในเขตพื้นที่อนุรักษ์วัฒนธรรม ที่สามารถทำการก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้โดยอ้างอิงจาก กฎหมายผังเมืองกรุงเทพมหานคร

5.3.3.2 กฎหมายบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ในบริเวณเขตอนุรักษ์เมืองเก่าแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ ได้มีกฎหมายกำหนดเพิ่มเติม นอกจากในส่วนกฎหมายผังเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีการกำหนดไว้เพื่อ การอนุรักษ์โบราณสถาน และบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และเพื่อรักษาความปลอดภัย ของสถาบันระดับสูง และบริเวณที่สมควรรักษาเป็นพิเศษเฉพาะแห่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.3 แสดงบริเวณในเขตพื้นที่อนุรักษ์วัฒนธรรม ที่สามารถทำการก่อสร้างอาคารโรงแรมได้

โดยส่วนหนึ่งของกฎหมายห้ามก่อสร้างเป็นส่วนที่ตรงกับกฎหมายผังเมือง ในบริเวณที่ห้ามทำการก่อสร้าง อาคารประเภทโรงแรม แต่ก็ยังมีกฎหมายบางส่วนนอกเหนือจากนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง (พ.ศ. 2542)

1. ห้ามก่อสร้างภายในระยะ 3 เมตรขึ้นไป จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้ก่อสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพงหรือประตู
2. ภายในระยะเกิน 3 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมิใช่ห้องแถวหรือตึกแถวและให้อาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะห่างระหว่างอาคารห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร
3. ภายในระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- บริเวณรอบสวนจิตรลดา (พ.ศ. 2526) และฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535)

บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารทุกประเภท เว้นแต่ อาคารที่พักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาสนสถาน อาคารหรือ สถานที่ทำการของทางราชการซึ่งมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร

บริเวณที่ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารทุกประเภท เว้นแต่ อาคารที่พักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ซึ่งไม่ใช่ ห้องแถว ตึกแถว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาสนสถาน อาคารสาธารณะ อาคารหรือสถานที่ทำการของทางราชการ ซึ่งมีความสูงไม่เกิน 20 เมตร

- บริเวณโดยรอบวัดอรุณราชวราราม (พ.ศ. 2539)

บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร

บริเวณที่ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 24 เมตร

บริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 40 เมตร

บริเวณที่ 4 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 70 เมตร

- บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ (พ.ศ. 2542)

บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 20 เมตร

บริเวณที่ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 24 เมตร

บริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 40 เมตร

บริเวณที่ 4 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 70 เมตร

- บริเวณโดยรอบสะพานพระราม 8 (พ.ศ. 2547)

บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารที่ใช้ประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตลาด โรงมหรสพ โรงงาน โรงแรม สถานบริการ ฌาปนสถาน สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซและห้องบรรจุก๊าซ อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร สถานที่เก็บสินค้า ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารเกิน 400 ตารางเมตร หอประชุมที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่หอประชุมของทางราชการ สถาบันการศึกษา ห้องแถว ตึกแถว ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 300 เมตร สถานกีฬา ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายชื่อสถานประกอบการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณที่ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 40 เมตร ป้ายหรือ สิ่งก่อสร้าง ที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายชื่อสถานประกอบการกิจการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร

บริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 70 เมตร

ดังนั้น จากข้อกฎหมายในข้างต้น ทำให้สามารถสรุปพื้นที่ที่สามารถทำการเลือกเป็นที่ตั้งโครงการได้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รูปที่ 5.4 แสดงบริเวณในเขตพื้นที่อนุรักษ์วัฒนธรรม ที่สามารถทำการก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้โดยอ้างอิงจาก กฎหมายผังเมืองและกฎหมายบริเวณห้ามก่อสร้างกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 วิเคราะห์และสรุปที่ตั้งโครงการ

จากการวิเคราะห์ความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ อีกทั้งจากการตรวจสอบข้อกำหนดในการก่อสร้างในแต่ละเขตพื้นที่ ทำให้สามารถสรุปเขตพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการเป็นที่ตั้งโครงการได้ทั้งหมด 6 เขต ด้วยกัน คือ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี เขตสัมพันธ์วงศ์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

ดังนั้นจึงได้มีการเลือกที่ตั้งโครงการจากในบริเวณ ทั้งหมด 6 เขตนี้ โดยมี 3 ตัวเลือกด้วยกัน โดยมีรายละเอียดการเลือกที่ตั้งดังนี้

รูปที่ 5.5 แสดงบริเวณที่ตั้งโครงการที่ได้คัดเลือกในบริเวณเขตพื้นที่

ที่ตั้งโครงการที่ 1	เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย บริเวณริมคลองมหานาค
ที่ตั้งโครงการที่ 2	เขตธนบุรี บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ที่ตั้งโครงการที่ 3	เขตบางพลัด บริเวณสะพานพระราม 8 ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.1 ที่ตั้งโครงการที่ 1

ตำแหน่งที่ตั้ง ตั้งอยู่บริเวณศูนย์การค้าวรจักร (ภูเขาทอง) ถนนจักรพรรดิพงษ์ แขวงป้อมปราบและซอยนาคบำรุง ติดกับคลองมหานาค

อาณาเขต

ทิศเหนือ	ติดคลองมหานาค
ทิศใต้	ติดซอยที่เชื่อมต่อระหว่างถนนวรจักรและซอยนาคบำรุง
ทิศตะวันออก	ติดกลุ่มอาคารพักอาศัยศูนย์การค้าวรจักร(ภูเขาทอง)
ทิศตะวันตก	ติดกลุ่มอาคารพักอาศัยศูนย์การค้าวรจักร(ภูเขาทอง)

กฎหมาย ผังเมือง บริเวณพื้นที่ สีแดง (พ. 3) FAR 1:7
อยู่ในบริเวณต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ พ.ศ. 2542 ในบริเวณที่ 2 มีการจำกัดความสูงของอาคารไว้ที่ 37 เมตร

ขนาดที่ดิน มีขนาดที่ดินทั้งหมดประมาณ 5675 ตร.ม. หรือ 3.54 ไร่ โดยมีลักษณะความกว้างยาวตามแผนที่ จาก FAR 1:7 ทำให้มีพื้นที่ สามารถทำการก่อสร้างได้ 39725 ตร.ม. ซึ่งนับว่าเพียงพอสำหรับการก่อสร้าง

ลักษณะที่ดิน เป็นที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด ในบริเวณศูนย์การค้าวรจักร การเข้าถึงจากถนนวรจักรเข้าสู่ซอยย่อยในบริเวณที่ตั้ง โดยชุมชนมีลักษณะเป็นห้องแถว และเนื่องจากเป็นบริเวณของชุมชนแออัด จึงอาจเกิดปัญหาด้านความปลอดภัยได้ง่าย

ตารางที่ 5.3 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 1

ข้อกำหนดในการพิจารณา	ข้อดี	ข้อเสีย
1. สภาพการจราจรและการเข้าถึงโครงการ	- สามารถเข้าถึงได้จากถนนวรจักรและ ในส่วนซอยนาคบำรุง - สามารถเดินทางไปในบริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยการสัญจรทางเรือ	- ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่การเข้าถึงค่อนข้างเห็นได้ยากจากบริเวณภายนอก - ถนนภายในที่ตั้งเนื่องจากเป็นบริเวณ ถนนภายในซอยจึงมีช่องทางเดินรถ เพียง 2 ช่องทางเท่านั้น
2. สภาพแวดล้อมและมุมมอง	- สามารถมองเห็นคลองมหานาคได้จากที่ตั้ง	- มีสภาพแวดล้อมที่ค่อนข้างไม่เรียบร้อย เนื่องจากอยู่ในบริเวณชุมชนแออัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 1 (ต่อ)

ข้อกำหนดในการพิจารณา	ข้อดี	ข้อเสีย
3. ความเชื่อมต่อแหล่งธุรกิจท่องเที่ยวและแหล่งบันเทิง	-อยู่ในย่านอนุรักษ์เมืองเก่า แหล่ง ท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ ซึ่งอยู่ในบริเวณเขตใกล้เคียง	
4. ความเหมาะสมกับราคาที่ดิน	- เป็นที่ดินเอกชน ซึ่งที่ดินในบริเวณถนน วรจักรมีราคาประมาณ 130000 – 340000 บาท ต่อตารางวานับว่ามีราคาปานกลาง	
5. ลักษณะการใช้ที่ดิน	- เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	
6. ระบบสาธาณูปโภคและสาธารณูปการ	- มีระบบ ประปาไฟฟ้า โทรศัพท์เข้าถึง และยังใกล้ระบบสาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ	
7. เอกลักษณ์ของที่ตั้ง	- ติดกับคลองมหานาค - ชุมชนมีความเป็นมาอันยาวนาน	- สภาพคลองที่เริ่มมีความสกปรก - สภาพพื้นที่อยู่ในบริเวณชุมชนแออัดทำให้ เกิดความไม่เรียบร้อยในชุมชนขึ้น

หมายเหตุ : FAR(Floor Area Retio) "อัตราส่วนพื้นที่รวมต่อพื้นที่ดิน" หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.6 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 1

ที่มา : โปรแกรม google earth / 8 กันยายน 2550

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.7 แสดงทัศนียภาพบริเวณที่ตั้ง 1 มองออกสู่บริเวณคลองมหานาค

รูปที่ 5.8 แสดงทัศนียภาพบริเวณคลองมหานาค มองเข้าสู่บริเวณคลองมหานาค

รูปที่ 5.9 แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนซอยหน้าที่ตั้งโครงการ มองเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ

รูปที่ 5.10 บริเวณ 2 ฝั่งคลองมหานาค โดยที่ตั้งโครงการอยู่ในฝั่งซ้าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.11 บริเวณที่ตั้งโครงการเป็นชุมชนที่ติดกับคลองมหานาค โดยมีการสัญจรโดยทางเรือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการเดินทาง

รูปที่ 5.12 บริเวณถนนจักรพรรดิวงศ์ ที่เป็นทางเข้าของชุมชน ศูนย์การค้าวรจักร โดยบริเวณฝั่งตรงข้าม เป็นที่ตั้งของวัดสะเกศ

รูปที่ 5.13 บริเวณศูนย์การค้าวรจักร มีลักษณะเป็นชุมชนค้าขาย อะไหล่รถยนต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.2 ที่ตั้งโครงการที่ 2

ตำแหน่งที่ตั้ง ตั้งอยู่บริเวณชุมชนกุฎีจีน ถนนอรุณอมรินทร์ตัดใหม่ แขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

อาณาเขต

ทิศเหนือ	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศใต้	ติดกลุ่มอาคารพักอาศัยชุมชนกุฎีจีน
ทิศตะวันออก	ติดกลุ่มอาคารพักอาศัยชุมชนกุฎีจีนและแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันตก	ติดกลุ่มอาคารพักอาศัยชุมชนกุฎีจีน

กฎหมาย ผังเมือง บริเวณพื้นที่ สีน้ำตาล (ย. 8)$ FAR 1:6
เป็นบริเวณที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

ขนาดที่ดิน มีขนาดที่ดินทั้งหมดประมาณ 9900 ตร.ม. หรือ 6.18 ไร่ โดยมีลักษณะความกว้างยาวตามแผนที่ จาก FAR 1:6 ทำให้มีพื้นที่ สามารถทำการก่อสร้างได้ 59400 ตร.ม. ซึ่งนับว่าเพียงพอสำหรับการก่อสร้าง

ลักษณะที่ดิน เป็นที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด บริเวณชุมชนกุฎีจีน และเป็นบริเวณที่มี สถานศึกษาตั้งอยู่หลายแห่งด้วยกัน อีกทั้งการเข้าถึงยังเป็นไปได้ยาก เนื่องจากต้องผ่านซอยย่อยเพื่อเข้าสู่บริเวณที่ตั้งโครงการ

ตารางที่ 5.4 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 2

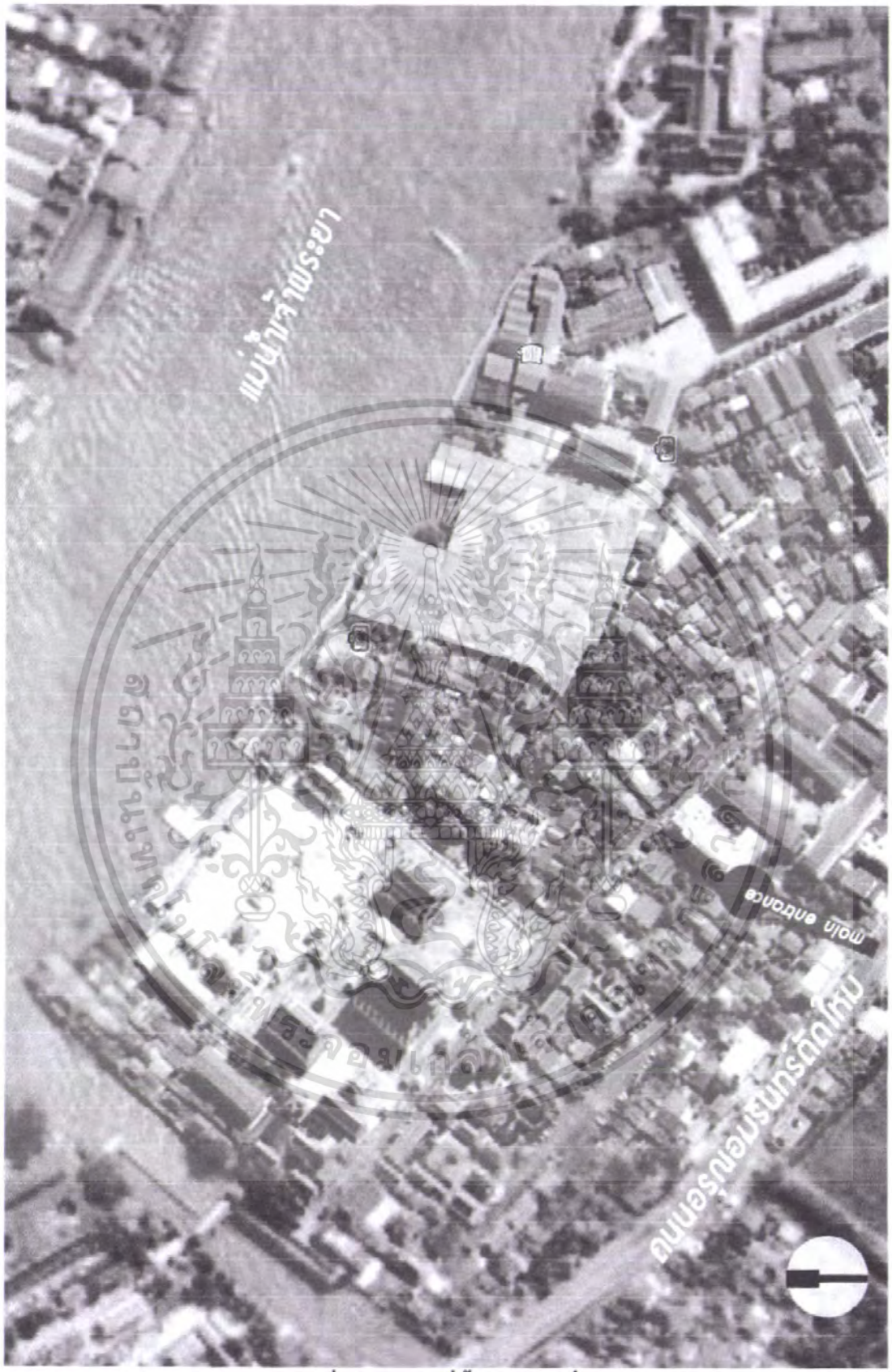
ข้อกำหนดในการพิจารณา	ข้อดี	ข้อเสีย
1. สภาพการจราจรและการเข้าถึงโครงการ	- สามารถเข้าถึงได้จากถนนอรุณอมรินทร์ตัดใหม่ - สามารถเดินทางไปในบริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยการสัญจรทางเรือ	- ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่การเข้าถึงค่อนข้างเห็นได้ยากจากบริเวณภายนอก - การเข้าถึงที่ตั้งมีความซับซ้อนในการเข้าถึงเนื่องจากจำเป็นต้องเข้าจากบริเวณพื้นที่อื่นก่อนเข้าสู่บริเวณที่ตั้งโครงการ
2. สภาพแวดล้อมและมุมมอง	- สามารถมองเห็นแม่น้ำเจ้าพระยา และบริเวณเขตพระนครได้จากบริเวณที่ตั้ง	- มีสภาพแวดล้อมที่ค่อนข้างไม่เรียบร้อย เนื่องจากอยู่ในบริเวณชุมชนแออัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.4 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 2

ข้อกำหนดในการพิจารณา	ข้อดี	ข้อเสีย
3. ความเชื่อมต่อแหล่งธุรกิจท่องเที่ยวและแหล่งบันเทิง	อยู่ในย่านอนุรักษ์เมืองเก่า แหล่ง ท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ ย่านฝั่งธนบุรี ซึ่งอยู่ในบริเวณเขตใกล้เคียง	
4. ความเหมาะสมกับราคาที่ดิน	- เป็นที่ดินเอกชน ซึ่งที่ดินในบริเวณถนน อรุณอมรินทร์ตัดใหม่มีราคาประมาณ 38000 - 51000 บาทต่อตารางวา นับว่ามีราคาค่อนข้างย่อมเยาว์	
5. ลักษณะการใช้ที่ดิน	- เป็นที่ดินอยู่อาศัยหนาแน่นมาก	
6. ระบบสาธาณูปโภคและสาธารณูปการ	- มีระบบ ประปาไฟฟ้า โทรศัพท์เข้าถึง และยังใกล้ระบบสาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ	
7. เอกลักษณ์ของที่ตั้ง	- ติดกับริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้มีทัศนียภาพที่สวยงาม - ชุมชนมีความเป็นมาอันยาวนาน	- สภาพพื้นที่อยู่ในบริเวณชุมชนแออัดทำให้ เกิดความไม่เรียบร้อยในชุมชนขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

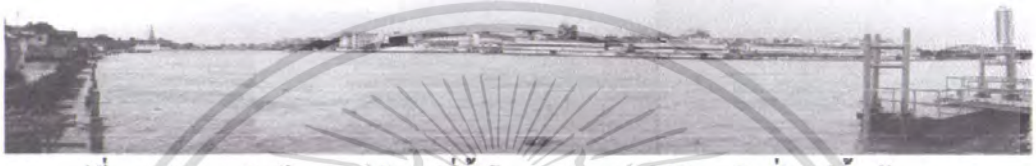


รูปที่ 5.14 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 2

ที่มา : โปรแกรม google earth / 8 กันยายน 2550

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.15 แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนอรุณอมรินทร์ที่เป็นบริเวณทางเข้าของโครงการ



รูปที่ 5.16 แสดงทัศนียภาพบริเวณที่ตั้งโครงการออกสู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

รูปที่ 5.17 บริเวณทางเข้าของที่ตั้งโครงการที่จำเป็นต้องผ่าน โรงเรียนแสงอรุณ ก่อนเข้าสู่ที่ตั้ง

รูปที่ 5.18 ทางเข้าของที่ตั้งโครงการในบริเวณทิศใต้ จำเป็นต้องผ่านบริเวณโรงเรียนแสงอรุณก่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.19 ในบริเวณทิศตะวันตกของที่ตั้งโครงการเป็นที่ตั้ง ของโบสถ์ ซางตาครูส และโรงเรียน ซางตาครูส

รูปที่ 5.20 บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มีการตกแต่งทางเดินที่เชื่อมต่อตลอดความยาวของบริเวณ แต่ในบริเวณโครงการการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และมีสถานี ขนส่งเรือในบริเวณใกล้เคียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.3 ที่ตั้งโครงการที่ 3

ตำแหน่งที่ตั้ง ตั้งอยู่บริเวณชุมชนบ้านปูน ริมสะพานพระราม 8 เขตบางพลัด ติดแม่น้ำเจ้าพระยา

อาณาเขต
- ทิศเหนือ ติดกลุ่มอาคารพักอาศัยชุมชนบ้านปูน
- ทิศใต้ ติดสวนสาธารณะบริเวณสะพานพระราม 8
- ทิศตะวันออก ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
- ทิศตะวันตก ติดกลุ่มอาคารพักอาศัย

กฎหมาย ผังเมือง บริเวณพื้นที่ สีน้ำตาล (ย. 8)$ FAR 1:6
เป็นบริเวณที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
เป็นบริเวณที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมบริเวณสะพานพระราม 8 โดยอยู่ในบริเวณที่ 2 ของเขตควบคุม ดังนั้นจึงมีความสูงได้ไม่เกิน 40 เมตร

ขนาดที่ดิน มีขนาดที่ดินทั้งหมดประมาณ 12000 ตร.ม. หรือ 7.5 ไร่ โดยมีลักษณะความกว้างยาวตามแผนที่ จาก FAR 1:6 ทำให้มีพื้นที่ สามารถทำการก่อสร้างได้ 72000 ตร.ม. ซึ่งนับว่าเพียงพอสำหรับการก่อสร้าง

ลักษณะที่ดิน เป็นที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนบ้านปูน ที่เป็นชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับสวนสาธารณะบริเวณสะพานพระราม 8 ซึ่งมีกิจกรรมบริเวณสวนสาธารณะอยู่อย่างหลากหลาย อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่มีการจัดกิจกรรมเกี่ยวกับการพัฒนาการท่องเที่ยว อาทิเช่น การขับจักรยานบริเวณเขตรัตนโกสินทร์อยู่ในบริเวณนี้ด้วย

ตารางที่ 5.5 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 3

ข้อกำหนดในการพิจารณา	ข้อดี	ข้อเสีย
1. สภาพการจราจรและการเข้าถึงโครงการ	- สามารถเดินทางไปในบริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยการสัญจรทางเรือ - สามารถมองเห็นได้ง่าย จากบริเวณสะพานพระราม8	
2. สภาพแวดล้อมและมุมมอง	- สามารถมองเห็นแม่น้ำเจ้าพระยา และบริเวณเขตพระนครได้จากบริเวณที่ตั้ง	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 5.5 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการที่ 3 (ต่อ)

ข้อกำหนดในการพิจารณา	ข้อดี	ข้อเสีย
3. ความเชื่อมต่อแหล่งธุรกิจท่องเที่ยวและแหล่งบันเทิง	-อยู่ในย่านอนุรักษ์เมืองเก่า แหล่ง ท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ ย่านฝั่งธนบุรี ซึ่งอยู่ในบริเวณเขตใกล้เคียง - อยู่ในบริเวณสะพานพระราม 8 ที่เป็นสะพานที่เชื่อมต่อกับบริเวณรัตนโกสินทร์	
4. ความเหมาะสมกับราคาที่ดิน	- เป็นที่ดินเอกชน โดยมีผู้ถือครองเพียงบุคคลเดียวทำให้ง่ายต่อการได้มา - ราคาที่ดินในบริเวณชุมชนบ้านปูน มีราคาอยู่ประมาณ 20000 – 50000 บาท ซึ่งนับว่ามีราคาค่อนข้างย่อมเยาว์	
5. ลักษณะการใช้ที่ดิน	- เป็นที่ดินอยู่อาศัยหนาแน่นมาก	
6. ระบบสาธาณูปโภคและสาธารณูปการ	- มีระบบ ประปาไฟฟ้า โทรศัพท์เข้าถึง และยังใกล้ระบบสาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ	
7. เอกลักษณ์ของที่ตั้ง	- ติดกับริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้มีทัศนียภาพที่สวยงาม - ชุมชนมีความเป็นมาอันยาวนาน - มีกิจกรรมเกี่ยวกับการท่องเที่ยวในบริเวณที่ตั้ง อีกทั้งโดยรอบที่ตั้งยังมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่น่าสนใจ	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.21 แสดงที่ตั้งโครงการที่ 3

ที่มา : โปรแกรม google earth / 13 กันยายน 2550

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

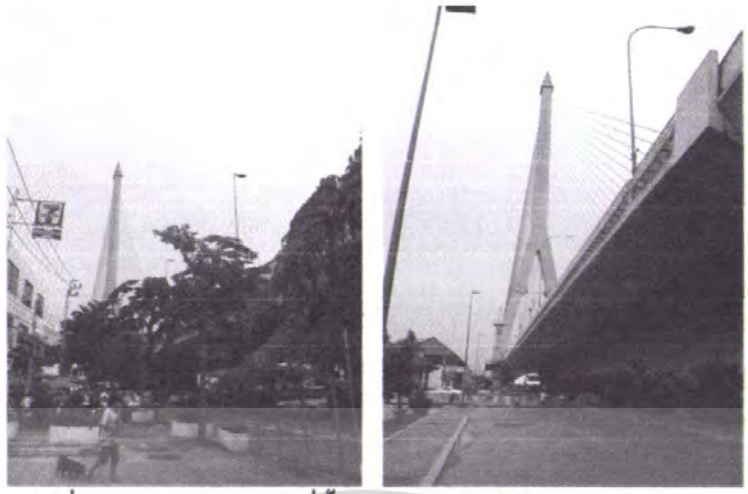
รูปที่ 5.22 ทัศนียภาพบริเวณริมสวนสาธารณะพระราม 8 มองเข้าสู่บริเวณที่ตั้งโครงการ

รูปที่ 5.23 ทัศนียภาพบนสะพานพระราม 8 มองสู่บริเวณที่ตั้งโครงการและแม่น้ำเจ้าพระยา

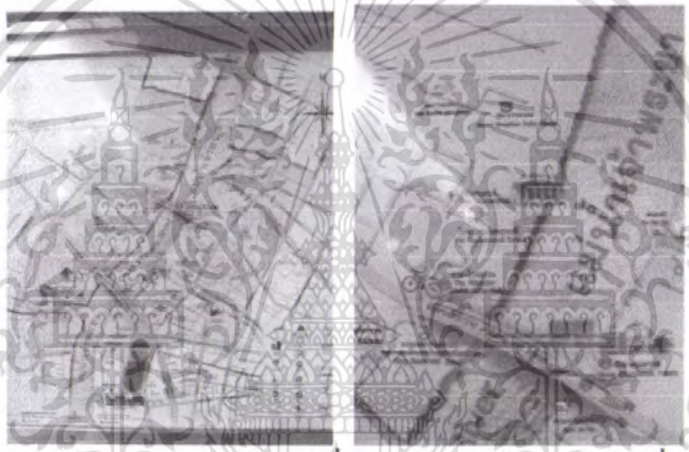
รูปที่ 5.24 ทัศนียภาพจากบริเวณที่ตั้งโครงการ มองสู่บริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาและสวนสาธารณะ

รูปที่ 5.25ทัศนียภาพจากบริเวณที่ตั้ง มองสู่บริเวณฝั่งพระนคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.26 บริเวณทางเข้าที่ตั้ง อยู่ในบริเวณใต้สะพานพระราม 8



รูปที่ 5.27 บริเวณสะพานพระราม 8 เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวอาทิเช่น กิจกรรมการขี่จักรยานเพื่อเยี่ยมชมสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ในบริเวณเขตรัตนโกสินทร์

รูปที่ 5.28 บริเวณสวนสาธารณะบริเวณสะพานพระราม 8 เป็นพื้นที่ที่ประชาชนมีการกิจกรรมอย่างหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น การเต้นแอโรบิก การเล่นกีฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.29 ยามพลบค่ำในบริเวณสะพานพระราม 8 จะมีการเปิดไฟบริเวณสะพาน ทำให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงามในยามค่ำคืน

รูปที่ 5.30 ในชุมชนบ้านปูนเป็นชุมชนที่มีความผสมผสานระหว่างอาคาร ที่มีความเสื่อมโทรม และอาคารที่มีค่าทางประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการทั้งหมด นำเอาที่ตั้งโครงการมาพิจารณา โดยพิจารณาเป็นเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ ด้วยเหตุผลดังนี้ ตามตาราง

ตารางที่ 5.6 แสดงการเลือกที่ตั้งโครงการ

หลักเกณฑ์ในการพิจารณา	น้ำหนัก	พื้นที่พิจารณา					
		SITE 1		SITE 2		SITE 3	
		คะแนน	รวม	คะแนน	รวม	คะแนน	รวม
1. สภาพแวดล้อมและมุมมอง	4	3	12	2	8	3.5	14
2. สภาพการจราจรและการเข้าถึงโครงการ	4	2.5	9	2	8	3	12
3. เอกลักษณ์ของโครงการ	3	2.5	7	2.5	7	3.5	10.5
4. แหล่งท่องเที่ยว และองค์ประกอบที่ส่งเสริม	3	3.5	10.5	2	6	3	9
5. ความเหมาะสมกับราคาที่ดิน	2	3	6	2.5	5	3.5	7
6. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	1	2.5	2.5	2	2	3	3
รวม			47		36		55.5

หมายเหตุ เกณฑ์ในการให้น้ำหนักโดยลำดับจากมากไปน้อย

4 3.5 3 2.5 2 1.5 1 0

เกณฑ์ในการให้คะแนนโดยลำดับจากมากไปน้อย

4 3.5 3 2.5 2 1.5 1 0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปผลการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมที่สุดคือ บริเวณ **ที่ตั้งโครงการที่ 1** ตั้งอยู่บริเวณชุมชนบ้านปูน ถนนอรุณอัมรินทร์ ริมสะพานพระราม 8 เขต บางพลัด

5.5 การศึกษารายละเอียดโครงการ

5.5.1 ทำเลที่ตั้งและอาณาเขต

ตำแหน่งที่ตั้ง	ตั้งอยู่บริเวณชุมชนบ้านปูน ริมสะพานพระราม 8 เขตบางพลัด ติดแม่น้ำเจ้าพระยา	
อาณาเขต	ทิศเหนือ	ติดกลุ่มอาคารพักอาศัยชุมชนบ้านปูน
	ทิศใต้	ติดสวนสาธารณะบริเวณสะพานพระราม 8
	ทิศตะวันออก	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
	ทิศตะวันตก	ติดกลุ่มอาคารพักอาศัย
กฎหมาย	ผังเมือง บริเวณพื้นที่ สีน้ำตาล (ย. 8)$ FAR 1:6 เป็นบริเวณที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นบริเวณที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมบริเวณสะพานพระราม 8 โดยอยู่ในบริเวณที่ 2 ของเขตควบคุม ดังนั้นจึงมีความสูงได้ไม่เกิน 40 เมตร	
ขนาดที่ดิน	มีขนาดที่ดินทั้งหมดประมาณ 12000 ตร.ม. หรือ 7.5 ไร่ โดยมีลักษณะความกว้างขวางตามแผนที่ จาก FAR 1:6 ทำให้มีพื้นที่ สามารถทำการก่อสร้างได้ 72000 ตร.ม. ซึ่งนับว่าเพียงพอสำหรับการก่อสร้าง	
ลักษณะที่ดิน	เป็นที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนบ้านปูน ที่เป็นชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับสวนสาธารณะบริเวณสะพานพระราม 8 ซึ่งมีกิจกรรมบริเวณสวนสาธารณะอยู่อย่างหลากหลาย อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่มีการจัดกิจกรรมเกี่ยวกับการพัฒนาการท่องเที่ยว อาทิเช่น การขับจักรยานบริเวณเขตรัตนโกสินทร์อยู่ในบริเวณนี้ด้วย	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5.2 ลักษณะทางกายภาพบริเวณที่ตั้งโครงการ

การใช้ที่ดิน ปัจจุบันเขตบางพลัด เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อยู่ในกลุ่มเขตกรุงธนบุรี ซึ่งถือเป็นเขตอนุรักษ์เมืองเก่า แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมทางฝั่งธนบุรี โดยในบริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำทางตอนเหนือขึ้นไปนั้น เป็นบริเวณที่ตั้งของกลุ่มโรงแรม อาทิเช่น โรงแรม Royal River , โรงแรม River Side อีกทั้งในบริเวณที่ตั้งโครงการเป็นที่ตั้งของชุมชนบ้านปูน และสวนสาธารณะริมสะพานพระราม 8 ซึ่งนับว่าบริเวณที่ตั้ง มีเอกลักษณ์ และมีความสวยงามของบริเวณรอบข้าง

จากที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ฝั่งตรงข้าม กับ เขตพระนครซึ่งเป็นเขตที่เป็นแหล่งรวมของสถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมในกรุงเทพมหานคร และมีโครงการสำหรับการส่งเสริมการท่องเที่ยวในบริเวณ อีกทั้งที่ตั้งยังมีราคาค่อนข้างย่อมเยา มีเจ้าของครอบครองเพียงผู้เดียว ทำให้สามารถติดต่อซื้อขายได้ง่าย ดังนั้น จึงสมควรให้มีการพัฒนา ที่ดินในบริเวณจุดนี้ในรูปแบบโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยวซึ่งจะให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่คุ้มค่าที่สุด

อาณาเขตติดต่อของเขตบางพลัดกับบริเวณรอบข้าง

ทิศเหนือ ติดต่อกับอำเภอบางกรวย (จังหวัดนนทบุรี) มีทางรถไฟสายใต้เป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตพระนคร มีแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตบางกอกน้อย มีถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตบางกอกน้อยและเขตตลิ่งชัน มีถนนบรมราชชนนีและคลองบางกอกน้อยเป็นเส้นแบ่งเขต

สถานที่สำคัญในเขตบางพลัด

สะพานพระราม 8 เป็นสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งที่ 13 มีแนวสายทางเชื่อมต่อกับถนนคู่ขนานลอยฟ้าบรมราชชนนี ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณโรงงานสุราบางยี่ขัน เขตบางพลัด บรรจบกับปลายถนนวิสุทธิกษัตริย์ ใกล้กับธนาคารแห่งประเทศไทย เขตพระนคร

สะพานกรุงธน หรือ สะพานซังฮี้ เป็นสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่บริเวณถนนราชวิถี เชื่อมระหว่างเขตดุสิตกับเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

บ้านบางยี่ขัน เป็นอาคารที่โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียลซึ่งเป็นที่นิยมในช่วงปลายรัชกาลที่ 5 ต่อต้นรัชกาลที่ 6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 5.31 แสดงแผนที่ในเขตบางพลัด

ที่มา สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5.3 การศึกษาโครงข่ายคมนาคมที่ตั้งโครงการ

5.5.3.1 โครงข่ายระบบถนนภายในเขตบางพลัด

โดยภาพรวมของโครงข่ายระบบถนนในเขตเขตบางพลัด ทั้งส่วนที่เป็นโครงข่ายของระบบทางหลวงแผ่นดิน โครงข่ายระบบถนนในความรับผิดชอบของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และ สำนักงานเขตบางพลัด มีความยาวรวมทั้งสิ้น 65.99 กิโลเมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 546 ไร่ หรือร้อยละ 7.69 ของพื้นที่เขตบางพลัด จำแนกประเภทของโครงข่ายระบบถนนของเขตบางพลัดในปัจจุบันได้ดังนี้

1. ทางหลวงแผ่นดินต่างระดับ : เป็นโครงข่ายระบบถนนที่เป็นทางหลวงแผ่นดินต่างระดับชนิดวงคู่แบ่งทางขึ้นล่อง ของถนนสิรินธรและถนนบรมราชชนนี เพื่อเชื่อมโยงชุมชนเมืองต่างๆ และทำหน้าที่เป็นทางหลวงแผ่นดินผ่านเมืองความเร็วสูง ส่พื้นที่และจังหวัดใกล้เคียงของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เฉพาะช่วงของทางหลวงแผ่นดินที่อยู่ในเขตบางพลัด ช่วงระหว่างถนนจรัญสนิทวงศ์ถึงถนนบรมราชชนนี และระหว่างถนนจรัญสนิทวงศ์ถึงคลองบางกอกน้อย มีความยาวรวมทั้งสิ้น 4.70 กิโลเมตร มีขนาดเขตทางอยู่ในช่วง 50.00 – 53.00 เมตร ความกว้างของผิวจราจรอยู่ในช่วง 30.00 – 41.00 เมตร ลักษณะผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมด้วยทางเท้าคอนกรีตมีความกว้างอยู่ในช่วง 4.25 – 5.00 เมตร โดยภาพรวมของโครงข่ายระบบทางหลวงแผ่นดินต่างระดับที่เป็นทางหลวงของแผ่นดิน คิดเป็นร้อยละ 31.84 ของระบบโครงข่ายถนน

2. ถนนสายหลัก : เป็นโครงข่ายระบบถนนที่เป็นทั้งถนนผ่านเมืองเพื่อเชื่อมโยงชุมชนเมืองหรือเขต และเชื่อมโยงแหล่งกิจกรรมหลังของชุมชนเมืองของเขตบางพลัด ประกอบด้วยถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนราชวิถี ถนนอรุณอมรินทร์ และสมเด็จพระปิ่นเกล้า มีความยาวรวมทั้งสิ้น 7.68 กิโลเมตร มีขนาดเขตทางอยู่ในช่วง 30.00 – 53.00 เมตร ความกว้างของผิวจราจรอยู่ในช่วง 24.00 – 41.00 เมตร ลักษณะผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมด้วยทางเท้าคอนกรีต มีความกว้าง 3.00 – 6.00 เมตร โดยภาพรวมของโครงข่ายระบบถนนสายหลัก คิดเป็นร้อยละ 31.84 ของระบบโครงข่ายถนน

3. ถนนสายรอง : เป็นโครงข่ายระบบถนนที่เป็นทั้งถนนที่เชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินเมือง ถนสายหลัก ถนนสายรอง และ ถนนสายย่อย ประกอบด้วยถนนจำนวน 31 สาย มีความยาวรวมทั้งสิ้น 31.43 กิโลเมตร มีขนาดเขตทางอยู่ในช่วง 4.00 – 12.00 เมตร ความกว้างของผิวจราจรอยู่ในช่วง 4.00 – 12.00 เมตร ลักษณะผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมด้วยทางเท้าคอนกรีต มีความกว้าง 0.50 เมตร โดยภาพรวมของโครงข่ายระบบถนนสายรอง คิดเป็นร้อยละ 24.56 ของระบบโครงข่ายถนนของเขตบางพลัด

4. ถนนสายย่อย : เป็นโครงข่ายระบบถนนที่เป็นสายย่อยของพื้นที่ตอนในในแต่ละแขวงของเขตบางพลัด มีความเชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินเมือง ถนสายหลัก ถนนสายรอง และ ถนนสายย่อยในระดับพื้นที่ ประกอบด้วยถนนจำนวน 43 สาย มีความยาวรวมทั้งสิ้น 12.63 กิโลเมตร มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดเขตทางอยู่ในช่วง 1.50 – 8.00 เมตร ความกว้างของผิวจราจรอยู่ในช่วง 3.40 – 7.00 เมตร ลักษณะผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กบางส่วนเป็นแอสฟัลติกและหินคลุก พร้อมด้วยทางเท้าคอนกรีต มีความกว้าง 0.50 เมตร โดยภาพรวมของโครงข่ายระบบถนนสายย่อย คิดเป็นร้อยละ 9.99 ของระบบโครงข่ายถนนของเขตบางพลัด

เมื่อพิจารณาถึงดครงข่ายระบบถนนจาการจำแนกประเภทของถนน บทบาทและหน้าที่ของเขตบางพลัดปัจจุบัน พบว่าสัดส่วนของพื้นที่ของโครงข่ายระบบถนนยังอยู่ในเกณฑ์ ที่ต่ำกว่ามาตรฐานอยู่เพียง 7.69 % ของพื้นที่เขต และหากจะพิจารณาในแต่ละประเภทของโครงข่ายระบบถนนเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานของโครงข่ายระบบถนนในเขตชุมชนเมืองที่มีการพัฒนาและการใช้ที่ดินเข้มข้นพบว่า โครงข่ายระบบทางหลวงแผ่นดินที่มีความเร็วสูงกำหนดให้มี 0-8 % โครงข่ายระบบถนนสายหลักและรองกำหนดให้มี20 –35%และถนนสายย่อยกำหนดให้มี 65 – 80%

โดยสามารถสรุปรายละเอียดขององค์ประกอบต่างๆ ของโครงข่ายระบบถนนจำแนกตามประเภทและบทบาทหน้าที่ของเขตบางพลัดในปัจจุบัน

5.5.3.2 ปริมาณการจราจรภายในเขตบางพลัด

จากฐานข้อมูลในการตรวจนับปริมาณการจราจร โดยสำนักการจราจรและขนส่งกรุงเทพมหานคร พบว่าปริมาตรการจราจรตลอดวันตั้งแต่เวลา 07.00 – 19.00 น.

บริเวณแยกอรุณอมรินทร์มีปริมาณ 142329 คัน/วัน

บริเวณแยกบรมราชชนนีมีปริมาณ 126782 คัน/วัน

บริเวณแยกบางพลัดมีปริมาณ 123642 คัน/วัน

บริเวณถนนอรุณอมรินทร์ มีปริมาณ 9442 คัน/วัน

บริเวณถนนพระปิ่นเกล้า มีปริมาณ 92707 คัน/วัน

5.5.3.3 ระบบการขนส่งสาธารณะและทางบกในเขตบางพลัด

จากการศึกษาพบว่า

ร้อยละ 92.17 เดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคล รถตู้ และรถปิกอัพ

ร้อยละ4.42 เดินทางโดยระบบขนส่งสาธารณะโดยใช้บริการรถโดยสารประจำทางขนาดใหญ่และขนาดเล็ก

ร้อยละ1.98 เดินทางโดยใช้รถรับจ้างสามล้อจากพื้นที่ที่ไม่มีการรถโดยสารประจำทาง

สามารถสรุประบบขนส่งสาธารณะทางบกในเขตบางพลัดได้ดังนี้

1. สถานีรถไฟมีสถานีบางบำหรุตั้งอยู่ในแขวงบางพลัดมีผู้ใช้บริการประมาณวันละ300 คน

2. สถานีรถรับจ้างขนาดเล็ก เขตบางพลัดมีรถรับจ้ายขนาดเล็ก 2 บริเวณ ได้แก่ บริเวณซอยจรัญสนิทวงศ์ 65 และ บริเวณห้างพาต้าปิ่นเกล้า มีให้บริดารรถตู้รับจ้าง 5 เส้นทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากระบบการขนส่งสาธารณะทางบกในเขตบางพลัดดังกล่าว พบว่า รถโดยสารประจำทางเข้ามามีบทบามมากที่สุด โดยเฉพาะการเดินทางตามแนวทางหลวงแผ่นดินผ่านเมืองและถนนสายหลัก

5.5.3.4 โครงข่ายระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำ

แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นโครงข่ายของระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำในแผ่นดินสายหลักที่ทอดผ่านศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร ตลอดแนวลำน้ำของแม่น้ำเจ้าพระยามีท่าเรือรวมทั้งสิ้น 85 ท่า ส่วนใหญ่กระจุกตัวตั้งแต่ตอนเหนือของสะพานกรุงธนฯ ไปจนถึงสะพานพระราม 6 มีความเชื่อมโยงกับเขตบางพลัด ด้วยท่าเรือหลักได้แก่ ท่าเรือสมเด็จพระปิ่นเกล้า , ท่าเรือวัดดาวดึงษาราม , ท่าเรือโรงงานสุราบางยี่ขัน, ท่าเรือวัดคหบดี , ท่าเรือวัดบวรมงคล และท่าวัดแก้วจงกลณี

5.5.3.5 ระบบการขนส่งทางน้ำ

ประกอบด้วย

1. ระบบเรือด่วน : เชื่อมโยงกับพื้นที่ต่างๆของกรุงเทพและปริมณฑล ประกอบด้วย
   - เรือด่วนเจ้าพระยา ให้บริการจากท่าวัดราชสินธร - ท่านนทบุรี
   - เรือด่วนแหลมทอง ให้บริการจากท่าปากเกร็ด - ท่าถนนตก
   - เรือด่วน บขส. ขนส่ง ให้บริการจากท่าบางพลัด - ท่าปากเกร็ด
2. ระบบเรือข้ามฟาก : เป็นเส้นทางคมนาคมเพื่อเชื่อมโยงกรุงเทพฝั่งตะวันออกกับเขตบางพลัด โดยใช้เรือยนต์ข้ามฟาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

การศึกษาระบบวิศวกรรม และเทคโนโลยีของโครงการ

6.1 ระบบโครงสร้างของโครงการ

6.1.1 แนวทางในการเลือกใช้โครงสร้าง

แนวทางในการเลือกใช้วัสดุและโครงสร้างอาคาร

การเลือกใช้วัสดุต้องเป็นวัสดุที่ได้มาตรฐานตรงตามคุณสมบัติ มีความคงทนถาวร สีที่เลือกใช้ต้องให้มีความกลมกลืนกัน และให้ความรู้สึกสบายตาดูรื่นรมย์ โดยในส่วนของอาคารจะมีลักษณะเป็นโครงสร้างที่มีความสูงไม่มากนัก จึงสามารถเลือกใช้ระบบโครงสร้างทั่วไปในการก่อสร้างได้ เนื่องจากตัวโครงการมีขนาดที่ไม่ใหญ่มากนัก ทำให้ไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารสูง กล่าวคือความสูงของอาคาร ไม่เกิน 23 เมตรนั้นเอง

แนวทางในการออกแบบระบบของโครงการ

งานระบบที่สำคัญที่ใช้ในโครงการ นอกจากระบบโครงสร้างของอาคารที่จำเป็นต้องเลือกใช้ให้ตรงตามการใช้งานในส่วนต่างๆ ของอาคารแล้ว ยังมีระบบที่จำเป็นต้องสนใจอีกหลายระบบด้วยกัน เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบขนส่งต่างๆ ระบบไฟฟ้า

6.1.2 ลักษณะโครงสร้างที่ใช้กับอาคาร

การเลือกใช้ระบบการก่อสร้างกับอาคารต้องคำนึงการใช้งาน ความเหมาะสม และความต้องการขององค์ประกอบอาคารแต่ละส่วน สำหรับระบบโครงสร้างอาคารนั้นมีหลายรูปแบบและลักษณะการใช้งานที่แตกต่างกันซึ่งมีลักษณะการใช้สอยของแต่ละส่วนพอจะสรุปได้ดังนี้

1. อาคารช่วงสั้น (SHORT SPAN)
2. อาคารช่วงยาว (LONG SPAN)
3. อาคารช่วงพิเศษ (SPECAIL CONSTRUCTION)

พอจะสรุประบบโครงสร้างอาคารตามลักษณะทั้ง 3 ที่กล่าวมาแล้วข้างต้นดังนี้

ระบบเสาคาน (SKELETON)

เนื่องจากโครงสร้างระบบเสาและคาน เป็นระบบที่นิยม และประหยัดในด้านโครงสร้าง เหมาะสำหรับอาคารในประเทศไทย ฐานรากจำเป็นต้องตอกเสาเข็มซึ่งในพิจารณาเลือกระบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงสร้างในโครงการนี้ โครงสร้างที่ต้องการส่วนใหญ่ไม่ใช่โครงสร้างที่แปลกพิสดาร แต่เป็นแบบธรรมดา ระยะห่างของช่วงกว้าง และช่วงยาวก็อยู่ในระยะที่เหมาะสมสามารถใช้ระบบคานคอนกรีต ซึ่งในการเลือกใช้ระบบในการจัดวางคาน และพื้นที่สามารถจัดได้เป็น 3 ระบบคือ

1. ระบบตารางสี่เหลี่ยมจัตุรัส (SQUARE GRID)
2. ระบบตารางสี่เหลี่ยมผืนผ้า (RECTANGULAR GRID)
3. ระบบตารางทแยง (SCREW GRID)

ระบบตารางสี่เหลี่ยมจัตุรัส และระบบตารางสี่เหลี่ยมผืนผ้า ในบางกรณีสามารถใช้ร่วมกันได้ ในกรณีที่ช่วงกว้างเท่ากันหรือครึ่งหนึ่งของช่วงยาวก็สามารถใช้ตาราง 2 แบบนี้ได้ ซึ่งเห็นระยะที่เหมาะสำหรับอาคารช่วงสั้น และอาคารช่วงยาวซึ่งมีระยะเฉลี่ย 6-9 เมตร

ส่วนระบบตารางทแยง เหมาะสำหรับพื้นที่มีขนาดช่วงกว้างยาว 1:2 การใช้ระบบตารางทแยงจะเป็นการประหยัดที่สุด การเลือกต้องคำนึงถึงระบบการเดินท่อต่าง ๆ ด้วยเพราะจำเป็นต้องมีการเดินท่อผ่าน หรือเจาะพื้นที่และคานในบางส่วนซึ่งในเรื่องของระบบพื้นนั้นสามารถพิจารณาได้ดังนี้

1. ระบบพื้นตง (RIBBED FLOOR)

- แบบทางเดียว ทำให้พื้นที่มีความบางมากได้ และยืดหยุ่นได้ (FLEXIBLE) ในการเจาะรูสำหรับใส่ท่อได้ แต่ไม่เหมาะที่จะเจาะผ่านคานเพราะมีความหนา และจำเป็นต้องเสริมเหล็กเพิ่มในคานบางตัว ทำให้ลำบากในการก่อสร้าง และไม่เหมาะในกรณีการยื่นคาน
- แบบสองทาง สามารถทำให้พื้นบางมากได้เช่นกันแต่ควรถ่ายน้ำหนักในช่วงกว้างมาก ๆ การก่อสร้างจึงจะคุ้มค่า เพราะยืดหยุ่นได้มาก (FLEXIBLE) ในการเจาะพื้นไม่จำเป็นต้องเสริมเหล็กเพิ่ม และสามารถวางท่อได้ทุกทิศทุกทาง แต่ในการเจาะผ่านคานจะลำบากต้องเจาะหลายตัว และต้องเสริมเหล็กมากเป็นพิเศษ โดยทฤษฎีแล้วเสารับน้ำหนักทั้งสี่ควรเป็นจตุรัสและสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในลักษณะอื่นได้ เช่นลักษณะของวงกลม ที่กระจายน้ำหนักออกจากจุดศูนย์กลางเสาเป็นต้น

2. ระบบ FLAT SLAB

ระบบโครงสร้างที่ไม่มีคานการก่อสร้างง่ายแต่พื้นจะหนา โดยแปรผันตามลักษณะของช่วงเสา (หนาอย่างน้อย 15-30 เซนติเมตร) และเป็นโครงสร้างที่มีการยืดหยุ่นดีมากในการแบ่งพื้นที่ใช้สอย แต่การเจาะช่องจะต้องทำการกำหนดตั้งแต่เริ่มการก่อสร้างและต้องทำการเสริมเหล็กให้มากเป็นพิเศษอีกด้วย

3. ระบบชิ้นส่วน

เป็นระบบที่ประหยัด ง่ายในก่อสร้างและโครงสร้างมีความเบา แต่ในการเจาะทำลำบากมาก และระบบชิ้นส่วนนี้ไม่เหมาะที่จะให้มีการเจาะ เพราะจะทำให้กำลังวัตถุเสียไป

สรุปข้อดีของระบบเสาคานในการเลือกใช้กับโครงสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ลักษณะทำให้เห็นอาคารเปิดโล่งหรือปิดทึบได้ตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่
- มีความยืดหยุ่นในการเจาะช่องหน้าต่างในจุดที่จำเป็น
- มีความยืดหยุ่นการกั้นผนัง
- เป็นโครงสร้างน้ำหนักปานกลางรับน้ำหนักได้ตามความต้องการ
- ยืดหยุ่นในก้านระบบการเดินท่อภายในโครงการ
- เหมาะสำหรับอาคารที่ต้องขยายเพิ่มเติม เพราะสามารถทำได้ง่าย
- สามารถใช้ร่วมกับโครงสร้างพิเศษส่วนอื่นได้
- ขนาดความกว้างและความยาวของอาคารไม่จำกัด
- การออกแบบเสาคาน และพื้นสามารถออกแบบต่าง ๆ กันได้ ตามลักษณะการจัดการรับน้ำหนัก

โครงสร้าง TRUSS

โครงสร้าง TRUSS คือโครงสร้างตามแนวยาวซึ่งรับน้ำหนักจากด้านบนสู่ SUPPORT เช่นเดียวกับคานนั่นเองแต่เนื่องจาก TRUSS สามารถรับน้ำหนักได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าและมีน้ำหนักเบากว่าการใช้คานรับน้ำหนักในขณะที่รับน้ำหนักและ SPAN เท่ากันดังนั้นในโครงสร้างที่เป็น LONG SPAN หรือโครงสร้างที่รับน้ำหนักมาก ๆ จะนำ TRUSS มาใช้แทน BEAM และ GRIDER จะเป็นการประหยัดมาก โดยเฉพาะในการก่อสร้างโครงหลังคาบางครั้งยังนำโครงสร้าง TRUSS มาใช้ในโครงสร้างในส่วนที่มีช่วงยาว

โดยทั่วไปในการรับแรงของ TRUSS คือการต้าน BENDING MOMENT โดยมี WEB MEMBER หรือ DIAGONAL MEMBER (ตัวทแยงมุม) ทำหน้าที่ต่อต้านแรง SHEAR ที่เกิดขึ้นใน TRUSS ทั่วไปหากจัดวาง WEB MEMBER เป็นมุม 45 องศา ก็สามารถรับแรง SHEAR ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประหยัด

โครงสร้างแบบโครงว่าง (SPACE FRAME STRUCTURE)

- เป็นโครงสร้างที่ประกอบไปด้วยโครงว่างหลาย ๆ ชิ้นที่มีขนาดเท่ากันมาประกอบกัน (MODULAR SPACE FRAMES)
- โครงสร้างพิเศษที่ประกอบไปด้วย MODULAR SPACE FRAMES นี้สามารถทำ SPAN ได้กว้างกว่าโครงสร้างประเภทอื่น ๆ
- เป็นโครงสร้างพิเศษที่ใช้วัสดุน้อยกว่าโครงสร้างประเภทอื่น ๆ
- MODULAR SPACE FRAMES จะเป็นโครงสร้าง TRUSS ซึ่งมี 3 มิติแรงจะถ่ายไปตาม MEMBER ต่าง ๆดีกว่า TRUSS ธรรมดา คือสามารถถ่ายแรงดึง (TENSION) และแรงอัด (COMPRESSION) ได้ตามหน้าที่ของมันโดยไม่ต้องอาศัยแรงอื่นช่วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงสร้างเปลือกแข็ง (THIN SHELL SYRUCTURE)

โครงสร้างเปลือกแข็งเป็นการเลียนแบบธรรมชาติอย่างหนึ่ง ในด้านของการถ่ายเทแรง เช่น เปลือกไข่เปลือกผลไม้ กระดองปู หรือเมล็ดพืชต่าง ๆ ซึ่งสิ่งธรรมชาติเหล่านี้มีคุณสมบัติเฉพาะตัวในการรับแรงโดยเฉพาะ

- ความโค้งของเปลือกต้องต่อเนื่องกันโดยตลอด
- ความหนาของเปลือกควรเสมอกันโดยตลอด หรือเปลี่ยนเป็นร่องสันหนาหรือบางที่กดดันในแนวเส้นสัมผัส
- การออกแบบต้องคำนวณในการถ่ายแรงเป็นแบบกระจายทั้งผืน เพราะโครงสร้างแบบนี้จะรับแรงเป็นจุด ๆ ได้ไม่ดี
- จุดรองรับที่ปลายโครงสร้างจะต้องออกแบบให้ยึดแน่นกับตัวโครงสร้าง จะต้องแข็งแรงพอที่จะไม่ให้โครงสร้างเปลี่ยนรูปร่างได้

สรุประบบโครงสร้างภายในโครงการ

1. ในส่วนโครงสร้างห้องพัก เนื่องจากมีการซ้อนชั้นไม่สูงมากนักสามารถเลือกใช้ระบบเสาคาร หรือระบบ โครงสร้างพื้นสำเร็จรูป เพื่อลดระดับความสูงของอาคาร แต่มีข้อควรพิจารณาคือ การออกแบบระบบโครงสร้างควรเป็นไปในลักษณะ ตารางพิกัด เพื่อความสะดวกในการจัดระบบโครงสร้าง และเพื่อความสะดวกในการวางซ้อนของห้องพักในแต่ละชั้น
2. ในส่วนระบบโครงสร้างที่จำเป็นต้องใช้พื้นที่โล่ง อาทิเช่นในส่วนของ Banquet Hall Lobby เพื่อต้องการพื้นที่โล่งสามารถเลือกใช้ระบบที่มีช่วงพาดยาวเพื่อการเปิดพื้นที่ อาทิเช่น ระบบโครงทรัส ระบบโครงทรัสสามมิติ เป็นต้น

6.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

6.2.1 ระบบปรับอากาศ (Air condition system)

จุดประสงค์ของการปรับอากาศ คือ การทำให้สภาวะอากาศ มีอุณหภูมิและความชื้นที่ต้องการ อีกทั้งให้ได้อากาศที่สะอาดกระจายทั่วบริเวณห้องที่ต้องการปรับอากาศ การพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศ จะต้องพิจารณาจากความต้องการด้านการตอบสนองประโยชน์ใช้สอยกับลักษณะความต้องการอื่นๆ นำมาเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกใช้ระบบปรับอากาศ สำหรับอาคารประเภทโรงแรมซึ่งมีส่วนประกอบของอาคารหลายๆ ส่วนด้วยกัน อาทิ บริเวณสาธารณะ ทางเข้า ห้องโถง ห้องอาคาร และส่วนห้องพักแขก ฯลฯ เป็นต้น สำหรับห้องพักแขกนั้นระบบการปรับอากาศจะต้องเป็นระบบที่สามารถควบคุมสภาวะอุณหภูมิ ความชื้น ตามความต้องการของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้ที่มาพักได้ อีกทั้งอุปกรณ์ควบคุมอุณหภูมิ ควรมีความไวสูง ระบบน้ำและอากาศที่ใช้เครื่องขดท่อหรือเครื่องดูดลม (Fan coil unit) จึงเป็นที่นิยมใช้กันโดยทั่วไป โดยปริมาตรของอากาศเบื้องต้นเป็นปริมาตรที่จำเป็นสำหรับการถ่ายเทอากาศของห้องน้ำและห้องส้วม ส่วนการปรับอากาศในบริเวณท่าสาธารณะ ควรจัดแบ่งเป็นส่วนๆ ตามความต้องการในการใช้งานแต่ละประเภท โดยในแต่ละเขตหรือส่วน ใช้ระบบเครื่องปรับอากาศแบบส่วนกลาง (Central air) ระบบท่อลมเดียว เพื่อที่สามารถปรับอากาศได้อย่างทั่วถึงทุกๆ ส่วน สำหรับการพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศนั้นสำหรับโรงแรมที่มีงบในการลงทุนจำกัด อาจใช้ระบบท่อลมเดี่ยวสำหรับการปรับอากาศในห้องรับแขก โดยมีเครื่องให้ความร้อนซ้ำ (Reheater) ในท่อแยกทางเข้าห้องพักของแขกแต่ละห้อง หรืออาจเลือกใช้ระบบการปรับอากาศแบบติดผนัง (Sprit air) ก็ได้

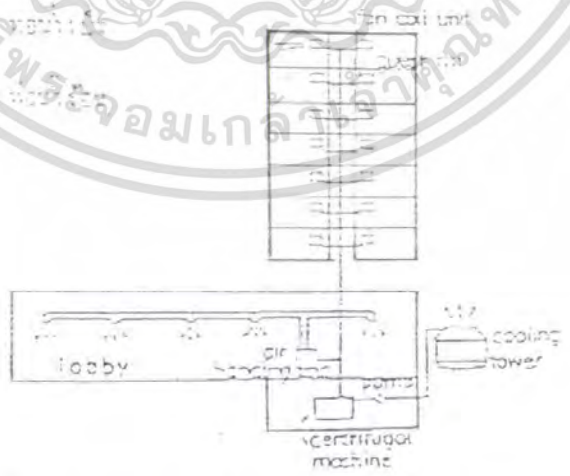
สรุปการใช้ระบบปรับอากาศในโครงการ

1) ส่วนห้องพัก (Guest room area)

เลือกใช้ระบบปรับอากาศแบบ การปรับอากาศระบบส่วนกลาง (Central unit air) แบบ Air water system จ่ายความเย็นโดยใช้เครื่องขดท่อหรือเครื่องดูดลม (Fan coil unit)

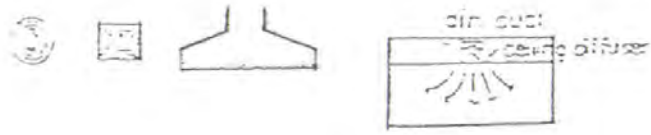
2) ส่วนสาธารณะ (Public area)

เนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่ต้องรองรับการใช้งานของผู้ใช้บริการเป็นจำนวนมาก เช่น ส่วนโถง (Lobby) ของโรงแรม ส่วนห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง และส่วนภัตตาคาร เป็นต้น จึงเลือกใช้ระบบการปรับอากาศแบบ Central unit air แบบ Air water system มีการจ่ายลมเย็นโดยใช้หัวจ่ายลมเย็น (Air heading unit) โดยเป่าลมเย็นไปตามท่อในส่วนต่างๆ ที่ต้องการปรับอากาศ นอกจากนี้ยังมีการนำเอาระบบ Microprocessor มาใช้เพื่อควบคุมสภาวะอุณหภูมิที่เหมาะสมสำหรับส่วนต่างๆ ของโรงแรมทำให้สามารถประหยัดพลังงานได้มาก

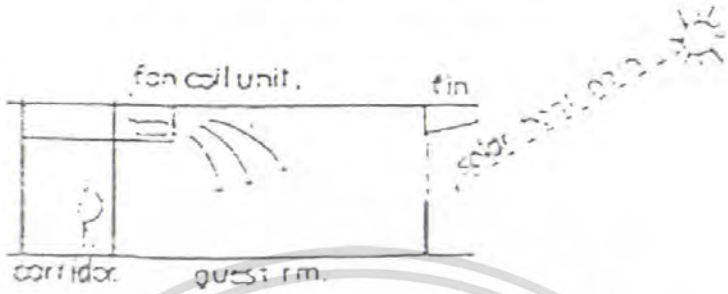


รูปที่ 6.1 แสดงระบบจ่ายความเย็นของอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.2 แสดงลักษณะการจ่ายลมจากเพดาน



รูปที่ 6.3 แสดงการจ่ายลมจากพนัง

6.2.2 ระบบดูดอากาศกลับ และระบบหมุนเวียนอากาศ

การหมุนเวียนของอากาศ เพื่อให้ระบบการจ่ายลมเย็นสามารถทำงานได้ตลอด และยังเป็นการช่วยให้บริเวณภายในห้องเกิดการหมุนเวียนของอากาศบริสุทธิ์ เข้าแทนที่อากาศที่หมุนเวียนภายในห้อง ระบบหมุนเวียนอากาศสามารถติดตั้งไว้ภายในห้องน้ำเพื่อทำการดูดกลิ่นของห้องน้ำออกไปพร้อมกันด้วย ข้อกำหนดในการออกแบบความสูงของห้องพักต่ำสุด 2.80 เมตร แต่โดยปกติความสูงของห้องพักจะประมาณ 3.0-3.5 เมตร

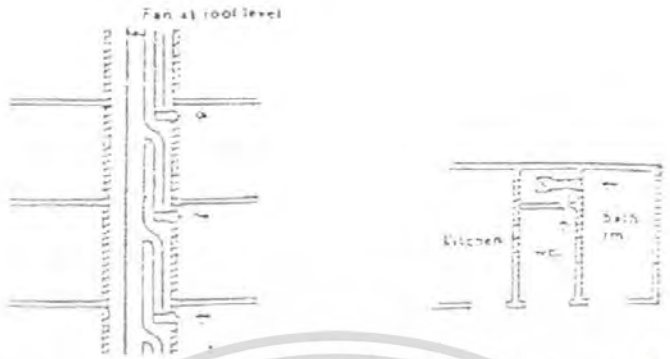
รูปที่ 6.4 แสดงระบบหมุนเวียนอากาศ

6.2.3 ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

หมายถึงการระบายอากาศในส่วนที่ไม่สามารถระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติได้ ได้แก่ ส่วนห้องน้ำของ Tower จึงต้องมีการระบายอากาศโดยใช้วิธีกล โดยการใช้พัดลมระบายอากาศเข้าช่วย จึงจะสามารถระบายอากาศได้ตามที่ต้องการ โดยไม่ต้องอาศัยทิศทางลมหรือสภาพดินฟ้าอากาศเข้าช่วย อากาศภายในห้องน้ำจะถูกพัดลมดูดอากาศดูดผ่านหน้ากากลม และระบบท่อลมออกไปสู่ภายนอกอาคาร เป็นระบบระบายอากาศที่มีท่อสกัดควัน (Shut duct) มีลักษณะเป็นท่อลมย่อยแนวดิ่งระหว่าท่อลมย่อยในห้องน้ำและท่อรวม ท่อสกัดควันนี้ควรมีความยาวไม่น้อยกว่า 1.0 เมตร ซึ่งจะช่วยไม่ให้ควันจากชั้นหนึ่งลุกลามไปอีกชั้นหนึ่งโดยผ่านท่อลมระบายอากาศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ท่อสกัดควันยังช่วยลดการส่งผ่านของเสียงจากชั้นหนึ่งไปยังอีกชั้นหนึ่ง และยังช่วยลดความเข้มเสียงที่เกิดจากพัดลมระบายอากาศมิให้เข้าสู่ห้องน้ำอีกด้วย



รูปที่ 6.5 แสดงการระบายอากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศ และท่อสกัดควัน

6.3 ระบบลิฟต์ (Elevator system)

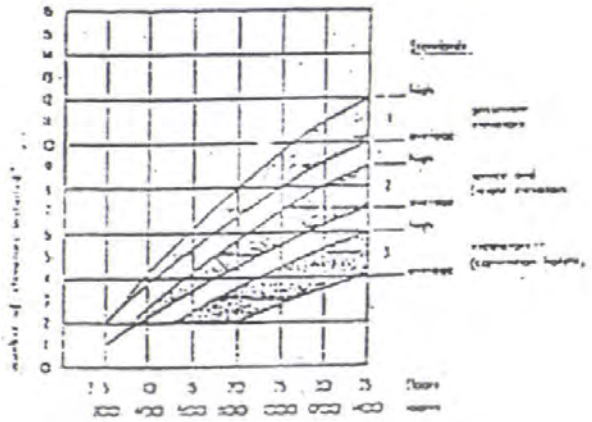
ในการออกแบบและการเลือกใช้ระบบลิฟต์ของโครงการ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) ลิฟต์โดยสาร (Passenger Elevator)
2) ลิฟต์บริการ (Service Elevator)

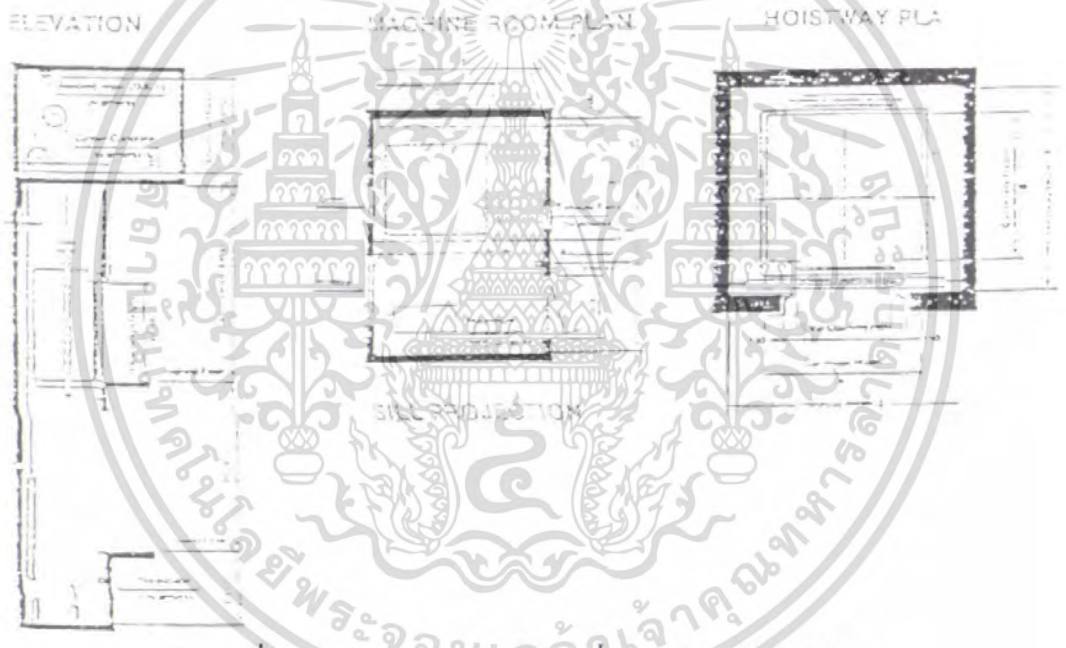
ในการออกแบบลิฟต์ โครงสร้างของช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์จะต้องมีความแข็งแรงเพียงพอที่จะสามารถรับน้ำหนักของตัวลิฟต์ได้ และต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันไฟไหม้ได้อย่างน้อย 1 ชั่วโมง ประตูของลิฟต์จะต้องสามารถป้องกันไฟได้อย่างน้อย 2 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังต้องมีพัดลมสำหรับระบายควันติดตั้งไว้ด้วย การพิจารณาเลือกใช้ลิฟต์สำหรับอาคารมีข้อควรคำนึงดังนี้

- มาตรฐานการให้บริการ
- จำนวนผู้โดยสารในความต้องการใช้งานสูงสุด
- จำนวนของลิฟต์
- ความเร็วและความจุของห้องโดยสาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.6 แสดงการหาจำนวนลิฟต์สำหรับโรงแรม



รูปที่ 6.7 แสดงรายละเอียดห้องเครื่องลิฟต์และช่องลิฟต์

6.4 ระบบไฟฟ้า (Electrical system)

เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่อุปกรณ์ไฟฟ้าในโรงแรม และเครื่องมือต่างๆ ที่ต้องการใช้กระแสไฟฟ้า โดยทั่วไประบบกระแสไฟฟ้าหลักของโรงแรมได้จากระบบการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดพะเยา ขนาดแรงเคลื่อน 12kV โดยต่อจากสายเมนกระแสแรงสูงแล้วจึงผ่านการแปลงกำลังไฟฟ้าให้มีแรงเคลื่อนต่ำลง โดยผ่านหม้อแปลงขนาด 12kV แปลงกระแสแรงสูงเป็น 2 ขนาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ขนาดแรงดันไฟฟ้า 220 V เฟสเดียว 50 รอบ/วินาที ใช้สำหรับระบบไฟฟ้าส่องสว่างทั่วไป, เต้าเสียบพัดลมดูดอากาศ, เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์อื่นๆ เป็นต้น

2. ขนาดแรงดันไฟฟ้า 380 V เฟสเดียว 50 รอบ/วินาที ใช้สำหรับจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ และระบบลิฟต์ เป็นต้น

การจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าแต่ละชั้นของอาคาร โดยการจ่ายผ่าน Bus duct riser เข้าไปยังแผงจ่ายไฟย่อยในแต่ละชั้น การเดินสายไฟภายในและภายนอกอาคารทั้งหมดเดินด้วยระบบเดินในระบบท่อร้อยสาย

6.4.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง

สำหรับการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับเครื่องคอนเดนเซอร์ปั๊ม และหอผึ่งน้ำของระบบปรับอากาศ ขนาดของกำลังไฟใช้ระบบ 3 เฟส 4 สาย 50 รอบ/วินาที โดยการติดตั้งสายเคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในท่อโลหะฝังดินเข้าไปยังห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,600 KVA เพื่อทำการลดขนาดของแรงเคลื่อนไฟฟ้าให้มีขนาด 380/210 V จากนั้นจึงจะสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง และอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ ตามลำดับ สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าที่นิยมใช้กัน เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดที่ใช้ระบบการระบายความร้อนด้วยอากาศ (Castreasin dry – type) เพราะไม่เปลืองเนื้อที่ในการติดตั้งและสามารถบำรุงรักษาได้ง่าย

6.4.2 ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง

เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ในดวงโคมต่างๆ ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่างๆ ทั่วไป ทั้งในส่วนห้องพักแขกและส่วนสาธารณะ ซึ่งมีความต้องการความเข้มของแสงในการส่องสว่างและปริมาณไฟฟ้าในแต่ละส่วนของอาคารแตกต่างกัน ตามลักษณะการใช้งานและช่วงเวลาของแต่ละประเภท ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาถึงตำแหน่ง จำนวน ระยะห่าง และความเข้มของอุปกรณ์แต่ละชนิด ที่นำมาติดตั้งตามความเหมาะสมของแต่ละประเภท ระบบไฟฟ้าที่ใช้สำหรับการส่องสว่างใช้ระบบ 220 V เฟสเดียว 50 รอบ/วินาที ดวงไฟและอุปกรณ์ที่ใช้ในอาคารควรคำนึงถึงเรื่องการประหยัดพลังงานในอาคารด้วย เพราะอุปกรณ์บางชนิดต้องเปิดใช้งานตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เช่น ในห้องแช่เย็นในห้องครัว เป็นต้น รวมทั้งอุปกรณ์หลอดไฟฟ้าต่างๆ ควรเลือกใช้หลอดประหยัดพลังงาน และอุปกรณ์ที่มีระบบประหยัดพลังงาน เพื่อที่จะสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายด้านค่าไฟฟ้าของโรงแรมไปได้มาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.4.3 ระบบไฟฟ้าสำรอง

ใช้ในกรณีที่ระบบกระแสไฟฟ้าหลักเกิดการขัดข้อง เครื่องไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันที ภายใน 10 วินาที เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินต้องสามารถผลิตไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 30% ของอัตรากำลังไฟฟ้าสูงสุดในยามปกติ โดยทั่วไปแบ่งประเภทของแหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินออกเป็น 2 ระบบด้วยกันคือ

1) เครื่องยนต์ดีเซลเจเนอเรเตอร์ (Diesel Generator)

ทำงานโดยการใช้ Microprocessor เป็นตัวควบคุมการทำงานของเครื่องโดยสามารถทดสอบการทำงานของเครื่องได้ทุกขณะ โดยไม่ไปรบกวนระบบไฟฟ้าในระบบปกติ กระแสไฟฟ้าที่ได้จากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินระบบนี้จะถูกจ่ายให้แก่ระบบไฟฟ้าต่างๆ ดังนี้

1.1) ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง สามารถแบ่งออกได้ดังนี้
- จำนวน 50% ของไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณบันได
- จำนวน 20% ของไฟฟ้าใช้บริเวณโถงทางเดิน
- ไฟฟ้าส่องสว่าง 1 จุดภายในส่วนห้องพักแขก

1.2) ระบบดับเพลิง เช่น ระบบปั๊มสูบน้ำดับเพลิง

1.3) ปั๊มน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำร้อน น้ำเย็น รวมทั้งปั๊มของระบบบำบัดน้ำเสีย

1.4) ลิฟต์โดยสารในโรงแรม

1.5) ส่วนบริการอาหาร

1.6) ห้องเย็นและห้องอาหาร

1.7) ครัว

2) ระบบแบตเตอรี่ (Battery)

ใช้สำหรับวงจรของอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัยทุกระบบ เช่น ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย รวมทั้งป้ายบอกทางหนีไฟ และไฟฟ้าฉุกเฉินในลิฟต์ เป็นต้น

สรุประบบไฟฟ้าสำรองในโครงการ

เลือกใช้ระบบทั้ง 2 รูปแบบแต่ปรับใช้ตามความเหมาะสมกับพื้นที่นั้นๆ ดังที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของเนื้อหา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5 ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง (Fire safty system)

ระบบการป้องกันอัคคีภัยในโรงแรม เป็นระบบที่มีความสำคัญต่อความปลอดภัยของแขกที่มาพักเป็นอย่างยิ่ง ในกรณีที่เกิดไฟไหม้ในแต่ละครั้งพบว่า ผู้เสียชีวิตจากการสำลักหรือสูดควันพิษจะเป็นสาเหตุของการเสียชีวิตมากกว่าการถูกไฟไหม้โดยตรง ดังนั้นในการออกแบบโรงแรมควรคำนึงถึงความปลอดภัยจากสถานการณ์เหล่านี้ไว้ด้วย การออกแบบระบบระบายควัน (Smoking release) ที่บริเวณของหรือสกายไลท์ ในบางระบบประตูกันไปจะปิดลงมาทั้งระบบ ทำการสกัดไฟโดยอัตโนมัติ โดยทำงานร่วมกับระบบ Springer system ในด้านการออกแบบเพื่อป้องกันไฟในการลามระหว่างชั้น ริมด้านนอกของอาคารบริเวณช่องว่างระหว่างขอบพื้นและผนังจะต้องทำการ Seal ด้วยฉนวนกันไฟและ Smoking flashing ที่มีอัตราการทนไฟได้ตั้งแต่ 1-2 ชั่วโมงขึ้นไป รวมทั้งระบบท่อ Shaft ต่างๆ เช่น ท่อส่งน้ำเย็นหรือท่อแอร์และท่อสายไฟทุกชนิดจะต้องทำการ Seal หมดทุกๆ ชั้น มิฉะนั้นอาจเกิดการลุกลามของไฟไปยังชั้นต่างๆ ได้

ในขณะที่เกิดเพลิงไหม้ระบบอุปกรณ์ประกอบอาคาร (Building automation) ของโรงแรมจะต้องมีการทำงานที่สัมพันธ์กันตามโซนต่างๆ และมีระบบสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน (Alarm) แจ้งเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้ที่อยู่ในอาคารทราบด้วย โรงแรมควรมีการอบรม และซักซ้อมสถานการณ์การเกิดเพลิงไหม้ให้กับพนักงานในโรงแรมอยู่เป็นประจำ ทั้งนี้เพื่อที่จะสามารถปฏิบัติการดับเพลิงและช่วยเหลือผู้ประสบภัยจากไฟไหม้ได้อย่างทันท่วงที

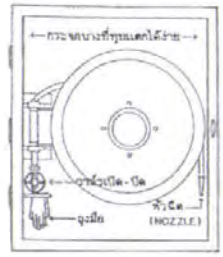
การออกแบบและติดตั้งระบบดับเพลิงภายในอาคาร นิยมใช้มาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (มาตรฐาน ส.ว.ท.) และมาตรฐานของ NFPA (Nation Fire Protection Associate) ของประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นมาตรฐานหลัก

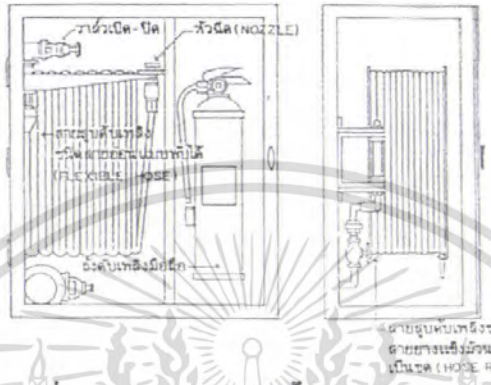
ระบบดับเพลิงที่ใช้ในโครงการโดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ คือ

6.5.1 ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire hose reel system)

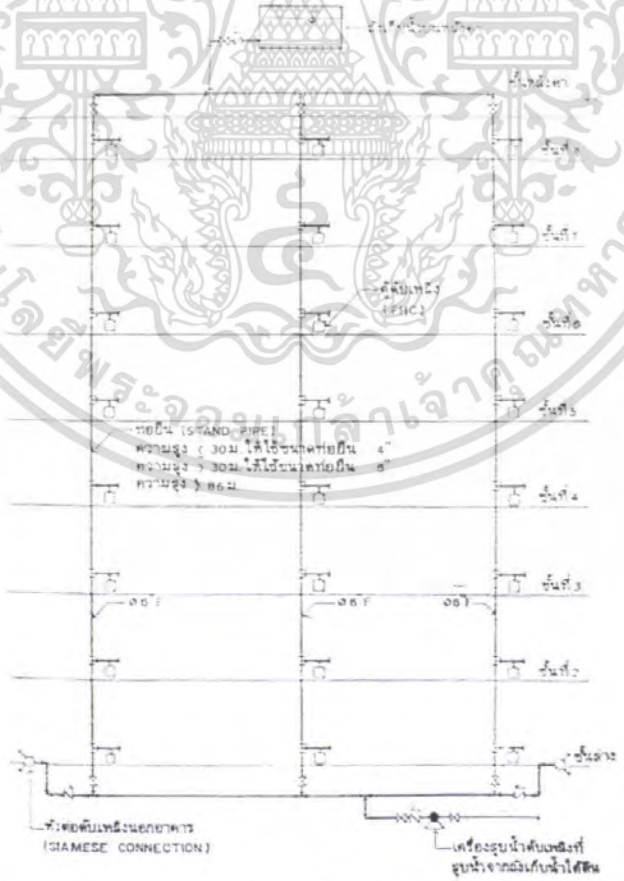
ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire hose cabinet) และท่อยืน (Stand pipe) น้ำที่ใช้ในการดับเพลิงอาจใช้น้ำสำหรับการดับเพลิงจากถังเก็บน้ำบนหลังคา จากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างหรือจากหัวฉีดน้ำดับเพลิงสำหรับพนักงานดับเพลิงที่ชั้นล่างของโรงแรม ซึ่งอาจมาจากแหล่งน้ำภายนอก เช่น รถตำรวจดับเพลิง โดยต้องมีระดับความดันของน้ำในท่อดับเพลิงไม่น้อยกว่าความดันของน้ำที่ระดับสูง 30 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้





รูปที่ 6.8 แสดงตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงแบบต่างๆ



รูปที่ 6.9 แสดงระบบท่อยืนแบบบริเวณเดียว สำหรับอาคารทั่วไป

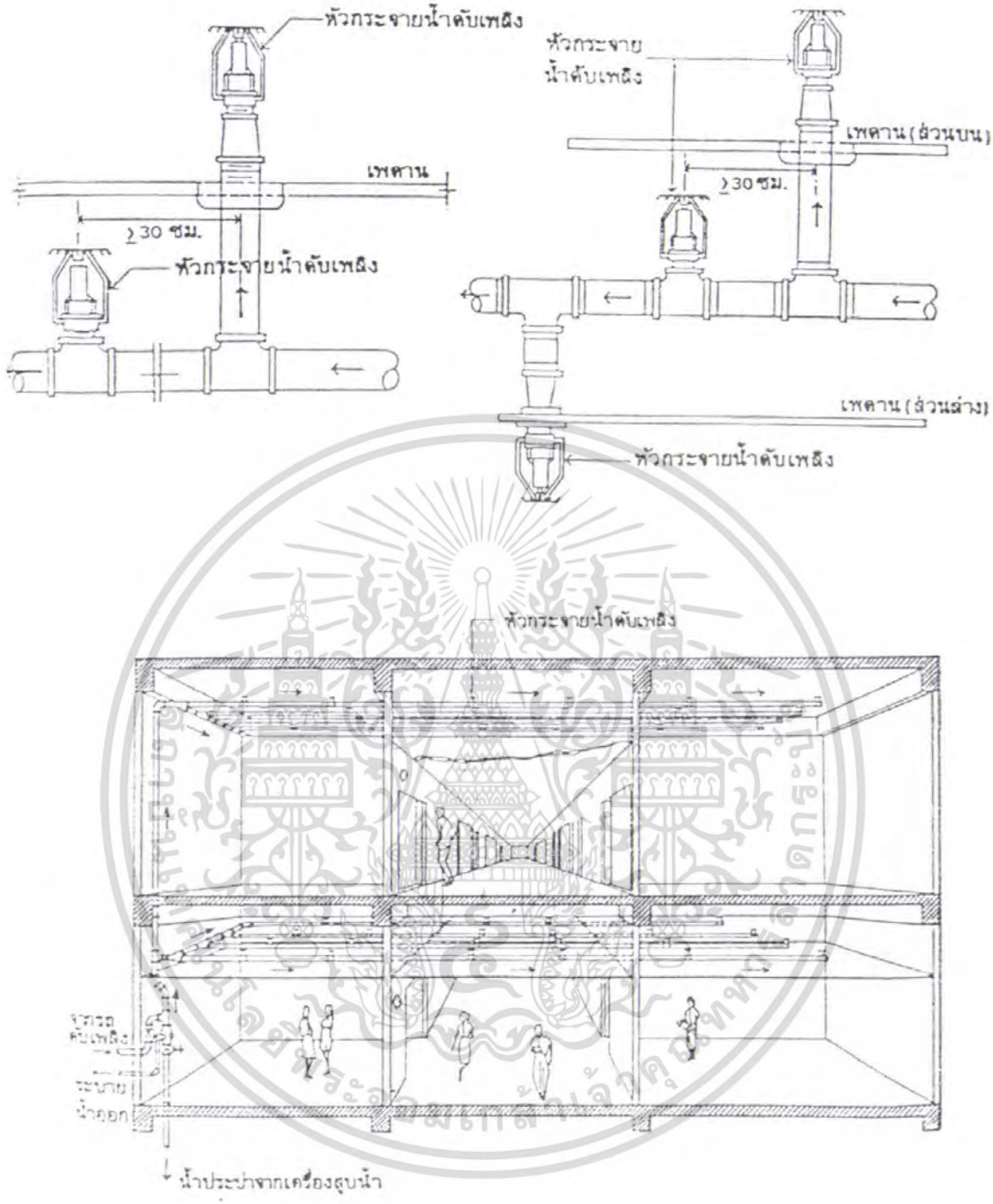
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5.2 ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Springer system)

ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิง คือระบบท่อน้ำดับเพลิงและหัวกระจายน้ำดับเพลิง ซึ่งจะกระจายน้ำลงเหนือบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ การเดินท่อจะแขวนลอยเอาไว้เหนือระดับพื้นห้องตามชั้นต่างๆ ของโรงแรม สปริงเกอร์ 1 ตัว สามารถครอบคลุมพื้นที่ในการดับเพลิงได้ 16 ตารางเมตร ระบบสปริงเกอร์ยังสามารถแยกออกได้เป็นอีก 2 ชนิดด้วยกันคือ ระบบท่อเปียก (Wet pipe system) และระบบท่อแห้ง (Dry pipe system) ซึ่งชนิดหลังนี้เหมาะสำหรับประเทศในเขตหนาว ที่มีการเกิดการแข็งตัวของน้ำในระบบท่อส่งจ่ายน้ำดับเพลิง ระบบสปริงเกอร์ที่เหมาะสมกับโครงการจึงได้แก่ ระบบสปริงเกอร์แบบเปียก (Wet pipe system) ระบบนี้จะมีน้ำไหลที่มีแรงดันในท่ออยู่ตลอดเวลา เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ความร้อนจะทำให้กลไกที่หัวสปริงเกอร์แตกตัวออก และน้ำที่มีแรงดันสูงจะถูกพ่นกระจายออกมายังบริเวณที่มีไฟไหม้ทันที โดยใช้น้ำจากถังสำรองน้ำดับเพลิงบนชั้นหลังคาของอาคาร ซึ่งจะถูกสูบขึ้นไปเก็บไว้โดยใช้เครื่องสูบน้ำที่เดินด้วยเครื่องยนต์ดีเซลหรือแก๊สโซลีน หรือในกรณีที่มีระบบไฟฟ้าฉุกเฉินของโรงแรม อาจสูบโดยการใช้มอเตอร์ไฟฟ้าสูบน้ำขึ้นไปพักก็ได้ เครื่องสูบน้ำที่ใช้สามารถจ่ายน้ำเข้าสู่ระบบท่อเปียกได้ในอัตรา 300-400 แกล-ลอนต่อนาที โดยมีระดับความดันที่สปริงเกอร์สูงสุดประมาณ 80 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว เครื่องสูบน้ำของระบบดับเพลิงนี้จะต้องเป็นการทำงานในระบบอัตโนมัติ โดยอาศัย Flow switch ซึ่งใช้ในการไหลของน้ำในระบบท่อดับเพลิงเป็นตัวเปิดสวิทช์ เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าให้เครื่องสูบน้ำทำงาน ท่อดับเพลิงในระบบเปียกนี้อาจสามารถต่อเข้ากับถังเก็บน้ำบนชั้นบนสุดของอาคารโดยการใช้ Black flow preventor ติดตั้งไว้เพื่อที่จะสามารถใช้น้ำจากถังนี้ในด้านอื่นๆ ได้ด้วย นอกเหนือจากการใช้น้ำสำหรับดับเพลิงเพียงอย่างเดียว ในกรณีที่เกิดการขัดข้องของเครื่องสูบน้ำก็จะสามารถมีน้ำสำหรับการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอในระยะหนึ่ง

รูปที่ 6.10 แสดงผังการเดินท่อของระบบสปริงเกอร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

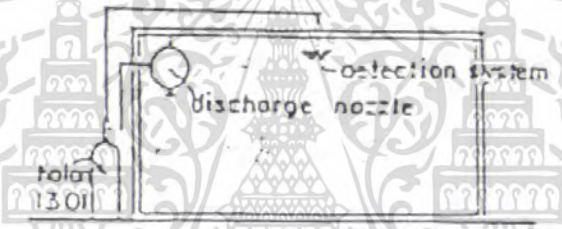


รูปที่ 6.11 แสดงการจัดท่อน้ำและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร

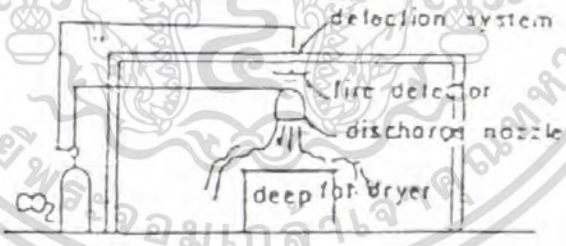
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5.3 ระบบก๊าซดับเพลิง

ใช้สำหรับการดับเพลิงในส่วนที่เป็นห้องที่มีอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ เช่น ห้องควบคุมอาคารด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ห้องควบคุมระบบโทรศัพท์ เป็นต้น เนื่องจากไม่สามารถทำการดับไฟโดยการฉีดน้ำ เพราะจะเกิดความเสียหายต่ออุปกรณ์ได้ ก๊าซที่ใช้ในการดับเพลิงในปัจจุบันมี 2 ชนิด คือ ฮาลอน 3101 และ ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) ชนิดหลังมีข้อเสียคือไม่เอื้ออำนวยต่อระบบการหายใจของมนุษย์จึงไม่ค่อยเป็นที่นิยมใช้ ชนิดที่นิยมใช้ได้แก่ ก๊าซฮาลอน 1301 ซึ่งมีลักษณะเป็นก๊าซเหลวไม่เป็นอันตรายต่อมนุษย์ และมีประสิทธิภาพในการลดการเผาไหม้เป็นอย่างดี ระบบก๊าซฮาโลเจนนี้มีหลักการทำงานคือ ทำหน้าที่หยุดปฏิกิริยาลูกโซ่ของกระบวนการเผาไหม้จากโมเลกุลหนึ่งไปยังอีกโมเลกุลหนึ่ง อัตราส่วนการใช้ก๊าซฮาโลเจน 1 กิโลกรัมต่อปริมาตรห้อง 1 ลูกบาศก์เมตร การควบคุมการทำงานของระบบนี้ ควบคุมโดยการใช้ระบบตรวจจับความร้อน – ควัน ไปจุดสวิทช์การทำงานของก๊าซ



รูปที่ 6.12 แสดงระบบการทำงานของก๊าซฮาลอน 1301



รูปที่ 6.13 แสดงระบบการทำงานของก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2)

6.5.4 ระบบการดับเพลิงแบบมือถือ

ระบบดับเพลิงแบบมือถือนิยมติดตั้งไว้ตามส่วนต่างๆ ของอาคาร แม้ว่าจะได้มีการติดตั้งระบบดับเพลิงแบบท่ออยู่แล้วก็ตาม ทั้งนี้เพื่อที่จะสามารถระงับเพลิงไหม้ที่จะเกิดขึ้นในระยะแรกได้ทัน เพราะสามารถหยิบออกมาใช้ได้สะดวกทันที เครื่องดับเพลิงแบบมือถือที่นิยมใช้จะเป็นขนาดบรรจุ 4.5 กิโลกรัม แต่ไม่ควรเกิน 18.14 กิโลกรัม เพราะมีน้ำหนักมากเกินไป ไม่สะดวกต่อการใช้งานยกเว้นจะมีล้อเข็นเท่านั้น เครื่องดับเพลิงแบบมือถือมีอยู่หลายแบบด้วยกัน ขึ้นอยู่กับประเภทของเพลิงไหม้ที่เกิดขึ้น โดยแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภทดังนี้

เอกสารนี้สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ประเภท ก. (Class A) หมายถึง เพลิงที่เกิดขึ้นจากวัสดุไวไฟธรรมดา เช่น ไม้ กระดาษ ยาง และพลาสติก เป็นต้น

2) ประเภท ข. (Class B) หมายถึง เพลิงที่เกิดขึ้นจากวัสดุไวไฟ เช่น น้ำมัน ไขมัน น้ำมันผสมสี สีทาบ้าน แล็คเกอร์ และก๊าซติดไฟชนิดต่างๆ เป็นต้น

3) ประเภท ค. (Class C) หมายถึง เพลิงที่เกิดขึ้นจากอุปกรณ์ไฟฟ้า เช่น ไฟฟ้าลัดวงจร

4) ประเภท ง. (Class D) หมายถึง เพลิงที่เกิดขึ้นจากวัตถุที่เผาไหม้ได้ เช่น แม็กนีเซียม โซเดียม ลิเธียม และพวกสารโครเมียม เป็นต้น

6.5.5 ระบบสัญญาณเตือนภัยแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire alarm system)

มีการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนภัยฉุกเฉินในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ในอาคาร โดยเป็นระบบที่มีการทำงานระบบอัตโนมัติ ได้แก่ระบบ Heat detector และระบบ Smoke detector ซึ่งเมื่อมีความร้อนหรือควันไฟเกิดขึ้นเนื่องจากเกิดเพลิงไหม้ ระบบตรวจจับความร้อน(Heat detector) และระบบตรวจจับควันไฟ (Smoke detector) จะทำการแจ้งเหตุเพลิงไหม้โดยอัตโนมัติ กริ่งและสัญญาณเตือนภัยภายในอาคารก็จะดังขึ้นทันที ระบบสัญญาณจะแจ้งเหตุเหล่านี้จะติดตั้งตามจุดต่างๆ ของโรงแรม เช่น บริเวณห้องโถงทางเดิน และส่วนภัตตาคาร เป็นต้น พร้อมทั้งทำการติดตั้งเครื่องมือดับเพลิงและผจญเพลิงเบื้องต้นเอาไว้ด้วยทุกๆ ระยะ 20 เมตร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ต้องเป็นระบบไฟฟ้าวงจรปิด คือต้องมีกระแสไฟฟ้าไหลหล่อเลี้ยงวงจรอยู่ตลอดเวลา และกระแสไฟฟ้าที่ใช้ต้องเป็นไฟฟ้ากระแสตรงและมีกำลังแรงเคลื่อนไฟฟ้าต่ำ เพื่อที่จะสามารถใช้ระบบไฟฟ้าสำรอง เช่น ระบบแบตเตอรี่ทำการจ่ายไฟฟ้าสำรองแทนในกรณีที่ระบบกระแสไฟฟ้าหลักเกิดขัดข้อง

สรุประบบป้องกันอัคคีภัยในโครงการ

เลือกใช้ระบบป้องกันอัคคีภัยทั้งหมดตามที่ได้กล่าวในเนื้อหา โดยแยกใช้ตามความเหมาะสมของการใช้งาน ตามในส่วนเนื้อหา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.6 ระบบติดต่อสื่อสาร (Communication system)

6.6.1 ระบบโทรศัพท์ (Telephone)

เป็นระบบการสื่อสารที่สามารถทำการติดต่อได้ทั้งภายในและภายนอกโรงแรม การติดต่อค่อนข้างเป็นวิธีที่สะดวกรวดเร็วกว่าวิธีอื่นๆ สามารถให้บริการได้ทั้งการติดต่อภายในและต่างประเทศ ในปัจจุบันโทรศัพท์ที่ใช้ในโรงแรมแบ่งออกเป็น 5 ระบบ ดังนี้

1) Private manual branch exchange (PMBX or PBX)

ระบบนี้การบริการโทรเข้า-ออก สามารถทำได้โดยเชื่อมระบบการติดต่อภายในเข้ากับระบบการติดต่อภายนอก โดยผ่านทางพนักงานรับสาย (Operator) โดยปกติข่ายการติดต่อจะสามารถติดต่อคู่สายภายในได้ 50 คู่สาย และติดต่อภายนอกได้ครั้งละ 10 คู่สาย ระบบนี้ไม่เป็นที่นิยมใช้กันมากนักเพราะรับคู่สายได้น้อย จึงไม่เหมาะสำหรับโรงแรมใหญ่ๆ ที่ได้มาตรฐานสากลที่ต้องคำนึงถึงการให้บริการที่สะดวกสบายแก่แขกที่มาพักเป็นสำคัญ

2) Private automation branch exchange (PABX or PBX)

เป็นระบบการติดต่อระหว่างภายในกับภายใน หรือติดต่อระหว่างภายในกับภายนอกโดยผ่านเครื่องรับอัตโนมัติหรือต่อผ่านพนักงานรับสาย สามารถติดต่อได้มากกว่า50 คู่สาย เหมาะสำหรับโรงแรมที่ได้มาตรฐานทั่วๆ ไป

2.1) Private manual exchange (PMX)

เป็นระบบการติดต่อสู่บริเวณสาธารณะโดยแยกระบบออกเป็นอิสระ โดยการกำหนดขอบเขตของการติดต่อเอาไว้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการบริการ หรือเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น การเรียกพนักงานบริการรักษาความปลอดภัย การแจ้งเหตุสัญญาณไฟไหม้ เป็นต้น

2.2) Intercom or Direct speech system

เป็นระบบการติดต่อโดยตรงระหว่างคู่สายภายใน ปกติจะสามารถให้บริการได้เต็มที่ 8 คู่สาย แต่อาจเพิ่มขึ้นได้ถึง 68 คู่สาย หากเป็นการติดต่อจากห้องพักสู่บริเวณที่จำกัดเอาไว้ เช่น บาร์ ห้องบริการ เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3) Public telephone

ระบบนี้จะต่อสายโดยตรงกับคู่สายภายนอก โดยไม่ผ่านพนักงานต่อสาย หรือระบบชุมสายอัตโนมัติของทางโรงแรม ได้แก่ ระบบโทรศัพท์สาธารณะขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ที่ติดตั้งไว้ให้บริการในโรงแรมในส่วนต่างๆ เช่น ในส่วนบริเวณ Lobby ห้องอาหาร ห้องประชุม-จัดเลี้ยง เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้บริการแก่ผู้ใช้บริการของทางโรงแรม ในส่วนสาธารณะเป็นหลัก โดยไม่จำเป็นต้องเป็นแขกที่มาใช้บริการห้องพักของทางโรงแรม ระบบโทรศัพท์แบบนี้มีทั้งระบบที่ใช้เหรียญหยอด และระบบที่ใช้บัตรโทรศัพท์ขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

สรุปการใช้ระบบโทรศัพท์ในโครงการ

โครงการแห่งนี้จึงเลือกใช้ระบบโทรศัพท์แบบ PABX เพราะสามารถให้บริการคู่สายได้มากกว่าระบบแรก และทำการติดตั้งโทรศัพท์ภายในเพื่อเพิ่มความสะดวกในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินและการซ่อมบำรุง เช่น ในลิฟต์โดยสาร ห้องวิศวกรรมเครื่องกล ห้องครัว ห้องอาหาร เป็นต้น

6.6.2 เทเล็กซ์ และ แฟกซ์ (Telex and Fax)

ระบบโทรพิมพ์ (Telex) และแฟกซ์ (Fax) เป็นอุปกรณ์ที่สำคัญของระบบการติดต่อสื่อสารในปัจจุบัน เพราะสามารถส่งข้อความที่เป็นเอกสาร หรือข้อความต่างๆ ไปถึงยังผู้รับได้อย่างรวดเร็ว นอกเหนือไปจากการใช้เสียงติดต่อกันเพียงอย่างเดียว โรงแรมจึงควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ไว้บริการ เพื่อเพิ่มความสะดวกแก่แขกด้วย

6.6.3 อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ

ระบบประชาสัมพันธ์และบริการเพลงตามสาย (Back ground music and paging system) เป็นระบบที่สร้างความประทับใจให้กับแขกที่มาพักด้วยการเปิดเพลงเบาๆ กระจายตามสายไปยังบริเวณส่วนต่างๆ ของโรงแรม เช่น บริเวณห้องโถง Lobby ส่วนห้องอาหาร เป็นต้น เพื่อการผ่านคลายอารมณ์ ระบบอุปกรณ์ของส่วนนี้ประกอบด้วย เครื่องรับวิทยุ, เครื่องเล่นแผ่นเสียง, เทป, ลำโพงกระจายเสียง และไมโครโฟนสำหรับประชาสัมพันธ์ เป็นต้น สามารถแบ่งลักษณะการกระจายเสียงออกเป็น 2 ส่วนด้วยกันคือ ส่วนแรกเป็นการกระจายเสียงและประชาสัมพันธ์ในส่วนทั่วๆ ไปของโรงแรมครอบคลุมทั้งส่วนของผู้มาพัก และบริเวณที่ทำงานของพนักงานแผนกต่างๆ การกระจายเสียงและประชาสัมพันธ์ในอีกส่วนหนึ่งได้แก่การกระจายเสียงในลักษณะเฉพาะบริเวณ เช่น ส่วนของห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง เป็นต้น ซึ่งจะต้องอาศัยอุปกรณ์ที่มีลักษณะเฉพาะสำหรับการกระจายเสียงในห้องประชุม เพื่อให้ได้คุณภาพเสียงตามที่ต้องการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.6.4 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ (TV and Radio system)

เป็นระบบการให้บริการด้านการพักผ่อน และความบันเทิงสำหรับแขกที่มาใช้บริการของโรงแรม โดยจะทำการติดตั้งระบบ TV และวิทยุไว้ภายในห้องพักของโรงแรมทุกห้อง และที่บริเวณส่วน Main Lobby ของโรงแรม รวมทั้งบริเวณอื่นๆ ที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก เช่น บริเวณ Coffee shop, Bar เป็นต้น การรับและแพร่สัญญาณขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่ในการจัดแล้วการตั้งอุปกรณ์ซึ่งโดยทั่วๆ ไป จะประกอบด้วย ระบบเสาอากาศหลัก เครื่องขยายสัญญาณ และระบบการกระจายสัญญาณไปยังเครื่องรับแต่ละเครื่อง

6.7 ระบบสุขาภิบาล (Sanitary system)

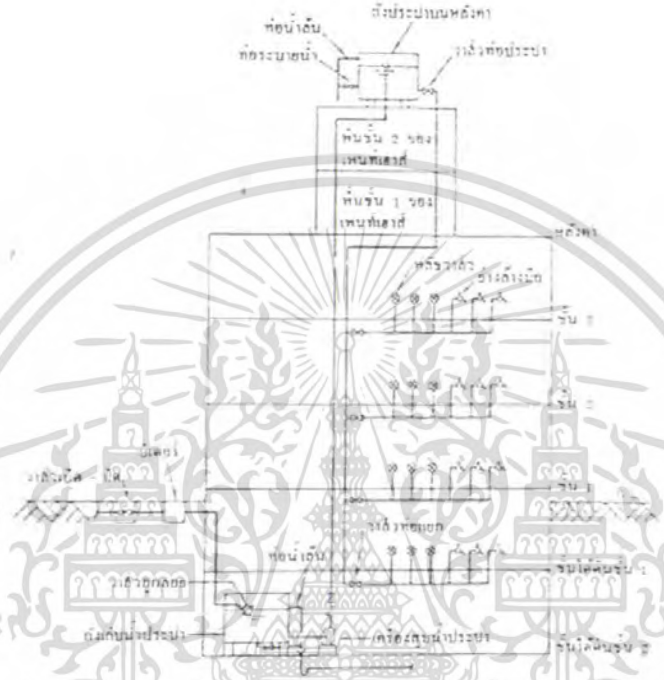
ระบบสุขาภิบาลและระบบการเดินท่อของโรงแรมสามารถแยกออกเป็น 3 ส่วนด้วยกันคือ ระบบน้ำใช้ (Water supply) ระบบการระบายน้ำ (Draining system) และระบบกำจัดน้ำโสโครก (Sewage treatment) รายละเอียดของระบบต่างๆ มีดังนี้

6.7.1 ระบบน้ำใช้ (Water supply)

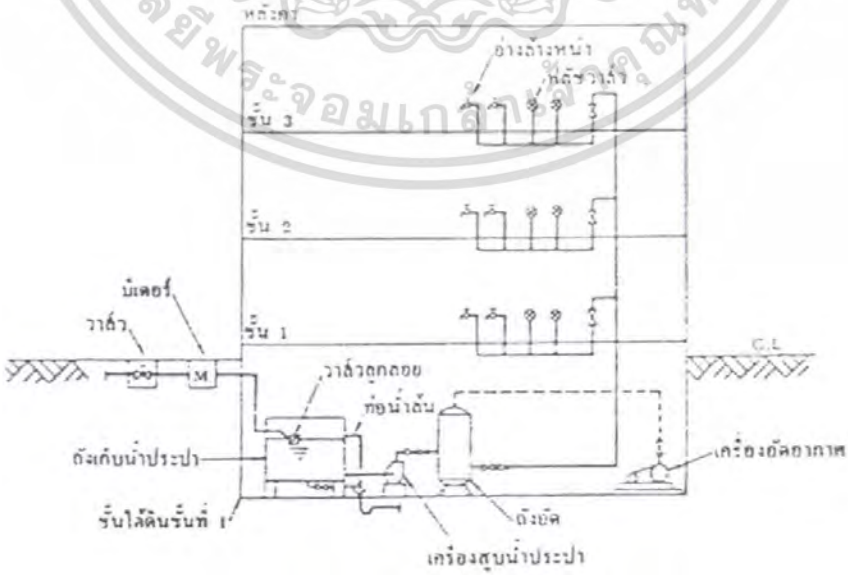
หมายถึงน้ำใช้หรือน้ำสะอาดที่นำไปใช้ในโรงแรม โดยมีแหล่งน้ำที่สำคัญคือระบบน้ำจากการประปาจังหวัด เป็นระบบน้ำที่นำมาใช้สำหรับโรงแรมแห่งนี้ สำหรับการบริโภคอุปโภค และการดับเพลิง ข้อควรพิจารณาในการวางระบบน้ำใช้ของโครงการจะต้องคำนึงถึง การประมาณการการใช้น้ำของโรงแรมและการประมาณการเก็บน้ำไว้ใช้สำรองของโรงแรม จะต้องออกแบบให้เพียงพอกับความต้องการด้วย สำหรับปริมาณน้ำเพื่อให้มีปริมาณน้ำที่เพียงพอกับความต้องการจึงกำหนดให้มีถังเก็บน้ำสำรองสำหรับโรงแรมจำนวน 2 ถัง เพื่อให้สามารถทำการบำรุงรักษาและทำความสะอาดได้สะดวก โดยถังเก็บน้ำนี้จะฝังอยู่ในส่วนใต้ดินของพื้นที่โครงการเพื่อใช้สำหรับพักน้ำก่อนที่จะปั๊มขึ้นไปใช้งานด้วยการเก็บน้ำในถังพักน้ำนี้ จะใช้ระบบสวิทช์ลูกลอย (Float switch pump control) ควบคุมการทำงานของเครื่องปั๊มโดยเป็นระบบอัตโนมัติ เมื่อระดับน้ำในถังสูงขึ้นจนถึงระดับที่ตั้งไว้ของลูกลอย สวิทช์จะทำการตัดกระแสไฟฟ้าที่ใช้สำหรับเครื่องสูบน้ำทันทีเมื่อน้ำถูกใช้ไปได้ระยะหนึ่งระดับน้ำก็จะลดลง ทำให้ระบบลูกลอยจะทำการเปิดสวิทช์เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับเครื่องสูบน้ำอีกครั้งหนึ่งจนกว่าจะได้ระดับน้ำตามที่ต้องการ เป็นเช่นนี้สลับกันไปเรื่อยๆ การใช้ระบบนี้ทำให้เครื่องสูบน้ำได้ทำงานเป็นเวลา การหยุดพักเครื่องจะช่วยในการรักษาอายุการใช้งานของเครื่องสูบน้ำได้อีกด้วย สำหรับการหาปริมาตรขนาดของถังเก็บน้ำต้องมีการคำนวณให้มีปริมาตรที่เพียงพอกับความต้องการใช้น้ำของโรงแรม หลังจากน้ำถูกปั๊มขึ้นสู่ถังเก็บน้ำซึ่งอาจตั้งอยู่บนชั้นสูงสุดของโรงแรมหรืออาจทำเป็นหอสูงสำหรับเก็บน้ำ ก็จะจ่ายน้ำลงสู่จุดต่างๆ ของโรงแรมด้วยระบบ Gravity feed หรือ Down feed ถังเก็บน้ำบนชั้นสูงสุดของโรงแรมควรจะอยู่สูงกว่าระดับของเครื่องสุขภัณฑ์ในชั้นที่อยู่ใกล้ที่สุดประมาณ 4-6 เมตร เป็นอย่างน้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทั้งนี้เพื่อให้ความดันในท่อจ่ายน้ำไปสู่ส่วนต่างๆ ของโรงแรมมีแรงดันที่เพียงพอ การใช้ระบบการจ่ายน้ำแบบนี้จึงสามารถลดการทำงานของเครื่องสูบน้ำลงได้มาก ทำให้เกิดการประหยัดพลังงานในโรงแรมได้ดีเพราะจะช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าได้อีกส่วนหนึ่งและในกรณีที่ระบบไฟฟ้าเกิดขัดข้องชั่วคราวก็ยังมีปริมาณน้ำที่เก็บสำรองไว้บนชั้นสูงสุดของโรงแรม เพียงพอที่จะจ่ายน้ำสำหรับการบริโภคอุปโภคไปได้อีกระยะหนึ่ง

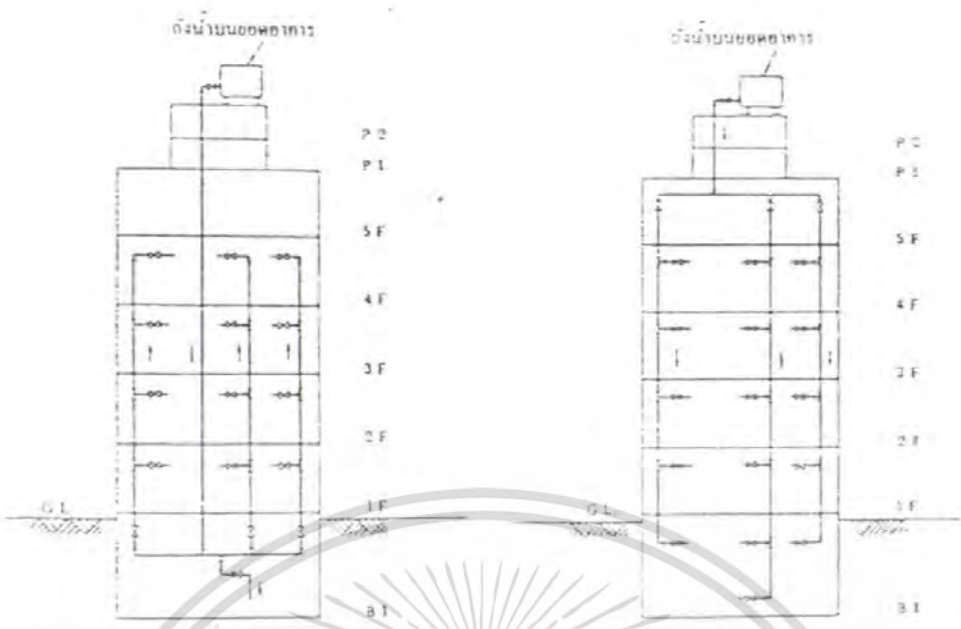


รูปที่ 6.14 แสดงตัวอย่างระบบน้ำใช้ที่มีถังเก็บน้ำ บนยอดอาคาร



รูปที่ 6.15 แสดงตัวอย่างระบบประปาแบบถังอัดความดัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.16 แสดงระบบจ่ายน้ำขึ้น (Up Feed) และระบบการจ่ายน้ำลง (Down Feed)

สรุประบบน้ำใช้ภายในโครงการ

ภายในโครงการเลือกใช้ระบบถังเก็บน้ำอยู่ส่วนบนของอาคาร เนื่องจากเป็นระบบที่มีความประหยัด เหมาะสมกับตัวโครงการ

6.7.2 ระบบทำน้ำร้อนและไอน้ำร้อน (Hot water and stream supply system)

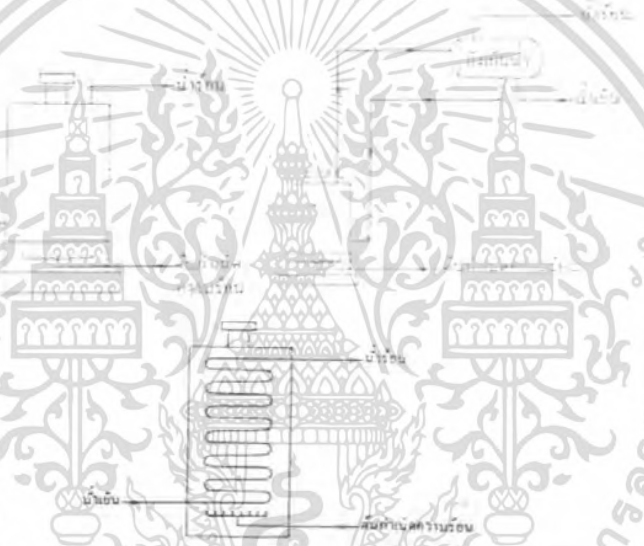
ระบบทำน้ำร้อนถือได้ว่ามีความจำเป็นสำหรับโรงแรมที่ได้มาตรฐาน สำหรับการให้การบริการแก่แขกที่มาพัก น้ำร้อนและไอน้ำร้อนโดยทั่วไปมักจะอยู่ในขั้นตอนการผลิตเดียวกัน โดยทุกโรงแรมจะติดตั้งระบบทำน้ำร้อยโดยใช้ Stream เพื่อการจ่ายน้ำร้อนไปยังสุขภัณฑ์ต่างๆ ที่ต้องการใช้น้ำร้อน น้ำร้อนจะถูกผลิตโดย Hot water generator ซึ่งเป็นแบบ Stream heated elements น้ำร้อนจะถูกส่งไปตามท่อน้ำร้อนและมีการหมุนเวียนตลอดเวลาโดยใช้เครื่องสูบน้ำ (Circulating pump) ด้วยระบบดังกล่าวนี้เอง ผู้ใช้เปิดก๊อกน้ำร้อนก็จะสามารถใช้น้ำร้อนได้ทันทีและร้อนอยู่ตลอดเวลา ท่อน้ำร้อนที่ใช้จะต้องมีการหุ้มฉนวนกันความร้อนและติดตั้งให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้

ระบบ Stream นอกจากระบบน้ำร้อนที่ส่งไปยังสุขภัณฑ์ต่างๆ แล้วยังต้องมีระบบน้ำร้อนเพื่อส่งน้ำร้อนที่ต้องต้มให้ถึง 80 องศาเซลเซียสไปสู่ห้องซักรีดและส่วนเครื่องล้างจานในห้องครัว โดยจะต้องติดตั้งหม้อน้ำ (Oil fires boiler) พร้อมอุปกรณ์เพื่อใช้ในการผลิตน้ำร้อนส่งไปตามท่อด้วยอัตราความดัน 50 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว เพื่อให้เหมาะสมสำหรับการซักรีด สำหรับน้ำร้อนที่ใช้ในส่วนอื่นๆ จะมีอุณหภูมิของน้ำประมาณ 50 องศาเซลเซียสและต้องการความดันที่ต่ำกว่าส่วนซัก

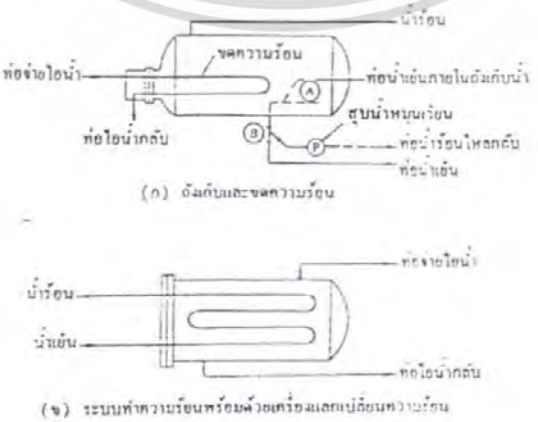
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รีด ก็สามารถลดความดันได้โดยการติดตั้งวาล์วปรับความดัน เพื่อปรับระดับความดันให้ได้ตามความต้องการของจุดนั้นๆ

การผลิตน้ำร้อนเริ่มจากขบวนการทำน้ำเย็นให้เป็นน้ำอ่อน โดยน้ำเย็นจากระบบท่อน้ำใช้จะถูกปั๊มผ่านเครื่องทำน้ำอ่อน (Water softner) ก่อน แล้วจึงผ่านเครื่องกำจัดอากาศ (Deaerater) และผ่านเข้าสู่ขบวนการทำไอน้ำร้อน เพื่อทำน้ำเย็นให้กลายเป็นไอน้ำร้อน โดยส่วนหนึ่งจะถูกแยกปั๊มไปใช้ในห้องซักรีดและเครื่องล้างจาน และอุปกรณ์อื่นๆ ที่ต้องการใช้น้ำร้อนดังได้กล่าวมาแล้ว ไอน้ำร้อนอีกส่วนหนึ่งจะถูกส่งเข้าสู่ Hot water Generator เพื่อทำไอน้ำร้อนให้กลายเป็นน้ำร้อน ส่งไปยังส่วนต่างๆ ของโรงแรม เช่น ห้องพักแขก โดยน้ำร้อนในระบบท่อจะมีการหมุนเวียนของน้ำอยู่ตลอดเวลาด้วยเครื่องวัดอุณหภูมิของน้ำในท่อ เมื่ออุณหภูมิลดลงจนถึงระดับหนึ่งก็จะทำงานโดยอัตโนมัติ



รูปที่ 6.17 แสดงหม้อต้มน้ำร้อนแบบน้ำไหลผ่านครั้งเดียว



รูปที่ 6.18 แสดงตัวอย่างการทำความร้อนแบบอ้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.7.3 ระบบระบายน้ำ (Drainage system)

สามารถแยกประเภทของน้ำที่ต้องการระบายออกได้ 3 ประเภทดังนี้

1) การระบายน้ำฝน (Storm water drainage)

ระบบการระบายน้ำฝนของโรงแรมแยกออกเป็นการระบายน้ำฝนบนหลังคา และการระบายน้ำฝนระดับผิวดินซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์รางรับน้ำฝน ตะแกรงครอบ ท่อระบายน้ำฝนและบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคาจะระบายออกไปภายนอกโดยมีท่อแยกต่างหากจากท่อระบายน้ำทิ้งและน้ำโสโครกของอาคาร เพื่อป้องกันมิให้น้ำฝนไหลย้อนกลับเข้าสู่เครื่องสุขภัณฑ์ในกรณีที่ท่อระบายน้ำเกิดการอุดตัน การออกแบบรางระบายน้ำฝนควรมีความกว้างของคันรางไม่น้อยกว่า 12 นิ้ว และมี Feed board กว้างอย่างน้อย 3 นิ้ว เพื่อป้องกันลมพัดน้ำฝนล้นราง สำหรับขนาดของท่อระบายน้ำฝนในแนวดิ่ง ขึ้นอยู่กับความลาดเอียงของหลังคาของอาคารและอัตราปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยของแต่ละพื้นที่ ขนาดของท่อระบายน้ำฝนในแนวดิ่งควรมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 นิ้ว (หรืออาจใช้ท่อขนาด 4 นิ้ว ก็ได้)

ส่วนระบบการระบายน้ำผิวดิน หมายถึงการระบายน้ำที่มาจากระบบการระบายน้ำฝนบนหลังคา รวมทั้งน้ำฝนที่ตกภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ เช่น บริเวณสนามหรือถนนภายในโรงแรม เป็นต้น น้ำที่เหลือจากการไหลซึมลงดินจะไหลไปตามผิวดินลงสู่ที่ต่ำ เป็นลักษณะของการระบายตามธรรมชาติโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ทำให้เกิดการระบายน้ำได้เอง ซึ่งหากปล่อยไว้ในระยะยาวอาจเกิดปัญหาการพังทลายของหน้าดินเนื่องจากกัดเซาะของน้ำฝนที่ไหลผ่าน จึงควรออกแบบให้มีการไหลรวมของน้ำฝนเป็นจุดๆ เช่น ให้ไหลลงสู่ร่องระบายน้ำในโครงการก่อนแล้วจึงค่อยรวมกันแยกระบายออกไปสู่ภายนอก ข้อควรคำนึงในการออกแบบร่องระบายน้ำต้องออกแบบให้มีบ่อสำหรับการพักบำบัดน้ำเบื้องต้นไว้ด้วยในระยะที่พอเหมาะ มิฉะนั้น น้ำฝนที่ไหลตามท่อระบายน้ำอาจมีสิ่งปะปนจนทำให้กลายเป็นน้ำเสียได้

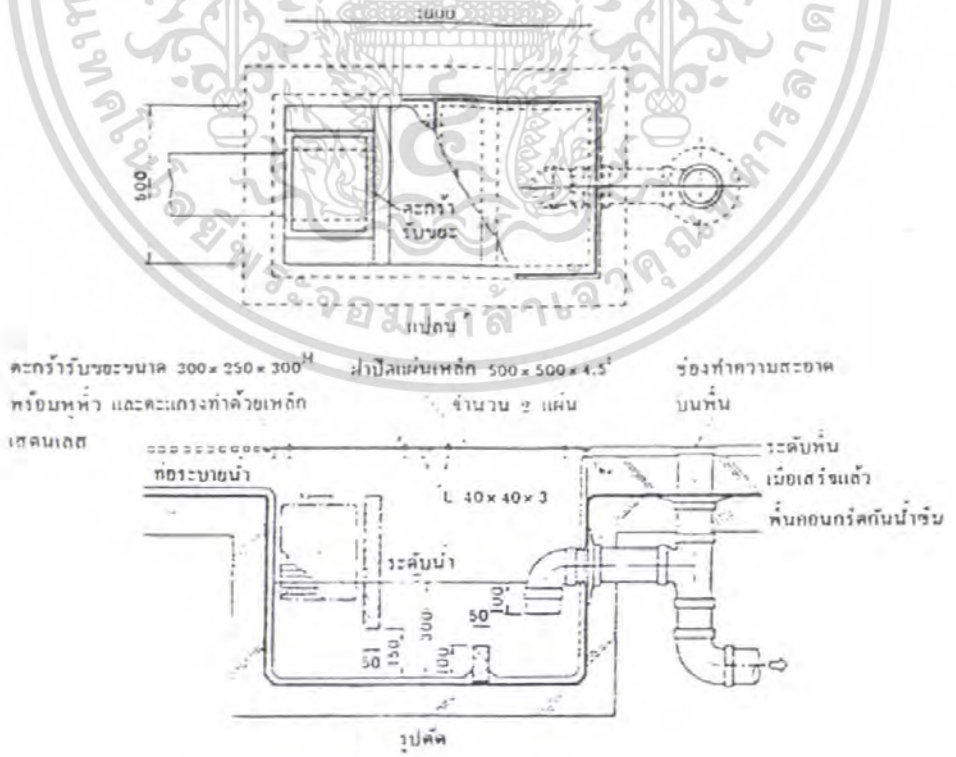
สำหรับระบบการระบายน้ำผิวดินของโครงการนี้ ใช้ระบบการระบายน้ำแบบแยก (Seperate sewer) โดยการแยกระบบการระบายน้ำโสโครกออกจากระบบระบายน้ำฝนต่างหาก น้ำฝนที่ระบายจะออกสู่แหล่งน้ำธรรมชาติโดยตรงไม่ต้องผ่านการบำบัด เพราะถือว่าน้ำฝนที่ระบายออกไปมิใช่น้ำเสีย น้ำฝนที่ระบายออกไปสู่บ่อน้ำหรือสระน้ำของโรงแรมที่มีลักษณะเป็นบ่อธรรมชาติไม่ใช่สระน้ำสำหรับการว่ายน้ำ อาจถูกนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้งหนึ่ง เช่น การใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโรงแรม การจัดเป็นส่วนสำหรับพักผ่อน เป็นต้น เป็นการใช้ประโยชน์จากน้ำได้อย่างเต็มที่และทำให้ประหยัดต้นทุนค่าน้ำสำหรับโรงแรมไปได้อีกส่วนหนึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ระบบการระบายน้ำทิ้ง (Waste water drainage)

คือน้ำที่ระบายออกมาจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่าง ๆ เช่น สุขภัณฑ์ทั่ว ๆ ไปในห้องน้ำ (ยกเว้นน้ำจากโถส้วม และที่ปัสสาวะ) น้ำจากส่วนห้องครัวของโรงแรง น้ำที่ระบายออกจากเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น หม้อกำเนิดไอน้ำ หรือเครื่องสูบน้ำ ก็จัดอยู่ในประเภทนี้ ระบบการระบายน้ำทิ้งของโรงแรมใช้ระบบแยกท่อน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้วออกจากระบบการระบายน้ำโสโครก (คือน้ำที่ทิ้งจากส้วมและที่ปัสสาวะ) ออกต่างหาก โดยทิ้งจากอ่างล้างหน้า และอ่างอาบน้ำ อาจปล่อยลงสู่ Soaked away pool เพื่อการบำบัดโดยธรรมชาติโดยตรงหรืออาจเข้าสู่ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียก่อนก็ได้

น้ำทิ้งจากส่วนครัวและภัตตาคารของโรงแรม รวมทั้งน้ำทิ้งจากเครื่องจักรอุปกรณ์จำเป็นต้องผ่านกระบวนการกำจัดไขมัน จาระบี หรือของเสียอื่นๆ เสียก่อน ก่อนที่จะเข้าสู่ระบบการกำจัดน้ำเสียของโรงแรม เพื่อให้ระบบกำจัดน้ำเสียหลักทำงานได้โดยสะดวกไม่ยุ่งยากมากนัก น้ำทิ้งจากครัวหรือภัตตาคารที่มีไขมันปะปนอยู่ด้วยจะถูกส่งไปยังบ่อกำจัดไขมัน ไขมันที่มีอยู่จะจับตัวรวมกันเป็นฝ้าลอยอยู่เหนือน้ำเสีย โดยมีแผงกั้นไขมันกักไขมันเอาไว้ไม่ให้ไหลออกไปจากบ่อกำจัดไขมัน ไขมันที่ลอยเป็นฝ้าอยู่จะถูกกำจัดออกจากบ่อโดยการตักเอาไปทิ้งและเพื่อให้การตักไขมันทำได้โดยสะดวกจึงมีการเดินท่อน้ำเย็นจัด (Chilled water) เข้ามาเพื่อให้ไขมันเกิดการแข็งตัวและกำจัดออกได้โดยง่าย ส่วนน้ำเสียที่อยู่ด้านล่างจะไหลเข้าสู่บ่อน้ำใสที่อยู่ติดกันและไหลต่อไปยังระบบกำจัดน้ำเสียหลักของโรงแรมเพื่อทำการบำบัดต่อไป



รูปที่ 6.19 แสดงตัวอย่างบ่อดักไขมันชนิดต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) ระบบกำจัดน้ำโสโครก (Sewage treatment)

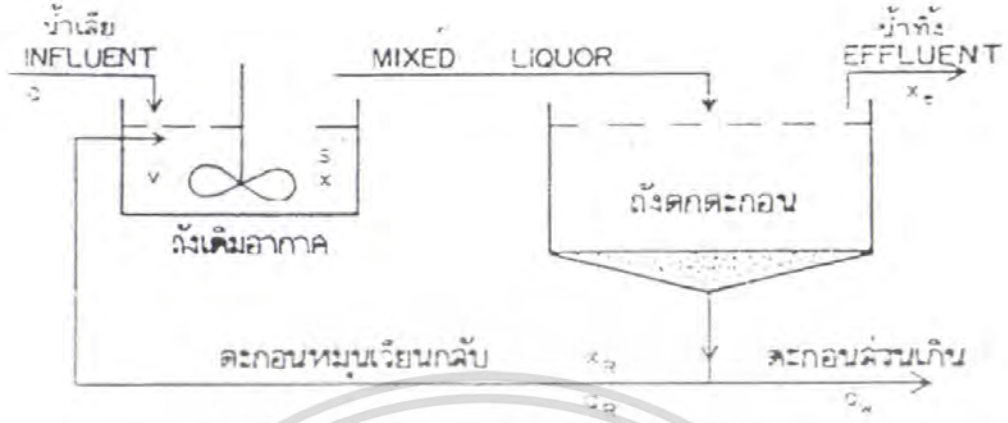
หมายถึง การระบายน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์หนักของโรงแรม เช่น ส้วม และที่ปัสสาวะของสุภาพบุรุษและสุภาพสตรี จำเป็นต้องผ่านการบำบัดน้ำเสียตามกรรมวิธีที่ถูกต้องตามหลักวิชาการก่อนที่จะระบายลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติหรือระบบการระบายน้ำสาธารณะ เพราะน้ำเสียที่มาจากส้วมและที่ปัสสาวะ จะมีปริมาณของเชื้อโรคและสารอินทรีย์ที่เป็นอันตรายต่อสภาพแวดล้อมอยู่สูง จึงควรมีกระบวนการบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เป็นการแสดงความรับผิดชอบต่อชุมชนนั้นๆ ในการร่วมรักษาสิ่งแวดล้อม

ระบบกำจัดน้ำเสียที่ใช้ในโรงแรมแห่งนี้เลือกใช้ระบบกำจัดน้ำเสียโดยกระบวนการทางชีวภาพ (Biological unit process) คือวิธีการกำจัดน้ำเสียที่อาศัยจุลชีพทำการย่อยสลายและแลกเปลี่ยนสารอินทรีย์ต่างๆ ไปเป็นก๊าซลอยขึ้นสู่อากาศและจะได้จำนวนจุลชีพเพิ่มขึ้น กรรมวิธีการบำบัดวิธีนี้ยังสามารถแบ่งออกได้อีกหลายลักษณะ ได้แก่ ระบบ Activate sludge, Trickling filter, Aerated lagoon, Anaerobic filter, Anaerobic pond และระบบ Stabilization pond เป็นต้น จากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลของระบบการกำจัดน้ำเสียแบบต่างๆ ดังได้กล่าวมาแล้วระบบกำจัดน้ำเสียที่เหมาะสมสำหรับโครงการนี้คือ

การกำจัดน้ำเสียระบบ Activate Sludge (AS)

หลักการทำงานของระบบ AS อย่างกว้างๆ คือ การใส่น้ำเสียลงในถังเติมอากาศพร้อมถังตกตะกอนแบบกลม และทำการกำจัดตะกอน จากนั้นมีการหมุนเวียนตะกอนจากถังตกตะกอนกลับไปยังถังเติมอากาศใหม่ ระบบนี้เป็นวิธีการกำจัดน้ำเสียด้วยวิธีทางชีวภาพที่นิยมใช้กันมาก โดยอาศัยจุลชีพที่มีปริมาณมากพอสำหรับการย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย จุลชีพเหล่านี้จะลอยอยู่ในน้ำตะกอนของถังเติมอากาศ ซึ่งจุลชีพจะอาศัยเป็นที่เพาะขยายพันธุ์เพิ่มปริมาณขึ้นในลักษณะที่เรียกว่า การเจริญเติบโตแบบแขวนลอย (Suspended Growth) โดยทั่วไปภายในถังเติมอากาศจะมีระบบกวน ทำหน้าที่ให้จุลชีพหรือสลัดจ์แขวนลอยอยู่ในถังเติมอากาศอยู่ตลอดเวลา เพื่อที่จะสามารถควบคุมจำนวนจุลชีพได้ตามที่ต้องการ ดังนั้นจำเป็นต้องมีระบบแยกน้ำใสออกจากน้ำสลัดจ์ ซึ่งนิยมใช้ถังตกตะกอนทำหน้าที่นี้ เพื่อปล่อยน้ำทิ้งที่ใสไหลล้นออกจากถังตกตะกอน ส่วนบริเวณก้นถังตกตะกอนจะมีความเข้มข้นของน้ำสลัดจ์มาก ซึ่งมักจะนำกลับสู่ถังเติมอากาศเพื่อช่วยในการควบคุมจุลชีพในถังเติมอากาศได้ ในกรณีที่มีน้ำสลัดจ์มากเกินความต้องการก็อาจสูบถ่ายจากก้นถังตกตะกอนหรือถังเติมอากาศโดยตรง และน้ำสลัดจ์ส่วนเกินนี้ไปทำการบำบัดและกำจัดทิ้งต่อไป ตะกอนที่ได้จากการทำปฏิกิริยาสามารถนำกลับไปใช้ประโยชน์ในการใช้ทำปุ๋ยสำหรับการจัดสวนภายในบริเวณโรงแรมได้อีกด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.20 แสดงกระบวนการบำบัดน้ำเสียแบบ Activate Sludge (AS)

กระบวนการบำบัดน้ำเสียขั้นทุติยภูมิ

สรุประบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ

ในโครงการเลือกใช้ระบบ Activate Sludge (AS) เพราะเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียได้มาตรฐานที่สุด ใช้เนื้อที่ในการติดตั้งวางระบบน้อย ใช้เวลาในการกำจัดน้ำเสียเร็วกว่าระบบอื่นๆ อีกทั้งยังประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและการบำรุงรักษาอีกด้วย

6.8 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นในโรงแรม นับเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างหนึ่งในการกำจัด ขยะที่เกิดขึ้นในโรงแรมมักมีแหล่งที่มาหลักๆ อยู่ 2 ส่วนด้วยกันคือ จากส่วนห้องพักแขก ซึ่งมีปริมาณและชนิดของขยะเป็นจำนวนมาก และอีกส่วนได้แก่ ขยะจากส่วนครัวที่ใช้ปรุงอาหารของทางโรงแรม นอกจากนี้ยังมีขยะจากส่วนอื่นๆ ของโรงแรมเช่น บริเวณโถง Lobby, ส่วนทำงานของแผนกต่างๆ เป็นต้น โดยทั่วไปปริมาณเฉลี่ยของขยะประมาณ 0.25 ลิตร/วัน/คน ขยะที่เกิดขึ้นต้องได้รับการกำจัดอย่างถูกสุขลักษณะ มิฉะนั้นจะก่อให้เกิดปัญหาด้านมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมได้ กระบวนการในการจัดการขยะสามารถแบ่งขั้นตอนออกเป็น 2 ขั้นตอนด้วยกันคือ ขั้นตอนการเก็บและรวบรวมขยะ และขั้นตอนการกำจัดขยะ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) การเก็บและรวบรวมขยะ (Storage and collection)

จัดให้มีตะกร้าหรือถังทิ้งขยะ (Individual refuse bins and sack) ภายในห้องพักแขกแต่ละห้อง สำหรับทิ้งสิ่งของหรือวัสดุเหลือใช้ต่างๆ โดยการแยกประเภทของถังขยะออกเป็น ถังขยะแห้งและถังขยะเปียก เพื่อสะดวกต่อการนำไปแยกประเภทในระบบการกำจัดขยะ แม่บ้านหรือ

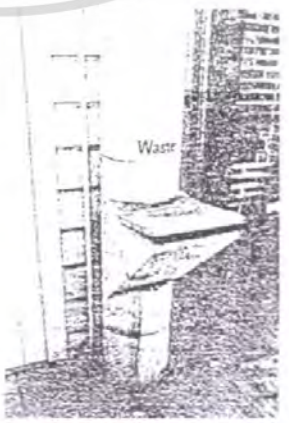
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พนักงานทำความสะอาดประจำห้องจะเป็นผู้รวบรวมขยะออกไปทิ้งทุกๆ วัน เพื่อไม่ให้เกิดการหมักหมมหรือเน่าเสียของขยะภายในห้องพัก หลังจากรวบรวมขยะจากห้องพักแต่ละห้องแล้ว ก็จะบรรทุกใส่รถเข็นนำไปทิ้งยังท่อทิ้งขยะ (Chuts) เพื่อรวบรวมขยะเก็บไว้ที่ถังขยะใหญ่ต่อไป

ในห้องครัวของห้องอาหารหรือภัตตาคารของโรงแรม จะต้องผ่านขั้นตอนการแยกเศษอาหารที่เป็นขยะเปียกชิ้นเล็กชิ้นน้อย เช่น เศษข้าวหรือเศษอาหาร ตะกอน หรือเศษพืชผักต่างๆ ออกจากเศษขยะทั่วๆ ไป เพราะจะเกิดการเน่าเหม็นได้ง่าย ถังขยะของห้องครัวมี 2 ประเภทคือ ถังขยะเปียกและถังขยะแห้ง โดยทั่วไปมักเป็นถังขยะที่มีขนาดใหญ่กว่าธรรมดา เพราะต้องรองรับปริมาณขยะจำนวนมากในแต่ละวัน นอกจากนี้ยังต้องจัดให้มีภาชนะสำหรับรองรับขยะที่สลายตัวได้ยาก และไม่สามารถนำไปรวมกับขยะอื่นๆ ได้ เช่น น้ำมันหรือไขมันจากการประกอบอาหาร เป็นต้น

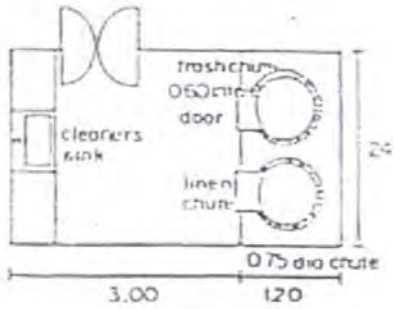
ในบริเวณส่วนอื่นๆ ของโรงแรม ต้องมีการตั้งขยะไว้ตามจุดต่างๆ ทั่วบริเวณอาคาร เพื่อความสะดวกในการทิ้งขยะมูลฝอย เช่น บริเวณโถง Lobby, ทางเดิน, สระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยการแยกถังขยะออกเป็น ถังขยะเปียกและถังขยะแห้งเช่นกัน รวมทั้งอาจมีภาชนะสำหรับทิ้งก้นบุหรี่ซึ่งอาจใช้กระบะทรายเล็กๆ ตั้งไว้ตามจุดต่างๆ เพื่อป้องกันอุบัติภัยจากก้นบุหรี่ที่ยังดับไม่สนิท ซึ่งอาจเป็นสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ได้

ลักษณะและรายละเอียดของท่อทิ้งขยะ (Chuts) เป็นบริเวณสำหรับรวบรวมขยะในแต่ละชั้นของอาคาร ลงสู่ถังขยะหลักของโรงแรมที่ชั้นล่างสุดของอาคาร การออกแบบท่อส่งขยะต้องสร้างด้วยวัสดุที่คงทนต่อการสึกกร่อน มีผิววัสดุภายในที่ลื่นและสามารถกันซึมได้เป็นอย่างดี ปล่อยทิ้งขยะมูลฝอยในอาคารส่วนใหญ่จะมีลักษณะกลม มีเส้นผ่านศูนย์กลางตั้งแต่ 30-90 เซนติเมตร โดยทั่วไปมันใช้ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 60 เซนติเมตร ในการออกแบบท่อส่งขยะต้องออกแบบให้มีฝาปิดที่มิดชิดของช่องเปิดในแต่ละชั้น เพื่อมิให้เกิดกลิ่นเหม็นเน่ากระจายออกไปสู่บริเวณอื่น และเป็นที่เพาะพันธุ์ของสัตว์พาหะมีเชื้อต่างๆ รวมทั้งต้องมีระบบการฆ่าเชื้อโรคและทำความสะอาดท่อทิ้งขยะอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอเป็นประจำ



รูปที่ 6.21 แสดงปล่องทิ้งขยะที่ติดตั้งภายนอกอาคาร รูปที่ 7.28 แสดงช่องเปิดทิ้งขยะในแต่ละชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.22 แสดงแปลนแสดงห้องรวมขยะของแต่ละชั้น

2) การกำจัดขยะ (Disposal)

เป็นวิธีการกำจัดขยะขั้นสุดท้าย เพื่อให้ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นนั้นไม่ก่อให้เกิดปัญหามลพิษต่อสภาพแวดล้อม อันจะมีผลกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ของชุมชนใกล้เคียงได้ ก่อนที่จะเข้าสู่ขั้นตอนการนำขยะไปกำจัด ควรทำการแยกประเภทและชนิดของขยะที่สามารถนำกลับไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ ได้อีก เช่น กระดาษ, กระป๋องพลาสติก, ขวดแก้วที่อยู่ในสภาพดี ออกจากขยะที่จะนำไปกำจัดทั่วๆ ไป เพื่อที่จะสามารถนำไปคืนรูป (Recycle) เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่อีกครั้งหนึ่ง ขยะบางชนิดสามารถนำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นต่อโดยที่ไม่ต้องผ่านกระบวนการคืนรูป ก็สามารถนำมาใช้งานใหม่ (Reused) ได้ซ้ำๆ กันอีกหลายๆ ครั้ง เช่น การนำขวดกาแฟที่หมดแล้ว มาใส่สิ่งของอย่างอื่นแทน นอกจากนี้ยังสามารถนำขยะไปใช้ประโยชน์ด้านการนำไปผลิตพลังงาน เช่น พลังงานแก๊สชีวภาพจากการหมักขยะ เป็นต้น ประโยชน์ด้านอื่นของขยะยังสามารถนำไปเป็นอาหารสัตว์ได้ เช่น อาหารที่เหลือจากการรับประทานในส่วนของห้องอาหารและภัตตาคาร เศษพืชผักที่เหลือจากการปรุงอาหารในห้องครัว สามารถนำไปทำประโยชน์ในทางเกษตรกรรม เช่น ใช้ทำปุ๋ยหมัก หรือทำอาหารสัตว์ เป็นต้น เป็นการช่วยลดปริมาณของขยะที่จะส่งไปกำจัด ทั้งยังเป็นการใช้ประโยชน์จากวัสดุเหล่านั้นอย่างเต็มประสิทธิภาพ ช่วยประหยัดทรัพยากรธรรมชาติและลดปัญหาสิ่งแวดล้อม ไปได้อีกส่วนหนึ่ง

การเลือกใช้ระบบกำจัดขยะ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ระบบด้วยกันคือ

2.1) วิธีเผาขยะ (Incineration)

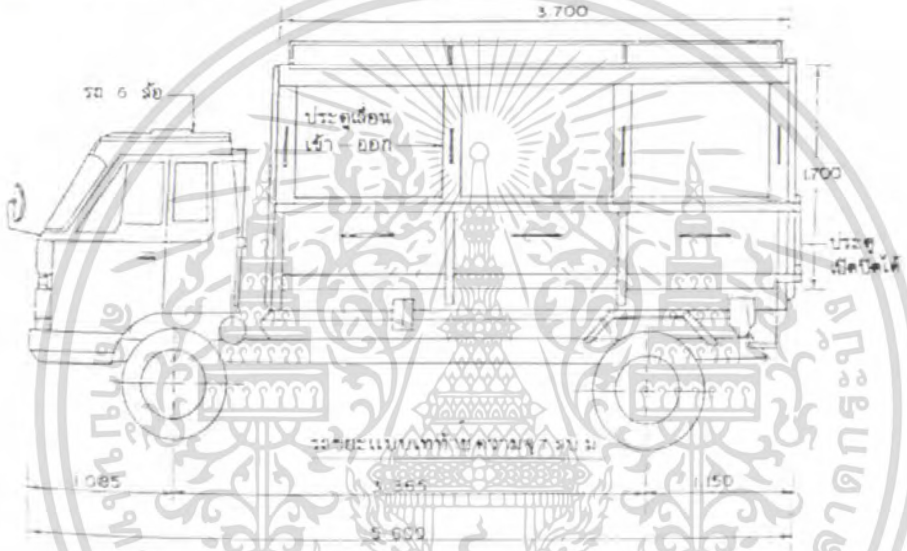
หมายถึง การเผาขยะในเตาเผาที่สร้างขึ้นเป็นพิเศษ เพื่อการเผาขยะได้อย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ และมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยปกติการเผาไหม้ขยะที่สมบูรณ์ควรมีความร้อนในการเผาประมาณ 680-1100 องศาเซลเซียส ลักษณะของเตาเผา ซึ่งปกติจะมีกากขี้เถ้าที่เหลือจากการเผาขยะประมาณ 1 ใน 20 ส่วน ของปริมาณขยะที่นำเข้าสู่เตาเผา หรือประมาณ 1 ใน 8 ส่วนของน้ำหนักขยะที่ถูกเผา ขยะมูลฝอยที่จะนำมาเผาควรผ่านการคัดแยกประเภทของขยะ เช่น เศษโลหะหรือวัสดุที่ก่อสารพิษ รวมทั้งขยะที่สามารถนำไปแปรรูปใช้ประโยชน์ได้อีก ออกจากขยะทั่วๆ ไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

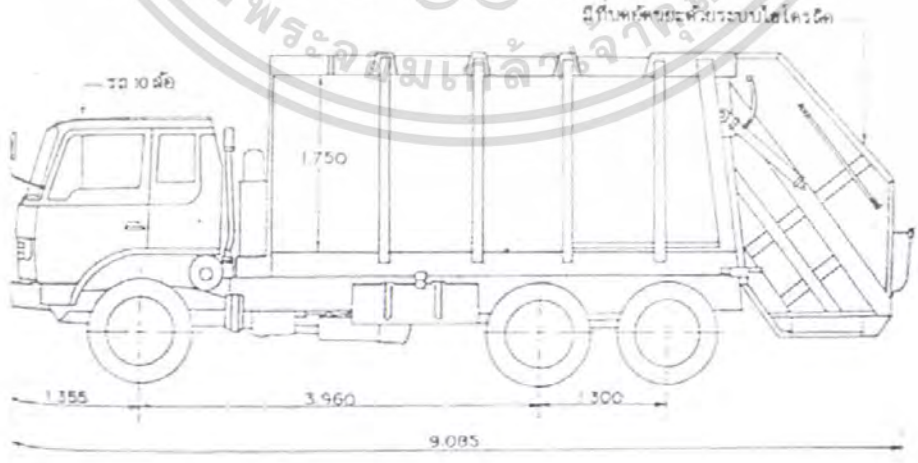
และพยายามทำให้ขยะมูลฝอยแห้งที่สุด เพื่อประสิทธิภาพในการเผาไหม้ของขยะ มิฉะนั้นหากเกิดการเผาไหม้ที่ไม่สมบูรณ์ จะก่อให้เกิดปัญหามลพิษทางอากาศได้

2.2) การนำขยะออกไปกำจัด (Transportation)

ระบบการขนส่งขยะ (Transportation) เป็นการนำขยะมูลฝอยที่ได้จากการรวบรวมแลแปยกขยะประเภทต่างๆ เช่น ขยะแห้ง ขยะเปียก จากส่วนต่างๆ ของโรงแรมแล้ว ขนส่งโดยรถบรรทุกขยะ (Collection truck) ส่งไปยังสถานที่กำจัดขยะสาธารณะ หรือนำไปแปรรูปทำประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งอาจเป็นการขนส่งโดยตรงจากโรงแรมไปยังแหล่งกำจัดขยะเลยทีเดียว หรืออาจขนไปพักรวมไว้ที่ใดที่หนึ่งเรียกว่า สถานีขนถ่ายก่อนก็ได้



รูปที่ 6.23 แสดงลักษณะรถขนขยะมูลฝอยแบบเทยก



รูปที่ 6.24 แสดงลักษณะรถขนขยะแบบมีเครื่องอัดขยะด้านหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากข้อมูลด้านกำจัดขยะที่ได้ทำการศึกษามา พบว่า ระบบกำจัดขยะที่มีความเหมาะสมสำหรับโรงแรมได้แก่การกำจัดขยะด้วยวิธีใช้เตาเผาขยะ (Incineration) เพราะที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นรีสอร์ท ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ห่างไกลจากระบบการจัดเก็บขยะโดยรถขนขยะของทางเทศบาล และไม่สะดวกในการนำออกไปทิ้งยังภายนอก การใช้เตาเผาขยะจึงมีความเหมาะสมสำหรับโครงการ ถึงแม้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนติดตั้งระบบเตาเผาขยะค่อนข้างสูง แต่ในระยะยาวการใช้ระบบเตาเผาขยะ ที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล จะสามารถกำจัดขยะที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่าต่อการลงทุน ทั้งนี้ต้องมีระบบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประสิทธิภาพในการเผาขยะให้ได้อย่างสมบูรณ์ มิฉะนั้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมขึ้นได้ และกระทบถึงภาพพจน์ของโรงแรมที่มีต่อนักท่องเที่ยวหรือแขกที่มาใช้บริการ

6.9 ระบบประหยัดพลังงาน

เป็นระบบอุปกรณ์ที่ติดตั้งเพื่อลดอัตราการใช้พลังงานโดยรวมของโรงแรมในส่วนที่ไม่จำเป็น หรือในส่วนที่ต้องใช้งานอยู่เป็นประจำ ก็สามารถประหยัดพลังงานลงได้โดยที่ประสิทธิภาพการใช้งานของอุปกรณ์นั้นๆ ยังคงเดิม ระบบประหยัดพลังงานในโรงแรมแบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ

1) ส่วนห้องพักแขก (Guest roms)

ประกอบด้วยอุปกรณ์สำหรับการประหยัดพลังงาน โดยต่อวงจรกระแสสลับที่ใช้ภายในห้องพักแต่ละห้องเข้ากับอุปกรณ์สำหรับตัดไฟอัตโนมัติ ซึ่งรวมเป็นกล่องเอาไว้สำหรับการเสียบเก็บกุญแจห้องในแต่ละห้อง โดยติดเอาไว้ตรงบริเวณใกล้ๆ ประตูทางเข้าห้อง เมื่อเข้ามายังภายในห้องและเสียบกุญแจไว้บริเวณที่เก็บกุญแจซึ่งจะใช้ระบบแม่เหล็กดูดเอาไว้ ระบบตัดต่อกระแสไฟฟ้าอัตโนมัติจะทำการตัดวงจรไฟฟ้าที่ใช้ภายในห้อง ภายในเวลา 1-3 นาที หลังการดึงกุญแจออกจากที่เก็บ ดวงไฟและอุปกรณ์อื่นๆ ที่เปิดทิ้งไว้จะหยุดทำงานทันที ยกเว้นตู้เย็นซึ่งจะทำงานในตำแหน่ง Low speed เพื่อรักษาอุณหภูมิภายในตู้ให้คงที่ตลอดเวลา นอกจากนี้ควรคำนึงถึงการเลือกใช้ดวงไฟและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ควรเลือกใช้อุปกรณ์ที่มีระบบหรือสัญลักษณ์ประหยัดพลังงานด้วย เช่น หลอดไฟ ตู้เย็น โทรทัศน์ เป็นต้น จะช่วยประหยัดพลังงานได้ไปอีกส่วนหนึ่ง

2) ระบบปรับอากาศ (Air condition)

อุปกรณ์ควบคุมการทำงานของเครื่องปรับอากาศติดตั้งเพื่อควบคุมการทำงานของเครื่องปรับอากาศให้มีการปรับอุณหภูมิที่เหมาะสมกับสภาพอากาศแต่ละช่วง โดยการใช้ Microprocessor ควบคุมการทำงานโดยมี Carolic computer เป็นตัววัดปริมาณน้ำเย็นที่ใช้ในระบบแล้วส่งผลไปที่ Paramatrix sequence controller ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดการทำงานของระบบ Chiller

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ให้ทำงานเหมาะสมกับความต้องการของระบบปรับอากาศ นอกจากนี้ภายในส่วนห้องพักยังมีระบบ VAV สำหรับการปรับอุณหภูมิให้เหมาะสมกับอุณหภูมิภายนอก ทำให้สามารถประหยัดพลังงานลงไปได้มาก

6.10 ระบบป้องกันเสียงรบกวน

เสียงรบกวนมีที่มาจากทั้งสาเหตุจากเสียงที่มาจากภายนอกโรงแรม เช่น เสียงดังจากรถยนต์ เครื่องบิน และเสียงรบกวนที่เกิดขึ้นจากบริเวณภายในโรงแรมเอง เช่น การซ่อมบำรุงอาคารหรือการทำงานของเครื่องจักร เป็นต้น เหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุที่อาจก่อให้เกิดความรำคาญแก่แขกที่มาพักได้ จึงควรต้องมีมาตรการป้องกันเสียงรบกวนที่มาจากภายนอกที่เล็ดลอดเข้ามา ตามรอยต่อต่างๆ หรือทางช่องหน้าต่างของห้องพัก อาจแก้ปัญหาด้วยการใช้กระจก 2 ชั้น ที่มีความหนา 3-4 มิลลิเมตร โดยให้มีช่องว่างระหว่างกระจกประมาณ 30 มิลลิเมตร เพื่อลดความเข้มของระดับเสียงไม่ให้เล็ดลอดเข้าสู่ห้องพักได้

สำหรับเสียงรบกวนจากภายใน ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นจากพื้นที่ในส่วนบริการ เช่น ห้องครัว ห้องเก็บน้ำ ห้องเครื่องแอร์ เป็นต้น ซึ่งแก้ปัญหาด้วยการจัดวางตำแหน่งของพื้นที่เหล่านี้ให้ห่างไกลจากบริเวณที่ต้องการความเงียบสงบสำหรับพักผ่อน รวมทั้งการเลือกใช้วัสดุที่มีความสามารถในการดูดซับเสียงได้ดี เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

ผลงานการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TOURIST HOTEL

โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

PROCESS

function 02

CUSTOMERS CAN TOUCH FRIENDLINESS AND CONVENIENCE WHICH SATISFY EVERY DESIRE

องค์ประกอบ ประกอบด้วย ส่วนหลัก 2 ส่วน ดังนี้

FRONT OF THE HOUSE

1. PUBLIC AREA

- LOBBY
- LOUNGE
- LUGGAGE HANDING
- LUGGAGE CARTESTORE
- FRONT DESK
- MALE PUBLIC TOILET
- FEMALE PUBLIC TOILET
- TELEPHONE BOOTH

AREA 382.72 SQ.M

2. GUEST ROOM SPACE

- SUPERIOR
- DELUXE
- STANDARD SUITE
- SUITE
- FLOOR SERVICING
- PENTHOUSE

AREA 8640.50 SQ.M

3. FUNCTION AREA

- BANQUET HALL SUB
- ENTRANCE
- BANQUET FOYER
- BANQUET ROOM
- BANQUET STORAGE
- AUDIOTVISUAL EQUIPMENT STORAGE
- PROJECTION BOOTH
- EXHIBITION AREA
- EXHIBITION STORAGE

AREA 807.17 SQ.M

4. FOOD AND BEVERAGE

- MAIN DINING ROOM
- SPECIAL RESTAURANT
- COFFEE SHOP
- BAR & COCKTAIL LOUNGE
- NIGHT CLUB
- SKY LOUNGE

AREA 1322.94 SQ.M

5. SPECIAL ACCOMODATION

- SWIMMING POOL
- HEALTH CLUB
- FIRST AID ROOM
- SPA SERVICE
- GAME ROOM

AREA 724.50 SQ.M

TOTAL AREA

11877.83 SQ.M 83.8 %

BACK OF THE HOUSE

7. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE

AREA 496.00 SQ.M

8. GENERAL SERVICE SPACE

9. EMPLOYEE FACILITY

- STAFF TOILET

AREA 582.751 SQ.M

10. HOUSE KEEPING AND LAUNDRY

12. MECHANICAL AREA

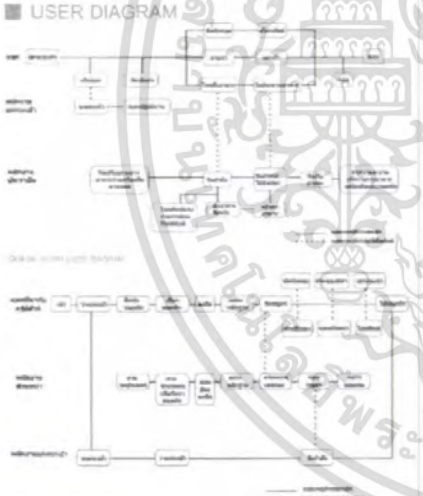
AREA 392.15 SQ.M 17.2 %

TOTAL AREA 1416.931 SQ.M

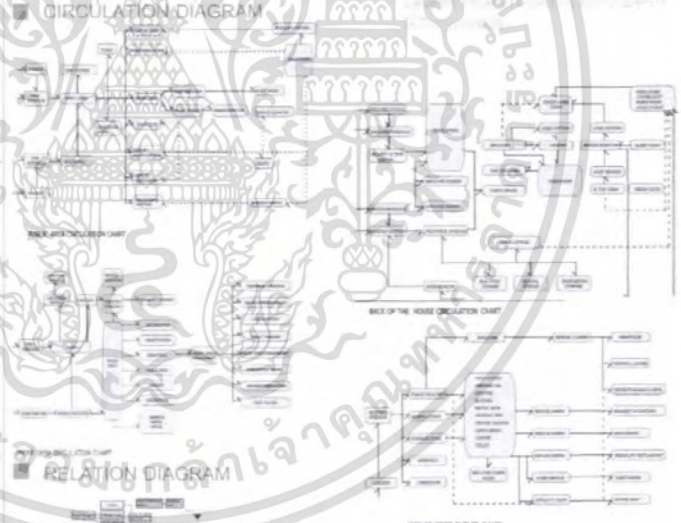
CAR PARKING 3403.00 SQ.M

ALL AREA 17527.2 931 SQ.M

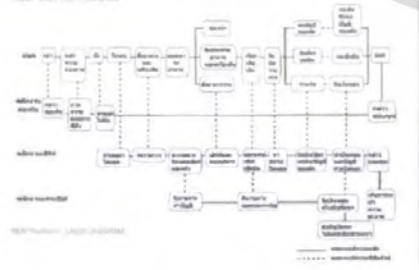
USER DIAGRAM



CIRCULATION DIAGRAM

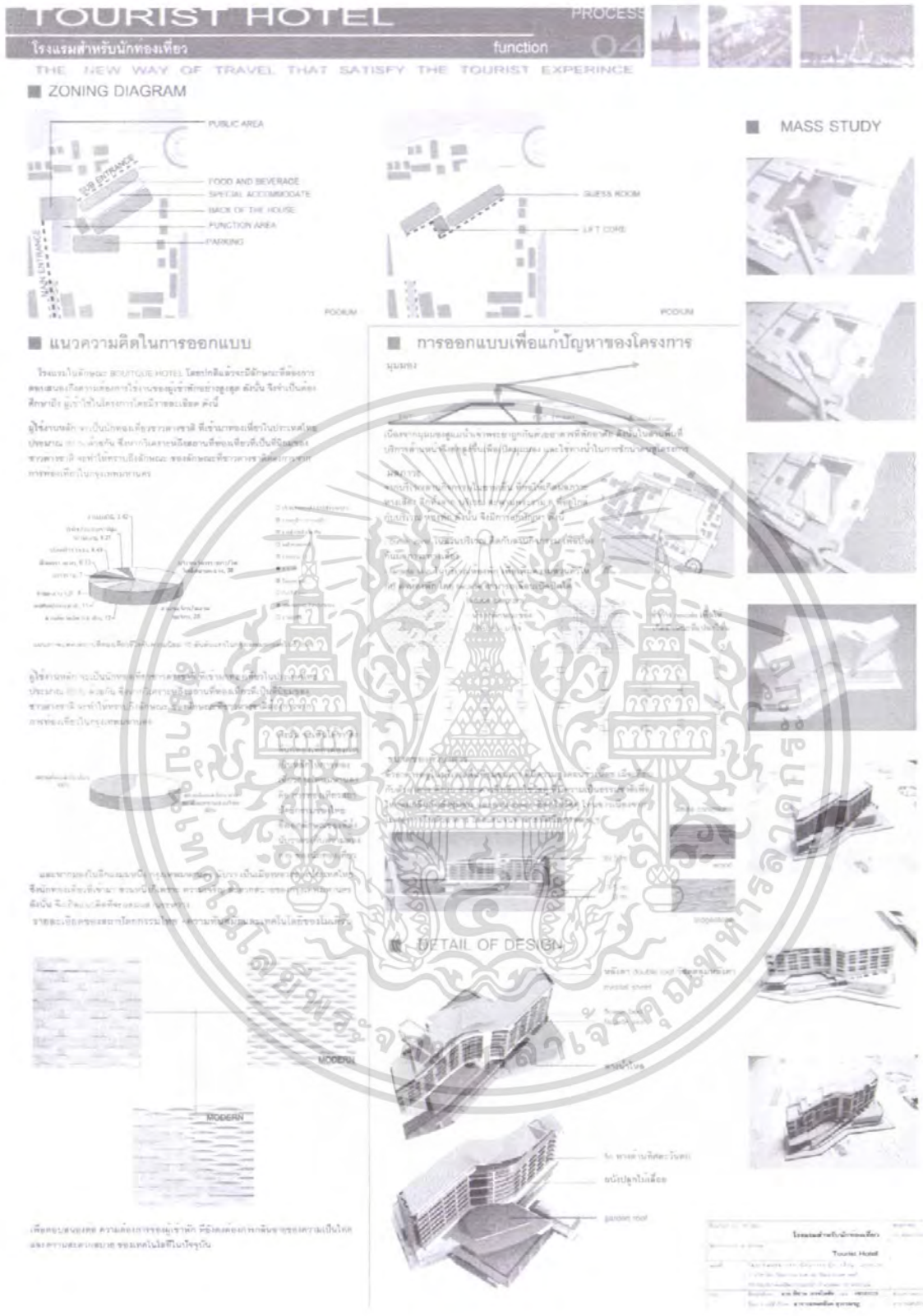


RELATION DIAGRAM



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



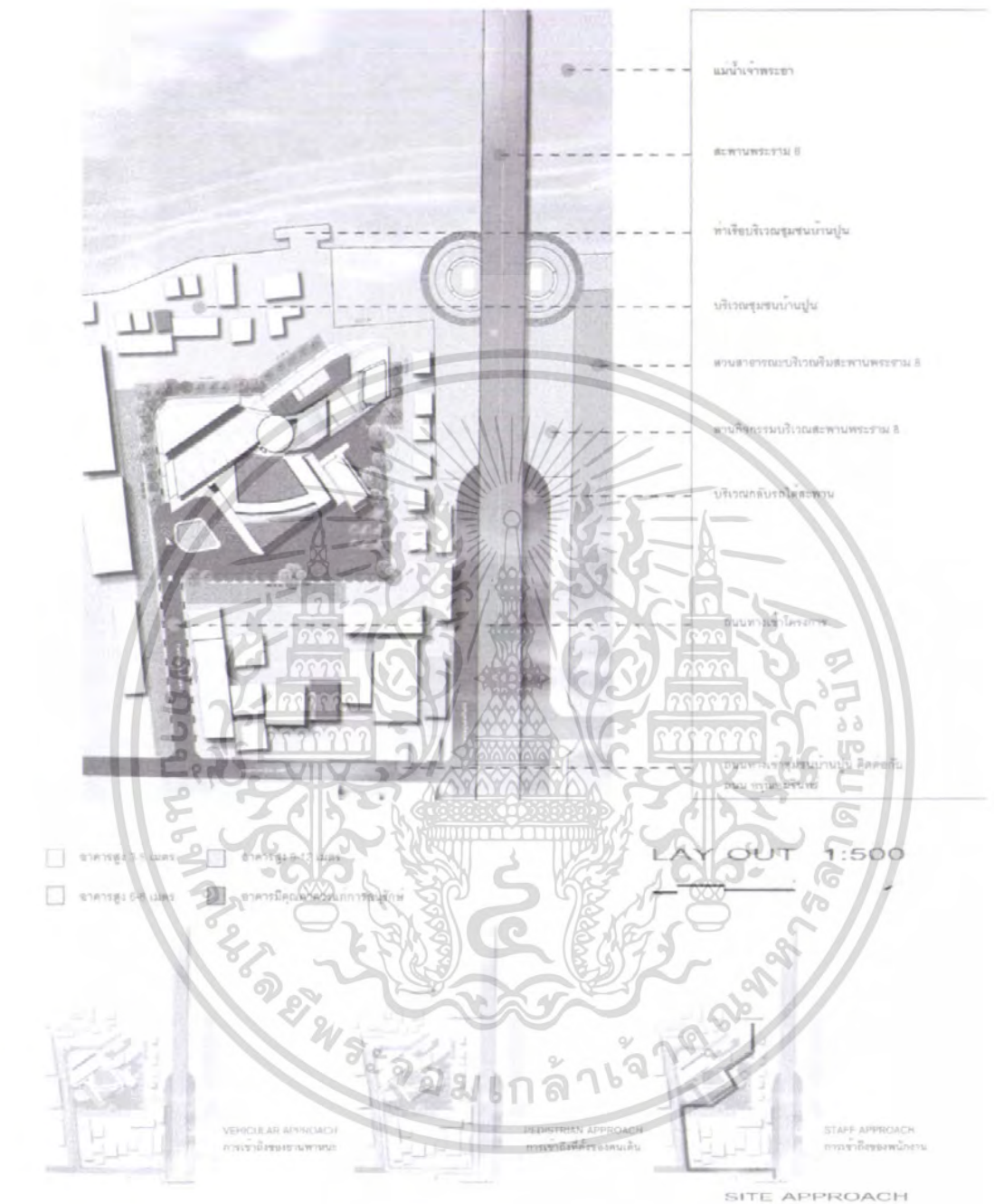
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TOURIST HOTEL PROCESS 05

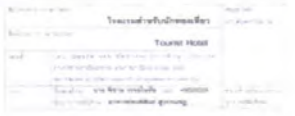
โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว RISER DIAGRAM

THE NEW WAY OF TRAVEL THAT SATISFY THE TOURIST EXPERINCE

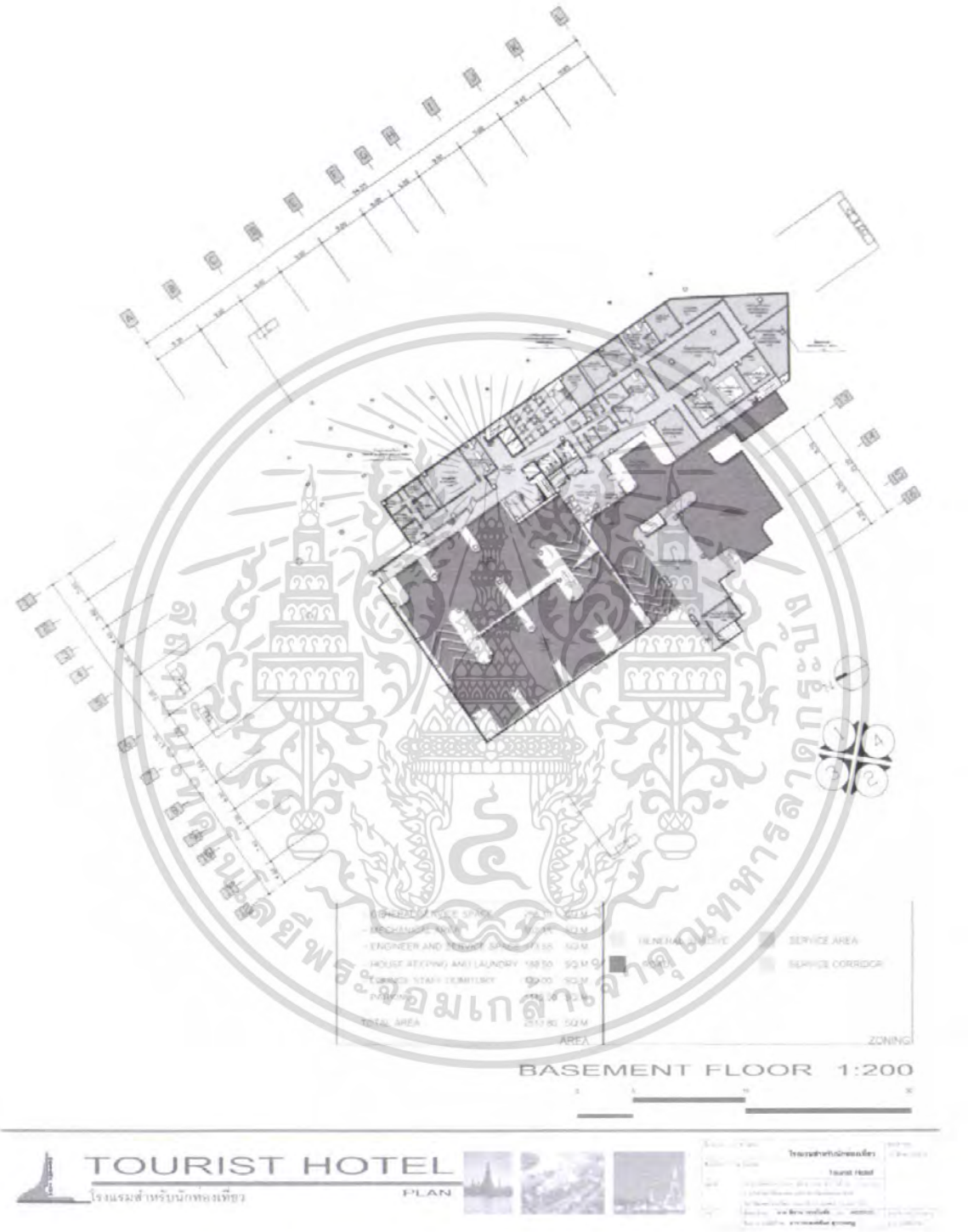
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



TOURIST HOTEL
โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

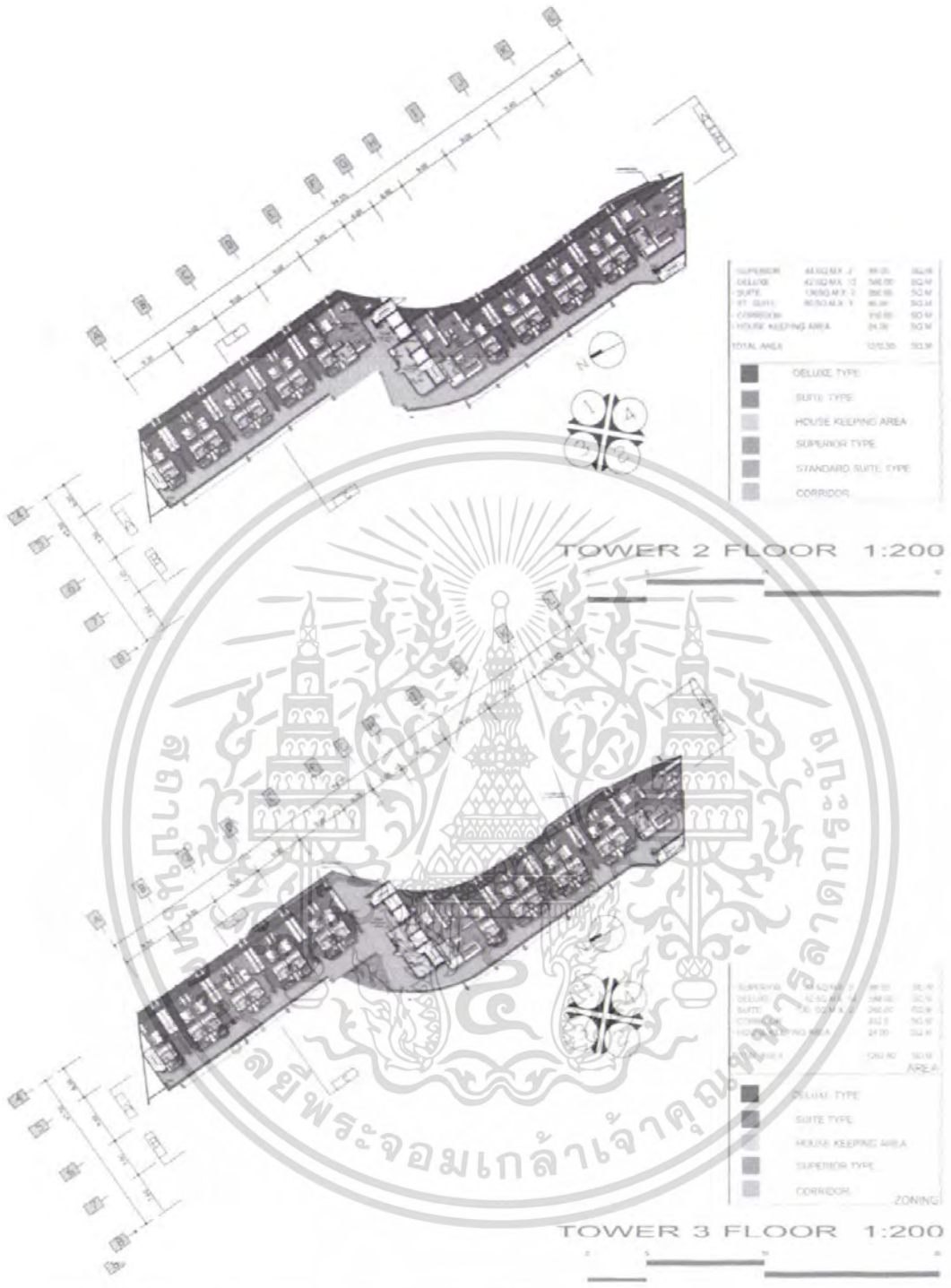


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

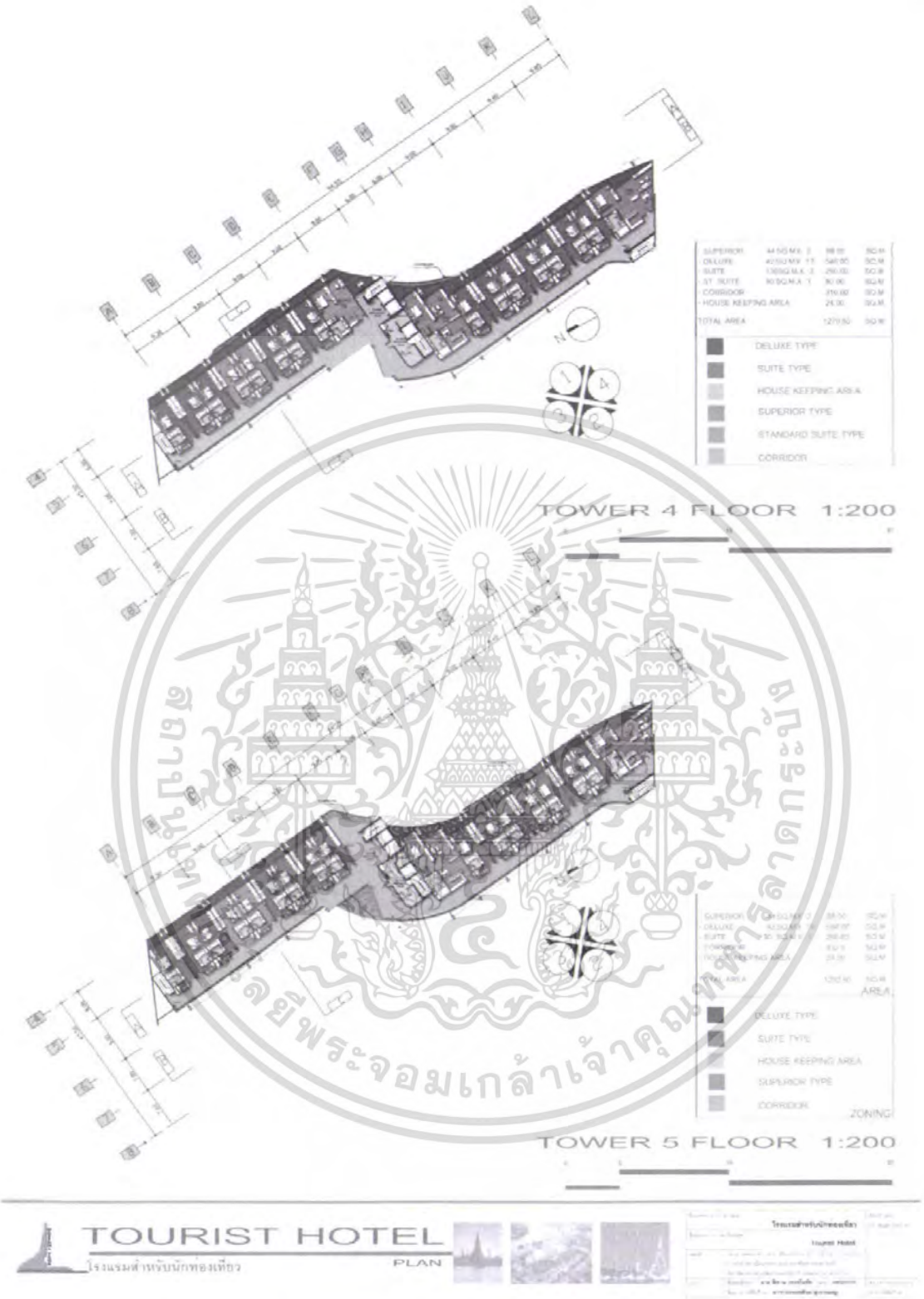
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

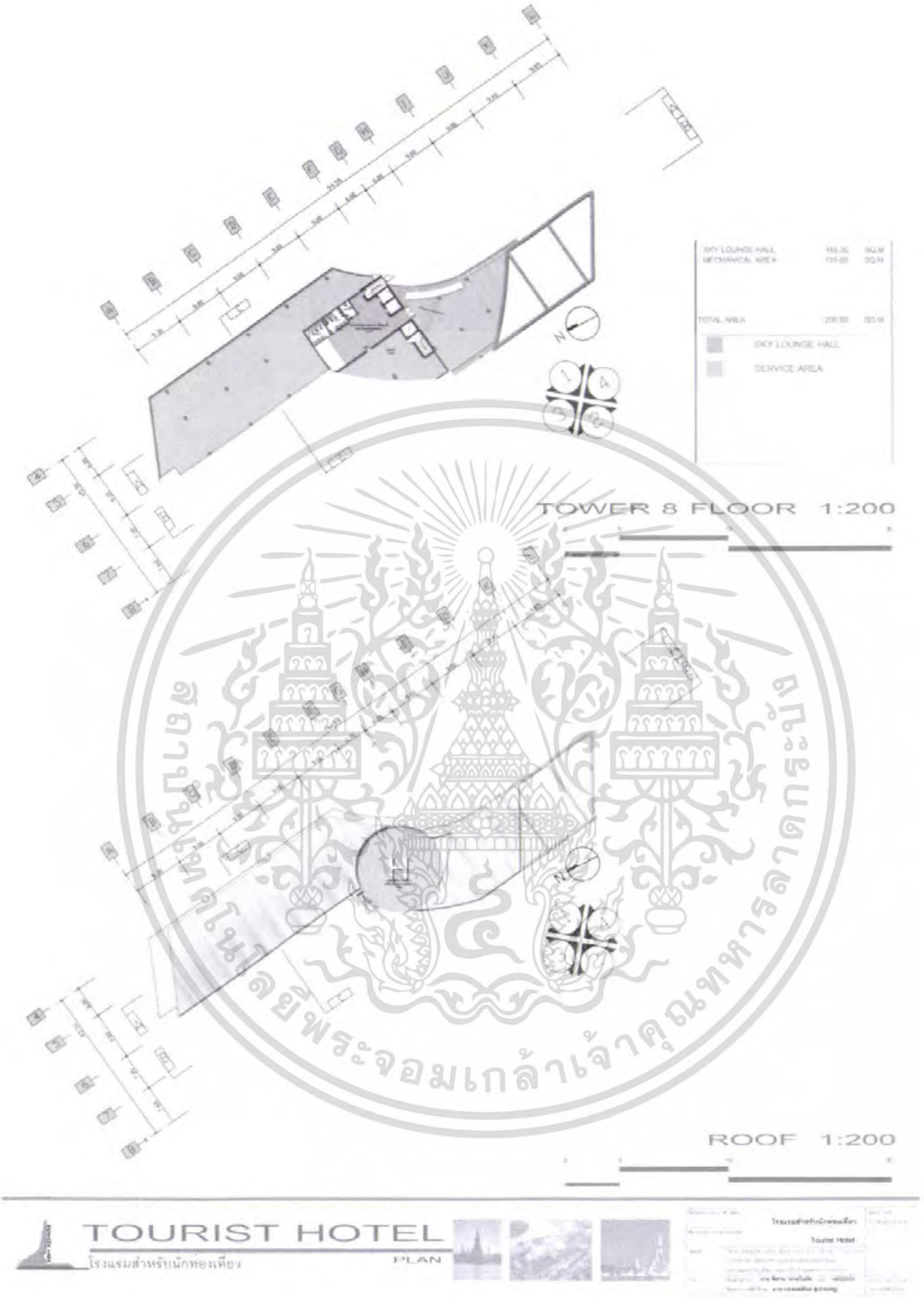
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

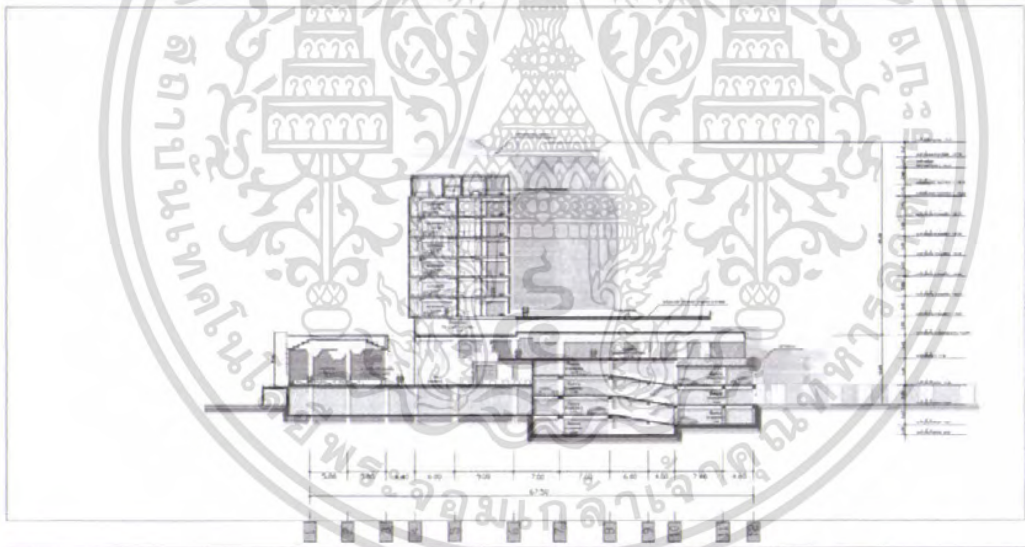


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

SECTION 1-1 1:200

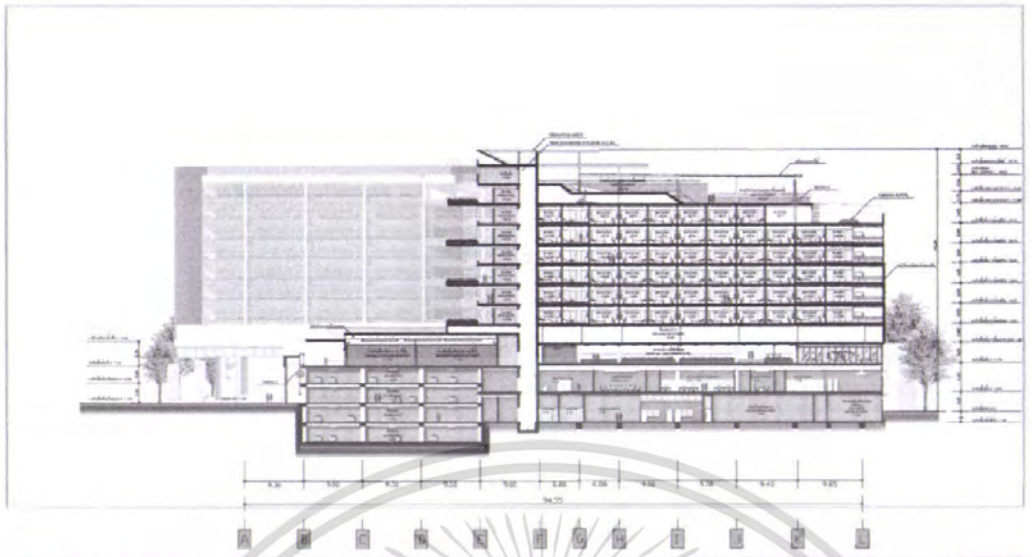


SECTION 3-3 1:200

TOURIST HOTEL
โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

SECTION 1-3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



SECTION 2-2 1:200

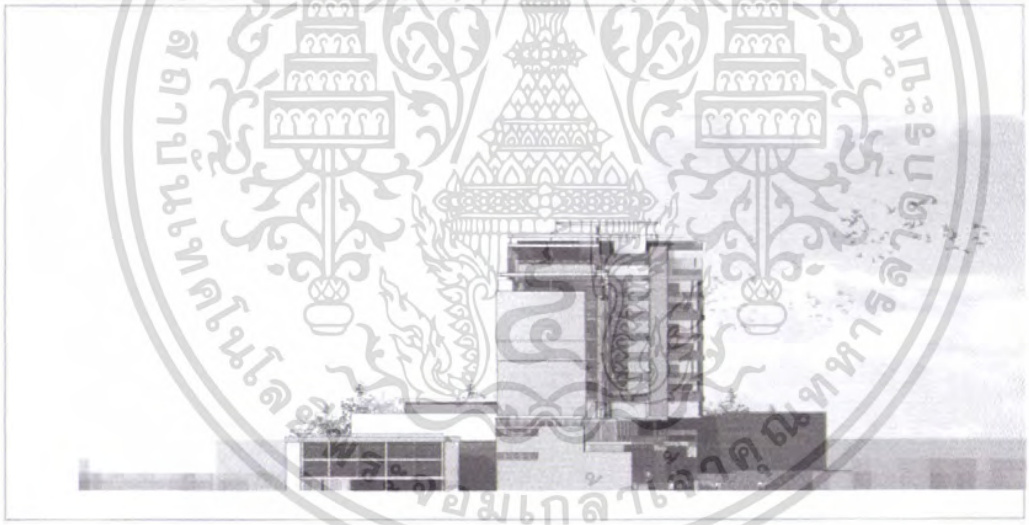
DETAIL 1:20

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TOURIST HOTEL
โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

ELEVATION 1-4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CONCEPT OF GUESS ROOM

เนื่องจากตัวโรงแรมมีลักษณะเป็นรูปแบบของ BOUTIQUE HOTEL ที่ต้องพยายามสร้างลักษณะเพื่อให้ผู้เข้าพักได้รู้สึกถึงความแตกต่าง ทุกครั้งที่เข้าพัก ดังนั้น จึงได้นำรูปแบบของสถาปัตยกรรมไทยมาประยุกต์ใช้กับ การตกแต่งห้องดังนี้

1. รูปแบบฝาปะกน - ลักษณะการตกแต่งด้วยกระจกเงาเพื่อเพิ่มขนาดห้อง

2. รูปแบบฝาขัดแตะ - ลักษณะการตกแต่งที่เน้นวัสดุที่ให้ผลสีและแสงไฟภายใน

3. รูปแบบฝาไหล - ลักษณะการตกแต่งที่เน้น มุมมองแบบ panorama

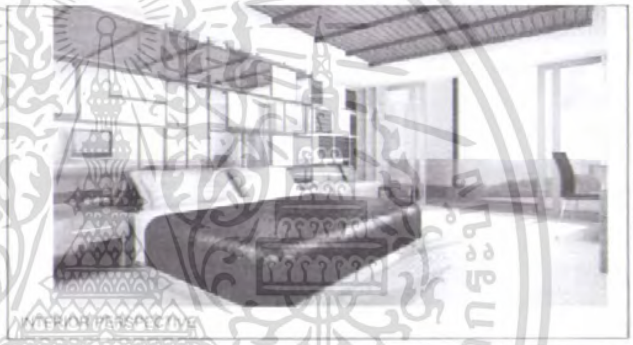
ซึ่งรูปแบบของการตกแต่งจะแสดงออกทาง
โครงสร้างของอาคารตามลักษณะการตกแต่ง ดังนี้

FACADE DIAGRAM

KEY PLAN

- AREA 42 SQ.M./UNIT
- TOTAL 79 UNIT
- ALL AREA 3318 SQ.M.

DELUXE TYPE 1:50



INTERIOR PERSPECTIVE

MATERIOR

- AREA 44 SQ.M./UNIT
- TOTAL 12 UNIT
- ALL AREA 534 SQ.M.

SUPERIOR TYPE

1:50

INTERIOR PERSPECTIVE

MATERIOR

TOURIST HOTEL

โรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- AREA 80 SQ.M./UNIT
- TOTAL 5 UNIT
- ALL AREA 400 SQ.M.

STANDARD SUITE 1:50

INTERIOR PERSPECTIVE

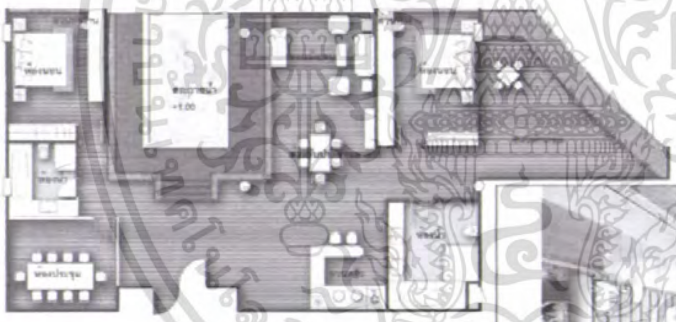
MATERIOR

- AREA 130 SQ.M./UNIT
- TOTAL 11 UNIT
- ALL AREA 1430 SQ.M.

SUITE 1:50

INTERIOR PERSPECTIVE

MATERIOR

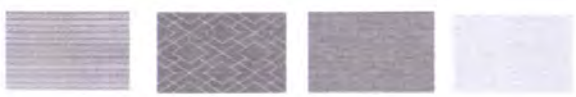


- AREA 260 SQ.M./UNIT
- TOTAL 2 UNIT
- ALL AREA 520 SQ.M.

PENTHOUSE 1:50

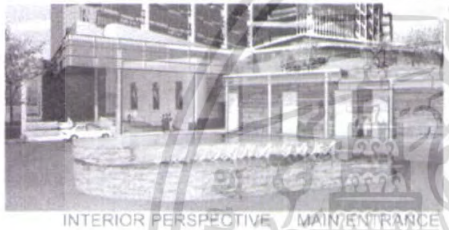
INTERIOR PERSPECTIVE

MATERIOR



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

INTERIOR PERSPECTIVE LOBBY



INTERIOR PERSPECTIVE MAIN ENTRANCE

INTERIOR PERSPECTIVE SKYLOUNGE

BIRD EYE VIEW PERSPCETIVE

EXTERIOR PERSPCETIVE

PERSPECTIVE

บรรณานุกรม

ดร. สุรพล ศรีวิทยา และคณะวิจัย .มีนาคม 2546. **โครงการศึกษาแนวทางการพัฒนาบริการท่องเที่ยว เชิงส่งเสริมสุขภาพในที่พัก** . สมาคมไทยท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และผจญภัย

เกียรติ อัชรพงศ์ . 2546. **ความรู้เบื้องต้นวิศวกรรมงานระบบ** ISBN 974-686-034-8 บริษัท M&Eรวมกฎหมายก่อสร้าง. สำนักพิมพ์พัฒนาศึกษา กทม.

กวี หวังนิเวศน์กุล . 2546. **วัสดุ วิศวกรรมก่อสร้าง** ISBN 974-534-749-3 ,บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด กทม.

วีรเดช พะเยาศิริพงศ์. 2546.**รวมกฎหมายก่อสร้าง**.สำนักพิมพ์พัฒนาศึกษา กทม.

NEUFERT ARCHTECTS DATA , ISBN 0-632-02339-2,BSP PROFESSIONAL BOOKS

นายพรเทพ ติรวิบูลย์. 2549. **โรงแรมท่าอากาศยาน.วิทยานิพนธ์** ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

นายศตวรรษ ด้วงช้าง 2550. **โรงแรมสำหรับนักธุรกิจ 200 ห้อง.** วิทยานิพนธ์ ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

Walter A.Rutes . **Hotel Design Planning and Development** . Archtectural Press

Vincent Jones. **Neufert Architect's Data.** Second (international) English Edition .London. BSP Professional Books

Fred Lawson , Hotels . **Motel and Condominium** . Design Planning and Maintrnance ISBN 085139 292 x . Archtectural Press

F.W. Dodge . Motels . Hotels . **Restaurants and Bars** . Second Edition . An Architectural Record Book

Thailand Convention and Exhibition Bureau (TCEB) , Annual Report 2005

Thailand Convention and Exhibition Bureau (TCEB) , Annual Report 2002

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก

กฎหมายและข้อบังคับ

พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล

คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์

(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2478)

อาทิตย์พิพอาภา

เจ้าพระยายมราช

เจ้าพระยาพิชเยนทรโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ 8 ตุลาคม พุทธศักราช 2478

เป็นปีที่ 2 ในรัชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี

จึงมีพระบรมราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นโดยคำแนะนำและความยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า "พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478"

มาตรา 2 ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนดสามเดือนนับตัวแต่วันประกาศสร้างในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้มีหน้าที่รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

"โรงแรม" หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว

"นายทะเบียน" หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งรัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจดทะเบียนและควบคุมโรงแรม

"ผู้พัก" หมายความว่า คนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรมเพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียสินจ้างหรือไม่ก็ตาม

"เจ้าสำนัก" หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการโรงแรม

มาตรา 4 โรงแรมจะเปิดดำเนินกิจการได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดยถูกต้อง

โรงแรมที่เปิดดำเนินกิจการอยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายในกำหนดสองเดือนนับแต่วันใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 5 คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง และกรณีที่จะเป็นอย่างได้ก็ตาม จะต้องมี

(1) ชื่อหรือยี่ห้อโรงแรม

(2) ประเภทโรงแรม

(3) ชื่อสำนักและอาชีพของเจ้าของและเจ้าสำนัก

(4) จำนวนห้องให้พักอาศัย

(5) ตำบลที่ตั้งโรงแรม

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวข้างต้นด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของโรงแรมที่ประสงค์จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่งมาตรา 6 ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติให้จัดสร้างได้

มาตรา 6 ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินกิจการโรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตามคำแนะนำของเจ้าพนักงานสาธารณสุขความมั่นคง ความสะอาด ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัดต่ออนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะโรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

มาตรา 7 ในการกรอกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เรียกค่าธรรมเนียมตามประเภทของโรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพักตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง แต่มิให้เกินห้องละหนึ่งร้อยบาท

มาตรา 8 การเปลี่ยนชื่อหรือสร้างยี่ห้อหรือการย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องพักสำหรับพักแห่งโรงแรม จะทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกไว้โดยถูกต้องแล้ว

การเปลี่ยนตัวเจ้าสำนักจะสร้างขึ้นมายืนยันแก่เจ้าพนักงานปกครองท้องที่สร้างหรือยกขึ้นแก่ตัวสำหรับความผิดของเจ้าสำนักในอันจะถูกลงโทษไม่ได้ เว้นแต่เจ้าสำนักทั้งคนเก่าและคนใหม่จะได้แจ้งการเปลี่ยนตัวเจ้าสำนักเป็นหนังสือพร้อมด้วยชื่อและสำนักอาชีพคนใหม่ จะได้แจ้งการเปลี่ยนตัวเจ้าสำนักเป็นหนังสือพร้อมด้วยชื่อแล้วอาชีพของเจ้าสำนักคนใหม่ แม้จะเป็นการเปลี่ยนแปลงชั่วคราวก็ตาม

มาตรา 9 การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่ จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นายทำเบียนภายใน 5 วัน นับแต่วันเปลี่ยน พร้อมด้วยชื่อสำนักและอาชีพของเจ้าของคนใหม่

เมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินกิจการโรงแรม ให้แจ้งแก่นายทะเบียนทราบล่วงหน้าก่อน 5 วัน

เจ้าของคนใดไม่ปฏิบัติตามความในสองวรรคก่อน มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสี่สิบบาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 10 ในกรณีที่นายทะเบียนปฏิเสธไม่สร้างใบอนุญาต หรือไม่อนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตราก่อน ๆ ให้อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีภายใน 15 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นดีที่สุด

มาตรา 11 โรงแรมจะต้องมี

(1) ป้ายบอกชื่อหรือยี่ห้อเป็นภาษาไทยให้เด่นชัดติดไว้หน้าโรงแรม

(2) ใบอนุญาตติดไว้ ณ ที่เปิดเผยภายในโรงแรมและให้ใกล้ทางเข้าออกข้างหน้าให้มากที่สุด

(3) เลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้อง

มาตรา 12 โรงแรมจะต้องมีสมุดซึ่งมีเลขเรียงหน้าติดต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พัก สมุดจดนามผู้พักนี้ก่อนที่จะให้จดนามผู้พักเป็นครั้งแรก เจ้าสำนักจำต้องสร้างยื่นต่อนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงลายมือชื่อ และนายทะเบียนต้องเซ็นชื่อย่อกำกับไว้ในทุก ๆ แผ่น

ให้เรียกค่าธรรมเนียมสำหรับการนี้ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง แต่มิให้เกินสามบาท

มาตรา 13 การที่สมุดจดรายนามผู้พักสูญหาย หรือถูกลักพานั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัว เว้นแต่จะได้แจ้งแก่นายทะเบียนโดยไม่ชักช้า

มาตรา 14 เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พัก ในโอกาสแรกที่จะทำได้ และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกินสิบแปดปีลงลายมือชื่อไว้ในสมุดจดนามผู้พัก หรือในบัตรจดนามผู้พักด้วย ถ้าผู้พักลงลายมือชื่อไม่ได้ ก็ให้ลงลายพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นพักโรงแรม

สมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พัก ให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้ถือว่าบัตรจดนามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พัก

การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือในบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ปล่อยช่องว่างไว้โดยไม่มีเหตุผลสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าแก้หรือตกเติมแล้วให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้

มาตรา 15 ผู้พักคนใดจดหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความอย่างใด ๆ ที่รู้อยู่ว่าเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จดหรือแจ้งนั้นอาจจะทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณะชนเสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 16 เจ้าสำนักคนใด โดยรู้อยู่แล้ว และในลักษณะอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณะชนหรือผู้พัก จดลงในสมุดลงนามผู้พักซึ่งรายการใด ๆ อันไม่ถูกต้องตรงกันกับข้อความซึ่งผู้พักได้ให้ถ้อยคำหรือแจ้งไว้จริง มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 17 ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยคัดสำเนารายการซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา 14 และจดส่งไปให้นายทะเบียนในวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบไว้เป็นสำคัญ แต่โรงแรมใดอยู่ห่างไกลที่ว่าการอำเภอซึ่งไม่สามารถส่งได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตามกำหนดดังกล่าวแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการจังหวัดจะพิจารณากำหนดส่งรายงานประจำวัน แล้วมีคำสั่งให้เจ้าสำนักทราบ

ถ้ารายการซึ่งจะต้องคัดค้านตามในวรรคก่อนซ้ำกับรายการวันก่อน เจ้าสำนักต้องแจ้งรายการตามมาตรานี้เพียงแต่บอกว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลง

หนังสือแจ้งรายการประจำวันซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรานี้ เจ้าสำนักหรือผู้แทนจะต้องลงนามและรับรองหรือกรรมการอำเภอมีอำนาจตรวจดูสมุดจดนามผู้พักและตรวจค้นห้องพัก ที่ว่างหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดให้ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถง เฉลียง ห้องรับประทานอาหาร เป็นต้น ได้ทุกเมื่อ

การตรวจค้นสถานที่อื่นใดนอกจากที่กล่าวแล้วให้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย วิธีพิจารณาความอาญา

มาตรา 19 ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับสร้างใบอนุญาตตามมาตรา 4 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

เจ้าสำนักคนใด ซึ่งเคยถูกปรับสำหรับความผิดดังกล่าวไว้ในวรรคก่อน สร้างยังคงรับผู้พักคนใดไว้ในโรงแรมนั้นต่อไปหรือรับผู้พักใหม่ขึ้นอีก มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน สามเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 20 เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามบทบัญญัติตามมาตรา 8 มาตรา 11 มาตรา 14 หรือ มาตรา 17 ก็ดี หรือไม่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินั้นก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาทถ้วน และถ้าสร้างความเห็นสมควรอาจสั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน

มาตรา 21 เจ้าสำนักคนใดสร้างความยอมรับผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อนหรือโรคติดต่ออันตราย หรือโรคติดต่อตามความในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 22 ถ้าเจ้าสำนัก

(1) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียนโดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(2) โดยรู้อยู่แล้ว ยินยอมให้บุคคลใด ๆ หลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างน้อยสองคนในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบขึ้นภายในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกิน 15 วัน แต่ในจังหวัดพระนครและธนบุรีมีอำนาจเช่นว่านี้เป็นของอธิบดีกรมตำรวจ ในกรณีเช่นนี้ให้ผู้อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีได้ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 23 นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(1) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใด ๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใด ๆ ซึ่งอาจติดต่อยังผู้อื่นได้ตามความเห็นของพนักงานสาธารณสุข

(2) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิด ใด ๆ ดังในบัญญัติไว้ในมาตรา 12 หรือ 19 ซ้ำเป็นสองครั้ง

(3) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิด ใด ๆ ดังในบัญญัติไว้ในมาตรา 12,19 หรือ 21 ซ้ำเป็นสามครั้ง

(4) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการโรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้วตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

(5) ถ้าเจ้าสำนักถูกพิพากษาลงโทษ โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกตั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไปตามส่วนที่ 3,5 (หมวด 2,3) 6,7 (หมวดที่ 1) แห่งกฎหมายลักษณะอาญา

(6) ถ้าเจ้าสำนักถูกพิพากษาลงโทษ โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปตามส่วนที่ 9 (เว้นหมวดที่ 7 และ 8) แห่งกฎหมายลักษณะอาญา

มาตรา 24 ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อน ๆ ถ้าเห็นเป็นการสมควรที่จะตักเตือนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมายังสำนักงาน เพื่อรับคำตักเตือนโดยไม่ยึดใบอนุญาตก็ได้

มาตรา 25 เคหะสถานใดใช้เป็นบ้านพัก คือว่าใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยมีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใด ๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 26 สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล การศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นสมควร ข้าหลวงประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี แต่ในจังหวัดพระนครและธนบุรีอำนาจเช่นนี้ให้เป็นของอธิบดีกรมตำรวจ

มาตรา 27 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงวางระเบียบการ และกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎกระทรวงมหาดไทย

ออกตามความในมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม

พุทธศักราช 2478

อาศัยความในมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1

ข้อ 2 ผู้ใดประสงค์จะขอใบอนุญาตเปิดหรือจดทะเบียนโรงแรม ให้ยื่นคำขอแสดงรายการตาม แบบ ร.ร. 1 ท้ายกฎนี้ต่อนายทะเบียนพร้อมด้วยรูปถ่ายของเจ้าสำนัก ขนาด 6*8 ซ.ม. 2 รูป และต้องไปตรวจสถานที่และเครื่องใช้ในโรงแรมนั้น แต่ถ้าโรงแรมนั้นยังไม่ได้จัดสร้าง ก็ให้ยื่นแผนผังโรงแรมที่จะสร้างขึ้นพร้อมรายการด้วย 2 สำรับ แต่ยังไม่ต้องส่งรูปถ่ายเจ้าสำนัก เมื่อได้รับอนุมัติสร้างจัดสร้างขึ้นเรียบร้อยแล้วจะต้องยื่นใบคำขอเปิดโรงแรมอีกครั้งหนึ่ง

ข้อ 3 การตรวจสถานที่โรงแรมเพื่อให้ทราบว่าจะขัดกับหลักอนามัยหรือไม่ ตามความในมาตรา 6 และมาตรา 22 อนุมาตรา (1) นั้น ผู้ขออนุญาตจะต้องให้ความสะดวกแก่นายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข ซึ่งนายทะเบียนแสดงความประสงค์เป็นหนังสือไปขอตรวจ เข้าตรวจสถานที่เช่นว่านี้ได้ เพื่อดำเนินการเป็นไปตามพระราชบัญญัติ

ข้อ 4 การขออนุญาตเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องพัก หรือการแจ้งความประสงค์จะเลิกดำเนินกิจการโรงแรมก็ดี การแจ้งเหตุที่สมุดจดนามผู้พักสูญหายก็ดีให้ใช้แบบ ร.ร. 2 ส่วนการแจ้งเหตุที่มีการเปลี่ยนเจ้าของหรือเจ้าสำนักโรงแรมให้ใช้แบบ ร.ร. 3 ท้ายกฎนี้

ข้อ 5 สมุดจดรายนามผู้พักให้ใช้สมุดปกแข็ง ซึ่งมีเส้นขีดช่องรายการตามแบบ ร.ร.4 ท้ายกฎนี้ ในเล่มหนึ่งให้มีกระดาษสำหรับจดรายการเป็นจำนวน 10 แผ่น

ข้อ 6 ใบอนุญาตหรือใบรับจดทะเบียนโรงแรมให้ใช้แบบ ร.ร. 5 ท้ายกฎนี้ในใบอนุญาตนั้นต้องมีรูปถ่ายครึ่งตัวของเจ้าสำนัก ขนาด 6*8 ซ.ม. ติดไว้ด้วย

ข้อ 7 การขออนุญาต การแจ้งความประสงค์หรือแจ้งเหตุที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมดังกล่าวในข้อ 4 นั้น ให้เจ้าสำนักเป็นผู้ยื่นได้ แต่ให้แสดงหนังสือมอบอำนาจจากเจ้าของแนบไปด้วยในกรณีที่ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการดำเนินกิจการ เมื่อนายทะเบียนเห็นควรประการใด ให้เขียนคำว่า อนุญาตหรือไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลลงไว้ในใบแจ้งความประสงค์ขออนุญาตที่ยื่นมาและให้ยื่นหรือผู้แทนลงนามรับทราบไว้ ถ้านายทะเบียนอนุญาตให้นายทะเบียนสลักหลังข้อความที่อนุญาตให้เปลี่ยนแปลงลงไว้ในใบอนุญาต และหมายเหตุไว้ในทะเบียนด้วย ถ้าเป็นการเลิกดำเนินกิจการโรงแรม ก็ให้เรียกใบอนุญาตคืนเสียด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 8 ป้ายบอกชื่อหรือยี่ห้อโรงแรม ให้มีคำว่า "โรงแรม" อยู่ข้างหน้าชื่อหรือยี่ห้อโรงแรมนั้น ๆ ด้วย ถ้าและโรงแรมใดประสงค์จะเขียนชื่อหรือยี่ห้อเป็นตัวอักษรภาษาอื่นกำกับภาษาไทยไว้ด้วยก็ได้ แต่ห้ามมิให้เขียนไว้เหนือภาษาไทย

ข้อ 9 เลขหมายประจำห้องพักต้องเขียนเป็นตัวเลขอารบิก และมิให้ซ้ำกัน สำหรับโรงแรมหนึ่ง

ข้อ 10 การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักนั้น ให้ผู้พักลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้ด้วยเป็นสำคัญ แล้วถ้ามีข้อความที่ผู้พักได้จดลงเป็นภาษาอื่น ก็ให้เจ้าสำนักโรงแรมจดเป็นภาษาไทยกำกับไว้ด้วย ในการจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักดังกล่าวแล้วนี้ ถ้ามีคำใดที่เขียนผิดก็ให้ขีดฆ่าเสีย และให้ผู้เขียนเซ็นชื่อกำกับไว้ใต้คำที่ขีดฆ่านั้น

ข้อ 11 หนังสือแจ้งรายการประจำวันของผู้พักที่จะนำส่งต่อนายทะเบียนนั้นให้ใช้แบบ ร.ร. 6 ท้ายกฎนี้

ข้อ 12 เมื่อนายทะเบียนได้รับหนังสือแจ้งรายการประจำวันของผู้พัก หรือได้รับใบแจ้งความประสงค์ขออนุญาตหรือขอจดทะเบียนโรงแรม หรือขอเปลี่ยนแปลง หรือแจ้งเหตุอย่างใดจากเจ้าของหรือเจ้าสำนักของโรงแรมแล้ว ให้นายทะเบียนออกใบรับตามแบบ ร.ร. 7 ท้ายกฎนี้มอบให้แก่ผู้แจ้งความประสงค์รับไปเป็นสำคัญ

ข้อ 13

ข้อ 14 ให้เรียกค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมออกใบอนุญาตเปิดหรือรับจดทะเบียนโรงแรม ให้เรียกเก็บตามจำนวนห้องพักโรงแรมนั้น ๆ คือ โรงแรมชั้นที่ 1 ห้องละ 30 บาท ชั้นที่ 2 ห้องละ 20 บาท ชั้นที่ 3 ห้องละ 10 บาท

ค่าธรรมเนียมประทับตราและลงลายมือชื่อนายทะเบียนในสมุดจดนามผู้พัก เล่มละ 2 บาท

ข้อ 15 ถ้ามีผู้ใดประสงค์จะขอความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติโรงแรม อันเกี่ยวกับสถานที่ซึ่งตนได้จัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราว เพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล การศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่น ดังกล่าว ในมาตรา 26 ก็ให้ยื่นคำขอแสดงรายการตามแบบ ร.ร. 12 ท้ายกฎนี้ต่อนายทะเบียน แล้วให้นายทะเบียนจัดการสอบสวนหลักฐานประกอบ และแสดงความเห็นเสนอต่อข้าหลวงประจำจังหวัด หรืออธิบดีกรมตำรวจ ได้ให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันการปฏิบัติ สำหรับสถานที่ใดเพียงใด เพื่อประโยชน์อย่างไรตามนัยแห่งพระราชบัญญัตินั้นแล้ว ก็ให้ออกหนังสือแก่ผู้รับอนุญาตยึดถือเป็นสำคัญด้วย

ข้อ 16 ในกรณีที่มีอุทธรณ์คำสั่งนายทะเบียน ตามความในมาตรา 30 และ 32 ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อนายทะเบียน เมื่อได้รับอุทธรณ์แล้ว ให้นายทะเบียนรีบส่งไปยังรัฐมนตรีภายใน 15 วัน ถ้าจะมีความเห็นอย่างใด ก็ให้เสนอไปพร้อมกัน แต่ในกรณีอุทธรณ์ตามมาตรา 22 ให้ส่งอุทธรณ์นั้นผ่านข้าหลวงประจำจังหวัดหรืออธิบดีกรมตำรวจ แล้วแต่กรณี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 17 การตรวจสถานที่โรงแรมด้วยประการใด ๆ ตามมาตรา 18 ถ้านายทะเบียนเป็นผู้ตรวจเอง ให้ทำเป็นบันทึกแสดงผลแห่งการตรวจรวมเรื่องไว้ ถ้าเจ้าหน้าที่อื่นเป็นผู้ตรวจ ให้ส่งสำเนาบันทึกผลแห่งการตรวจมายังนายทะเบียน 1 ฉบับ

ข้อ 18 ถ้ามีการตักเตือนเจ้าสำนัก ตามความในมาตรา 24 ให้นายทะเบียนทำบันทึกให้เจ้าสำนักลงนามรับทราบไว้ทุกคราว

กฎให้ไว้ ณ วันที่ 15 มกราคม พุทธศักราช 2478

ธำรงนาวาสวัสดิ์

รักษาการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 51 ตอนที่ 65 วันที่ 15 มกราคม 2478

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

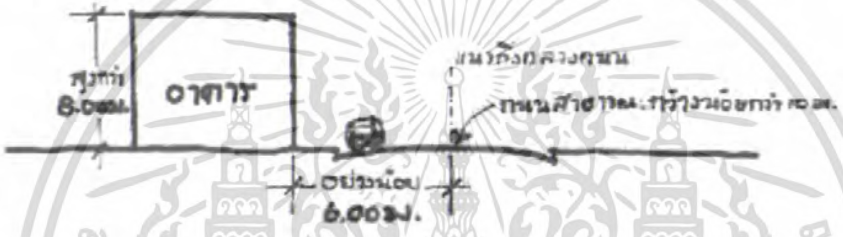
กฎกระทรวงฉบับที่ 55

ระยะร่นทั่วไป

ข้อ 42 วรรค 2 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร รวมถึงพวกตึกแถว ทาวน์เฮาส์ โรงงาน อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ โกดัง ป้ายจะต้องมีการถอยร่นจากแนวถนนสาธารณะ 3 แบบ แล้วแต่ขนาดถนน

(1)ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยจากกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร



(2)ถนนกว้าง 10-20 เมตร ถอยอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนน(จากเขตที่ดิน)

(๓)ถนนกว้างกว่า 20 เมตร ถอยอย่างน้อย 2 เมตร(จากเขตที่ดิน)

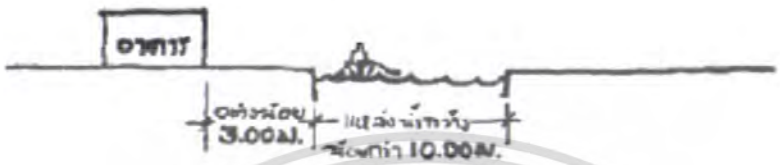
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะร่นจากแหล่งน้ำ

ข้อ 42 วรรค 1 และ 2 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

อาคารที่สร้างติดแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องมีการถอยร่นจากเขตน้ำสาธารณะดังนี้

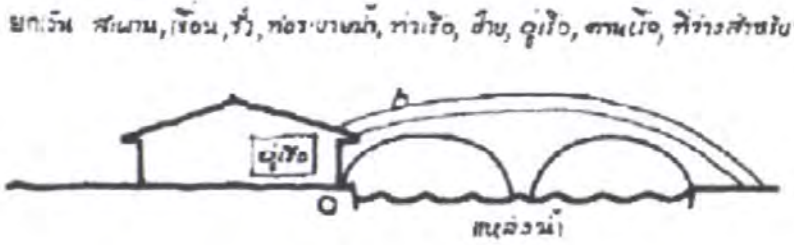
ถ้าแหล่งน้ำ(คู, คลอง, ลำประโดง, แม่น้ำ ฯลฯ)กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยอย่างน้อย 3 เมตร



ถ้าแหล่งน้ำกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ให้ถอยอย่างน้อย 6 เมตร

ถ้าเป็นแหล่งน้ำขนาดใหญ่เช่น บึง ทะเลสาบ ทะเล (เช่นกว้านพะเยา อ่าวไทย ฯลฯ)ให้ถอยร่นอย่างน้อย 12 เมตร(นับที่ระดับน้ำขึ้นปกติสูงสุดประจำวัน)

ยกเว้น สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือ หรือที่ว่างสำหรับจอดรถ ไม่ต้องร่น

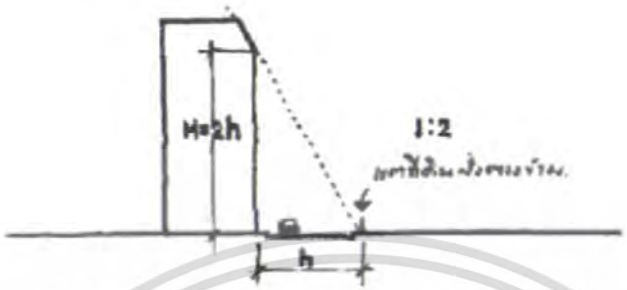


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะ set back ความสูงอาคาร

ข้อ 44 วรรค 1 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

ระยะ set back = 1:2



การวัดความสูงเพื่อ set-back

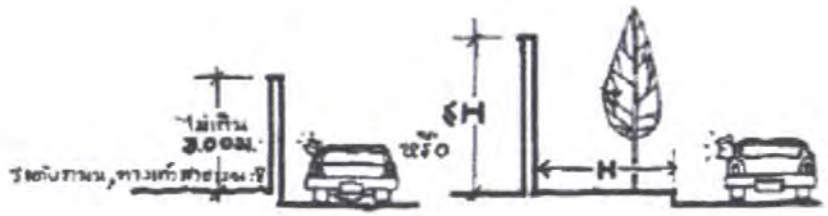
ข้อ ๔๔ วรรค ๒ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕)

การวัดความสูงของอาคารนั้น ให้วัดจาก"ระดับถนน"หรือ "ระดับพื้นที่ก่อสร้าง" ไปถึง "ส่วนของอาคารที่สูง ที่สุด" แต่ถ้าเป็นหลังคาจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

กำหนดความสูงของรั้ว

ข้อ 47 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

รั้วหรือกำแพงถ้าติดกับถนนสาธารณะจะสูงได้ไม่เกิน 3 เมตรจากระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ ยกเว้นแต่จะต้องถอยออกไปมากกว่า ความสูงของรั้ว



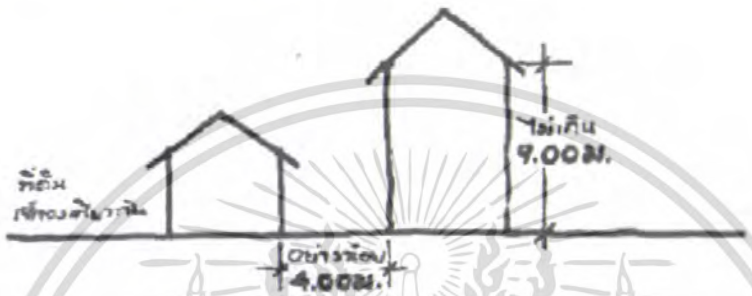
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะห่างของอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

ข้อ 48 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

ถ้าสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันจะต้องให้ "พื้นหรือผนัง" ของอาคารห่างจากกัน โดยกำหนดตาม ความสูงของอาคาร

อาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างกันอย่างน้อย 4 เมตร

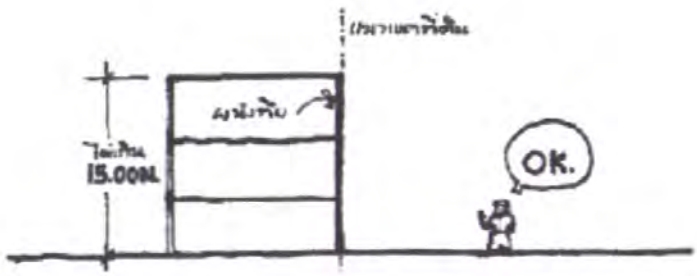


อาคารที่สูงเกิน 9 เมตร(แต่ไม่เกิน 23 เมตร) ห่างกันอย่างน้อย 6 เมตร

การฉอยร่นข้างอาคาร

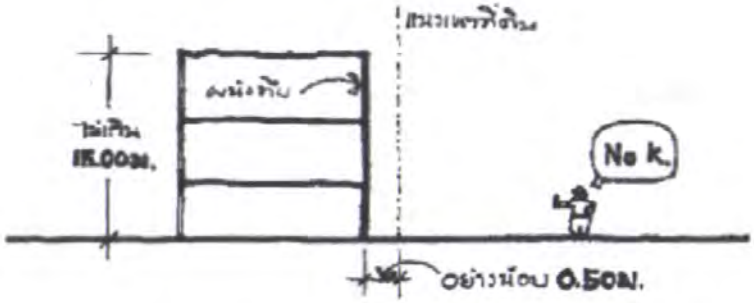
ข้อ 50 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

อาคารที่เป็นผนังทึบถ้าสูงไม่เกิน ๑๕ เมตรอาจสร้างชิดเขตที่ดินได้ แต่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของ ที่ดินข้างเคียง

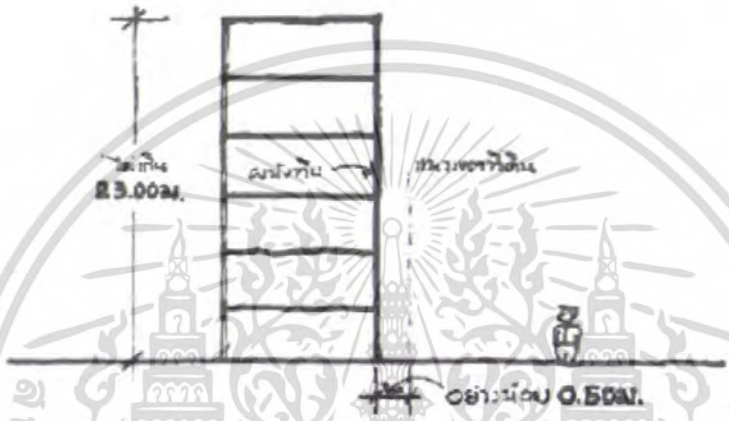


ถ้าเจ้าของที่ดินให้ข้างเคียงไม่ยินยอมก็ต้องถอยจากเขตที่ดินอย่างน้อย ๕๐ เซนติเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

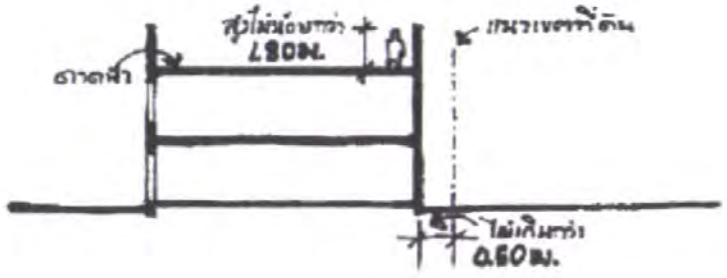


และหากอาคารสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องถอยจากเขตที่ดินอย่างน้อย 50 เซนติเมตร



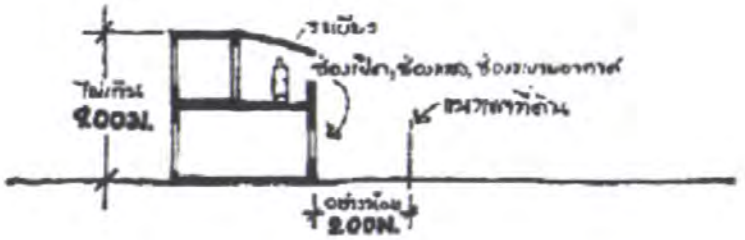
ถ้าสูงเกินกว่า 23 เมตร ก็ต้องเว้นห่างอย่างน้อย 6 เมตร(กฎกระทรวงฉบับที่ 33) เพราะถือว่าเป็นอาคารสูง ต้องมีระยะร่นโดยรอบ 6 เมตร และต้องเป็นทางให้รถดับเพลิงวิ่งได้โดยสะดวก

ถ้าอาคารนั้นไม่มีหลังคา แต่เป็นดาดฟ้าและจะสร้างชิดเขตหรือจะเว้น 50 เซนติเมตร ดาดฟ้าจะต้องมีกำแพง สูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

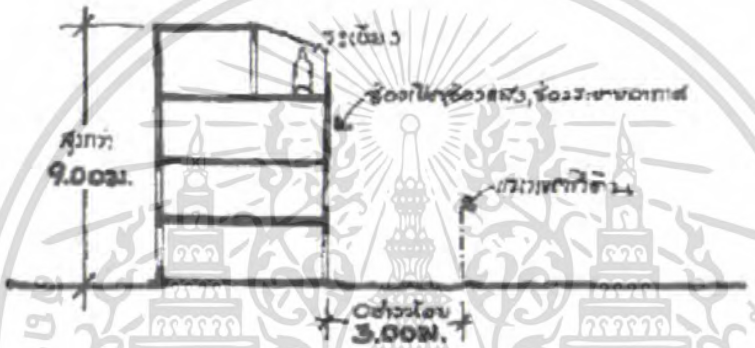


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถ้ามีช่องเปิด(รวมช่องแสง GLASS BLOCK และระเบียง)และอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารจะกี่ชั้นก็ได้ ต้องถอยร่นอย่างน้อย 2 เมตร



แต่ถ้าอาคารสูงเกิน 9 เมตร และมีช่องเปิดก็ต้องถอยร่นอย่างน้อย 3 เมตร



ถ้าสูงเกิน 23 เมตร ก็ต้องเว้นอย่างน้อย 6 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33

พระราชบัญญัติ

การส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

พ.ศ. ๒๕๓๕

ภูมิพลอดุลยเดช ปร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

เป็นปีที่ ๔๗ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. ๒๕๓๕"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

"พลังงาน" หมายความว่า ความสามารถในการทำงานซึ่งมีอยู่ในตัวของสิ่งที่อาจให้งานได้ ได้แก่ พลังงานหมุนเวียน และพลังงานสิ้นเปลือง และให้หมายความรวมถึงสิ่งที่อาจให้งานได้ เช่น เชื้อเพลิง ความร้อนและไฟฟ้า เป็นต้น

"พลังงานหมุนเวียน" หมายความรวมถึง พลังงานที่ได้จากไม้ ฟืน แกลบ กากอ้อย ชีวมวล น้ำ แสงอาทิตย์ ความร้อนใต้พิภพ ลม และคลื่น เป็นต้น

"พลังงานสิ้นเปลือง" หมายความรวมถึง พลังงานที่ได้จากถ่านหิน หินน้ำมัน ทรายน้ำมัน น้ำมันดิบ น้ำมันเชื้อเพลิง ก๊าซธรรมชาติ และนิวเคลียร์ เป็นต้น

"เชื้อเพลิง" หมายความรวมถึง ถ่านหิน หินน้ำมัน ทรายน้ำมัน น้ำมันเชื้อเพลิง ก๊าซธรรมชาติ ก๊าซเชื้อเพลิง เชื้อเพลิงสังเคราะห์ ฟืน ไม้ แกลบ กากอ้อย ขยะและสิ่งอื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

"น้ำมันเชื้อเพลิง" หมายความว่า ก๊าซ น้ำมันเบนซิน น้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับเครื่องบิน น้ำมันก๊าด น้ำมันดีเซล น้ำมันเตา น้ำมันอื่นๆ ที่คล้ายกับน้ำมันที่ได้ออกชื่อมาแล้วและผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมอื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

"ก๊าซ" หมายความว่า ก๊าซปิโตรเลียมเหลวที่ใช้เป็นก๊าซหุงต้มหรือก๊าซไฮโดร
คาร์บอนเหลว ซึ่งได้แก่ โปรเปน โปรปีลีน นอร์มัลบิวเทน ไอโซ-บิวเทน หรือบิวทีลีนส์อย่างใดอย่างหนึ่งหรืออย่างรวมกันเป็นส่วนใหญ่

"โรงกลั่น" หมายความว่า โรงกลั่นน้ำมันเชื้อเพลิง สถานที่ผลิตและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง และหมายความรวมถึงโรงแยกก๊าซและโรงงานอุตสาหกรรมเคมีปิโตรเลียมและสารละลายด้วย

"คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ" หมายความว่า คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ

"อนุรักษ์พลังงาน" หมายความว่า ผลิตและใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด

"ตรวจสอบ" หมายความว่า สำรวจ ตรวจวัด และเก็บข้อมูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

"โรงงาน" หมายความว่า โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

"เจ้าของโรงงาน" หมายความรวมถึง ผู้รับผิดชอบในการบริหารโรงงานด้วย

"อาคาร" หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

"เจ้าของอาคาร" หมายความรวมถึง บุคคลอื่นซึ่งครอบครองอาคารด้วย

"กองทุน" หมายความว่า กองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

"คณะกรรมการกองทุน" หมายความว่า คณะกรรมการกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

"อธิบดี" หมายความว่า อธิบดีกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงานหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงานมอบหมาย

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและการพลังงาน

หมวด ๒
การอนุรักษ์พลังงานในอาคาร

มาตรา ๑๗ การอนุรักษ์พลังงานในอาคารได้แก่การดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) การลดความร้อนจากแสงอาทิตย์ที่เข้ามาในอาคาร

(๒) การปรับอากาศอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการรักษาอุณหภูมิภายในอาคาร ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

(๓) การใช้วัสดุก่อสร้างอาคารที่จะช่วยอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนการแสดงคุณภาพของวัสดุก่อสร้างนั้นๆ

(๔) การใช้แสงสว่างในอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

(๕) การใช้และการติดตั้งเครื่องจักร อุปกรณ์ และวัสดุที่ก่อให้เกิดการอนุรักษ์พลังงานในอาคาร

(๖) การใช้ระบบควบคุมการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์

(๗) การอนุรักษ์พลังงานโดยวิธีอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๑๘ การกำหนดอาคารประเภทใด ขนาด ปริมาณการใช้พลังงาน และวิธีการใช้พลังงานอย่างใดให้เป็นอาคารควบคุมให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

ให้นำมาตรา ๘ วรรคสองและวรรคสามมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ เพื่อประโยชน์ในการอนุรักษ์พลังงานในอาคารควบคุม ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

(๑) ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคารและการใช้พลังงานในอาคาร

(๒) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการประเมินหาค่าการถ่ายเทความร้อนของวัสดุก่อสร้างอาคาร ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคาร และการใช้พลังงานในอาคาร

(๓) มาตรฐานการปรับอากาศ การทำน้ำร้อนและการให้ความร้อนในอาคาร

มาตรา ๒๐ ในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๑๙ ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้พิจารณาให้ความเห็นชอบที่จะนำมาใช้บังคับกับการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วยแล้ว ให้ถือว่ากฎกระทรวงดังกล่าวมีผลเสมือนเป็นกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้บรรดาผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีหน้าที่ควบคุมดูแลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว และในกรณีเช่นว่านี้ แม้ว่าอาคารที่เข้าลักษณะเป็นอาคารควบคุมจะอยู่ในท้องที่ที่ยังมิได้มีพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก็ตาม ให้ถือว่าอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย ทั้งนี้ เฉพาะในขอบเขตที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๑ เจ้าของอาคารควบคุมต้องอนุรักษ์พลังงาน ตรวจสอบและวิเคราะห์การใช้พลังงานในอาคารของตนให้เป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๙

ให้นำมาตรา ๑๐ มาใช้บังคับแก่เจ้าของอาคารควบคุมโดยอนุโลม

มาตรา ๒๒ ให้นำมาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ มาใช้บังคับแก่เจ้าของอาคารควบคุม และให้นำมาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๔ มาใช้บังคับแก่ผู้รับผิดชอบด้านพลังงานของเจ้าของอาคารควบคุม แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้