

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

โรงแรมพักตากอากาศ ระดับ 5 ดาว เกาะช้าง

Resort Hotel ; Koh Chang



นาย วรุฒม์ บุญสอน

รฟ.
๗ 3๗๗ ร
๒๕๕๐ - ๒๕๕๑

เลขที่..... 82087
เลขทะเบียน.....
วัน,เดือน,ปี..... 4 ก.ค. 2551

b. 11๑A18๖8
i.

**วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2550-2551**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญา
สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นพพล สุวจนานนท์
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

คณบดี

ศส. นพพล สุวจนานนท์

ที่ปรึกษา

หัวหน้าภาควิชา อ. พิเชฐ โสวิทยสกุล

ที่ปรึกษา

ศส. ชีระศักดิ์ อินทรประสงค์

ประธานคณะกรรมการ

ศส.ดร. รพีชดัย สุวรรณะชญ

กรรมการ

ศส. วรวรรณ โรจนไพบูลย์

กรรมการ

ศส. สุพัฒน์ บุญยถุทธิกิจ

กรรมการ

ศส. วิวัฒน์ อุดมปิณฑทรัพย์

กรรมการและเลขานุการ



รศ.สมศักดิ์ ธรรมเวชวิถิ

อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว เกาะช้าง

ชื่อนักศึกษา

นายวรุฒม์ บุญสอน

ภาควิชา

สถาปัตยกรรม

คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์

ปีการศึกษา

2550

บทคัดย่อ

ความเป็นมาของโครงการ

ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประเทศไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวเป็นอันดับต้นๆ ซึ่งแสดงถึงขนาดที่คึกของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ภายในประเทศ จากการคาดคะเนของ World Tourism Organization (WTO) แนวโน้มของการท่องเที่ยว ยังคงขยายตัวเพิ่มขึ้น อุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงเป็นการลงทุน ที่จะได้รับผลอย่างคุ้มค่าอย่างสูงต่อประเทศไทย และเนื่องจากปัจจุบันอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงเป็นการลงทุน ที่จะได้รับผลอย่างคุ้มค่าอย่างสูงต่อประเทศไทย อีกทั้งทรัพยากรการท่องเที่ยวที่มีอยู่เป็นจำนวนมากที่รอการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และนโยบายภาครัฐไปประเทศที่มีเป้าหมายที่จะมุ่งพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยให้ก้าวสู่มาตรฐานที่มีคุณภาพและเป็นการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนที่สามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก อันจะนำไปสู่การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว โดยการพัฒนาธุรกิจบริการให้มีศักยภาพในระดับสากล อาทิ ธุรกิจด้านการโรงแรม โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรฐานจูงใจให้เกิดการลงทุนอย่างเป็นระบบ

เกาะช้าง จังหวัดตราด เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางด้านอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เป็นแหล่งการท่องเที่ยวทางแถบทะเลตะวันออกที่ นักท่องเที่ยวเริ่มให้ความสนใจในการเดินทางมาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก อีกทั้งทางการท่องเที่ยว แห่งประเทศไทยต้องการให้พัฒนาคุณภาพของที่พัก โรงแรม รีสอร์ท เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มี จำนวนมากขึ้น ดังนั้น โครงการนี้จึงมีจุดมุ่งหมายเพื่อตอบสนองความต้องการ โรงแรมพักตากอากาศในเกาะช้าง ที่ให้บริการในรูปแบบโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว โดยให้ความสำคัญ ด้านความสะดวกสบาย แก่แขกผู้เข้าพักภายในบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติ โดยคำนึงถึงรูปแบบของ โครงการ และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นการเพิ่มมาตรฐานการให้บริการในด้านธุรกิจ โรงแรมบนเกาะช้าง จังหวัดตราด

วิธีการศึกษา

1. ค้นคว้าข้อมูลประกอบโครงการ
 - ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป ทั้งด้านกายภาพ และสังคมของเกาะช้าง ทั่วตราด
 - ข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวทั้งในเกาะช้าง จังหวัดตราด และโดยรวมทั้งประเทศ เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
2. ศึกษาความเหมาะสมและรายละเอียดของทำเลที่ตั้ง โครงการและอิทธิพลต่างๆที่มีผลต่อการออกแบบ
3. ศึกษาลักษณะโครงการ โรงแรมพักตากอากาศ
4. ศึกษาลักษณะสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนทั่วไป
5. ศึกษาถึงลักษณะการดำเนินธุรกิจโรงแรม และรายละเอียดองค์ประกอบของโครงการ
6. ศึกษาระบบวิศวกรรม และเทคโนโลยีที่เหมาะสมกับโครงการ
7. ศึกษาอาคารตัวอย่างประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียง
8. สรุปข้อมูลที่ได้ศึกษา เพื่อกำหนดแนวทางในการออกแบบสถาปัตยกรรม และทำการออกแบบทางสถาปัตยกรรม

สรุปผลการศึกษา

1. ผู้ที่มาใช้บริการ โครงการเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ และบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มที่เดินทางมาท่องเที่ยวยังเกาะช้างนี้ เป็นกลุ่มที่ต้องการมาพักผ่อน เปลี่ยนบรรยากาศ ต้องการความใกล้ชิดกับธรรมชาติ และต้องการที่พักที่สะดวกสบาย หูหวิว และการให้บริการที่ดีเลิศ ประทับใจ
2. ในการออกแบบ ต้องคำนึงถึงพฤติกรรมในการใช้ชีวิตประจำวัน พฤติกรรมในการใช้อาคาร ระบบการทำงาน และการแบ่งแยกส่วนหน้าโครงการ (Front of The House) ส่วนหลังโครงการ (Back of The House) ให้ชัดเจน
3. ในการออกแบบอาคารต้องคำนึงถึง สภาพแวดล้อม ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ พืชพรรณท้องถิ่น การได้รับวิวทิวทัศน์ที่สวยงาม ของอาคารที่พักแต่ละหลัง และมีความเป็นส่วนตัว
4. ในการออกแบบอาคารควรออกแบบโดยคำนึงถึงสภาพอากาศที่อยู่ในเขตร้อนชื้น (Tropical) ผสมผสานกับ รูปแบบสถาปัตยกรรมในลักษณะสมัยใหม่ (Modern) ผสมกับเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมในพื้นที่ เนื่องจากรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ (Modern) สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตในปัจจุบัน ได้มากกว่า และเนื่องจากทางภาคตะวันออกเองรวมถึงเกาะช้าง ไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของตัวเองที่ชัดเจน อีกทั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา II ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเรียบง่ายของสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ (Modern) มีความเรียบง่ายในตัวเอง ซึ่งจะ
เป็นตัวช่วยให้สภาพแวดล้อมโดยรอบที่เป็นธรรมชาติมีความโดดเด่นขึ้นมา

5. การออกแบบโครงการต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม หาแนวทางแก้ไข
ต้องไม่ทำลายทัศนียภาพเดิมมากเกินไป และเลือกใช้วัสดุการก่อสร้าง ตกแต่งที่
เหมาะสม สอดคล้องไปกับธรรมชาติ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา **III** ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงไปได้ด้วยความเมตตาและด้วยความอนุเคราะห์จาก บรรดาคณาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านของภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ที่ได้มอบวิชาความรู้ และ โอกาสซึ่งนำมาใช้มาประกอบเป็นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ รวมถึงบุคคลต่างๆที่ได้ให้การสนับสนุน และเป็นกำลังใจให้ข้าพเจ้า

- รศ.สมศักดิ์ ธรรมเวชวิธิ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ให้คำปรึกษา ความรู้ และคำแนะนำ ต่างๆ ด้วยความเมตตาแก่ข้าพเจ้า
- อาจารย์ สราวุธ คำนอุดมกิจ อาจารย์ อาจ วสุวานิช อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่ให้ คำปรึกษา ความรู้ และคำแนะนำต่างๆแก่ข้าพเจ้า
- คุณพ่อ คุณแม่ คุณตา ที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือทุกๆด้านและกำลังใจที่ดีเสมอมา ในตลอดเวลาที่ผ่านมา
- คณะกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ทุกท่าน
- เจ้าหน้าที่ และพนักงาน อานา รีสอร์ท แอนด์สปา เกาะช้าง และเดอะ เดวี่ รีสอร์ท แอนด์สปา เกาะช้าง สำหรับคำปรึกษา และข้อมูลในหลายๆเรื่อง
- พี่-น้องรหัส 47 ทุกคน ที่ให้ความช่วยเหลือแก่ข้าพเจ้าด้วยดี พี่โจ พี่ไอ้ น้องฟาร์ น้องนัท น้องอู๋ น้องอ้อ น้องหิมิ ที่ให้ความช่วยเหลือกันด้วยดีมาเสมอ
- เพื่อน สน.5 ฟ้า ปู๊ย แคท ให้ความช่วยเหลือที่มีให้
- เพื่อน สด. 5 ทุกคนสำหรับกำลังใจและมิตรภาพที่ดีตลอดมา
- น้องคิม นางสาว วิภาวี จันทรสัทธผล สำหรับทุกๆสิ่ง ทุกๆอย่างที่เคยมีให้กัน
- นาย สมिक्ष์ พวงราช เพื่อนที่เรียนมาด้วยกันตลอด 17 ปี
- ธีร์ อั้น น้องเคย ที่คอยให้ความช่วยเหลือกัน
- ขอขอบคุณบุคคลอื่นๆ อีกมากมายที่ไม่ได้กล่าวถึง ณ ที่นี้
- ความดีทั้งหลายอันเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้ทำวิทยานิพนธ์ขออุทิศให้แก่ ครอบครัว พี่น้อง เครือญาติ และคณาจารย์ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาให้แก่ข้าพเจ้า และผู้มีพระคุณทุกท่าน

นาย วรุศม์ บุญสอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	I
กิตติกรรมประกาศ	IV
สารบัญ	V
สารบัญตาราง	VIII
สารบัญรูปภาพ	XI

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	8
1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ.....	8
1.4 ขอบเขต ลักษณะโครงการ.....	9
1.5 ขอบเขต และวิธีการศึกษาโครงการ.....	10

บทที่ 2 การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการ

2.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะ และชนิดของโรงแรม.....	12
2.2 การวิเคราะห์จำนวนบุคลากรของโรงแรม.....	17
2.3 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร และผู้ใช้อาคาร.....	19
2.4 การศึกษาระบบการดำเนินการ และหน้าที่ความรับผิดชอบของบุคลากร.....	21

บทที่ 3 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

3.1 การศึกษาความเป็นไปได้เชิงนโยบาย.....	27
3.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์.....	28
3.3 การศึกษาด้านการลงทุน แหล่งเงินทุน และรายได้ รายจ่ายของโรงแรม.....	42
3.4 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการก่อสร้าง และงบประมาณค่าก่อสร้าง.....	47
3.5 การศึกษาด้านการบริหารโครงการ.....	51

บทที่ 4 การศึกษาอาคารตัวอย่าง

4.1 การศึกษาอาคารประเภทเดียวกันในประเทศ.....	56
4.2 การศึกษาอาคารประเภทเดียวกันในต่างประเทศ.....	73

บทที่ 5 การศึกษาข้อมูล และโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวกับที่ตั้งโครงการ	
5.1 การศึกษาข้อมูลข้อมูลทั่วไป และสภาพพื้นฐานของเกาะช้าง.....	80
5.2 การศึกษาระบบโครงสร้าง และระบบบริการขั้นพื้นฐาน.....	91
5.3 การศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับผังการใช้ที่ดิน.....	102
บทที่ 6 การพิจารณาเลือก และวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	
6.1 การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ.....	105
6.2 การศึกษาและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ.....	107
6.3 การวิเคราะห์เลือกที่ตั้งโครงการ.....	122
6.4 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ.....	123
บทที่ 7 การศึกษาวิเคราะห์รายละเอียด และองค์ประกอบโครงการเพื่อการออกแบบ	
7.1 ประเภทของโครงการ.....	126
7.2 การกำหนดจำนวน และประเภทของห้องพักในโครงการ.....	127
7.3 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้โครงการ.....	138
7.4 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ.....	153
7.5 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ.....	198
บทที่ 8 การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในโครงการ	
8.1 ระบบโครงสร้าง และการเลือกใช้วัสดุ.....	208
8.2 ระบบ ไฟฟ้า และแสงสว่าง.....	210
8.3 ระบบสุขาภิบาล.....	212
8.4 ระบบปรับอากาศ.....	219
8.5 ระบบระบายอากาศ.....	219
8.6 ระบบติดต่อสื่อสารภายใน-ภายนอกทางอิเล็กทรอนิกส์.....	221
8.7 ระบบโทรทัศน์ และวิทยุ.....	224
8.8 ระบบลิฟท์.....	225
8.9 ระบบดับเพลิง และป้องกันอัคคีภัย.....	229
8.10 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า.....	230
8.11 ระบบการเก็บ และกำจัดขยะ.....	230
8.12 ระบบรักษาความปลอดภัย.....	231
8.13 ระบบระบายน้ำ.....	232

8.14 ระบบห้องขานา.....	233
8.15 ระบบทางลาด.....	238
8.16 ระบบบริหารจัดการพลังงาน.....	239

บทที่ 9 แนวความคิดและผลงานในการออกแบบ

9.1 แนวความคิดในการวางผัง.....	245
9.2 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม.....	246
9.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ.....	246
9.4 ผลงานการออกแบบ.....	247

บรรณานุกรม

ภาคผนวก



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงภาพรวมของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวในเกาะช้าง.....	4
ตารางที่ 1.2	แสดงข้อมูลภาพรวมการท่องเที่ยวในเกาะช้างปีล่าสุด (พ.ศ. 2549).....	5
ตารางที่ 1.3	จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549.....	6
ตารางที่ 2.1	แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรม ต่อจำนวนห้องพัก.....	17
ตารางที่ 2.2	อัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม.....	18
ตารางที่ 2.3	การแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่างๆของโรงแรม.....	18
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนผู้เยี่ยมเยือนเกาะช้าง ที่เป็นชาว ไทย จำแนกตามถิ่นที่อยู่.....	29
ตารางที่ 3.2	จำนวนผู้เยี่ยมเยือนเกาะช้าง ที่เป็นชาวต่างชาติจำแนกตามถิ่นที่อยู่.....	30
ตารางที่ 3.3	ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมเยือนไทยที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549.....	31
ตารางที่ 3.4	ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ ที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549.....	32
ตารางที่ 3.5	ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย ที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549.....	33
ตารางที่ 3.6	จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนเกาะช้าง จำแนกตามอาชีพ ปี พ.ศ.2549.....	34
ตารางที่ 3.7	จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549.....	35
ตารางที่ 3.8	จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549.....	37
ตารางที่ 3.9	สัดส่วนรายได้ของโครงการประเภทโรงแรม.....	45
ตารางที่ 3.10	สัดส่วนรายจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินการ ประเภทโรงแรม.....	46
ตารางที่ 3.11	แสดงการคำนวณค่าใช้จ่ายงบประมาณโครงการ.....	49
ตารางที่ 3.12	แสดงตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรม พร้อมหน้าที่รับผิดชอบ.....	51

ตารางที่ 6.1 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ A.....	113
ตารางที่ 6.2 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ B.....	117
ตารางที่ 6.3 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ C.....	121
ตารางที่ 6.4 แสดงการให้คะแนนพิจารณาการเลือกตั้งโครงการ.....	122
ตารางที่ 7.1 รายชื่อ และจำนวนห้องพักในโครงการตัวอย่าง ที่มีความใกล้เคียงที่เป็นโรงแรมในกลุ่ม1.....	129
ตารางที่ 7.2 สัดส่วนจำนวนห้องพัก และบ้านพัก ในโครงการที่ใกล้เคียงกัน.....	132
ตารางที่ 7.3 รายละเอียดครมศึกษาจำนวนห้องพัก ประเภท และราคา.....	134
ตารางที่ 7.4 แสดงอัตราส่วนประเภทห้องพักของโรงแรมประเภทต่างๆ.....	137
ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ.....	142
ตารางที่ 7.6 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรม ต่อจำนวนห้องพัก.....	151
ตารางที่ 7.7 อัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม.....	151
ตารางที่ 7.8 การแบ่งอัตราส่วนกำลังคนตามหน่วยงานต่างๆ ในโรงแรม.....	152
ตารางที่ 7.9 แสดงวิธีการหาพื้นที่ Lobby จากจำนวนห้องพัก.....	168
ตารางที่ 7.10 แสดงขนาดความยาวและพื้นที่ของคาน้ำเดอร์.....	169
ตารางที่ 7.11 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ ในห้องน้ำ.....	170
ตารางที่ 7.12 แสดงลักษณะของเตียงที่สัมพันธ์กับห้องพัก.....	172
ตารางที่ 7.13 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร.....	181
ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ.....	198
ตารางที่ 8.1 แสดงปริมาณความสว่างที่ต้องการ ในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม.....	186
ตารางที่ 8.2 แสดงปริมาณการใช้น้ำ.....	212
ตารางที่ 8.3 แสดงประสิทธิภาพกรรมวิธีของระบบบำบัดน้ำเสีย.....	215
ตารางที่ 8.4 ข้อมูลการใช้น้ำร้อนในอาคารแต่ละชนิด.....	217
ตารางที่ 8.5 ขนาดความจุถังเก็บน้ำร้อนสำหรับจำนวนผู้ใช้น้ำร้อน.....	218
ตารางที่ 8.6 แสดงระบบโทรศัพท์ภายในระบบต่างๆ.....	221
ตารางที่ 8.7 แสดงการใช้งานของโทรศัพท์ภายในโครงการ.....	222
ตารางที่ 8.8 แสดงพื้นที่ที่ต้องการของโทรศัพท์สาธารณะ.....	223
ตารางที่ 8.9 แสดงปริมาณความจุของแผงควบคุมโทรศัพท์.....	223
ตารางที่ 8.10 แสดงตำแหน่งที่ติดตั้งลำโพงกระจายเสียง.....	224
ตารางที่ 8.11 ความเร็วที่ควรใช้ของลิฟต์.....	228

ตารางที่ 8.12 แสดงลักษณะความชันของพื้นที่.....	238
ตารางที่ 8.13 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง.....	238



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปลภาพ

หน้า

รูปที่ 1.1 กราฟแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ในช่วงปี พ.ศ.2546-25491.....	3
รูปที่ 3.1 ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมชมคนไทย ที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.25492.....	31
รูปที่ 3.2 ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ ที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549.....	32
รูปที่ 3.3 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเกาะช้าง จำแนกตามอาชีพ ปี พ.ศ.2549.....	34
รูปที่ 3.4 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์การเดินทาง ปี พ.ศ.2549.....	36
รูปที่ 3.5 แนวโน้มนักท่องเที่ยวในอีก 3 ปีข้างหน้า (พ.ศ.2550-2552).....	39
รูปที่ 4.1 ทักษะสภาพภายในโครงการ วิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	56
รูปที่ 4.2 ทักษะสภาพภายในห้องต้อนรับโครงการ วิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา1.....	57
รูปที่ 4.3 ทักษะสภาพภายในห้องต้อนรับโครงการ วิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา2.....	57
รูปที่ 4.4 แสดงผังโครงการ วิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	58
รูปที่ 4.5 แสดงผังพื้นที่โครงการ ในส่วนห้องต้อนรับ และส่วนบริการหลัก ของโครงการโครงการ วิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	59
รูปที่ 4.6 แสดงรูปด้านของโครงการวิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	59
รูปที่ 4.7 แสดงองค์ประกอบต่างๆในส่วนอาคาร โถงรับรอง โครงการวิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	60
รูปที่ 4.8 แสดงผังพื้นที่ อาคารห้องพัก 1 และ2 โครงการวิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	61
รูปที่ 4.9 แสดงรูปด้านอาคารห้องพัก 1 และ2 โครงการวิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	61
รูปที่ 4.10 แสดงผังพื้นที่อาคารห้องพัก 1 และ2 ทั้ง 3 ชั้น โครงการวิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	62
รูปที่ 4.11 แสดงผังพื้นที่ อาคารห้องพัก 3 โครงการวิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	63
รูปที่ 4.12 แสดงรูปด้าน และรูปตัด อาคารห้องพัก 3 โครงการวิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	63

รูปที่ 4.13	แสดงผังพื้นอาคารห้องพัก 1 ทั้ง 3 ชั้น โครงการวิริณคารีสอร์ท แอนด์ สปา.....	64
รูปที่ 4.14	แสดงผังบริเวณโครงการ โครงการวิริณคารีสอร์ท แอนด์ สปา.....	65
รูปที่ 4.15	แสดงผังพื้นในส่วนของบ้านพักทั้ง 3 ชั้น โครงการวิริณคารีสอร์ท แอนด์ สปา.....	65
รูปที่ 4.16	แสดงผังพื้นในส่วนของอาคารกัศดาการ โครงการวิริณคารีสอร์ท แอนด์ สปา.....	66
รูปที่ 4.17	แสดงรูปด้าน และรูปตัดในส่วนของอาคาร 1 ของอาคารกลุ่มอาคาร กัศดาการ โครงการวิริณคารีสอร์ท แอนด์ สปา.....	66
รูปที่ 4.18	แสดงรูปด้าน และรูปตัดในส่วนของอาคาร 2 ของอาคารกลุ่มอาคาร กัศดาการ โครงการวิริณคารีสอร์ท แอนด์ สปา.....	66
รูปที่ 4.19	แสดงรูปด้าน ในส่วนของอาคารห้องครัว และห้องน้ำของอาคารกลุ่ม อาคารกัศดาการ โครงการวิริณคารีสอร์ท แอนด์ สปา.....	67
รูปที่ 4.20	ทัศนียภาพภายในโครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	68
รูปที่ 4.21	ทัศนียภาพภายในโครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	69
รูปที่ 4.22	ทัศนียภาพภายในโครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	69
รูปที่ 4.23	ทัศนียภาพร้านอาหารภายนอก โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	70
รูปที่ 4.24	ทัศนียภาพภายในร้านอาหาร โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	70
รูปที่ 4.25	ทัศนียภาพภายในโถงต้อนรับ โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	70
รูปที่ 4.26	ทัศนียภาพภายในห้องพักแบบ One Bed Room Pool Villa โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	71
รูปที่ 4.27	ทัศนียภาพภายในห้องพักแบบ One Bed Room Deluxe Pool Villa โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	71
รูปที่ 4.28	ทัศนียภาพภายในส่วนสระว่ายน้ำของห้องพักแบบ Two Bed Room Deluxe Pool Villa โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน.....	71
รูปที่ 4.29	ทัศนียภาพภายในโครงการ The Datai Langkawi Island.....	73
รูปที่ 4.30	แสดงการจัดผังบริเวณของโครงการ The Datai Langkawi Island.....	74
รูปที่ 4.31	รูปตัดตามยาว แสดงการแก้ปัญหาการวางอาคารตามความชัน โครงการ The Datai Langkawi Island.....	75

รูปที่ 4.32 ส่วนต่างๆของอาคาร ใช้วัสดุที่เป็นธรรมชาติ เพื่อให้ความรู้สึก ว่าอาคารเป็นส่วนหนึ่งกับธรรมชาติ โครงการ The Datai Langkawi Island.....	75
รูปที่ 4.33 ทักษณียภาพภายในโถงต้อนรับ โครงการ The Datai Langkawi Island.....	76
รูปที่ 4.34 ทักษณียภาพในส่วนของสระว่ายน้ำ โครงการ The Datai Langkawi Island.....	76
รูปที่ 4.35 แสดงผนังในส่วนของบ้านพัก โครงการ The Datai Langkawi Island.....	77
รูปที่ 4.36 ทักษณียภาพภายในส่วนบ้านพัก โครงการ The Datai Langkawi Island.....	77
รูปที่ 4.37 ทักษณียภาพภายในโครงสร้างหลังคาในส่วนของโถงต้อนรับ โครงการ The Datai Langkawi Island.....	78
รูปที่ 5.1 แผนที่จังหวัดตราด และเกาะช้าง.....	82
รูปที่ 5.2 แผนที่แสดงอาณาเขตเกาะช้าง.....	83
รูปที่ 5.3 แผนที่แสดงลักษณะภูมิประเทศของเกาะช้าง.....	85
รูปที่ 5.4 แผนที่แสดงตำแหน่งชุมชนต่างๆบนเกาะช้าง.....	87
รูปที่ 5.5 แสดงตำแหน่งแหล่งท่องเที่ยวบนเกาะช้าง.....	90
รูปที่ 5.6 สภาพถนนบนเกาะช้าง ในบริเวณที่เป็นภูเขา.....	93
รูปที่ 5.7 สภาพถนนบนเกาะช้าง ในบริเวณชุมชน.....	93
รูปที่ 5.8 แสดงโครงข่ายถนนสายหลักบนพื้นที่ชายฝั่งจังหวัดตราด.....	94
รูปที่ 5.9 แสดงโครงข่ายถนนสายหลักบนพื้นที่เกาะช้าง.....	95
รูปที่ 5.10 เรือเฟอร์รี่ที่ให้บริการทุกผู้โดยสารข้ามไปยังเกาะช้าง.....	96
รูปที่ 5.11 ผังแม่บทการใช้ที่ดินบนเกาะช้าง ที่ร่างขึ้นมาเพื่อศึกษาเพื่อเตรียมการใช้ในอนาคต.....	103
รูปที่ 6.1 แสดงตำแหน่งสถานที่ท่องเที่ยวบนเกาะช้าง.....	108
รูปที่ 6.2 แสดงแผนที่ตั้งโครงการ.....	109
รูปที่ 6.3 ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ A.....	110
รูปที่ 6.4 มุมมองจากถนนหลัก มองเข้าสู่ที่ตั้ง โครงการ A.....	111
รูปที่ 6.5 มุมมองจากที่ตั้งออกสู่ทะเล โครงการ A.....	111
รูปที่ 6.6 มุมมองจากทะเล มองเข้าสู่ที่ตั้ง โครงการ A.....	111
รูปที่ 6.7 สภาพพื้นที่ภายในที่ตั้งด้านทิศตะวันออก โครงการ A.....	111

รูปที่ 6.8	สภาพพื้นที่ภายในที่ตั้งด้านทิศเหนือ โครงการ A.....	111
รูปที่ 6.9	สภาพชายหาดที่เป็นหาดหิน โครงการ A.....	112
รูปที่ 6.10	สภาพชายหาดที่เป็นหาดหิน โครงการ A.....	112
รูปที่ 6.11	ถนนหลักบนเกาะด้านหน้าโครงการ ที่มุ่งหน้าไปทางทิศใต้.....	112
รูปที่ 6.12	ถนนหลักบนเกาะด้านหน้าโครงการ ที่มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือ.....	112
รูปที่ 6.13	บ้านพักตากอากาศที่กำลังก่อสร้างทางทิศเหนือของที่ตั้ง โครงการ A.....	112
รูปที่ 6.14	ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ B.....	114
รูปที่ 6.15	มุมมองจากถนนหลัก มองเข้าสู่ที่ตั้ง โครงการ B.....	115
รูปที่ 6.16	มุมมองจากที่ตั้งออกสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ B.....	115
รูปที่ 6.17	มุมมองจากทะเล มองเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ ที่ตั้งโครงการ B.....	115
รูปที่ 6.18	แนวทิวเขาที่อยู่ทางด้านทิศใต้ของที่ตั้ง ที่ตั้งโครงการ B.....	115
รูปที่ 6.19	มุมมองภายในที่ตั้ง มองออกไปทางทิศใต้ (มองออกสู่ทะเล) ที่ตั้งโครงการ B.....	115
รูปที่ 6.20	มุมมองภายในที่ตั้ง บริเวณแหลมที่ยื่นลงสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ B.....	116
รูปที่ 6.21	มุมมองภายในที่ตั้ง บริเวณชายหาด ที่ตั้งโครงการ B.....	116
รูปที่ 6.22	ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ C.....	118
รูปที่ 6.23	มุมมองจากถนนหลัก มองเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ C.....	119
รูปที่ 6.24	มุมมองจากที่ตั้งออกสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ C.....	119
รูปที่ 6.25	มุมมองภายในที่ตั้งทางด้านทิศใต้ ที่ตั้งโครงการ C.....	119
รูปที่ 6.26	สภาพความชันภายในที่ตั้ง บริเวณที่เป็นหน้าผาออกสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ C.....	119
รูปที่ 6.27	สภาพถนนย่อยที่แยกจากถนนหลักเพื่อเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ C.....	120
รูปที่ 6.28	สภาพที่ตั้งที่มีลักษณะเป็นหน้าผา เชื่อมต่อสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ C.....	120
รูปที่ 6.29	ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ.....	123
รูปที่ 6.30	ทัศนียภาพภายในที่ตั้งโครงการ บริเวณแหลมที่ยื่นลงทะเล.....	124
รูปที่ 6.31	ทัศนียภาพภายในที่ตั้งโครงการบริเวณส่วนที่เป็นที่ราบ.....	124
รูปที่ 6.32	ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ และตำแหน่งอ่างเก็บน้ำบนเกาะช้าง.....	124
รูปที่ 6.33	แสดงข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวกับระยะร่น และการก่อสร้าง....	124
รูปที่ 6.33	แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ.....	125
รูปที่ 7.1	แผนภูมิองค์กร การบริหารโรงแรม.....	141

รูปที่ 7.2 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนบริการสาธารณะ.....	157
รูปที่ 7.3 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในตู้ต้อนรับส่วนหน้า (Front Desk)	158
รูปที่ 7.4 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนห้องประชุม และจัดงานเลี้ยง.....	159
รูปที่ 7.5 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนบริการพิเศษของโรงแรม.....	160
รูปที่ 7.6 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนครัว.....	161
รูปที่ 7.7 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนสำนักงานส่วนหน้า.....	162
รูปที่ 7.8 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนสำนักงานฝ่ายชาย.....	163
รูปที่ 7.9 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนสำนักงานฝ่ายการเงิน และบัญชี.....	164
รูปที่ 7.10 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนบริการโครงการ.....	165
รูปที่ 7.11 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนซ่อมบำรุง และวิศวกรรม.....	166
รูปที่ 9.1 แสดงแนวความคิดในการออกแบบ และเลือกใช้วัสดุ.....	246
รูปที่ 9.2 แสดงที่มาของโครงการ และความเป็นไปได้ของโครงการ.....	247
รูปที่ 9.3 แสดงการหาจำนวนห้องพักของโครงการ.....	247
รูปที่ 9.4 แสดงการเลือกที่ตั้งโครงการ.....	248
รูปที่ 9.5 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ และแนวความคิดของโครงการ.....	248
รูปที่ 9.6 แสดงผังบริเวณ โครงการ (Lay-Out Plan).....	249
รูปที่ 9.7 แสดงผังพื้นชั้น1 ของโครงการ (1 st. Floor Plan).....	249
รูปที่ 9.8 แสดงผังพื้นชั้น2 ในส่วนสำนักงาน สปา คอฟฟี่ชอป และห้องพักพนักงาน (2 nd. Floor Plan)	250
รูปที่ 9.9 แสดงผังพื้นชั้น2 ในส่วนอาคารที่พัก (2 nd. Floor Plan)	250
รูปที่ 9.10 แสดงรูปตัด (Section)	251
รูปที่ 9.11 แสดงแบบขยายห้องพัก (Typical Plan and Section)	252

รูปที่ 9.12 แสดงรูปด้านทิศตะวันออก (East Elevation)	252
รูปที่ 9.13 แสดงรูปด้านทิศตะวันตก (West Elevation)	253
รูปที่ 9.14 แสดงรูปด้านทิศใต้ (South Elevation)	253
รูปที่ 9.15 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ (Interior Perspective)	254
รูปที่ 9.16 แสดงทัศนียภาพภายนอกในโครงการ (Exterior Perspective)	254
รูปที่ 9.17 แสดงทัศนียภาพโครงการ (Exterior Perspective)	255
รูปที่ 9.18 แสดงหุ่นจำลอง 1 (Model)	255
รูปที่ 9.19 แสดงหุ่นจำลอง 2 (Model)	256
รูปที่ 9.20 แสดงหุ่นจำลอง 3 (Model)	256
รูปที่ 9.21 แสดงหุ่นจำลอง 4 (Model).....	257



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีบทบาทที่สำคัญอย่างยิ่งต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นอุตสาหกรรมที่สามารถนำเงินตราต่างประเทศเข้าสู่ประเทศได้เป็นจำนวนมาก ซึ่งเห็นได้จากในช่วงที่ผ่านมาการพัฒนา และเติบโตของตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว รายได้เงินตราจากต่างประเทศที่ได้มาจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูง แม้ในช่วงปี พ.ศ.2547 จะเกิดเหตุการณ์คลื่นสึนามิกับประเทศไทยในบริเวณฝั่งทะเลอันดามัน จนทำให้รายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลงในปี พ.ศ.2548 แต่เหตุการณ์ต่างๆก็เริ่มกลับมาเป็นปกติ ประกอบกับในช่วงปลายปี พ.ศ.2548 ได้มีการจัดงานรำลึกครบรอบหนึ่งปีสึนามิ ซึ่งสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับประเทศไทยไปทั่วโลก และแสดงให้เห็นสภาพการฟื้นตัวกลับมาสู่สภาพปกติของแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่นิยมการท่องเที่ยวทางทะเลได้ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการท่องเที่ยวหันมาเที่ยวทะเลในแถบอ่าวไทยในจังหวัดทางเล็กริมนอกเหนือจากแถบอันดามัน คือ ตราด หัวหิน และสมุย แทน โดยแหล่งท่องเที่ยวดังกล่าวมีอัตราการเข้าพักในช่วงปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2549) สูงที่สุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา โดยอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยสามารถทำรายได้เข้าประเทศเฉลี่ยปีละ 300,000 ล้านบาท ในช่วงปี พ.ศ.2544-2548 โดยเฉลี่ยค่าใช้จ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ 1 คน 1 วัน ต่อ 3,800 บาท ซึ่งอุตสาหกรรมท่องเที่ยวนี้สามารถทำรายได้เข้าประเทศจำนวนมาก และนอกจากจะมีส่วนช่วยในการหาเงินตราเข้าประเทศ และช่วยลดปัญหาการขาดดุลของประเทศแล้ว อุตสาหกรรมท่องเที่ยวยังมีส่วนช่วยในการสร้างงาน และกระจายรายได้ไปสู่ประชาชนในประเทศ ในแต่ละท้องถิ่น ซึ่งส่งผลต่อมวลรวมของรายได้ประชาชาติ ทั้งยังส่งเสริมการพัฒนา และรายได้ของประชาชนในท้องถิ่น และยังเป็นการเผยแพร่วัฒนธรรมของประเทศในอีกทางหนึ่ง อีกทั้งในแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ผ่านๆมาได้เน้น และส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวทำรายได้ และสร้างงานให้กับประเทศไทยได้เป็นจำนวนมาก อันเป็นผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคม โดยส่วนรวมของประเทศโดยตรง

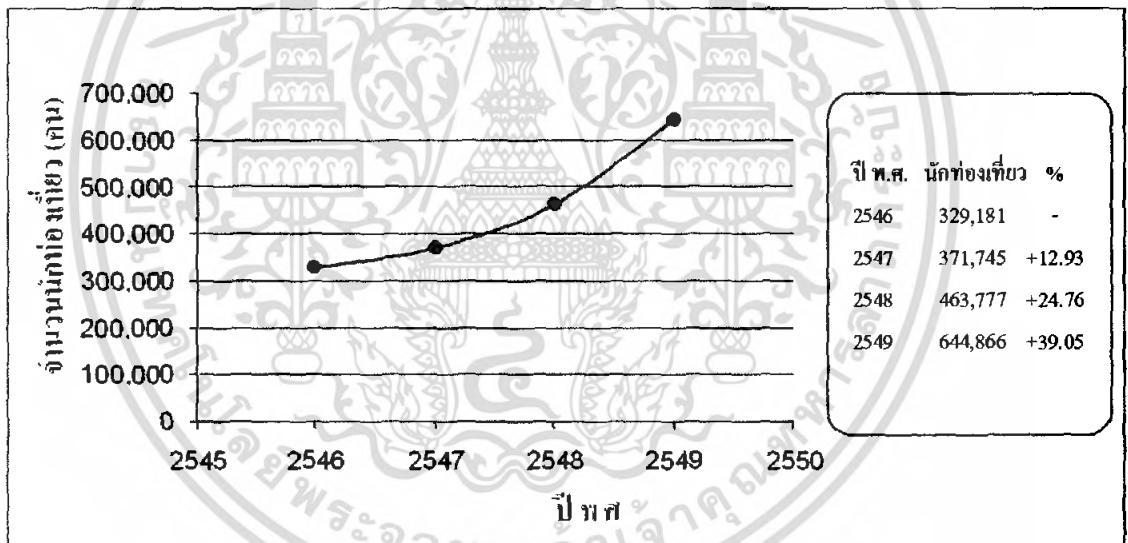
จากบทบาท และความสำคัญของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวดังกล่าว ประกอบกับแหล่งท่องเที่ยวที่มีอยู่มากมาย ทำให้ทั้งภาครัฐ และเอกชน ต่างให้ความสำคัญในการพัฒนาอุตสาหกรรม

การท่องเที่ยว ทั้งยังจัดกิจกรรมการท่องเที่ยวต่างๆมากมาย จังหวัดตราดเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีความงดงามทางธรรมชาติ และทรัพยากรทางด้านการท่องเที่ยวที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก มีแหล่งท่องเที่ยวที่หลากหลาย รวมทั้งหมู่เกาะต่างๆ ที่มีธรรมชาติที่สวยงาม เช่น เกาะช้าง เกาะกูด และเกาะหมาก โดยเฉพาะเกาะช้างเป็นเกาะที่มีการเจริญเติบโตทางด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในช่วง 4 ปี (พ.ศ.2548-2549) และในช่วงปีที่ผ่านมาในระหว่างปี พ.ศ.2548-2549 เป็นปีที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นสูงมาก ทั้งยังมีแนวโน้มที่จะเติบโตเพิ่มขึ้นอีก เกาะช้างจึงนับได้ว่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจในการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เกาะช้างเป็นเกาะที่ใหญ่เป็นอันดับที่ 2 ของประเทศไทย ภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นเขาสูงมีผาหินสลับซับซ้อนสมบูรณ์ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นป่าดิบเขา อันเป็นบ่อเกิดของต้นน้ำลำธาร ทำให้มีน้ำตกหลายแห่งบนเกาะ อีกทั้งชายหาด และปะการังที่สวยงาม อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของที่ทำการอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง และยังมีเกาะที่สวยงามซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้างรายล้อมอยู่รอบๆ ได้แก่ เกาะคลุ้ม เกาะเหลายาใน เกาะง่าม เกาะกูด เกาะหวาย เป็นต้น ซึ่งหมู่เกาะเหล่านี้ยังคงสภาพสวยงามตามธรรมชาติ ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวพักผ่อนในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากรายงานจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นมาเป็นจำนวนมากในช่วงปี พ.ศ.2548-2549 ซึ่งในส่วนของเกาะช้างเองมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นมากถึง 39.5% โดยเพิ่มขึ้นจาก 463,777 คน ในปี พ.ศ.2548 มาเป็น 644,866 คน ในปี พ.ศ.2549 โดยเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้น จำนวน 41.39% เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น จำนวน 34.09% ซึ่งทำให้มีรายได้จากนักท่องเที่ยวเพิ่มมากถึง 25.81% จากปี พ.ศ.2548 โดยมีรายได้จากการท่องเที่ยวในปี พ.ศ.2549 มากถึง 3,212.72 ล้านบาท โดยเฉลี่ยรวมนักท่องเที่ยวใช้จ่าย 1 คน ต่อ 1 วัน เป็นเงินจำนวน 2,033.87 บาท และโดยเฉลี่ยแล้วจะพักค้างคืนอยู่ 2 คืน 3 วัน โดยนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจะมีอัตราการพักค้างคืนสูงกว่าชาวไทยโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3 คืน 2 วัน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้ามาท่องเที่ยว และพักผ่อนในเกาะช้างนั้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยมาทุกปีตั้งแต่ปี พ.ศ.2546-2549 ซึ่งในช่วง 4 ปีนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึง 25.13% ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ได้เดินทางมาท่องเที่ยว และพักผ่อนที่เกาะช้างเนื่องจากมีธรรมชาติ และทรัพยากรทางการท่องเที่ยวที่สวยงาม รวมทั้งการเดินทางที่สะดวก อีกทั้งจากรายงานแผนแม่บท และแผนปฏิบัติการพัฒนาพื้นที่พิเศษหมู่เกาะช้าง และพื้นที่เชื่อมโยงเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน ที่เสนอต่อองค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษ (อพท.) และแผนพัฒนาของสำนักงานพัฒนาพื้นที่พิเศษ (สพท.) เกาะช้าง ได้กำหนดตำแหน่งสินค้าการท่องเที่ยว ให้ทะเลตราดเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่พัฒนาให้เหมาะสมกับพื้นที่ เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพที่มีความต้องการกิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลาย อาทิ

- 1) กลุ่มท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์
- 2) กลุ่มท่องเที่ยวที่ต้องการการพักผ่อน ความสงบ
- 3) กลุ่มท่องเที่ยวที่ต้องการความสนุกสนานถึงผจญภัย
- 4) กลุ่มท่องเที่ยวที่ต้องการศึกษาวัฒนธรรมวิถีชีวิตชุมชน
- 5) กลุ่มท่องเที่ยวประเภทที่ผสมผสานรูปแบบกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงผจญภัย

อีกทั้งการเดินทางมาเกาะช้างนักท่องเที่ยวสามารถเดินทางมาได้โดยสะดวกทั้งทางรถยนต์และเครื่องบินที่สามารถเดินทางมายังจังหวัดตราดได้โดยสะดวก แล้วต่อเรือจากท่าเรือที่อยู่หลายแห่งมายังที่เกาะช้าง และจากเกาะช้างสามารถเดินทางไปยังหมู่เกาะที่อยู่รายล้อมได้อย่างง่ายดายอีกทั้งการเปิดบริการของสนามบินสุวรรณภูมิทำให้สามารถรองรับการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติได้มากขึ้น



ค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยว ปี พ.ศ. 2546-2549 +25.13%

รูปที่ 1.1 กราฟแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ในช่วงปี พ.ศ.2546-2549

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยว และกีฬา

จากกราฟ แสดงให้เห็นถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงปี พ.ศ. 2546-2549 โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยมีค่าเฉลี่ยการเพิ่มขึ้นถึง +25.13% ในแต่ละปี และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกต่อไปเรื่อยๆ ในอนาคต

ตารางที่ 1.1 แสดงภาพรวมของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวในเกาะช้าง

Type of Data	2005	Δ (%)	2006	Δ (%)
Visitor	463,777	+ 24.76	644,866	+ 39.05
Thai	314,669	+ 16.00	444,920	+ 41.39
Foreigners	149,108	+ 48.41	199,946	+ 34.09
Tourist	459,007	+ 24.55	639,935	+ 39.42
Thai	311,700	+ 15.92	441,485	+ 41.64
Foreigners	147,307	+ 47.86	198,450	+ 34.72
Excursionist	4,770	+ 48.00	4,931	+ 3.38
Thai	2,969	+ 25.06	3,435	+ 15.70
Foreigners	1,801	+ 112.13	1,496	- 16.94
Average Length of Stay (Day)	2.74	-	2.47	-
Thai	2.22	-	2.10	-
Foreigners	3.84	-	3.29	-
Average Expenditure (Baht/Person/Day)				
Visitor	2,021.06	+ 2.36	2,030.43	+ 0.46
Thai	1,787.78	+ 1.50	1,799.15	+ 1.77
Foreigners	2,330.97	- 4.62	2,359.01	+ 1.20
Tourist	2,025.43	+ 2.37	2,033.87	+ 0.42
Thai	1,771.88	+ 1.52	1,802.53	+ 1.73
Foreigners	2,335.41	- 4.60	2,362.06	+ 1.14
Excursionist	857.43	+ 13.26	928.82	+ 8.33
Thai	811.72	+ 14.02	887.92	+ 9.39
Foreigners	932.81	+ 5.59	1,022.72	+ 9.64
Revenue (Million Baht)				
Visitor	2,553.60	+ 29.92	3,212.72	+ 25.81
Thai	1,229.18	+ 6.07	1,670.74	+ 35.92
Foreigners	1,324.42	+ 64.18	1,541.98	+ 16.43
ACCOMMODATION ESTABLISHMENTS				
Establishments	125	+ 11.61	135	+ 8.00
Rooms	4,130	+ 14.09	4,527	+ 9.61
Occupancy Rate (%)	46.40	+ 9.66	44.71	- 1.69
Average Length of Stay (Day)	3.64	-	3.11	-
Number of Guest Arrivals	435,522	+ 20.49	609,473	+ 39.94
Thai	294,240	+ 12.37	417,117	+ 41.76
Foreigners	141,282	+ 41.82	192,356	+ 36.15

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยว และกีฬา

จากตารางที่ 1.1 แสดงให้เห็น และคาดการณ์ได้ว่าปริมาณนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยว เกาะช้าง ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย และผลกำไรที่ได้รับ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากแนวโน้มของ นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวที่เกาะช้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆทุกปีในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.2 แสดงข้อมูลภาพรวมการท่องเที่ยวในเกาะช้างปีล่าสุด (พ.ศ. 2549)

รายการข้อมูล		ไทย	ต่างประเทศ	รวม
จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน		444,920	199,946	644,866
นักท่องเที่ยว		441,485	198,450	639,935
นักทัศนอาจร		3,435	1,496	4,931
จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจำแนกตามพาหนะการเดินทาง		444,920	199,946	644,866
ประเภท การเดินทาง	เครื่องบิน	11,910	21,950	33,860
	รถไฟ	-	-	-
	รถโดยสารประจำทาง	163,224	121,552	284,776
	รถส่วนตัว	269,786	56,444	326,230
	อื่นๆ	-	-	-
จำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามประเภทที่พัก		441,485	198,450	639,935
โรงแรม/เกสต์เฮาส์/บังกาโล/รีสอร์ท		417,117	192,356	609,473
บ้านญาติ/เพื่อน		21,449	5,439	26,888
ที่พักในอุทยานฯ		1,397	-	1,397
บ้านรับรองฯ		1,106	655	1,761
อื่นๆ (อพาร์ทเมนท์ วัด เป็นต้น)		416	-	416
ระยะเวลาพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว(วัน)		2.10	3.29	2.47
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย/คน/วัน(บาท)		1,799.15	2,359.01	2,030.43
นักท่องเที่ยว		1,802.53	2,362.06	2,033.87
นักทัศนอาจร		887.92	1,022.72	928.82
รายได้(ล้านบาท)		1,670.74	1,541.98	3,212.72
นักท่องเที่ยว		1,667.69	1,540.45	3,208.14
นักทัศนอาจร		3.05	1.53	4.58

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยว และกีฬา

จากตารางที่ 1.2 แสดงให้เห็นว่าเกาะช้างเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวนิยมมาพักผ่อนทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ ซึ่งสามารถทำรายได้ให้กับชุมชน และประเทศได้เป็นจำนวนมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.3 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเรือนเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549

ข้อมูลสถานพักแรม เกาะช้าง จังหวัดตราด							
	2549	2548	%		2548	2549	%
จำนวนสถาน พักแรม (แห่ง)	135	125	+8.00	อัตราการเข้าพัก เฉลี่ย (%)	44.71	46.40	-1.69
กลุ่ม 1	16	9	+77.78	กลุ่ม 1	45.60	41.53	+4.07
กลุ่ม 2	16	24	-33.33	กลุ่ม 2	54.04	62.81	-8.76
กลุ่ม 3	20	18	+11.11	กลุ่ม 3	47.23	45.65	+1.58
กลุ่ม 4	48	40	+20.00	กลุ่ม 4	43.48	36.96	+6.52
กลุ่ม 5	35	34	+2.94	กลุ่ม 5	26.33	34.76	-8.43
จำนวน ห้องพัก (ห้อง)	4,527	4,130	+9.61	จำนวน นักท่องเที่ยวพัก โรงแรม (แห่ง)	609,473	435,522	+39.94
กลุ่ม 1	1,156	725	+59.45	กลุ่ม 1	151,209	67,836	+122.90
กลุ่ม 2	961	1,165	-17.51	กลุ่ม 2	152,694	172,947	-11.71
กลุ่ม 3	588	748	-21.39	กลุ่ม 3	88,796	77,506	+14.57
กลุ่ม 4	1,284	1,063	+20.79	กลุ่ม 4	190,271	86,717	+119.42
กลุ่ม 5	538	429	+25.41	กลุ่ม 5	26,503	30,516	-13.15

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 1.3 จำนวนผู้มาเชื่อมเชือกเคาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549
(ต่อ)

ข้อมูลสถานพักแรม เกาะช้าง จังหวัดตราด							
	2549	2548	%		2548	2549	%
ระยะเวลาพักแรมเฉลี่ย (วัน)	3.11	3.64	-0.53	จำนวนคนพักต่อห้อง (%)	2.58	2.30	+0.28
กลุ่ม 1	3.17	3.66	-0.49	กลุ่ม 1	2.49	2.31	+0.18
กลุ่ม 2	3.06	3.41	-0.35	กลุ่ม 2	2.59	2.25	+0.34
กลุ่ม 3	3.00	3.91	-0.91	กลุ่ม 3	2.55	2.46	+0.09
กลุ่ม 4	2.98	3.74	-0.76	กลุ่ม 4	2.75	2.27	+0.48
กลุ่ม 5	4.26	3.92	+0.34	กลุ่ม 5	2.08	2.14	-0.06

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากอัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นในแถบจังหวัดชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเฉพาะที่บริเวณเกาะช้าง จังหวัดตราด และแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวในอนาคต อีกทั้งอัตราการเข้าพักโรงแรมตากอากาศในกลุ่ม 1 ซึ่งเป็นกลุ่มที่พักที่มีราคาสูงมีอัตราการเติบโต และจำนวนผู้เข้าพักที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เนื่องจากกลุ่มที่พักเหล่านี้มีห้องพัก ส่วนให้บริการ และการบริการต่างๆที่มีมาตรฐานสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังจ่าย ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเยือนประเทศไทย และนักท่องเที่ยวภายในประเทศในแต่ละปีได้เป็นจำนวนมาก โครงการ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว เกาะช้าง (RESORT HOTEL ; KOH CHANG) จึงเกิดขึ้นมาเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากในอนาคต และเป็นโรงแรมตากอากาศชายทะเลทางเลือกให้กับนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนตากอากาศที่เกาะช้างได้อย่างครบถ้วน สมบูรณ์ และเหมาะสม อีกทั้งยังเป็นการสร้างเสริมความเจริญ และเพิ่มรายได้แก่ท้องถิ่นให้มากขึ้นอีกด้วย

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

โครงการ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว เกาะช้าง มีวัตถุประสงค์หลักของโครงการ ดังนี้

1. สนับสนุนนโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศ และท้องถิ่น ในรูปแบบของการทำโรงแรมตากอากาศ เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น
2. ส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของจังหวัดตราด เนื่องจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวสามารถทำรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศเข้าประเทศได้เป็นจำนวนมาก
3. กระจายความเจริญสู่ท้องถิ่น เพิ่มเสถียรภาพของ โครงสร้างเศรษฐกิจของท้องถิ่น
4. สร้างรายได้ และอาชีพให้แก่ประชากรในท้องถิ่น
5. เพื่อสร้างโรงแรมตากอากาศที่เป็นทางเลือก และตอบสนองความต้องการต่างๆทางด้านการพักผ่อนตากอากาศ ได้อย่างสมบูรณ์แบบครบถ้วนมากที่สุดแก่นักท่องเที่ยว

1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ

1. เพื่อศึกษารายละเอียดของอาคารประเภท โรงแรม โดยเน้นหนักในเรื่องของโรงแรมตากอากาศชายทะเล (Resort Hotel)
2. เพื่อศึกษาการวางผัง การออกแบบกลุ่มอาคาร และบ้านพักภายใน โครงการซึ่งเป็นในลักษณะของกลุ่มที่พักอาศัย (Housing) ขนาดใหญ่

3. เพื่อศึกษาองค์ประกอบต่างๆที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินการ โครงการ และขนาดของพื้นที่ องค์ประกอบต่างๆที่เหมาะสม

4. เพื่อศึกษาการออกแบบสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม ให้สอดคล้องกับความต้องการ ของนักท่องเที่ยว และสภาพแวดล้อม ทั้งด้านกายภาพ และภูมิทัศน์

1.4 ขอบเขตลักษณะโครงการ

โครงการ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว เกาะช้าง เป็นโครงการโรงแรมตากอากาศท่ามกลางธรรมชาติ โดยมุ่งเน้นให้ผู้ที่เข้ามาใช้บริการโครงการสามารถเลือกพักผ่อนกับกิจกรรมที่มีหลากหลายรูปแบบ ทั้งกิจกรรมในรูปแบบผจญภัย กิจกรรมเพื่อสุขภาพ กิจกรรมสันทนาการต่างๆ ซึ่งทำให้ผู้ให้บริการ โครงการสามารถพักผ่อนได้โดยไม่รู้สึกรีบเร่ง โดยมีขอบเขตลักษณะโครงการ ดังนี้

1. ให้บริการทางด้านที่พัก ในรูปแบบของโรงแรมตากอากาศ
2. การให้บริการในส่วนของส่วนสนับสนุนโครงการต่างๆ
 - ร้านอาหาร
 - ห้องจัดประชุมสัมมนาขนาดใหญ่
 - ห้องจัดประชุมสัมมนาขนาดเล็ก
3. ให้บริการทางด้านกิจกรรมนันทนาการต่างๆแก่ผู้เข้าพัก
 - 3.1 กิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และผจญภัยเชิงนิเวศ
 - ให้บริการเรือท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ และนันทนาการ
 - พายเรือแคนู / คายัก
 - 3.2 กิจกรรมการสันทนาการ
 - ห้องสมุด
 - สระว่ายน้ำ
4. กิจกรรมการพักผ่อนเพื่อสุขภาพ
 - สปาเพื่อสุขภาพ
 - นวดแผนโบราณ
 - นวดน้ำมัน
 - ห้องออกกำลังกาย

1.5 ขอบเขต และวิธีการศึกษาโครงการ

เนื่องจากโครงการโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว เกาะช้าง เป็นโครงการที่มีรูปแบบการให้บริการหลายๆ ด้าน ดังนั้น จึงจะต้องมีการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้ได้อย่างเหมาะสม โดยมีขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 1.1 ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
 - 1.2 ศึกษาแนวโน้มของการท่องเที่ยว และความต้องการห้องพักของโรมแรมของโครงการ
 - 1.3 ศึกษาความเป็นไปได้ งบประมาณค่าก่อสร้าง และคำดำเนินการโครงการ
2. การศึกษาลักษณะของโครงการ
 - 2.1 ศึกษาความหมาย และชนิดของโรงแรมตามมาตรฐานสากล
 - 2.2 ศึกษาถึงขนาด จำนวนห้องพัก และองค์ประกอบที่จำเป็นสำหรับโครงการ
 - 2.3 ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
3. การศึกษาทางด้านรายละเอียดของโครงการ
 - 3.1 ศึกษาตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน
 - 3.2 ศึกษา และวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยว และผู้ให้บริการโรงแรม
 - 3.3 ศึกษา และวิเคราะห์พฤติกรรมของบุคลากรภายในโรงแรม และผู้ให้บริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. การศึกษาถึงการกำหนดที่ตั้ง และรายละเอียดทางกายภาพของที่ตั้ง
 - 4.1 ศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ และการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ
 - 4.2 ศึกษา และวิเคราะห์ด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการของที่ตั้งโครงการ
 - 4.3 ศึกษาวิเคราะห์ และสรุปผลการเลือกที่ตั้งโครงการ
5. ศึกษาถึงอิทธิพลต่างๆ ที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
 - 5.1 ระบบโครงสร้างที่เหมาะสมต่อโครงการ
 - 5.2 งานระบบ และเทคโนโลยีประกอบอาคารต่างๆ ที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
 - 5.3 ศึกษากฎหมาย เทศบัญญัติ และข้อกำหนดต่างๆ ที่มีผลต่อการออกแบบโครงการ
 - 5.4 ศึกษา และวิเคราะห์รูปแบบทางเลือกต่างๆ ในการออกแบบโครงการ โดยคำนึงถึงอิทธิพล และเหตุผลทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อการออกแบบ และเลือกรูปแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางเลือกที่ดีที่สุดเพื่อจัดทำแบบขั้นสมบูรณ์

6. สรุปข้อดีข้อเสียของผลงานการออกแบบทางด้านต่างๆ ตลอดจนกระบวนการในการทำโครงการ พร้อมทั้งเสนอแนวคิดเห็นต่างๆที่เป็นประโยชน์



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการ

การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการเป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงลักษณะ ความหมาย การแบ่งประเภทของ โรงแรมตามลักษณะต่างๆ รวมถึงวิธีการดำเนินการ ความสัมพันธ์ของ ผู้ใช้โครงการรวมทั้งอัตราค่าสิ่งบุคลากรในการบริหารโครงการ เพื่อที่จะสามารถเข้าใจถึงรูปแบบ ลักษณะของโครงการ โดยเบื้องต้น และสามารถแบ่งแยกลักษณะ รูปแบบของโครงการ เพื่อสามารถ นำไปสู่ขั้นตอนต่อไปในการออกแบบได้อย่างตรงตามลักษณะของโครงการได้

2.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะ และชนิดของโรงแรม

2.1.1 ความหมายของโรงแรม

โรงแรม หมายถึง บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้าง สำหรับคนเดินทาง หรือนุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว

โรงแรม หมายถึง สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้นเพื่อบริการผู้เดินทาง ในเรื่องของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัย และการเดินทาง

โรงแรม หมายถึง อาคารที่ห้องนอนหลายห้องติดต่อกันเรียงรายกัน ในอาคารหนึ่งหลัง หรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่างๆ เพื่อความสะดวกของผู้ที่เข้ามาพัก ซึ่งเรียกว่าแขก (Guest)

2.1.2 ลักษณะของโรงแรม

- โรงแรมเป็นสถานที่ซึ่งเคลื่อนที่จากแหล่งที่ตั้งไม่ได้
- ทุกคนมีสิทธิเข้าพักได้ เว้นแต่ผู้เยาว์ หรือเด็กที่ไม่มีผู้ดูแลมาด้วย
- โรงแรมเป็นวิสาหกิจ ที่ขายสินค้านและบริการ ซึ่งได้คำนวณให้มีผลกำไรพอควร ทั้งนี้ขึ้นกับข้อปฏิบัติสากล การเงิน การ โรงแรมมีภาวะเป็น “อสังหาริมทรัพย์” คือไม่มี ผู้ใดตั้งการในเรื่องการเงิน นอกเหนือจากเจ้าของ ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการที่ ได้รับมอบหมาย
- โรงแรมคิดค่าใช้จ่ายบริการเอกรูปครบถ้วน สำหรับสนองความต้องการของ นักท่องเที่ยว โดยที่อย่างน้อยต้องมี ห้องนอน ห้องน้ำ รวมทั้งบริการส่วนอื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้วย เช่น อาหาร บริการซักรีด ไปรษณีย์ เครื่องดื่ม ของที่ระลึก นอกจากนี้ยังมี สถานที่สำหรับจัดประชุมหรืออื่นๆอีก

2.1.3 ความสำคัญของธุรกิจโรงแรม

2.1.3.1 ความสำคัญเชิงเศรษฐกิจ

- สร้างงาน และอาชีพให้กับชุมชน
- นำรายได้เข้าสู่ประเทศ และสร้างรายได้หมุนเวียน
- เป็นแหล่งรับป้อนสินค้า และผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมอื่นๆ
- สนับสนุนกิจกรรมการท่องเที่ยว และส่งเสริมการลงทุน ในภูมิภาค

2.1.3.2 ความสำคัญเชิงสังคม

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

2.1.4 การศึกษาชนิดโรงแรม

การแบ่งประเภทของโรงแรมสามารถแบ่งได้หลายวิธีตามหลักวิชาการ โรงแรม ดังนี้

2.1.4.1 การแบ่งประเภทตามลักษณะที่ตั้ง

แบ่งได้ 3 ประเภท คือ

- โรงแรมในเมือง (City Hotel)
- โรงแรมในเมืองเล็ก (Smaller City Hotel)
- โรงแรมในสถานที่พักผ่อนตากอากาศ (Resort Hotel)

โรงแรมในเมือง (City Hotel) คือโรงแรมในเมืองใหญ่ๆที่มีความสำคัญทางธุรกิจ การค้า การทูต หรือการท่องเที่ยวหรืออื่นๆ มีบทบาทสำคัญในการต้อนรับบรรดานักธุรกิจ และ นักท่องเที่ยวเป็นอันมาก ผู้ที่ใช้บริการโรงแรมประเภทนี้จะได้รับความสะดวกสบาย อย่าง พร้อมมูล เช่น ห้องน้ำ โทรทัศน์ เครื่องรับโทรทัศน์ วิทยุ และสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกอื่นๆ ในห้องพัก บริการซักรีด แพทย์ในกรณีจำเป็น สถานที่ยอดรถ บริการนำเที่ยว สำนักงานจอง ที่นั่งเพื่อการเดินทางและที่พักรื่นๆเป็นต้น นอกจากนี้ โรงแรมประเภทนี้ ยังได้จัดให้มีบริการ บริการเพื่ออำนวยความสะดวกต่างๆแก่แขกของโรงแรม และบุคคลภายนอกเช่น ห้องอาหาร กัฏตาคาร ดิสโก้ หรือบริการสำหรับนักธุรกิจเป็นต้น

โรงแรมในเมืองเล็ก (Smaller City Hotel) คือโรงแรมที่อยู่ในเมืองที่ห่างไกลจากเมืองหลวงหรือเมืองใหญ่ หรืออยู่ในชนบทหรือแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ อาจมีสิ่งบริการต่างๆน้อยกว่าหรือคล้ายคลึงกับโรงแรมในเมือง

โรงแรมในสถานที่พักผ่อนตากอากาศ (Resort Hotel) คือโรงแรมที่ตั้งขึ้นเพื่อการพักผ่อนตากอากาศโดยเฉพาะ ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นสถานที่พักผ่อนตากอากาศต่างๆ ทำให้มีบรรยากาศรอบบริเวณมีความแตกต่างจากโรงแรมในเมือง ส่วนในด้านบริการของโรงแรมประเภทนี้ มีการบริการเช่นเดียวกับโรงแรมในเมืองทั่วไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งอาจมีสถานที่เล่นกีฬาหรือกิจกรรมพิเศษอื่นๆ บางแห่งอาจอยู่ใกล้หรือเป็นส่วนหนึ่งของสนามกอล์ฟเป็นต้น ห้องพักอาจต้องมีระเบียงที่นั่งกว้างขวางเป็นพิเศษ

2.1.4.2 การแบ่งประเภทตามมาตรฐานของโรงแรม

โดยทั่วไปจะแบ่งโรงแรมตามมาตรฐานการบริการ และราคาไว้เป็น ประเภทต่างๆดังนี้

โรงแรมชั้นพิเศษ (Luxury Hotel) มีส่วนให้บริการและการบริการอย่างดีพิเศษครบครัน ห้องพักรูหรา

โรงแรมชั้นหนึ่ง (First Class Hotel) มีห้องพักและการบริการอย่างดี

โรงแรมชั้นสอง (Second Class Hotel) มีห้องพักค่อนข้างดี แต่ส่วนบริการต่างๆอาจไม่ครบครันเท่ากับโรงแรมชั้นหนึ่ง

โรงแรมชั้นสาม (Third Class Hotel) มีห้องพักธรรมดา แต่ด้านการบริการอาจมีส่วนประกอบอื่นๆน้อยมากหรือไม่มีเลย

โรงแรมชั้นสี่หรือโรงแรมราคาถูก (Cheap Hotel) มีเพียงห้องพักให้บริการเท่านั้น

สำหรับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยโดยกองวิชาการ ได้แบ่งชนิดของ โรงแรมตามมาตรฐานขององค์การ แบ่งออกเป็น 5 ระดับเช่นกัน โดยให้เป็นจำนวน ดาวเช่นเดียวกับที่นิยมใช้เป็นมาตรฐานในประเทศแถบตะวันตก สำหรับโรงแรม ระดับต่างๆมีเกณฑ์ในการกำหนดระดับมาตรฐานที่แตกต่างกัน เพื่อเป็นแนวทางให้ หน่วยงานต่างๆ โดยเฉพาะคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณา ดังนี้

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

2.1.4.3 การแบ่งประเภทตามขนาดของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามขนาดของ โรงแรมโดยหลักเกณฑ์นี้จะแบ่งโดยยึด จำนวนห้องเป็นหลักในการพิจารณา ดังนี้

โรงแรมขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 100 ห้องขึ้นไป เป็นโรงแรมที่จัด อยู่ในมาตรฐานสากล มีการดำเนินงานที่สลับซับซ้อน ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมที่มี เครื่องมือของการดำเนินงานขยายขอบเขตไปตามเมือง หรือประเทศต่างๆ

โรงแรมขนาดกลาง มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 30-100 ห้อง เป็นโรงแรมที่จัด ให้มีการบริการที่ได้มาตรฐาน มีการดำเนินงานไม่กว้างขวางนัก คงจำกัดอยู่เพียง ภายในสถานที่ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมเท่านั้น โรงแรมประเภทนี้มีอยู่ทั่วไป ถ้าตั้งอยู่ใน บริเวณที่พิกัดอากาศ ก็อาจถือได้ว่าเป็น โรงแรมขนาดใหญ่ของท้องถิ่นนั้นๆ ได้ เนื่องจากมีห้องพักมากกว่า 100 ห้อง

โรงแรมขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 30 ห้อง โรงแรมประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นการดำเนินงานโดยสมาชิกภายในครอบครัวหรือโดยเจ้าของสถานที่ตั้ง โรงแรมนั่นเอง ดำเนินการเป็นธุรกิจขนาดเล็ก ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมในท้องถิ่น ชนบทหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในระหว่างเส้นทางการเดินทาง และโรงแรมในบริเวณ สถานที่พิกัดอากาศ ซึ่งมีผู้ไปพักในช่วงฤดูพักผ่อน

2.1.4.4 การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของ โรงแรม หรืออาจเรียกได้ว่า การแบ่งตามลักษณะการให้บริการสามารถแยกประเภทของ โรงแรมได้ดังนี้

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

ลักษณะแบบยุโรป (Europe Plan Hotel) คืออัตราค่าห้องพักจะมีเพียงค่าห้องพักเท่านั้น ส่วนค่าอาหารจะต้องจ่ายเงินเพิ่มภายหลังในกรณีที่แขกผู้มาพักต้องการ

ลักษณะผสม (Dual Plan Hotel) เป็นการบริการทั้งสองแบบข้างต้นรวมกันอยู่ ให้แขกเลือกรับบริการได้ตามความต้องการอย่างใดอย่างหนึ่ง

2.1.4.5 การแบ่งประเภทระยะเวลาการเข้าพัก

การแบ่งประเภทระยะเวลาการเข้าพักใช้จุดมุ่งหมายของผู้มาพักเป็นเกณฑ์ในการจัดประเภทของโรงแรม เพื่อความสะดวกในการให้บริการได้ตรงตามความต้องการของแขกผู้มาพัก แบ่งออกได้ดังนี้

Business Hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ อาจมีบริการต่างๆเพื่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจ มักเป็นโรงแรมใจกลางเมือง

Convention Hotel เป็นโรงแรมที่เป็นศูนย์กลางในการจัดประชุมหรือสัมมนา ซึ่งจะต้องมีห้องประชุมขนาดต่างๆกันไว้ให้บริการ

Leisure Hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว สำหรับผู้ที่ต้องการมาพักผ่อน อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนภายในบริการโรงแรม

Sport and Resort Hotel เป็นโรงแรมสำหรับมาพักผ่อน เพื่อเล่นกีฬา อาจต้องมีอาคารอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาเล่นกีฬาเป็นต้น

2.2 การวิเคราะห์จำนวนบุคลากรของโรงแรม

พิจารณาจากมาตรฐานของ โรงแรมและอัตราการเข้าพัก โดยเปรียบเทียบดังนี้

ตาราง 2.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

Typical ratios	Staff : Room
Modern Luxury Resort Hotels	1.4 : 1
Conventional hotels (Superior Grandee)	1.0 : 1
Large City Centre Hotels	0.8 : 1
Resort Hotels (Medium Grade)	0.6 : 1
Minimum Service Hotels and Motels	0.25 : 1
Total	0.10 : 7

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงลักษณ์ สรรณอนันต์

พนักงานในธุรกิจการ โรงแรมอาจแบ่งตามลักษณะของงานได้เป็น 4 ระดับดังนี้

พนักงานระดับที่ 1 ทำงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค เช่น Porters, Waiters, Room Cleaners, Kitchen Helpers, Front Desk Clerks, Operators, etc.

พนักงานระดับที่ 2 ทำงานที่ต้องใช้เทคนิคระดับกลาง เช่น Bartenders, Head Waiters, Kitchen Supervisors, Cashier, House Keeper Supervisors, Secretaries, Accounting Staff, etc.

พนักงานระดับที่ 3 ทำงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค เช่น Room Division Manager, Food and Beverage Manager, Chief Engineer, Chief Accountant, Intern Auditor, Personnel Manager, etc.

พนักงานระดับที่ 3 ทำงานระดับบริหาร ได้แก่ Manager Director, Deputy Managing Director, Vice President for Controller, Marketing Director, etc.

82087

ตาราง 2.2 อัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม

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

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงศันุช สรรนาอนันต์

ตาราง 2.3 การแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่างๆของโรงแรม

Department	Percentage of Work Force
1. Administration	3%
- Hotel Manager	
- Front Office Manager	
- Controller, etc.	
2. Front Office & Administrative	11%
- Front Office Cashiers	
- Room Clerks	
- Telephone Operators, etc.	
3. Service	19%
- Bell Men	
- Door Men	
- Elevator Operators, etc.	
4. House Keeping	27%
- Chamber Maid	
- House Keeper	
- Linen Room Staff, etc.	

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงศันุช สรรนาอนันต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 2.3 การแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่างๆของโรงแรม (ต่อ)

5. Food Service	34%
5.1 Dining Rooms	
- Hostesses	
- Waiters, etc.	
5.2 Kitchens	
- Cooks	
- Kitchen Helpers, etc.	
6. Maintenance & Equipment	6%
- Engineer	
- Carpenters	
- Electricians, etc.	
7. Medical department	-
Total	100

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงคินุช ศรธนาอนันต์

2.3 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร และผู้ใช้อาคาร

อาคารในโครงการนี้ เป็นอาคารซึ่งสามารถสนองความต้องการในด้านของที่พักแรม พักผ่อน บริการเพื่อสุขภาพ การจัดเลี้ยงให้แก่ผู้มาพักและนักท่องเที่ยว

อาคารต้องได้รับการออกแบบให้ตรงต่อความต้องการในเรื่องประโยชน์ใช้สอย มีความสะดวกในการทำงาน โดยจัดวางส่วนต่างๆที่มีความสัมพันธ์กันให้อยู่ใกล้กัน หรือสามารถติดต่อกันได้โดยสะดวก ซึ่งจะช่วยให้การทำงานของพนักงานเป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็ว การออกแบบส่วนให้บริการนี้ไม่จำเป็นต้องหรูหราสวยงามก็ได้เพราะไม่ได้เป็นส่วนสำหรับแขกผู้มาใช้บริการ ตรงข้ามกับส่วนด้านหน้าที่ได้คือรองรับแขกผู้เข้ามาใช้บริการ ต้องจัดให้หรูหราสวยงาม เพราะจะเป็นส่วนที่เจ็ดชูและเชื่อเชิญให้เกิดความประทับใจ โดยที่การออกแบบบริเวณส่วนสำหรับพนักงาน ก็ควรให้ความสนใจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงาน สร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีพร้อมทั้งขวัญและกำลังใจ รวมทั้งด้านความปลอดภัย ควรจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย ห้องอาหารพนักงาน ส่วนพักผ่อน ที่ให้ความสะดวกมีบรรยากาศที่ช่วยเป็นกำลังใจในการทำงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารโรงแรมในโครงการนี้จึงต้องจัดเตรียมส่วนบริการไว้อย่างเพียงพอ ซึ่งต้องอาศัยบุคลากรจำนวนมาก ในหลายสาขาวิชาโดยทำงานร่วมกันในด้านการบริการ และเพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ สามารถแบ่งผู้ใช้อาคารได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ ผู้ให้บริการและผู้รับบริการ

1. ผู้ให้บริการ

คือผู้ที่ทำงานให้บริการโดยทั่วไปแก่ นักท่องเที่ยว หรือแขกผู้เข้าพัก รวมทั้งผู้ที่มาใช้บริการอย่างอื่น บุคคลเหล่านี้ได้แก่ เจ้าหน้าที่พนักงานโรงแรมทุกประเภท ตั้งแต่ระดับผู้บริหารจนถึงพนักงานทำความสะอาด ซึ่งประสิทธิภาพในการทำงานของคนเหล่านี้เป็นสิ่งที่ต้องคำนึง ดังนั้นการออกแบบอาคารจึงควรคำนึงถึงหัวข้อดังต่อไปนี้

2. ผู้ใช้บริการ

คือผู้มาใช้บริการต่างๆของโรงแรม สามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทดังนี้

2.1 ผู้มาพักแรม

เป็นผู้เข้าใช้บริการห้องพัก โดยมากเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ นอกจากนี้ในโครงการจะมีผู้พักแรมเข้ามาใช้สถานที่ประชุมและจัดงานต่างๆ รวมทั้งห้องอาหาร ร้านขายของที่ระลึก แยกผู้มาพักแรมส่วนใหญ่ที่เป็นชาวต่างชาตินี้เดินทางมาจากทวีปยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย รวมทั้งนักท่องเที่ยวจากเอเชีย เช่น ญี่ปุ่น ฮองกง เกาหลี เป็นต้น และบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศ

2.2 ผู้มาใช้บริการร่วม

คือผู้มาใช้บริการของโรงแรมเช่นห้องอาหาร ซึ่งช่วยทำรายได้ให้กับโรงแรมซึ่งต้องให้ความสนใจและให้ความสะดวกในด้านการบริการต่างๆ รวมทั้งการจอดรถยนต์ ทางเข้าออก ทำให้โรงแรมได้ใช้เนื้อที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด

2.4 การศึกษาระบบการดำเนินการ และหน้าที่รับผิดชอบของบุคคลากร

การจัดดำเนินการโรงแรมเพื่อให้บรรลุถึงจุดมุ่งหมาย เพื่อให้บริการ โรงแรมมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยวิธีหลายอย่างตามลักษณะ ชนิด และขนาดโรงแรม ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้ให้บริการเป็นแกนใหญ่ และจะได้รับความสำเร็จเมื่อได้รับการประสานงานเป็นอย่างดีจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

2.4.1 ลักษณะระบบการดำเนินการกิจการโรงแรม

1. เจ้าของโรงแรมหรือบริษัทเจ้าของโรงแรม (Hotel owner or Owning company)

เจ้าของโรงแรมอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรืออาจรวมทุนกันหลายคนในรูปของบริษัท ซึ่งตั้งขึ้นโดยการแบ่งทุนออกเป็นหุ้นซึ่งมีมูลค่าหุ้นละเท่าๆกัน ผู้ถือหุ้นเหล่านี้ต่างรับผิดชอบจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ แต่ถ้าหากผู้ถือหุ้นบางคนจะแสดงความจำนงขอรับผิดชอบโดยไม่จำกัดก็ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นนั้นจะต้องเป็นกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นนี้มีฐานะเป็นเจ้าของโรงแรม ซึ่งโดยหลักเกณฑ์แล้วทุกคนมีอำนาจจัดการหรือใช้ทรัพย์สินต่างๆของโรงแรม เพราะถือว่าทุกคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินต่างๆเหล่านั้น แต่เนื่องจากปกติบริษัทมักมีผู้ถือหุ้นจำนวนมาก ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเข้ามามีส่วนในการจัดการ ย่อมก่อให้เกิดความยุ่งยากและสับสน ดังนั้นผู้ถือหุ้นทั้งหมด จึงต้องใช้อำนาจของตนผ่านคณะกรรมการบริษัท โดยวิธีออกเสียง โดยเริ่มด้วยการออกเสียงเลือกคณะกรรมการบริษัท ให้เข้ามาจัดการทรัพย์สินต่างๆแทน นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นอาจออกเสียงแก้ไขระเบียบข้อบังคับ กำหนดแผนงานสำหรับพนักงาน เลือกผู้สอบบัญชี กำหนดจำนวนเงินปันผล และเรื่องสำคัญบางเรื่องเพื่อให้กรรมการบริษัทดำเนินการตาม

ผู้มีสิทธิในการออกเสียงจัดการต่างๆจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นชนิด “หุ้นสามัญ” ซึ่งการออกเสียงผู้ถือหุ้นต้องไปออกเสียงด้วยตัวเอง หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่น ไปลงคะแนนเอง ยังมีหุ้นอีกชนิดหนึ่งเรียกว่า “หุ้นส่วนบุริมสิทธิ” โดยหุ้นชนิดนี้มีสิทธิบางอย่างมากกว่าหุ้นสามัญเช่นการมีสิทธิได้รับทุนคืนก่อนหุ้นสามัญเมื่อโรงแรมเลิกกิจการ และมีสิทธิได้รับผลกำไรก่อน และยังสามารถได้รับสิทธิพิเศษอื่นๆที่โรงแรมระบุไว้ เช่นมีสิทธิได้รับเงินปันผลทาง Cumulative preference stock คือ หากปีใดโรงแรมไม่มีกำไรพอสำหรับการจ่ายเงินปันผล ในปีต่อมาบริษัทจะมีการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเพื่อทดแทนปีที่ไม่ได้รับ เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิพิเศษมากกว่าหุ้นสามัญ จึงทำให้ไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการจัดการ เมื่อผู้ถือหุ้นไม่มีประสงค์จะร่วมทุนในโรงแรมต่อไปจะสามารถนำหุ้นที่ถือไปขายให้ผู้อื่นได้ การเปลี่ยนสิทธิในการถือหุ้นอย่างเสรีเช่นนี้ จึงทำให้โรงแรมที่ก่อตั้งในรูปของบริษัทมีอายุไม่จำกัด

2. คณะกรรมการโรงแรม (Board of Director) คณะกรรมการเป็นกลุ่มบุคคลอีกกลุ่มหนึ่ง ที่ผู้ถือหุ้นเลือกเข้ามาให้จัดการโรงแรม และเนื่องจากโรงแรมที่ก่อตั้งในรูปบริษัทเช่นนี้จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิและหน้าที่แต่ก็ไม่สามารถจะดำเนินการใดๆ ได้ จึงต้องอาศัยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการแทนในนามของโรงแรม กรรมการของโรงแรมจะมีกี่คนก็ได้ แต่โดยหลักเกณฑ์ควรมีจำนวนน้อยพอที่จะทำงานเป็นทีมได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่ควรมีมากพอเพื่ออาศัยประสบการณ์และความคิดเห็นต่างๆ ฉะนั้น การตัดสินใจกระทำการใดๆ จึงต้องทำในที่ประชุมคณะกรรมการ ซึ่งมีประธานกรรมการ

การที่ผู้ถือหุ้นเลือกให้บุคคลใดเป็นกรรมการของโรงแรมหนึ่งนั้น เพื่อให้ปฏิบัติการเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้กรรมการจึงถือเสมือนว่า เป็นผู้มีอำนาจสูงสุดในการดำเนินการใดๆ ของโรงแรม แต่อำนาจต้องอยู่ในระเบียบข้อบังคับ โดยที่ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้กำหนดให้ การดำเนินการของกรรมการจะพยายามรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ แต่ต้องพร้อมไปกับการมีความรับผิดชอบของสังคมและพนักงานโรงแรม โดยหน้าที่ของกรรมการ โรงแรมสรุปได้ดังนี้

- จัดวางนโยบายและวัตถุประสงค์ที่สำคัญของโรงแรม ตลอดจนคอยแนะนำและควบคุมพนักงานของบริษัทให้ดำเนินงานไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์นั้น
- เป็นผู้คัดเลือกผู้บริหารระดับสูง หรือพนักงานชั้นสูง ตลอดจนกำหนดเงินเดือนและสิ่งตอบแทนต่างๆ
- ปฏิบัติหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วงไป โดยการมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารระดับสูงและพนักงานอื่นทำแทน
- พยายามรักษาระดับกำไรจากการดำเนินงานและทรัพย์สินต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น พนักงาน และสังคม

3. ผู้จัดการ (General Manager) มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการจัดการธุรกิจ เพื่อให้ธุรกิจโรงแรมบรรลุถึงผลสำเร็จตามเป้าหมาย ดังนั้นผู้จัดการจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ และความชำนาญ ในการที่จะทำให้งานต่างๆ ของธุรกิจสำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ โดยมีผู้อื่นช่วยกระทำ เนื่องจากธุรกิจโรงแรมมีขนาดใหญ่ ผู้จัดการไม่สามารถทำงานได้โดยคนเดียว จำเป็นต้องมีผู้ช่วยซึ่งแบ่งออกตามสายงานการปฏิบัติงาน โดยที่ทุกคนขึ้นตรงต่อผู้จัดการทั่วไป หน้าที่หลักของผู้จัดการ โรงแรมพอสรุปได้ดังนี้

- จัดแบ่งงานให้เหมาะสมแก่ทุกคน
- กำหนดหรือแนะนำวิธีการทำงาน
- ควบคุมให้งานที่มอบหมายสำเร็จตรงเป้า

2.4.2 การจัดหน่วยงานบริหารของโรงแรม (Hotel Organization)

ทุกโรงแรมต้องมีการกำหนดแผนภูมิการบริหารงาน โดยที่รูปแบบการบริหารงานขึ้นอยู่กับขึ้นอยู่กับปัจจัยของโรงแรมเช่น ทำเลที่ตั้ง การให้บริการ การวางผังภายในโรงแรม พื้นฐานและการฝึกอบรม ความสามารถกลุ่มผู้บริหาร ประเภทการลงทุน ขนาดและระดับของโรงแรม ตลอดจนนโยบายของโรงแรม

สามารถแบ่งหน่วยงานของโรงแรมตามลักษณะการดำเนินงานได้เป็น 10 แผนกดังนี้

1. ฝ่ายขาย (Sale Department)

มี Sale Manager เป็นผู้รับผิดชอบการขายของโรงแรมทั้งหมด โดยรับ

คำสั่งโดยตรงจาก General Manager

2. ฝ่ายควบคุมบัญชีและการเงิน (Controller and Accounting Department) มี

หัวหน้าฝ่ายบัญชีเป็นผู้รับผิดชอบ มีหน้าที่ดังนี้

- ควบคุมการบันทึกรายงานทุกบัญชีรวมทั้งทรัพย์สินต่างๆของ
โรงแรม

- บริหารงานที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

- ควบคุมดูแลเงินสดและทรัพย์สินอื่นๆ

- ประสานงานกับทุกแผนก รักษาระบบการควบคุมภายใน

- ตรวจสอบรายรับรายจ่ายและทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติการในด้าน

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

3. ฝ่ายห้องพัก (Room Division) มีผู้จัดการฝ่ายห้องพักเป็นผู้ควบคุมและ

รับผิดชอบงานของทุกแผนกที่เกี่ยวข้อง และทำงานสัมพันธ์กับฝ่ายห้องพัก โดยมีผู้ช่วยดังนี้

- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายห้องพัก

- ผู้จัดการแผนกส่วนหน้า

- แผนกต้อนรับ

- แผนกตั้งจองห้องพัก

- แผนกกระเป๋าเดินทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แผนกของหาย
- แผนกโทรศัพท์
- แผนกไปรษณีย์และวัสดุภัณฑ์
- แผนกเก็บบิล
- แผนกเก็บเงินล่วงหน้า
- แผนกแลกเปลี่ยนเงินตรา

4. แผนกแม่บ้าน

- Linen Department
- Laundry Department
- House Physician Department
- Seamstresses Department
- Repairing Department
- Gardening Department

5. แผนกรักษาความปลอดภัย

6. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

- ส่วนบริการอาหาร
- Restaurant
- Coffee Shop
- Banquet
- ส่วนบริการเครื่องดื่ม
- Room Service Department
- Kitchen Department

7. ฝ่ายบุคคล (Personnel Department) ปกครองพนักงานและจัดหาพนักงาน

บรรจุใหม่ ควบคุมรายได้ให้เหมาะสมกับค่าครองชีพ กำหนดสภาพความเป็นอยู่ สวัสดิการ และทำการอบรมพนักงาน

8. ฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Department) ทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุต่างๆตามที่แต่ละฝ่ายต้องการ

9. ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (Public Relation Department) ทำหน้าที่เชื่อมโยงข่าวสารระหว่างโรงแรมกับสื่อมวลชน รวมทั้งพนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

10. ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพ เป็นฝ่ายให้บริการแก่แขกผู้เข้าพักในด้านการบริการ
สปา

11. ฝ่ายวิศวกรรม (Engineering Department)

- แผนกควบคุมและปฏิบัติการ
- แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา

12. ฝ่ายแผนกงานส่วนย่อย

- แผนกธุรกิจการค้า
- แผนกบริการด้านซักรีด
- แผนกสระว่ายน้ำ
- แผนกอาคารและสถานจอดรถ

เมื่อได้ศึกษา และทำความเข้าใจถึงลักษณะการดำเนินการของโครงการประเภท โรงแรม การ
จำแนกประเภทของโรงแรมตามลักษณะต่างๆ รูปแบบการดำเนินการ การจัดหน่วยงานบริหารใน
เบื้องต้นแล้ว จะทำให้สามารถเข้าใจถึงลักษณะตัวโครงการว่าเป็นโรงแรมลักษณะใด เพื่อที่จะนำไปสู่
การเก็บข้อมูล และนำไปสู่ขั้นตอนต่อไปในการออกแบบที่ตรงตามลักษณะของโครงการได้อย่าง
ถูกต้อง

บทที่ 3

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการจัดทำโครงการต่างๆ จำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อให้โครงการตอบสนองเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ต่างๆ โดยการวิเคราะห์ในขั้นต้น อาศัยข้อเท็จจริงที่มีอยู่ ประกอบกับการวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ หากมีการยอมรับในขั้นนี้ก็จะมีการศึกษาอย่างละเอียดต่อไป ตามความเหมาะสม เมื่อการศึกษาถึงความเป็นไปได้ในเบื้องต้นเป็นที่ยอมรับแล้ว จะมีการดำเนินการในขั้นต่อไป คือ การรวบรวมข้อมูล และจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบอาคาร โครงการจะมีโอกาสเป็นจริงหรือไม่ และจะมีโอกาสสำเร็จลุล่วงไปด้วยดีเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นสำคัญ

โครงการโรงแรมพักตากอากาศนี้เป็น โครงการที่ดำเนินการ และลงทุนโดยเอกชน ซึ่งมุ่งหวัง ผลตอบแทน โดยมิผลตอบแทนเป็นเงิน และเป็นประเภทที่หวังผลตอบแทนระยะยาว โดยการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้นมักจะครอบคลุมถึงสาระสำคัญต่างๆ โดยในที่นี้จะทำการศึกษาในระดับ เบื้องต้น โดยครอบคลุมถึงเรื่องต่างๆเหล่านี้

- ด้านนโยบาย
- ด้านเศรษฐศาสตร์
- ด้านการลงทุน แหล่งเงินทุน และรายได้ รายจ่ายของ โรงแรม
- ด้านความเป็นไปได้ทางการก่อสร้าง และงบประมาณค่าก่อสร้าง
- ด้านการบริหาร

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้นต้องมีการวิเคราะห์ และประเมินโครงการโดย ครอบคลุมถึงประเด็นต่างๆซึ่งเป็นข้อพิจารณาเบื้องต้นในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้ของ โครงการ โดยจะทำการศึกษาในระดับเบื้องต้น เพื่อที่แสดงให้เห็นถึงความเป็นไปได้ของโครงการที่จะ เกิดขึ้นในระดับเบื้องต้นได้

3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงนโยบาย

ในการศึกษาความเป็นไปได้เชิงนโยบาย ปัจจุบันทางภาครัฐ และหน่วยงานต่างๆ ได้มีการส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวาง โดยมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นพัฒนา และส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยให้ก้าวสู่ความเป็นมาตรฐาน มีคุณภาพ และเป็นการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนที่สามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก อันจะนำไปสู่การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเอเชีย โดยการพัฒนารูปการบริการ การท่องเที่ยวให้มีศักยภาพในระดับสากล อาทิ ธุรกิจด้านโรงแรม โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรการการจูงใจให้เกิดการลงทุนอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ

จังหวัดตราดมีทรัพยากรทางธรรมชาติที่สมบูรณ์ และสวยงาม เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่รู้จักกันทั่วไป โดยเฉพาะเกาะช้างซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่มีความสมบูรณ์ในลักษณะของป่าเขตร้อน น้ำตก ชายหาด และทรัพยากรทางการท่องเที่ยวต่างๆ อยู่มากมาย แม้ว่าเกาะช้าง จังหวัดตราด จะมีทรัพยากรการท่องเที่ยวที่อุดมสมบูรณ์ และสวยงาม แต่การพัฒนาการท่องเที่ยวยังเป็นไปอย่างเชื่องช้า เนื่องจากขาดโครงสร้างพื้นฐานทางการท่องเที่ยว และการส่งเสริมด้านการตลาดอย่างจริงจัง ซึ่งจะเห็นได้ว่ามูลค่าการให้บริการ โรงแรม และร้านอาหารซึ่งแสดงถึงระดับการท่องเที่ยวของจังหวัด มีมูลค่าประมาณปีละ 700 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดเท่านั้น เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่นที่มีทรัพยากรการท่องเที่ยวธรรมชาติทางทะเลใกล้เคียงกันพบว่าระดับการพัฒนาการท่องเที่ยวของจังหวัดตราดยังอยู่ในระดับต่ำ

จากแผนการส่งเสริมการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย หมู่เกาะช้าง และบริเวณใกล้เคียงนับเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พยายามส่งเสริมให้เป็นที่รู้จัก เพื่อทดแทนแหล่งท่องเที่ยวชายทะเลเดิมที่เริ่มมีความหนาแน่น ละเกิดความทราดโทรม โดยมีนโยบายส่งเสริมให้เป็นทางเลือกสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ ดังนั้นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เป็นเป้าหมายจึงเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีระดับ มีค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันสูง และมีระยะเวลาพำนักนาน ไล่แก่

- 1) กลุ่มยุโรป เช่นนักท่องเที่ยวเยอรมัน สหราชอาณาจักร สวิสเซอร์แลนด์ และโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวในกลุ่มสแกนดิเนเวีย เป็นต้น เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความสนใจกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับหาดทรายชายทะเล และยังมีนิมการเดินทางเชื่อมโยงในภูมิภาคอินโดจีน อีกด้วย ปัจจุบันนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้นิยมท่องเที่ยวในกลุ่มทะเลอันดามัน ได้แก่ ภูเก็ต และเริ่มกระจายตัวออกสู่กระบี่ ตรัง และเกาะช้าง
- 2) กลุ่มตลาดเอเชียในระดับบน เช่น ญี่ปุ่น เกาหลี ใต้หวัน ฮองกง และมาเก๊า ซึ่งนิยมท่องเที่ยวในแหล่งธรรมชาติ

- 3) กลุ่มนักท่องเที่ยวตลาดใหม่ เช่น รัสเซีย ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวรัสเซียอย่างมาก รองจากประเทศจีน ซึ่งมีโอกาสทางการตลาดที่จะขยายไปยังพื้นที่เป้าหมายที่เกาะช้าง ซึ่งกิจกรรมที่นิยม ได้แก่ ดำน้ำ นอกจากนี้กลุ่มทางการตลาดที่เสริม ได้แก่ กลุ่มครอบครัว ที่นิยมเดินทางมาในช่วงปิดภาคเรียน กลุ่มท่องเที่ยวสุขภาพ และสปา ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมสำหรับผู้มีรายได้สูง

จากรายงานแผนแม่บท และแผนปฏิบัติการพัฒนาพื้นที่พิเศษหมู่เกาะช้าง และพื้นที่เชื่อมโยงเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน ที่เสนอต่อองค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษ (อพท.) และแผนพัฒนาของสำนักงานพัฒนาพื้นที่พิเศษ (สพพ.) เกาะช้าง ได้กำหนดตำแหน่งสินค้าการท่องเที่ยว ให้ทะเลตราดเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่พัฒนาให้เหมาะสมกับพื้นที่ เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพที่มีความต้องการกิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลาย อาทิ

- 1) กลุ่มท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์
- 2) กลุ่มท่องเที่ยวที่ต้องการการพักผ่อน ความสงบ
- 3) กลุ่มท่องเที่ยวที่ต้องการความสนุกสนานถึงผจญภัย
- 4) กลุ่มท่องเที่ยวที่ต้องการศึกษาวัฒนธรรมวิถีชีวิตชุมชน
- 5) กลุ่มท่องเที่ยวประเภทที่ผสมผสานรูปแบบกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงผจญภัย

นอกจากนี้ทางองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) เกาะช้างยังได้มีการวางแผนการพัฒนาเกาะช้างทางด้านต่างๆ รวมทั้งทางด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยว

3.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ เป็นการศึกษาด้านการตลาด และโครงการที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ข้อมหาความว่าต้องมีผลิตภัณฑ์หรือบริการในรูปแบบใหม่ขึ้นมา ฉะนั้นจึงต้องพิจารณาว่าควรเป็นรูปแบบใด และมีปริมาณมากน้อยเพียงใดจึงจะเหมาะสม นั่นคือต้องทำการศึกษาความต้องการของตลาดในด้านปริมาณนั่นเอง คือ จะเน้นในด้านอุปทาน และอุปสงค์เป็นสำคัญ โดยที่

- อุปสงค์ทางการท่องเที่ยว หมายถึง ตลาดนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ และภายในประเทศ ซึ่งจะเป็นผู้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการทางการท่องเที่ยว ซึ่งก็คือ นักท่องเที่ยว
- อุปทานทางการท่องเที่ยว หมายถึง แรงจูงใจ และกิจกรรมการท่องเที่ยว ทั้งธรรมชาติ วัฒนธรรม และลักษณะเฉพาะตัวบางอย่าง รวมถึงอาหาร และที่พัก อัน

ได้แก่ โรงแรม ที่พักแรมชนิดต่างๆ สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการต่างๆ ซึ่ง
ดำเนินการโดยผู้ประกอบการท่องเที่ยว

3.2.1 การศึกษาทางด้านอุปสงค์ และอุปทานทางการท่องเที่ยว

การประมาณอุปสงค์ และอุปทานของตลาดที่เป็นลักษณะทางด้านการตลาด ในที่นี้คือ
การศึกษาในองค์ประกอบของ จำนวน และประเภทนักท่องเที่ยว และลักษณะการเดินทางของ
ผู้มาเยี่ยมชมทั้งหมด พร้อมกับศึกษาถึงอุปทานของตลาดที่เป็นอยู่ ในที่นี้ คือ สถานที่พักตาก
อากาศที่อยู่ในบริเวณ ใกล้เคียง เพื่อที่จะได้คาดคะเนถึงส่วนแบ่งทางการตลาดที่เป็นไปได้ และ
นำสภาพการณ์ของตลาดที่ศึกษามาได้นั้นนำไปเป็นข้อพิจารณาด้านผลิตภัณฑ์และบริการ การ
กำหนดราคา การจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการจัดจำหน่าย การศึกษาเหล่านี้จะส่งผลไปถึง
การกำหนดองค์ประกอบของโครงการอีกด้วย

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนเกาะช้าง ที่เป็นชาวไทย จำแนกตามถิ่นที่อยู่

ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชมเยือน	จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย		
	พ.ศ.2549 (ร้อยละ)	พ.ศ.2548	ร้อยละที่เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพมหานคร	167,619 (37.67)	96,579	+73.56
ภาคกลาง	51,418 (11.56)	53,321	-3.57
ภาคตะวันตก	8,015 (1.08)	6,391	+25.41
ภาคตะวันออก	131,361 (29.52)	77,991	+68.43
ภาคเหนือ	50,544 (11.36)	21,286	+137.45
ภาคใต้	10,768 (2.42)	6,690	+60.96
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	25,195 (5.67)	52,411	-51.93
รวม	444,920 (100.00)	314,669	+41.39

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตารางที่ 3.1 จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เดินทางเข้ามายังเกาะช้าง
นั้นมีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเดินทางมาจากทั่วทุกภาคของประเทศไทยโดย
กรุงเทพมหานครเป็นถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชมเยือนที่เดินทางมายังเกาะช้างมากที่สุด รองลงมา คือ
ภาคตะวันออก ภาคกลาง และภาคเหนือ โดยที่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากกรุงเทพมหานคร และภาค

ตะวันออกมีจำนวนมากที่สุด เนื่องจากมีระยะทางที่ไม่ไกล สามารถเดินทางถึงได้โดยทางรถยนต์ สำหรับนักท่องเที่ยวจากอื่นๆหากมีวันหยุดระยะสั้นอาจจะไม่สะดวก เนื่องจากระยะทางที่ไกล และถ้าดูจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากภาคเหนือที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในเกาะช้าง จะเห็นได้ว่ามีจำนวนที่เพิ่มขึ้นมาก แม้จังหวัดทางภาคเหนือจะมีระยะทางที่ไกลจากเกาะช้าง เช่นเดียวกับนักท่องเที่ยวจากทางภาคใต้ แสดงให้เห็นว่าเกาะช้างนั้นเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีความน่าสนใจของกลุ่มนักท่องเที่ยวในประเทศ และมีแนวโน้มอัตราการเติบโตทางการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ตารางที่ 3.2 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนเกาะช้าง ที่เป็นชาวต่างชาติจำแนกตามถิ่นที่อยู่

ถิ่นที่อยู่ของผู้เยี่ยมชมเยือน	จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติ		
	พ.ศ.2549 (ร้อยละ)	พ.ศ.2548	ร้อยละที่เปลี่ยนแปลง
อเมริกา	13,503 (6.75)	12,706	+6.27
ยุโรป	147,980 (74.01)	104,310	+41.87
โอเชียเนีย	7,837 (3.92)	8,734	-10.27
เอเชีย	22,906 (11.46)	14,191	+61.41
ตะวันออกกลาง	6,274 (3.14)	7,336	-14.48
แอฟริกา	1,446 (0.72)	1,831	-21.03
รวม	199,946 (100.00)	149,108	+34.09

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

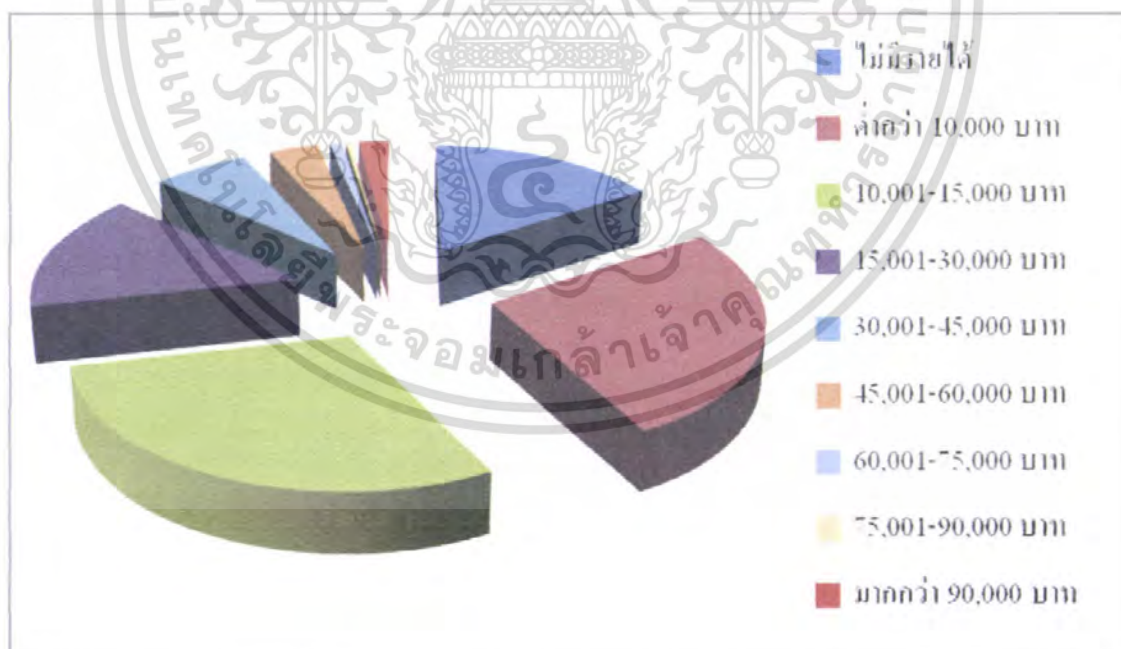
จากตารางที่ 3.2 จะเห็นได้ว่านักท่องเที่ยวชาวต่างชาติได้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวบนเกาะช้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เมื่อแยกตามถิ่นที่อยู่จะพบว่า กลุ่มใหญ่ที่สุด คือ กลุ่มยุโรป รองลงมา คือ เอเชีย ซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีความสนใจกิจกรรมที่เกี่ยวกับหาดทราย ชายทะเล และการท่องเที่ยวในแหล่งธรรมชาติ

จากตารางที่ 3.1 และ 3.2 แสดงให้เห็นว่านักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ และนักท่องเที่ยวชาวไทยต่างเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวบนเกาะช้าง ในปริมาณที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้เป็นกลุ่มเป้าหมายที่สำคัญของโครงการ

ตารางที่ 3.3 ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมชมคนไทยที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549

ระดับของรายได้ (หน่วย : บาท)	ผู้เยี่ยมชมชาวไทย	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่มีรายได้	70,517	15.85
ต่ำกว่า 10,000	117,520	26.41
10,001-15,000	130,408	29.31
15,001-30,000	66,472	14.94
30,001-45,000	29,382	6.60
45,001-60,000	15,704	3.53
60,001-75,000	3,874	0.87
75,001-90,000	1,853	0.42
มากกว่า 90,000	9,190	2.07
รวม	444,920	100.00

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



รูปที่ 3.1 ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมชมชาวไทยที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้างปี พ.ศ.2549

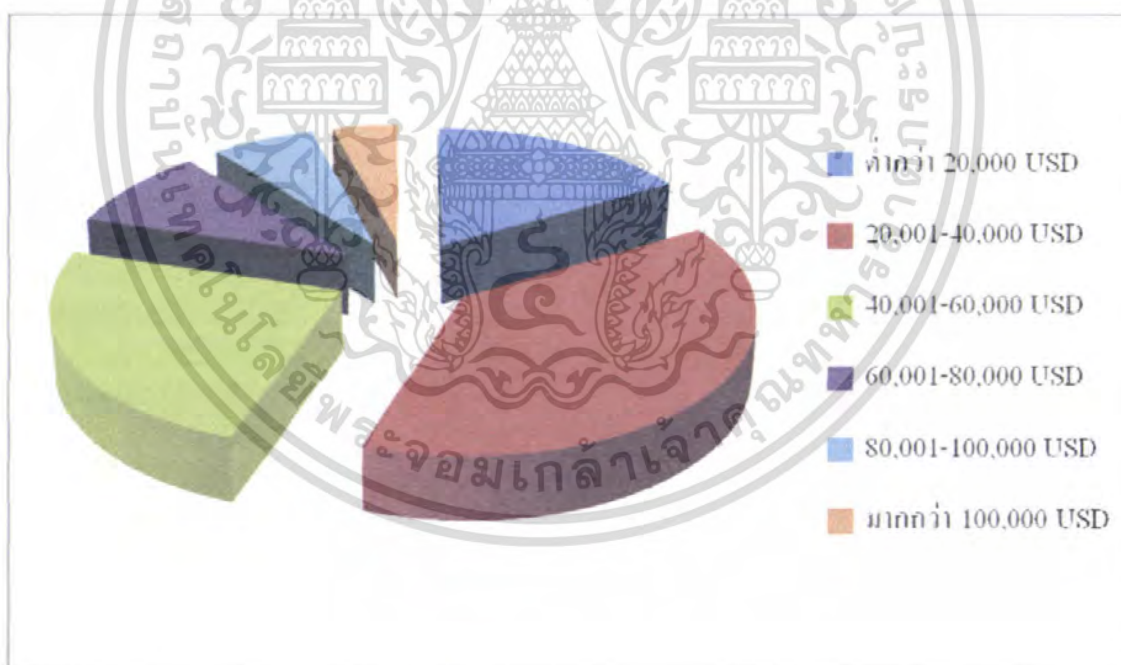
ที่มา : จากการวิเคราะห์ตารางที่ 3.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.4 ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549

ระดับของรายได้ (หน่วย : USD/ปี)	ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20,000	33,258	16.63
20,001-40,000	77,357	38.69
40,001-60,000	48,467	24.24
60,001-80,000	19,169	9.59
80,001-100,000	13,271	6.64
มากกว่า 100,000	8,424	4.21
รวม	199,946	100.00

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



รูปที่ 3.2 ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549

ที่มา : จากการวิเคราะห์ตารางที่ 3.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากรูปที่ 3.1 และ 3.2 แสดงให้เห็นว่ารายได้ของกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยในส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง และมีกลุ่มผู้มีรายได้ในระดับสูงบางกลุ่มที่นิยมเดินทางมาท่องเที่ยวบนเกาะช้าง ซึ่งนักท่องเที่ยวในกลุ่มรายได้ปานกลาง ถึงระดับสูงนั้นเป็นกลุ่มเป้าหมายสำคัญของโครงการ และในส่วนของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาตินั้นจะเห็นได้ว่าเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่อยู่ในกลุ่มที่มีระดับรายได้ค่อนข้างสูงอยู่แล้ว นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติสองกลุ่มนี้ต่างเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักที่สำคัญของโครงการ เนื่องจากเป็นกลุ่มอุปสงค์ที่มีกำลังซื้อเพียงพอ

ตารางที่ 3.5 ระดับรายได้ของผู้เยี่ยมชมชาวไทยที่เดินทางมาท่องเที่ยวเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549

อายุ (ปี)	ผู้เยี่ยมชม					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
15-24	137,687	30.95	11,793	5.90	149,480	23.18
25-34	182,983	41.13	41,322	20.67	224,305	34.78
35-44	79,233	17.81	66,585	33.30	145,818	22.61
45-54	32,316	7.26	43,032	21.52	75,348	11.68
55-64	11,165	2.51	21,625	10.82	32,790	5.08
65 ปีขึ้นไป	1,536	0.34	15,589	7.79	17,125	2.67
รวม	444,920	100.00	199,964	100.00	644,866	100.00
อายุเฉลี่ย	31.01		43.02		34.73	

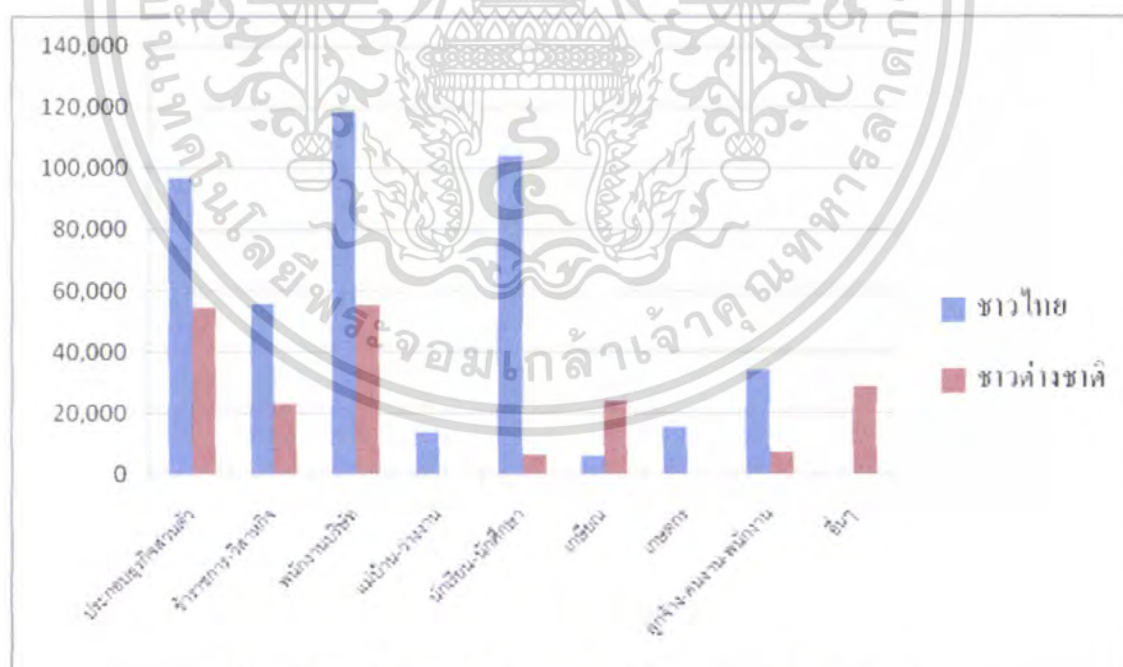
ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตารางที่ 3.5 จะเห็นได้ว่าช่วงอายุของนักท่องเที่ยวชาวไทย และต่างประเทศส่วนมากจะเป็นนักท่องเที่ยวในวันทำงาน คือ เฉลี่ยที่อายุ 34 ปี โดยส่วนมากมีอายุอยู่ในช่วง 25-54 ปี รองลงมาจะเป็นนักท่องเที่ยวในช่วงวัยรุ่น กลุ่มนักท่องเที่ยวอายุ 25-54 ปี จะเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก เป็นกลุ่มผู้ที่อยู่ในวัยทำงาน และเป็นผู้ที่มีรายได้ มีการตัดสินใจด้วยตัวเอง

ตารางที่ 3.6 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเยือนเกาะช้าง จำแนกตามอาชีพ ปี พ.ศ.2549

อาชีพ	ผู้เยี่ยมชมเยือน					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
ประกอบธุรกิจส่วนตัว	96,870	21.77	54,345	27.18	151,215	23.45
ข้าราชการ-วิสาหกิจ	55,945	12.58	23,318	11.66	79,267	12.29
พนักงานบริษัท	118,441	26.62	55,375	27.69	173,816	26.95
แม่บ้าน-ว่างงาน	13,950	3.14	58	0.03	14,008	2.17
นักเรียน-นักศึกษา	104,085	23.39	6,694	3.35	110,779	17.18
เกษียณ	6,192	1.39	23,864	11.94	30,056	4.66
เกษตรกร	15,266	3.43	12	0.01	15,278	2.37
ลูกจ้าง-คนงาน-พนักงาน	34,167	7.68	7,413	3.71	41,580	6.54
อื่นๆ	-	-	28,867	14.43	28,867	4.48
รวม	444,920	100.00	199,946	100.00	644,866	100.00

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



รูปที่ 3.3 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเยือนเกาะช้าง จำแนกตามอาชีพ ปี พ.ศ.2549

ที่มา : จากการวิเคราะห์ตารางที่ 3.6

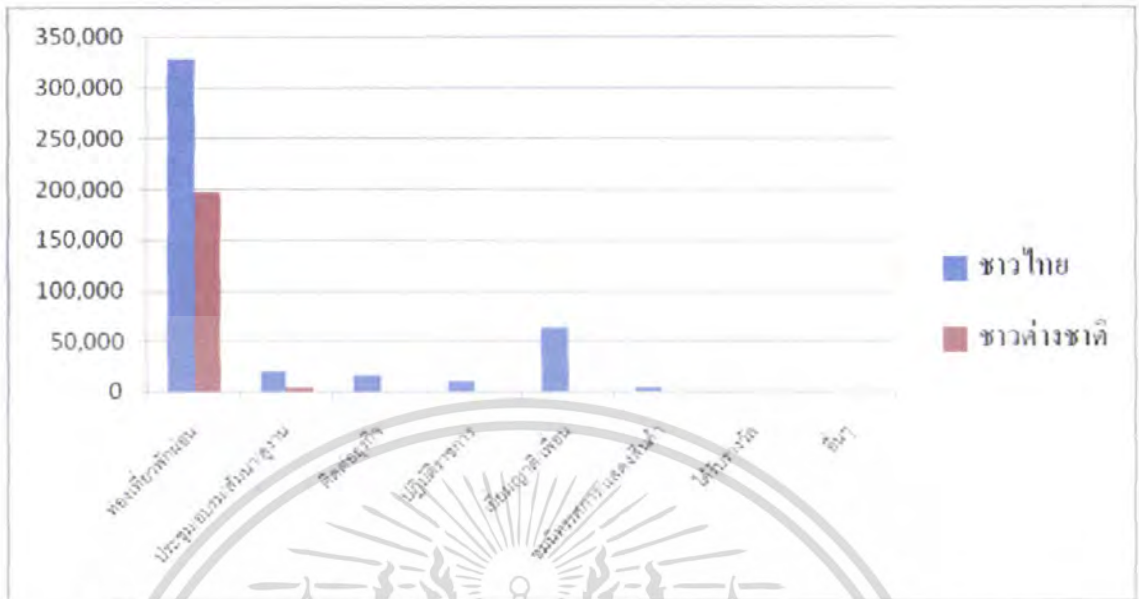
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากรูปที่ 3.3 แสดงให้เห็นว่าผู้ที่เดินทางมาพักผ่อนทั้งชาวไทย และชาวต่างชาตินั้น ส่วนมากจะประกอบธุรกิจส่วนตัว และเป็นพนักงานบริษัท ข้าราชการ และนักเรียนนักศึกษา ซึ่งลักษณะการมาพักผ่อนจะมาตามวันหยุดเทศกาล หรือตามวันหยุดต่างๆ มีระยะเวลา และ กำหนดการณ์ที่แน่นอนขึ้นอยู่กับประเภทอาชีพ และประเทศนั้นๆ ลักษณะการท่องเที่ยวแบบนี้ อาจมาในรูปแบบกลุ่มทัวร์จากต่างประเทศเนื่องจากมีเวลาจำกัด ส่วนกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจส่วนตัว กลุ่มนี้มักจะมีระยะเวลาพำนักที่นานกว่า โดยจะมาในลักษณะเดี่ยวๆหรือเป็นคู่

ตารางที่ 3.7 จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549

วัตถุประสงค์หลัก ของการเดินทาง	ผู้เยี่ยมเยือน					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
ท่องเที่ยวพักผ่อน	328,161	73.76	196,523	98.28	524,684	81.37
ประชุม/อบรม/สัมมนา/ดูงาน	20,642	4.64	3,334	1.67	23,976	3.72
ติดต่อธุรกิจ	17,319	3.89	43	0.02	17,362	2.69
ปฏิบัติราชการ	10,383	2.33	-	-	10,383	1.61
เยี่ยมญาติ/เพื่อน	62,927	14.14	32	0.02	62,959	9.76
ชมนิทรรศการ/แสดงสินค้า	4,435	1.00	14	0.01	4,449	0.69
ได้รับรางวัล	1,053	0.24	-	-	1,053	0.16
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-
รวม	444,920	100.00	199,946	100.00	644,866	100.00

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



รูปที่ 3.4 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเอื้อนเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์การเดินทาง ปี พ.ศ.2549

ที่มา : จากกรณีวิเคราะห์ตารางที่ 3.7

จากรูปที่ 3.4 แสดงให้เห็นว่าอุปสงค์ส่วนมากเป็นอุปสงค์ต่อธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งมีความเหมาะสมกับโครงการ โรงแรมพักตากอากาศ และอีกกลุ่มอุปสงค์หนึ่งที่น่าสนใจ คือ กลุ่มอุปสงค์ต่อการประชุมอบรม/สันนา/ดูงาน เนื่องจากเป็นการสร้างรายได้อีกทางเดีอกหนึ่งให้แก่โครงการ เพราะเกาะช้าง จังหวัดตราด เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางด้านการท่องเที่ยวสูงในภาคตะวันออกเฉียงใต้ มีนักท่องเที่ยวสนใจที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวพักผ่อนเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นผลดีต่อโครงการ โรงแรมพักตากอากาศ

ตารางที่ 3.8 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเรือนเกาะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549

ข้อมูลสถานพักแรม เกาะช้าง จังหวัดตราด							
	2549	2548	%		2548	2549	%
จำนวนสถาน พักแรม (แห่ง)	135	125	+8.00	อัตราการเข้าพัก เฉลี่ย (%)	44.71	46.40	-1.69
กลุ่ม 1	16	9	+77.78	กลุ่ม 1	45.60	41.53	+4.07
กลุ่ม 2	16	24	-33.33	กลุ่ม 2	54.04	62.81	-8.76
กลุ่ม 3	20	18	+11.11	กลุ่ม 3	47.23	45.65	+1.58
กลุ่ม 4	48	40	+20.00	กลุ่ม 4	43.48	36.96	+6.52
กลุ่ม 5	35	34	+2.94	กลุ่ม 5	26.33	34.76	-8.43
จำนวน ห้องพัก (ห้อง)	4,527	4,130	+9.61	จำนวน นักท่องเที่ยวพัก โรงแรม (คน)	609,473	435,522	+39.94
กลุ่ม 1	1,156	725	+59.45	กลุ่ม 1	151,209	67,836	+122.90
กลุ่ม 2	961	1,165	-17.51	กลุ่ม 2	152,694	172,947	-11.71
กลุ่ม 3	588	748	-21.39	กลุ่ม 3	88,796	77,506	+14.57
กลุ่ม 4	1,284	1,063	+20.79	กลุ่ม 4	190,271	86,717	+119.42
กลุ่ม 5	538	429	+25.41	กลุ่ม 5	26,503	30,516	-13.15

ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว เกาะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 3.8 จำนวนผู้มาเยี่ยมชมเรือนแกะช้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี พ.ศ.2549
(ต่อ)

ข้อมูลสถานพักแรม แกะช้าง จังหวัดตราด							
	2549	2548	%		2548	2549	%
ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย (วัน)	3.11	3.64	-0.53	จำนวนคนพักต่อห้อง (%)	2.58	2.30	+0.28
กลุ่ม 1	3.17	3.66	-0.49	กลุ่ม 1	2.49	2.31	+0.18
กลุ่ม 2	3.06	3.41	-0.35	กลุ่ม 2	2.59	2.25	+0.34
กลุ่ม 3	3.00	3.91	-0.91	กลุ่ม 3	2.55	2.46	+0.09
กลุ่ม 4	2.98	3.74	-0.76	กลุ่ม 4	2.75	2.27	+0.48
กลุ่ม 5	4.26	3.92	+0.34	กลุ่ม 5	2.08	2.14	-0.06

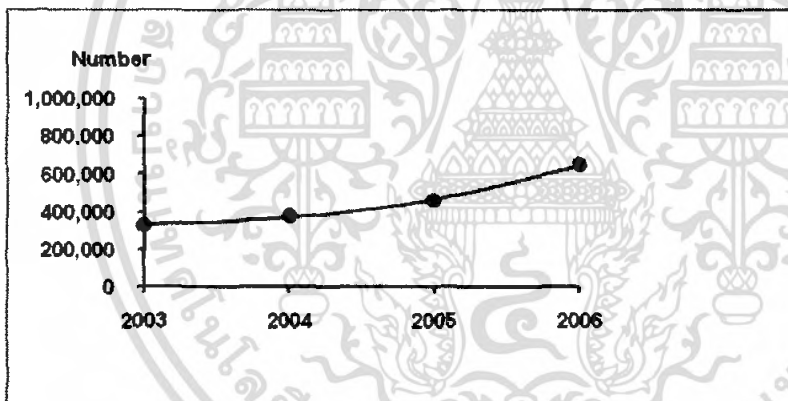
ที่มา : รายงานสถิติการท่องเที่ยว แกะช้าง จังหวัดตราด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

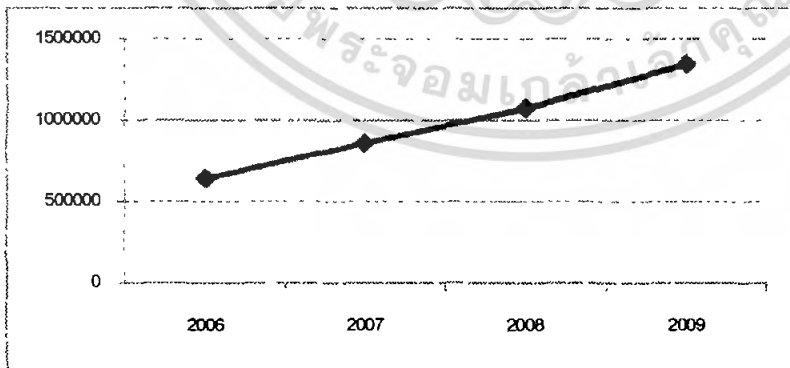
จากตารางที่ 3.8 จะเห็นได้ว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแรมในโรงแรมกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นกลุ่มโรงแรมที่มีราคาสูงมีอัตราการเข้าพักเพิ่มสูงขึ้นมาก มีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูงซึ่งทำให้เห็นว่าเกาะช้าง เป็นพื้นที่ที่มีอนาคตในการลงทุนทำการก่อสร้างโรงแรมตากอากาศที่สามารถจับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังการใช้จ่ายสูงได้

3.2.1 การประมาณความต้องการที่พักในอนาคต

จากกราฟแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวบนเกาะช้าง จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีอัตราเพิ่มขึ้นสูงเรื่อยๆในทุกๆปี โดยตั้งแต่ในช่วงปี พ.ศ.2546-2549 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในช่วงนี้ถึง 25.13% โดยเราจะนำค่าเฉลี่ยนี้มาเป็นค่ากลางในการหาแนวโน้มของนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นมาในอีก 3 ปี เนื่องจากได้กำหนดให้โครงการนี้มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด และเปิดทำการในระยะปีที่ 3 คือ เปิดทำการในปี พ.ศ. 2552



YEAR	NUMBER	%
2003	329,181	-
2004	371,745	+12.93
2005	463,777	+24.76
2006	644,866	+39.05



YEAR	NUMBER	%
2003	329,181	-
2004	371,745	+12.93
2005	463,777	+24.76
2006	644,866	+39.05
2007	860,921	+25.31
2008	1,077,221	+25.31
2009	1,347,988	+25.31

Average Growth rate 2003 - 2006 + 25.13 %

รูปที่ 3.5 แนวโน้มนักท่องเที่ยวในอีก 3 ปีข้างหน้า (พ.ศ.2550-2552)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากแนวโน้มของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นมาตลอดในช่วงปี 2546-2549 และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆในปีต่อไป โดยการประมาณความต้องการห้องพักในอนาคตสามารถทำได้โดยอาศัยวิธีการของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งมีสูตร ดังนี้

สูตรการคำนวณหาความต้องการห้องพัก

ห้องพัก = $\frac{\text{จำนวนนักท่องเที่ยว} \times \text{วันพักเฉลี่ย} \times 100}{\text{อัตราการเข้าพัก} \times \text{จำนวนวันใน 1 ปี} \times \text{อัตราผู้เข้าพัก}}$

อัตราการเข้าพัก x จำนวนวันใน 1 ปี x อัตราผู้เข้าพัก

โดย อัตราผู้เข้าพัก คือ จำนวนคนพักโดยเฉลี่ย/ห้อง

อัตราการเข้าพัก คือ จำนวนห้องที่ถูกใช้ป็นร้อยละ(%) ของทั้งหมด

วันพักเฉลี่ย คือ ระยะเวลาการพัก/คน

และผลจากการคำนวณความต้องการห้องพักที่หามาได้นำมาใช้เปรียบเทียบกับค่าที่กำหนดจำนวนห้องพักของโครงการเหมาะสมกับความต้องการหรือไม่

จากตารางข้อมูลสถานพักแรม เกาะช้าง จังหวัดตราด จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักแรมในกลุ่ม 1 ในช่วงปี 2548-2549 มีจำนวนเพิ่มขึ้นถึง 122.9% ซึ่งถือได้ว่าการเพิ่มขึ้นเป็นปริมาณมาก โดยจากจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี พ.ศ.2548 มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 เป็นจำนวน 15.5% และปี พ.ศ.2549 มีจำนวน 24.8% และค่าเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวในช่วงปี พ.ศ.2548-2549 ที่เลือกเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 คือ 20.15%

เมื่อนำค่าเฉลี่ยของจำนวนนักท่องเที่ยวที่ต้องการเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 มาใช้ในการคำนวณแนวโน้มของนักท่องเที่ยวในปี พ.ศ.2552 ซึ่งมีแนวโน้มที่จะมีนักท่องเที่ยวมาท่องเที่ยวบนเกาะช้างจำนวน 1,347,988 คน จะได้ว่าในปี พ.ศ.2552 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่ต้องการเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 เป็นจำนวนประมาณ 271,620 คน และในตอนนี้อาจมีจำนวนห้องพักในกลุ่ม 1 บนเกาะช้างมีจำนวน 1,220 ห้อง

รายละเอียดการคำนวณจำนวนห้องพักที่ต้องการในปี 2552 ของนักท่องเที่ยวก่อ

- 1) จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2552 1,347,988 คน
- 2) วันพักเฉลี่ย 3.375 วัน
- 3) อัตราการเข้าพัก คิดเฉลี่ยทั้งปี กำหนดอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 ซึ่งเป็นเกณฑ์ต่ำสุดที่ควรลงทุน
- 4) อัตราผู้เข้าพักเฉลี่ยต่อห้อง 2.44 คน/ห้อง

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น จำนวนห้องพักที่ต้องการในปี 2552} &= \frac{1,347,988 \times 3.375 \times 100}{2.44 \times 365 \times 60} \\ &= 8,513.84 \\ &= 8,514 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

ในปี พ.ศ.2549 เกาะช้างมีจำนวนห้องพักทั้งหมดจำนวน 4,527 ห้อง เพราะฉะนั้นในปี 2552 สามารถเปิดเพิ่มได้อีก 3,987 ห้อง

รายละเอียดการคำนวณจำนวนห้องพักที่ต้องการในปี 2552 ของนักท่องเที่ยวกลุ่ม 1 (กลุ่มเป้าหมาย)

- 1) จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2552 ที่ต้องการเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 271,620 คน
- 2) วันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวกลุ่ม 1 3.41 วัน
- 3) อัตราการเข้าพัก คิดเฉลี่ยทั้งปี กำหนดอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 ซึ่งเป็นเกณฑ์ต่ำสุดที่ควรลงทุน
- 4) อัตราผู้เข้าพักเฉลี่ยต่อห้องของนักท่องเที่ยวกลุ่ม 1 2.40 คน/ห้อง

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น จำนวนห้องพักในกลุ่ม 1 ที่ต้องการ ในปี 2550} &= \frac{271,620 \times 3.41 \times 100}{2.40 \times 365 \times 60} \\ &= 1,762.22 \\ &= 1,763 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

ในปี พ.ศ.2549 เกาะช้างมีจำนวนห้องพักในกลุ่ม 1 มีจำนวน 1,220 ห้อง เพราะฉะนั้นในปี 2552 สามารถเปิดเพิ่มได้อีก 543 ห้อง

จากการคำนวณหาความต้องการที่พักในอนาคตจะเห็นได้ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของเกาะช้าง มีการเจริญเติบโต และความต้องการการลงทุนทางด้านที่พักอีกมาก ซึ่งจะเห็นได้จากการคำนวณหาความต้องการที่พักรวมจากนักท่องเที่ยวทุกกลุ่ม และโดยเฉพาะในกลุ่ม 1 ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในอนาคตที่สามารถทำการลงทุนสร้างขึ้นได้อีกเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับความต้องการในอนาคต

จากข้อมูลทางนโยบาย และเศรษฐศาสตร์เบื้องต้นจะเห็นได้ว่าเกาะช้างเป็นพื้นที่ที่มีความสามารถในการลงทุนก่อสร้างโรงแรมพักตากอากาศที่สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังการใช้จ่ายในระดับปานกลางถึงระดับสูงได้ เนื่องจากมีปัจจัย ความพร้อม และมีอนาคตในการลงทุนที่สามารถหวังผลตอบแทนในระยะยาวได้ และควรเป็นโรงแรมพักตากอากาศที่มีรูปแบบการให้บริการเสริมในด้านต่างๆ ให้เลือกใช้บริการเพื่อสามารถตอบสนองถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวที่มีความต้องการในกิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลาย

3.3 การศึกษาด้านการลงทุน แหล่งเงินทุน และรายได้ รายจ่ายของโรงแรม

ในการศึกษาด้านการลงทุน และความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ (Financial and Economic Feasibility Study) เป็นการคาดการณ์งบประมาณที่จะต้องใช้ในการลงทุนของโครงการ และคาดการณ์ถึงผลตอบแทนที่จะได้รับ ระยะเวลาการคืนทุนซึ่งคาดการณ์ถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากกรณีกิจการตามโครงการนั้นๆ ซึ่งผลสรุปจากการวิเคราะห์เหล่านี้จะเป็นส่วนช่วยในกรตัดสินใจด้านการลงทุนของเจ้าของโครงการ

สำหรับการศึกษาลงทุน และความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจตามโครงการในวิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาถึงหลักในเมืองต้น ในแง่ของเศรษฐกิจ และการลงทุน โดยมีสาระสำคัญของการศึกษาพอสรุปได้ ดังนี้

3.3.1 การศึกษาด้านเงินลงทุน

ในปัจจุบันการลงทุนอาคารประเภทโรงแรมค่อนข้างได้รับการส่งเสริม และช่วยเหลือ เพราะทางรัฐ ได้มองเห็นความสำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่สามารถทำรายได้ให้กับประเทศได้ปีละหลายๆ รัฐจึงได้ส่งเสริม และช่วยเหลือ โดยการให้สิทธิ และประโยชน์พิเศษบางประการ เช่น คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) มีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวกระจายไปยังพื้นที่ใหม่ โดยได้กำหนดให้โครงการที่ตั้งในพื้นที่พิเศษตามประกาศของคณะกรรมการบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน ซึ่งขณะนี้มีอยู่แล้วประมาณ 2-3 แห่ง เช่นที่เกาะช้าง หรือพื้นที่ท่องเที่ยวใหม่ที่รัฐบาลกำหนด ให้มีการได้รับสิทธิประโยชน์

และกำหนดเงื่อนไขขึ้นเป็นกรณีพิเศษ โดยการชกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร ชกเว้นภาษีเงินได้ 8 ปี (จำกัดวงเงินตามมูลค่าการลงทุน) กรณีเป็นกิจการ โรงแรมจะต้องเป็น โรงแรมที่ได้มาตรฐาน ระดับสูง โดยมีห้องพักไม่น้อยกว่า 100 ห้อง หรือมีขนาดการลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุน หมุนเวียนไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท เป็นต้น

3.3.1.1 การลงทุนในโครงการ

ในการศึกษาปริมาณเงินลงทุนของ โครงการวิทยนิพนธ์นี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐาน ที่ภาวะเศรษฐกิจ และการลงทุนในประเทศอยู่ในสภาวะคงตัว ซึ่งจากการสำรวจการ ลงทุนกิจการโรงแรมระดับ 5 ดาวโดยทั่วไปมีอัตราเฉลี่ยของเงินลงทุนประมาณ ค่า ละ 1,000,000 บาท ต่อห้องพัก ซึ่งเงินจำนวนนี้รวมถึงค่าที่ดิน และค่าปรับปรุงที่ดิน ค่า ดึงปลูกสร้าง ค่าเครื่องจักรกล และเครื่องไฟฟ้า อุปกรณ์อำนวยความสะดวก และ เฟอร์นิเจอร์ต่างๆ อุปกรณ์ และครุภัณฑ์ในการดำเนินงานต่างๆ โดยจะแบ่งตาม สัดส่วนดังที่จะกล่าวในหัวข้อ (4.2.2 การศึกษาขงประมาณค่าก่อสร้าง) ต่อไป

โดยเงินลงทุนจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ

1) เงินทุนก่อนการดำเนินงาน (Pre-Operation Cost) คือเงิน ลงทุนที่ใช้จ่ายไปก่อนการดำเนินงาน ส่วนใหญ่ได้มาจากเงินกู้ และการ เรียกหุ้นของผู้ลงทุนต่างๆ หรือจากเจ้าของหุ้นเอกชนผู้เดียวก็ได้ ซึ่งเงิน ลงทุนนี้จะนำไปใช้จ่ายด้านการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่างๆที่มีขึ้นก่อนการ ดำเนินกิจการ เช่นค่าโฆษณา ค่าจ้างการปฏิบัติวิชาชีพ สถาปนิก วิศวกร ค่าใช้จ่ายในส่วนธุรการ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและพาหนะ รวมทั้งค่าใช้จ่าย ในส่วนของการอนุมัติการก่อสร้าง และที่เกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ

2) เงินทุนระหว่างดำเนินงาน (Operation Cost) คือเงินที่ใช้ในการ ดำเนินกิจการของโรงแรม เช่น ค่าบำรุงรักษา เงินเดือนและเบี้ยเลี้ยงพนักงาน ค่าใช้จ่ายนี้ยังรวมไปถึงการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว และการคืนเงินกู้ระยะ ยาวและระยะสั้นด้วย

3.3.1.2 แหล่งที่มาของเงินทุน

การลงทุนของเอกชนมีลักษณะการบริหารงานที่เป็นอิสระ โดยมีเอกชนเป็น เจ้าของในรูปแบบบริษัทจำกัดที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นลักษณะของ

แหล่งเงินทุนจึงได้จากการเรียกหุ้นและการกู้เงินจากธนาคารหรือแหล่งเงินทุนอื่นๆ โดยใช้ลักษณะของการจัดสรรหลักๆ ดังนี้

1) เงินกู้ระยะยาว (Long Term Loan) ซึ่งคาดว่ามาจากสถาบันการเงินภายในประเทศ โดยทั่วไปจะคิดดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดนี้จะสามารถลดลงได้ขึ้นอยู่กับผู้ลงทุนและความน่าเชื่อถือของโครงการ รวมทั้งระยะเวลาการปล่อยกู้จะมากหรือน้อยกว่านี้ขึ้นอยู่กับการตกลงระหว่างธนาคารและผู้ลงทุน (ข้อมูลจาก สปท.)

2) งบบิวกินบัญชี (Bank over Draft) เป็นเงินที่คาดการณ์เอาไว้ว่าจะใช้งบบิวกินบัญชีในกรณีที่จำเป็น ในระหว่างช่วงดำเนินการแล้วหรือในกรณีที่ตัดรายจ่ายเป็นค่า ขรรณนิยมในการจัดการและบริการ โดยตัดรายจ่ายในรูปของบิวกินบัญชีซึ่งจะจ่ายคืนในระยะเวลา 6 เดือน หรือ 1 ปี หลังจากการเบิกจ่ายหรือดำเนินการตามแต่จะตกลง ซึ่งในส่วนนี้การประมาณการทั่วไปจะใช้เป็นส่วนของเงินกู้ระยะสั้นอัตราดอกเบี้ย 7.5 ต่อปี หรือแล้วแต่ตกลงกับแหล่งเงินทุน

3.3.1.3 สถาบันการเงินที่สามารถให้กู้ยืมแก่ธุรกิจโรงแรมได้ คือ

- 1) ธนาคารพาณิชย์ ให้บริการเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวอัตราดอกเบี้ยสูงสุดร้อยละ 15
- 2) บรรษัทเงินทุนเพื่อการอุตสาหกรรม ให้เงินกู้ระยะปานกลาง และระยะยาวเพื่อซื้ออุปกรณ์ต่างๆ
- 3) สถาบันการเงินประเภทบริษัทประกันภัย, ทรัสต์, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับระยะเวลา

3.3.2 ลักษณะของเงินกู้

จากการสำรวจพบว่าโครงการโรงแรมขนาดใหญ่มักกู้เงินในลักษณะของเงินกู้ระยะยาว (Long Term Loan) โดยทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากการกู้เงินจากต่างประเทศจะได้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราที่เป็นเงินบาท แต่มีความเสี่ยงในเรื่องอัตราแลกเปลี่ยนที่ไม่คงที่ จึงจำเป็นต้องมีผู้เชี่ยวชาญทางด้านการเงินเป็นที่ปรึกษา สำหรับการกู้จะมีลักษณะเงินกู้เป็นงวดๆ ในระหว่างการก่อสร้างตามการคาดการณ์

ในทางการเงินโดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ปัจจุบัน อยู่ที่ ประมาณร้อยละ 7.5 ต่อปี การใช้สินส่วนใหญ่จะคืนภายในระยะเวลา 5-10 ปี การกู้เงินระยะยาว (Long Term Loan) นั้นส่วนใหญ่สถาบันการเงินจะยินยอมไม่คิดดอกเบี้ยในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามที่ตกลงกัน

โดยทั่วไปในการลงทุน แหล่งที่มาของเงินทุน ควรจะมีสัดส่วนระหว่างเงินกู้ต่อทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ในอัตราส่วน 1:1 แต่โดยเงื่อนไขของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในส่วนของการลงทุนในกิจการประเภทโรงแรมที่อยู่ในเขต 3 จังหวัดตราดได้ กำหนดให้มีอัตราส่วนของเงินกู้ต่อทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ในอัตราส่วน 1:3 ถึงจะได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังนั้น สัดส่วนของงบประมาณการลงทุนในโครงการวิทยานิพนธ์จึงมีอัตราส่วนของเงินกู้ต่อทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว เท่ากับ 25:75

3.3.3 การศึกษารายได้ และรายจ่ายของโรงแรม

เป็นการศึกษาเพื่อให้เข้าใจถึงที่มา และลักษณะของรายได้ และรายจ่ายของโครงการประเภทโรงแรมว่าเกิดขึ้นมาจากส่วนใดบ้างเพื่อที่จะได้เข้าใจถึงองค์ประกอบต่างๆที่สามารถทำให้เกิดรายได้ขึ้น ในโครงการในเบื้องต้นได้

3.3.3.1 รายได้

โครงการประเภทโรงแรมไม่ว่าจะเป็นโรงแรมประเภทใด ต่างเป็นโครงการซึ่งมุ่งหวังผลตอบแทน โดยมีผลตอบแทนในรูปแบบของรายได้ และกำไร โดยรายได้ของโครงการประเภทโรงแรมในประเทศไทยโดยทั่วไปมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 3.9 สัดส่วนรายได้ของโครงการประเภทโรงแรม

รายได้ (Revenue)	ร้อยละ จากทั้งหมด
ห้องพัก (Room)	50
อาหาร (Food)	30
เครื่องดื่ม (Beverage)	10
โทรศัพท์, โทรสาร, อินเทอร์เน็ต (Telecommunication) และแผนกอื่นๆ เช่น ซักรีด กีฬา ที่จอดรถ	5
อื่นๆ (Other) เช่น ค่าเช่าร้านค้า, กำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา	5
รวม	100

ที่มา : อนุพันธ์ กิจพันธ์พานิช, ความรู้เกี่ยวกับงานโรงแรม, 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 รายจ่าย

ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินการกิจการประเภทโรงแรมในประเทศไทยโดยทั่วไป ดังนี้

ตารางที่ 3.10 สัดส่วนรายจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินการประเภทโรงแรม

รายจ่าย (Expenses)	ร้อยละ จากทั้งหมด
บัญชีเงินเดือน, ค่าฝึกอบรม, และผลประโยชน์ต่างๆของพนักงาน (Payroll, Training, and Employee Relations)	15
ดอกเบี้ย (Interest) *กรณีเป็นลูกหนี้ธนาคาร	14
ค่าใช้จ่ายแผนกต่างๆ (Department Expenses)	13
ต้นทุนอาหาร (Food Cost)	12
ต้นทุนพลังงาน ไฟฟ้า น้ำมัน แก๊ส ประปา (Utility Cost)	10
ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)	9
การตลาด (Marketing)	6
ฝ่ายบริหารจัดการ และทั่วไป (Administration & General)	5
ค่าบริการจัดการ (Management Fee) *กรณีเป็นโรงแรมในเครือชาย	4
ต้นทุนเครื่องดื่ม (Beverage Cost)	2.5
รวมรายจ่าย	90.5
กำไร (Profit)	9.5
	100

ที่มา : อนุพันธ์ กิจพันธ์พานิช, ความรู้เกี่ยวกับงานโรงแรม, 2538

3.4 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการก่อสร้าง และงบประมาณค่าก่อสร้าง

3.4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการก่อสร้าง

การศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการก่อสร้าง เป็นการศึกษาถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากการก่อสร้างหรือที่ตั้ง โดยจะศึกษาในเรื่องของความเป็นไปได้ทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางด้านที่ตั้ง และผังเมือง ในปัจจุบันมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างต่างๆมากมายที่ต้องพิจารณา และคำนึงถึง โดยเฉพาะพื้นที่ในช่วงชายฝั่ง จะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่หลายฉบับ

1. ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ที่ตั้งโครงการ และลักษณะของโครงการ โดยเฉพาะโครงการนี้ต้องการใช้พื้นที่ที่อยู่ติดกับชายฝั่งทะเล จึงมีข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เป็นพิเศษ เช่น แนวระยะร่น ความสูงของอาคาร ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวงฯ
- เทศบัญญัติ

2. ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จากสภาพบริเวณพื้นที่เกาะช้าง จังหวัดตราด ได้มีการเตรียมความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคไว้บ้างบางประการ ซึ่งจำเป็นต้องมีการพัฒนาให้ได้มาตรฐาน ปริมาณ และคุณภาพเพียงพอต่อการดำเนินการ กิจการ โรงแรมที่จำเป็นต้องใช้ระบบต่างๆอย่างครบถ้วน พอเพียง และมีประสิทธิภาพทั้งการดำเนินการขามปกติ และเมื่อขามฉุกเฉิน ได้แก่

- การปรับปรุงพื้นที่โครงการ และการพัฒนาภูมิทัศน์ให้มีทัศนียภาพที่ดี
- ครอบคลุมทั้งประ โยชน์ใช้สอย และลักษณะเฉพาะของโครงการที่ดียิ่งขึ้น
- ระบบไฟฟ้า รับไฟฟ้าแรงสูงจากสถานีไฟฟ้าแหลมงอบ ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยมีหม้อแปลงลดความดัน รวมทั้งการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าให้กับโครงการไว้ใช้ในกรณีฉุกเฉิน
- ระบบน้ำใช้บนเกาะช้างเป็นการใช้น้ำใช้จากแหล่งน้ำธรรมชาติ โดยทำท่อส่งน้ำคิงน้ำมาจากอ่างเก็บน้ำเขาระกำ และระบบน้ำบาดาล ซึ่งในหน้าแล้งจะมีปัญหาน้ำไร้ที่คิงมาจากอ่างเก็บน้ำเขาระกำไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงต้องมีการใช้ระบบน้ำบาดาล และทำการสร้างบ่อเก็บน้ำไว้ในโครงการเพื่อใช้ในยามหน้าแล้ง แต่ในอนาคตทางกิ่งอำเภอเกาะช้างในมีโครงการเร่งรัดที่จะสร้างระบบน้ำประปาหมู่บ้านขึ้นมาเพื่อรองรับปัญหาการขาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แคลนน้ำในหน้าแล้ง

- ระบบน้ำทิ้ง ที่ตั้งโครงการเป็นที่ตั้งที่อยู่บริเวณริมทะเลจึงจำเป็นต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเพื่อบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไปโดยบางส่วนที่ทำการบำบัดแล้วยังสามารถนำกลับมาใช้ในการดูแลด้านภูมิสถาปัตยกรรมได้
- ระบบสื่อสาร ติดตั้งระบบโทรศัพท์ภายในโครงการ โดยเชื่อมต่อกับระบบชุมสายโทรศัพท์ของท้องถิ่น
- ระบบกำจัดขยะ ในบริเวณเกาะช้างมีลักษณะเป็นการบดอัด และขนมายังอำเภอเมือง จังหวัดตราด โดยทางเรือ โดยคิดค่าธรรมเนียมการจัดเก็บตันละประมาณ 300 บาท

3.4.2 การศึกษางบประมาณค่าก่อสร้าง

เป็นการศึกษาเพื่อคาดคะเนการลงทุน ผลตอบแทน และกำไรจากการทำโครงการ โดยพิจารณาต้นทุน รายได้ รายจ่าย และผลตอบแทนที่จะได้รับเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการทำโครงการว่าสมควรจะดำเนินการหรือไม่ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของโครงการ และแหล่งเงินทุนที่จะพิจารณาเพื่อการลงทุน

ความเหมาะสมทางการเงินในการลงทุน ในที่ดินทำเลต่างๆมีราคาที่ดินที่แตกต่างกัน และราคาที่แตกต่างกันนี้จะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญว่าที่ดินนั้นๆ เหมาะสมกับโครงการประเภทใด ซึ่งจะให้ผลตอบแทนมากเท่าที่ต้องการ และภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งที่ตั้งบางแห่งไม่เหมาะสมสำหรับดำเนินการ โครงการบางประเภท

สำหรับโครงการ โรงแรมพักตากอากาศนี้ เป็นโครงการที่ต้องใช้ต้นทุนสูงในตอนแรก และให้ระยะการคืนทุนที่นานกว่าโครงการประเภทอื่นบางประเภท แต่การหาจุดขายของโครงการ และการจัดการที่ดีจะสามารถถอยร่นระยะเวลาคืนทุนได้ การวางแผนทางการเงิน เพื่อพิจารณาทางการเงินการลงทุนของโครงการในที่นี้จะอ้างอิงถึงโครงการของโรงแรม เนื่องจากมีความใกล้เคียงกันกับโครงการ โรงแรมพักตากอากาศ

ตารางที่ 3.11 แสดงการคำนวณหาค่าใช้จ่ายงบประมาณโครงการ

รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
A ค่าก่อสร้างอาคาร	ค่าประมาณการก่อสร้าง
B ค่าอุปกรณ์ประกอบอาคาร - อุปกรณ์ที่ติดตั้งก่อนที่โครงการจะ ดำเนินการแล้วเสร็จ - เป็นส่วนหนึ่งของอาคาร เช่น ตู้เก็บของ, อุปกรณ์ประกอบอาหารในครัว, อุปกรณ์ รักษาความปลอดภัย, ที่นั่งที่ยึดติดกับเวที, อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย, ไฟฟ้าแสง- สว่าง เป็นต้น	8% of A
C ค่าพัฒนาที่ดิน - ค่าถมพื้นที่ - ค่าถมที่ - รั้ว - ถนน - ที่จอดรถ - พัฒนาภูมิทัศน์ - ทางเท้า - ไฟส่องสว่างทั่วพื้นที่ - อุปกรณ์บริเวณทางเท้า และถนน	15% of A - เตรียมที่ดิน 1-3% - ที่จอดรถ 30 ตารางเมตร/คันxราคา - อุปกรณ์บนที่ดิน 1-5% - อุปกรณ์นอกที่ดิน 3-5% - ทั่ระบายน้ำฝน 0.5-2.5% - จัดสวน 1-2% - ไฟนอกอาคาร 1%
D รวมค่าก่อสร้าง	A+B+C
E ค่าเวนคืนที่ดินหรือค่ารื้อถอน	ขึ้นอยู่กับสภาพ โครงการ
F ค่าอุปกรณ์ที่เคลื่อนย้ายได้ - เครื่องเรือนต่างๆ - อุปกรณ์ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้	8% of A
F ค่าอุปกรณ์ที่เคลื่อนย้ายได้ - เครื่องเรือนต่างๆ - อุปกรณ์ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้	8% of A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.11 แสดงการคำนวณหาค่าใช้จ่ายงบประมาณโครงการ (ต่อ)

รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
G ค่าบริการวิชาชีพ - ค่าบริการออกแบบของสถาปนิก และวิศวกร - ค่าบริการควบคุมงานก่อสร้าง หรือค่าบริการที่ปรึกษา	6% of D
H ค่าเพื่ออัตราเสี่ยง หรือภาวะเปลี่ยนแปลง สิ่งที่ใช้กำหนดสำหรับการเปลี่ยนแปลงนั้น ประกอบด้วย - ค่าก่อสร้าง - ค่าการวางแผน - ค่าการประมูล - ค่าสำรองการก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงแก้ไข	10% of D
I ค่าใช้จ่ายด้านธุรการ และการบริหาร - ค่าขออนุญาตการก่อสร้าง - ค่าสำรวจที่ - ค่าทดสอบดิน - ค่าประกันภัย - ค่าทดสอบวัสดุ	1% of D
J รวมงบประมาณทั้งหมด	D+E+F+G+H+I

ที่มา : ร.ศ.สมศักดิ์ ธรรมเวชวิดี,การวิเคราะห์โครงการ, เอกสารประกอบการเรียนวิชา การวิเคราะห์โครงการชั้นปีที่ 4, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

3.5 การศึกษาด้านการบริหารโครงการ

เป็นการศึกษาถึงความสามารถในการบริหารโครงการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ตลอดจนถึงขั้นตอนในการออกแบบก่อสร้าง รวมถึงการเปิดดำเนินการกิจการ โรงแรม เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด โดยศึกษาด้านบุคลากร และนโยบายการบริหารโครงการ

โครงการโรงแรมพักตากอากาศ เป็นโครงการที่ต้องใช้บุคลากรที่มีความพร้อมทั้งปริมาณ และคุณภาพ ที่สมดุลกับขนาดของโรงแรม และแขกที่พัก พนักงานระดับต่างๆ จำเป็นต้องมีความรู้ ความชำนาญทางด้านแผนงานที่ตนเองทำอยู่ สำหรับโครงการใหม่ จำเป็นต้องมีการเตรียมพร้อมด้านบุคลากรโดยการจัดหาบุคลากร และการฝึกอบรมให้กับผู้ที่ไม่มีความรู้พื้นฐานมาก่อน หรือการจัดหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญอยู่แล้ว เข้ามาปฏิบัติหน้าที่ที่มีความเกี่ยวข้องทางด้านนั้นๆ โดยปรับให้เข้ากับลักษณะของโรงแรม โดยมีรายละเอียดของบุคลากรแต่ละฝ่าย ดังนี้

ตารางที่ 3.12 แสดงตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรมพร้อมหน้าที่รับผิดชอบ

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายครัว <ul style="list-style-type: none"> - หัวหน้าฝ่ายครัว - ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว - หัวหน้าแผนกในครัว - กู้กหมูนเวียน - ผู้ช่วยกูก - กูกฝึกหัด - พนักงานทำความสะอาดในครัว 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลการดำเนินการในครัวให้ราบรื่น - ตรวจสอบของต่างๆ และแทนหัวหน้า - แยกแผนกย่อยลงไปดูแลเรื่องอาหาร - ผลัดเปลี่ยนแทนกูกที่ไม่มา - ช่วยพ่อครัวทำงานที่ไม่ใช้ความชำนาญ - กูกที่เข้ามาทำงานใหม่ - ดูแลความสะอาดทุกอย่างในครัว
ฝ่ายบริการอาหาร และเครื่องดื่ม <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการห้องอาหาร - หัวหน้าพนักงานเสิร์ฟ - พนักงานเสิร์ฟประจำเขต - พนักงานวิ่งอาหาร - พนักงานเสิร์ฟเหล้า - พนักงานเก็บเงิน - พนักงานประจำบาร์เหล้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลรับผิดชอบห้องอาหารในทุกเรื่อง - ดูแลในหลายเขตการบริการ - ดูแลเฉพาะในเขตของตัวเอง - นำอาหารมาให้พนักงานเสิร์ฟจากครัว - รับสั่งเฉพาะเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ - ออกใบเสร็จ - เชี่ยวชาญด้านสุรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.12 แสดงตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรมพร้อมหน้าที่รับผิดชอบ (ต่อ)

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายจัดเลี้ยง	- ทำหน้าที่คล้ายแผนกอาหาร และเครื่องดื่ม แต่ต้องดูแลคนครัวละมากๆ ต้องการความคล่องตัวสูงกว่า
ฝ่ายแม่บ้าน - หัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน - หัวหน้าแม่บ้าน - แม่บ้านประจำชั้น หรือแม่บ้านผู้ช่วย - พนักงานดูแลห้องพัก - พนักงานทำความสะอาด - หัวหน้าห้องผ้า	รับผิดชอบความสะอาดเรียบร้อยของที่พัก ซึ่งแขกจะได้รับผลโดยตรงจากคุณภาพของงาน - คุมมาตรฐาน จัดเวลาดำเนินงาน งบประมาณ - ตรวจสอบการทำงานของแม่บ้านประจำชั้น - ตรวจสอบที่ทำเสร็จแล้วในแต่ละชั้น - ทำความสะอาดห้อง เปลี่ยนผ้า - ย้ายเฟอร์นิเจอร์ ทั้งขณะส่วนสาธารณะ - รับผิดชอบผ้าทุกชนิดในห้องแขก และห้องจัดเลี้ยง ทำความสะอาด ซ่อม
ฝ่ายต้อนรับ - ผู้จัดการสำนักงานส่วนหน้า - พนักงานต้อนรับ - พนักงานแผนกสัมภาระ - พนักงานแผนกสัมภาระกลางคืน - พนักงานรับโทรศัพท์ - พนักงานสำรองห้องพัก - พนักงานเก็บเงิน	- ดูแลให้คำเนิการราบรื่น - ลงทะเบียนแขก และดูแลทุกอย่างที่ขอ - บอกทางแขก ขนของแขกเข้า-ออก - ดูแลแทนแผนกอื่นๆ รักษาความปลอดภัย - รับสาย โอนสาย โทรศัพท์ปลุกแขก - ดูแลเรื่องการจองห้องพัก - ออกใบเสร็จรวมทั้งแลกเปลี่ยนเงิน
ฝ่ายบริการ	ให้บริการเบ็ดเตล็ดต่างๆแก่แขก
ฝ่ายบัญชี	ควบคุมด้านการเงิน การบัญชี วิเคราะห์ปัญหาทางการเงิน สามารถดูแลแทนหัวหน้าใหญ่
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	- เผื่อติดตามบุคคลที่มีพฤติกรรมน่าสงสัย - ติดต่อกับฝ่ายอื่นเรื่องทรัพย์สินที่หายไป - ดูแลควบคุมกุญแจต่างๆ ดูแลการขนเงิน - ดูแลเรื่องการซ่อมหนีไฟ และดับเพลิง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.12 แสดงตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรมพร้อมหน้าที่รับผิดชอบ (ต่อ)

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายขาย และการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - ติดต่อลูกค้าที่จองเป็นกลุ่ม - ติดต่อบริษัททัวร์ - ติดต่อบุคคลที่มีแนวโน้มจะเป็นลูกค้าได้ - ส่งไปรษณีย์หากลุ่มลูกค้า
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลแขกที่เป็นคนสำคัญ - ติดต่อ และสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับแขกของโรงแรมให้มากที่สุด - ติดต่อกับสื่อมวลชนเรื่องต่างๆ เช่น แข่งข่าว โปรโมชัน แนะนำสินค้าใหม่
ฝ่ายบุคคล และฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดนโยบายด้านบุคคลตามกฎหมาย - สรรหา และคัดเลือกบุคลากร - เรื่องเกี่ยวกับระเบียบวินัย และการร้องทุกข์ของพนักงาน - พัฒนาบุคลากร และการฝึกอบรม - การติดต่อสื่อความ และปรึกษากับองค์กรลูกจ้าง
ฝ่ายบริการต่างๆสำหรับแขก	<ul style="list-style-type: none"> - บริการซักรีดเสื้อผ้า - บริการเช่ารถ - ขายยา - ตัดผม - บริหารร่างกาย
ฝ่ายจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารต่างๆ - ผู้จัดการโรงแรม หรือผู้จัดการใหญ่ - ผู้ช่วยผู้จัดการ
ฝ่ายจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการภาคกลางคืน - ผู้จัดการที่พัสดุภัณฑ์โรงแรม

ที่มา : อนุพันธ์ กิจพันธ์พานิช, ความรู้เกี่ยวกับงานโรงแรม, 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการบริหารงานนั้น สามารถพิจารณาออกเป็น 4 องค์ประกอบ คือ การวางแผน การติดต่อประสานงาน การควบคุม การประเมินผลงาน

1. การวางแผน คือ การตัดสินใจทางเลือกที่เป็นไปได้ในอนาคต และจัดเตรียมเพื่อทางเลือกนั้น ในที่นี้พิจารณาว่าโรงแรมใช้ข้อมูลทางด้านการเงินในการวางแผน การตลาดการเงิน และการบุคคล

- ทางด้านการตลาด พิจารณาด้านการกำหนดเป้าหมาย การส่งเสริมการขาย และวิธีการจำหน่าย รวมทั้งศึกษาลักษณะของผู้นำพัก หรือผู้ที่เข้ามาใช้บริการต่างๆในโรงแรม
- ทางด้านการเงิน พิจารณาหาแหล่งเงินทุนระยะสั้น และระยะยาว วางแผนทางด้านลูกหนี้ สินค้า และการกำหนดรายได้ และค่าใช้จ่าย
- ทางด้านบุคคล พิจารณาวางแผนด้านอัตราค่าจ้าง การจ่ายเงินเดือน การฝึกอบรมพนักงาน เป็นต้น

อาจกล่าวโดยสรุปว่าการเป็นการจัดทำงบประมาณหลักของโรงแรมควรมีรายได้จากทางใดบ้าง และจัดสรรค่าใช้จ่ายอย่างไร รวมทั้งพิจารณาถึงความต้องการของเงินทุนเพื่อการขยายกิจการ หรือปรับปรุงกิจการให้ดีขึ้น

2. การติดต่อประสานงาน โรงแรมจะแบ่งออกเป็นหน่วยงานย่อยๆ เพื่อความเหมาะสมในการดำเนินงาน ลักษณะการดำเนินการจะเป็นการร่วมมือกันในแต่ละแผนกมากที่สุด ฉะนั้นการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยงานโดยมุ่งผลประโยชน์ของธุรกิจเป็นส่วนใหญ่จึงเป็นเรื่องจำเป็น โดยการติดต่อประสานงานทางด้านระบบข้อมูลด้านการเงินจะช่วยเสริมทางด้านนี้ได้ ดังนี้

- กำหนดงบประมาณรวมของธุรกิจ ทำให้หน่วยงานระดับย่อยเห็นภาพของทั้งโครงการว่าจะดำเนินการไปในทางใด
- สร้างงบประมาณย่อยในแต่ละหน่วยงาน ให้สอดคล้องกับงบประมาณรวมอันจะก่อให้เกิดผลดีกับธุรกิจ
- รายงานผลการดำเนินงานจริงของแต่ละหน่วยงาน เพื่อนำมาสู่การแก้ไขปัญหาของการทำงานให้สอดคล้องกัน

3. การควบคุม คือ การติดตามผลงานที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆของธุรกิจให้สอดคล้องกับการวางแผนงาน วิธีการควบคุมนั้นจะออกมาในลักษณะของการตรวจสอบ การรายงานผลงาน และการกำหนดระบบควบคุมภายใน ในการพิจารณาการควบคุม 3 ด้าน คือ

ทางการตลาด การเงิน และการบุคคล โดยพิจารณาว่ามีการตรวจสอบหรือรายงาน หรือ กำหนดระบบการควบคุมภายในตามแผนที่วางไว้หรือไม่

4. การประเมินผล หมายถึง การวิเคราะห์ผลที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดหวังไว้ อันเป็น แนวทางนำไปสู่การสร้างระบบจุดใจที่มีประสิทธิภาพ และช่วยการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ด้วย การประเมินผลจะเกิดขึ้นได้เมื่อมีการวางแผนมาก่อนแล้วเท่านั้น มิฉะนั้นจะไม่มีฐานใน การเปรียบเทียบ

การศึกษาทางด้านการบริหารนั้น ยังมีรายละเอียดที่มากกว่านี้อีกมาก แต่เป็นลักษณะที่ อยู่นอกเหนือขอบเขตของการศึกษา โครงการ ในที่นี้จึงได้กล่าวถึงในระดับเบื้องต้นของการ จัดการบริหาร โครงการ



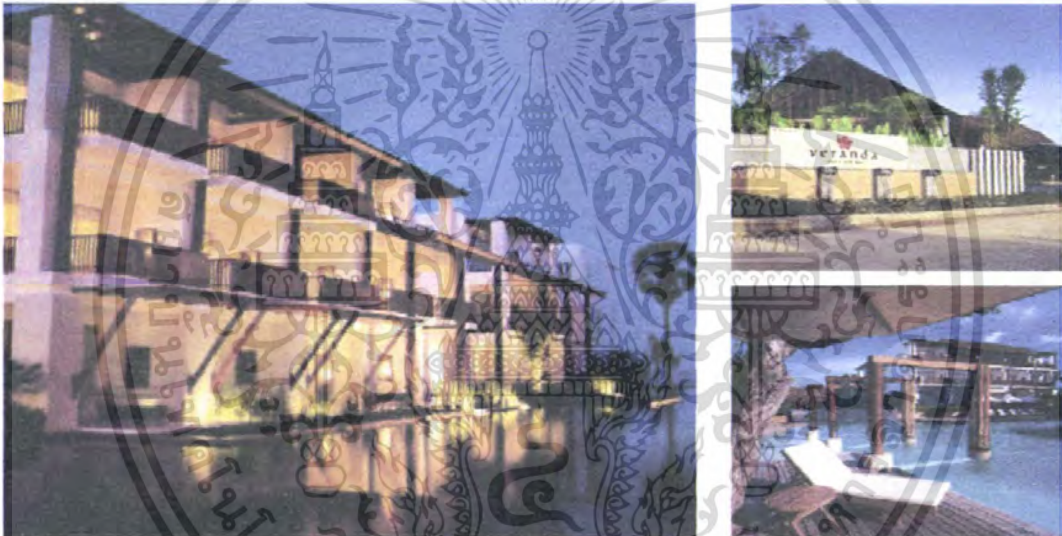
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การศึกษาอาคารตัวอย่าง

4.1 การศึกษาอาคารประเภทเดียวกันในประเทศ

ชื่อโครงการ : วรรณดา รีสอร์ท แอนด์ สปา (VERANDA RESORT AND SPA)



รูปที่ 4.1 ทรรศนียภาพภายในโครงการ วรรณดา รีสอร์ท แอนด์ สปา

สถานที่ตั้ง

ตั้งอยู่ที่ 737/12 อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี สามารถเข้าสู่โครงการได้โดยมาทาง ถนนเพชรเกษม
เลี้ยวเข้าสู่ถนนภูมิเวท เข้าไปประมาณ 800 เมตร

ขอบเขตที่ตั้งโครงการ

- ทิศเหนือ ติดกับ ที่ดินเอกชน, โรงแรมสปริงฟีลด์
- ทิศใต้ ติดกับ ที่ดินเอกชน, โรงแรมชะอำ บีช คลับ
- ทิศตะวันออก ติดกับ ชายทะเล
- ทิศตะวันตก ติดกับ ที่ดินเอกชน และถัดไปเป็นถนนเพชรเกษม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะของโครงการ

เป็นโรงแรมตากอากาศชายทะเล มีพื้นที่โครงการ 15,500 ตารางเมตร (ประมาณ 9.6 ไร่) ประกอบไปด้วยอาคารโถงรับรอง, ห้องประชุมและสัมมนา, อาคารห้องพัก 3 ชั้น จำนวน 3 หลัง, อาคารบ้านพัก (Villa) ชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง, อาคารบ้านพัก (Villa) ชั้นเดียวแบบมีชั้นลอย จำนวน 8 หลัง, กลุ่มอาคารภัตตาคารริมน้ำ, สระว่ายน้ำขนาด 1,000 ตารางเมตร, อาคารที่เป็นในส่วนของห้องเครื่องต่างๆ

ในการออกแบบจะเน้นที่ตัวโถงทางเข้าด้านหน้าโครงการ โดยออกมาในรูปแบบของโครงหลังคาเรือโบราณ และใช้การนำเส้นนำสายตาจากสระน้ำใหญ่กลางโครงการนำสายตาออกไปสู่ทะเล ซึ่งเป็นจุดเด่นของโครงการ ในส่วนของห้องพักอาคารมีลักษณะเป็นทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ทุกชั้นของอาคารสามารถมองออกไปเห็นวิวทิวทัศน์ภายนอกที่เป็นธรรมชาติของจังหวัดเพชรบุรี ได้ทั่วทุกห้อง



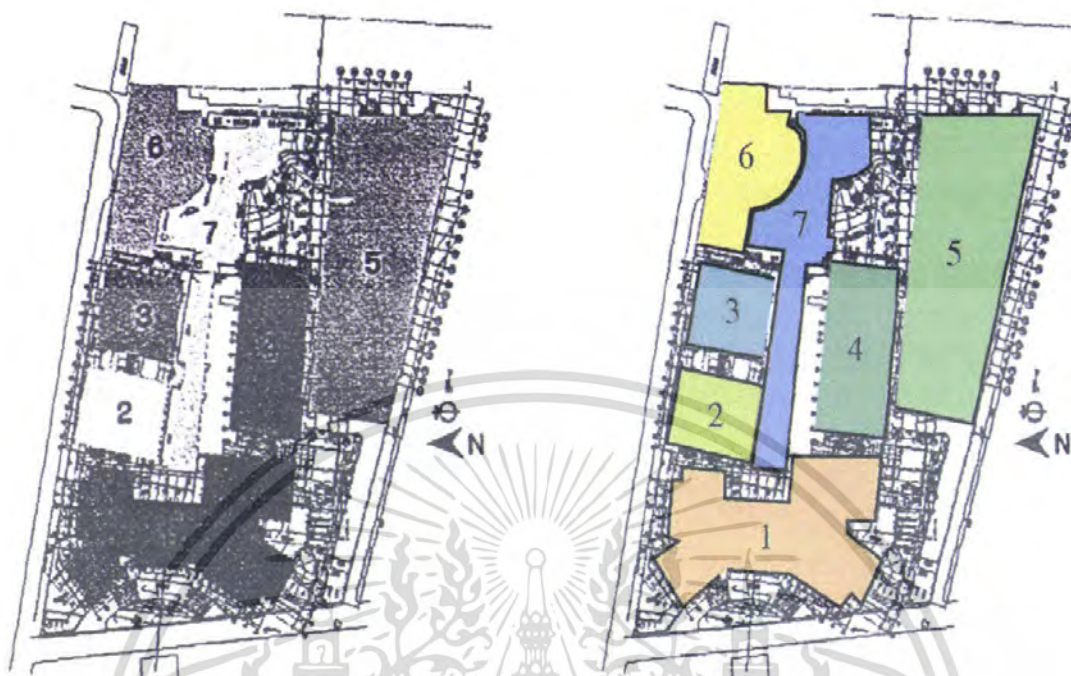
รูปที่ 4.2 ทักษณียภาพภายในโถงต้อนรับโครงการ วิวริศคา รีสอร์ท แอนด์ สปา 1

โครงการในส่วนใหญ่ใช้โครงสร้าง คสล. ในส่วนของโถงรับรองมีการโชว์โครงสร้างโครงหลังคาไม้ ในส่วนที่ไม่โชว์โครงสร้างใช้โครงสร้างเหล็กเป็น โครงหลังคา



รูปที่ 4.3 ทักษณียภาพภายในโถงต้อนรับโครงการ วิวริศคา รีสอร์ท แอนด์ สปา 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.4 แสดงผังโครงการ วิรินคาริสอร์ท แอนด์ สปา

โครงการ โรงแรมวิรินคาริสอร์ท แอนด์สปา สามารถแบ่งพื้นที่การใช้งานได้ดังนี้

1. อาคารโถงรับรอง และต้อนรับ ประกอบด้วยส่วนใช้สอย 6 ส่วน

- 1.1 ส่วนจอครกคั่วอาหาร
- 1.2 ส่วนโถงรับรอง (Lobby)
- 1.3 ส่วนบริการสปา (Spa)
- 1.4 ส่วนห้องสัมมนา
- 1.5 ส่วนคอฟฟี่ช็อป (Coffee Shop)
- 1.6 ส่วนสำนักงาน

2. อาคารห้องพัก 1

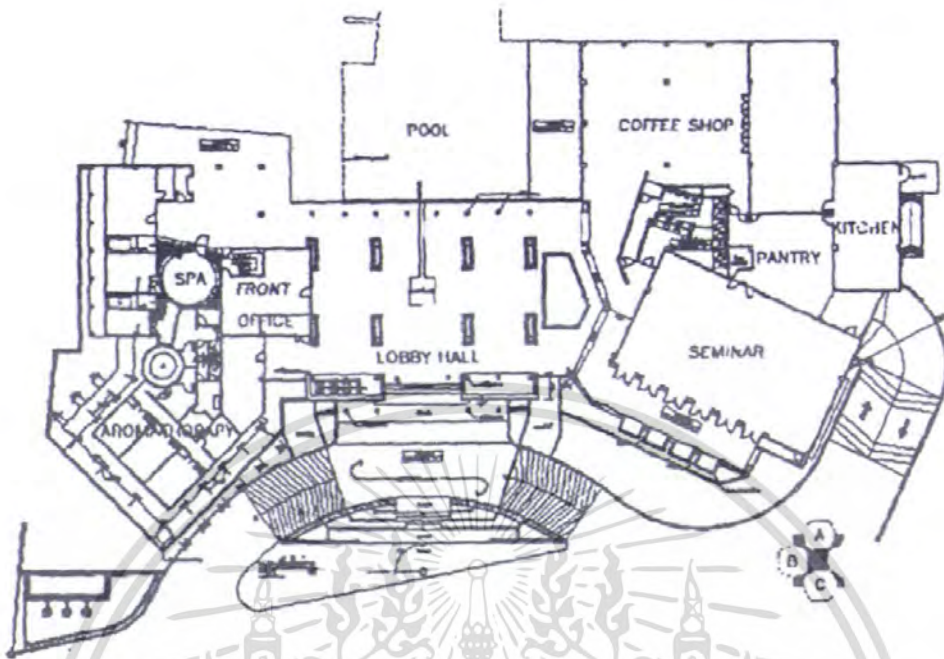
3. อาคารห้องพัก 2

4. อาคารห้องพัก 3

5. กลุ่มอาคารกัศตาคาร

7. สระว่ายน้ำ, สระน้ำล้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

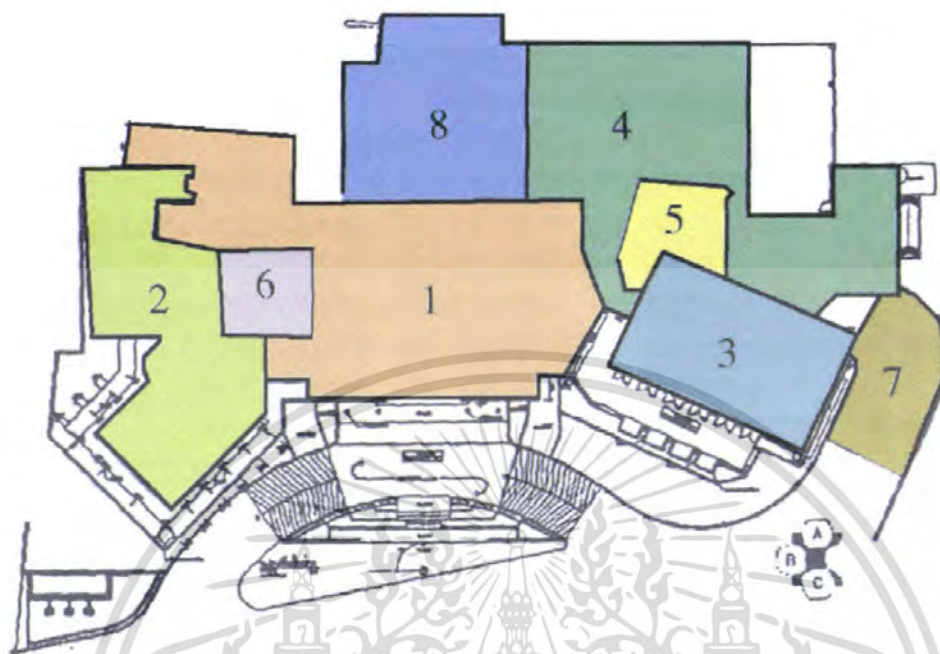


รูปที่ 4.5 แสดงผังพื้นโครงการในส่วนโถงต้อนรับ และส่วนบริการหลักของโครงการ
โครงการ วิลล์ดา รีสอร์ท แอนด์ สปา



รูปที่ 4.6 แสดงรูปด้านของโครงการวิลล์ดา รีสอร์ท แอนด์ สปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

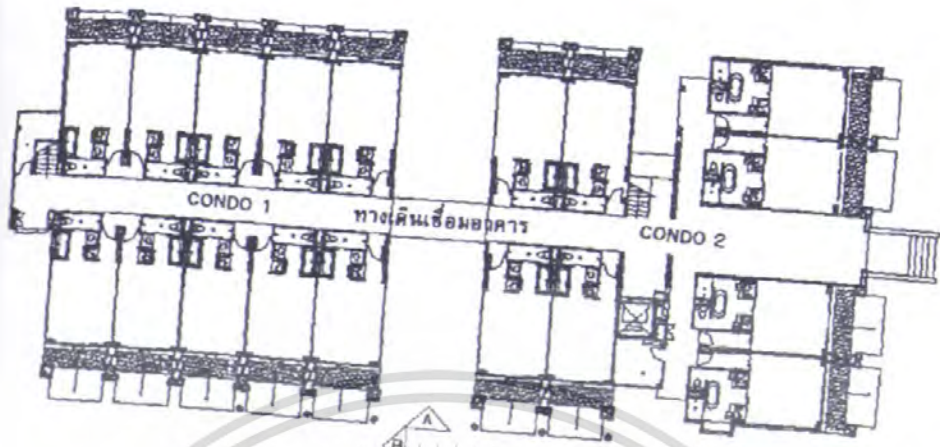


รูปที่ 4.7 แสดงองค์ประกอบต่างๆ ในส่วนอาคารโถงรับรองโครงการวิวัฒนาการรีสอร์ท แอนด์ สปา

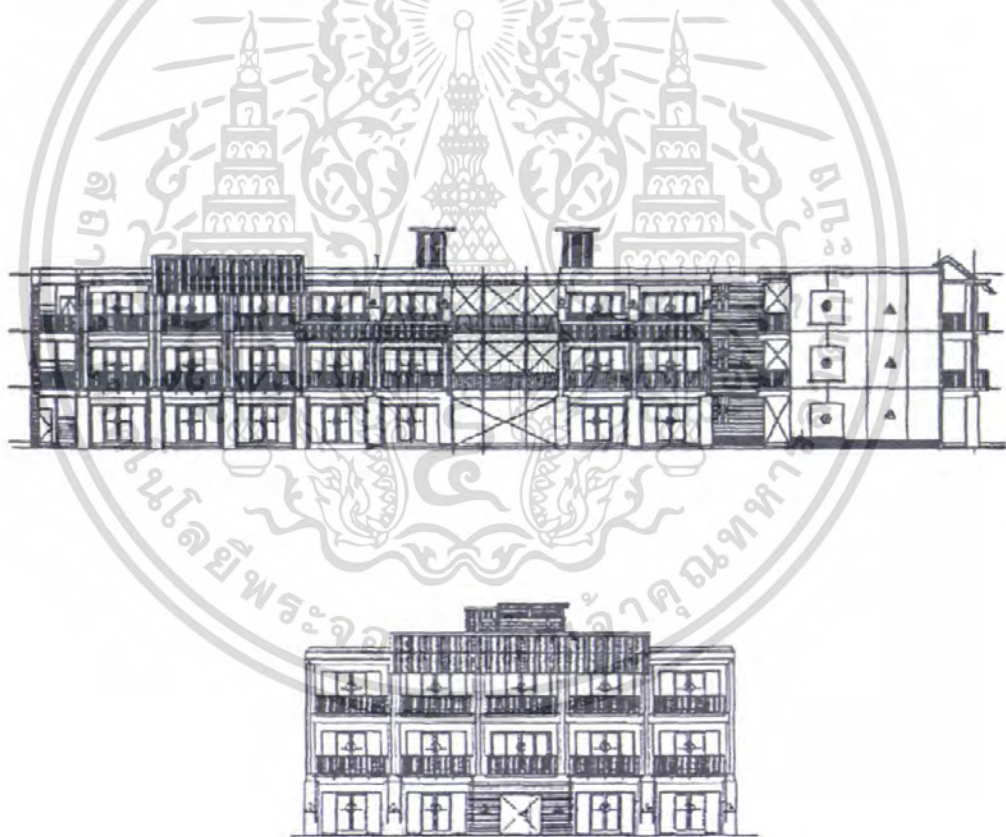
องค์ประกอบในส่วนของอาคารโถงรับรอง (Lobby) มีดังนี้

1. โถงรับรอง เป็นอาคารหลังคาทรงสูง ถักขณะเปิดโค้ง แสดงโครงสร้างของหลังคาซึ่งเป็นโครงสร้างไม้ ในส่วนกลางอาคารมีบ่อน้ำที่เชื่อมจากสระน้ำในส่วนกลางของโครงการเป็นเส้นทางสายตา
2. ส่วนบริการสปา แบ่งออกเป็นสวนนวดตัว ชักผิว และอ่างน้ำวน
3. ส่วนห้องสัมมนา ประกอบด้วยห้องควบคุม และเชื่อมต่อกับส่วนเตรียมอาหารที่เชื่อมต่อกับส่วนอื่น และห้องเก็บอุปกรณ์
4. ส่วนคอฟฟี่ช็อป (Coffee Shop) แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนกลางแจ้ง กับส่วนปรับอากาศ สามารถดัดแปลงเป็นบาร์ในคอนกลางคืนได้ (Night Bar) ซึ่งมีสวนครัว ส่วนเตรียมอาหาร และทางขนส่งอาหารทางด้านหลัง
5. ส่วนของห้องน้ำสาธารณะ ชาย, หญิง และส่วนโทรศัพท์สาธารณะ
6. ส่วนพนักงาน (Front Office)
7. ทางลงที่จอดรถใต้อาคาร
8. สระน้ำล้นซึ่งเชื่อมต่อกับบ่อน้ำในโถงรับรอง (Lobby) และส่วนของสระว่ายน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

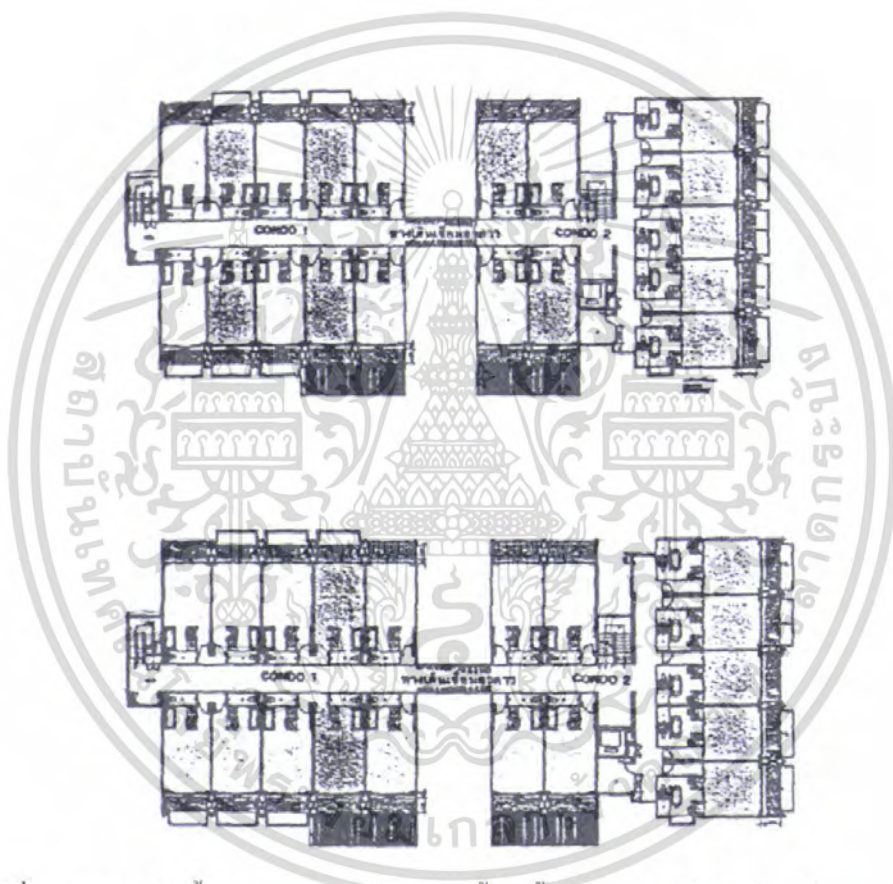
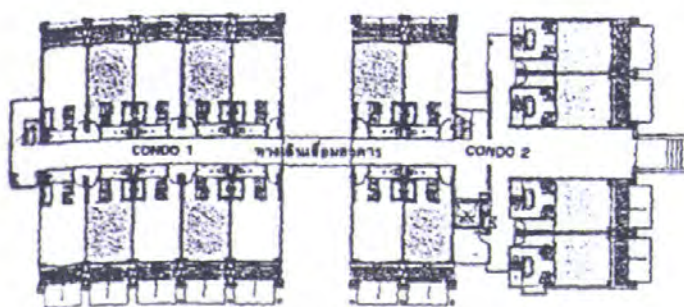


รูปที่ 4.8 แสดงผังพื้นที่อาคารห้องพัก 1 และ 2 โครงการวิวัฒนา รีสอร์ท แอนด์ สปา



รูปที่ 4.9 แสดงรูปด้านอาคารห้องพัก 1 และ 2 โครงการวิวัฒนา รีสอร์ท แอนด์ สปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

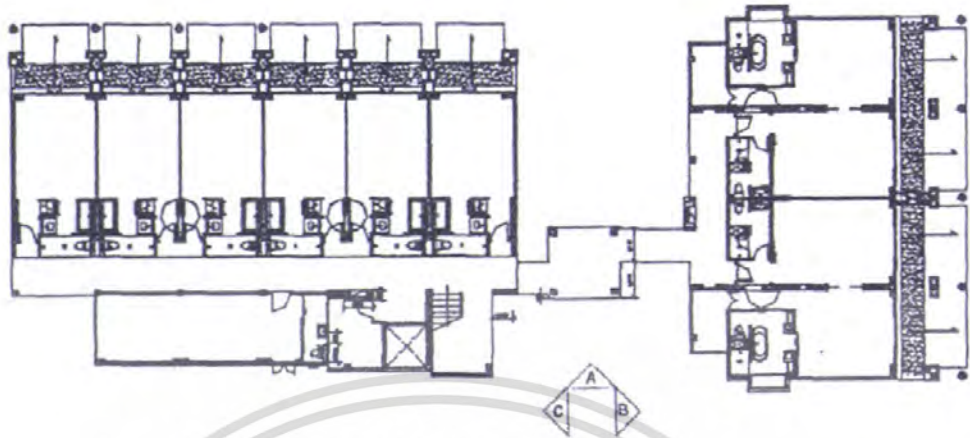


รูปที่ 4.10 แสดงผังพื้นอาคารห้องพัก 1 และ 2 ทั้ง 3 ชั้น โครงการวิจิตรวิมล รีสอร์ท แอนด์ สปา

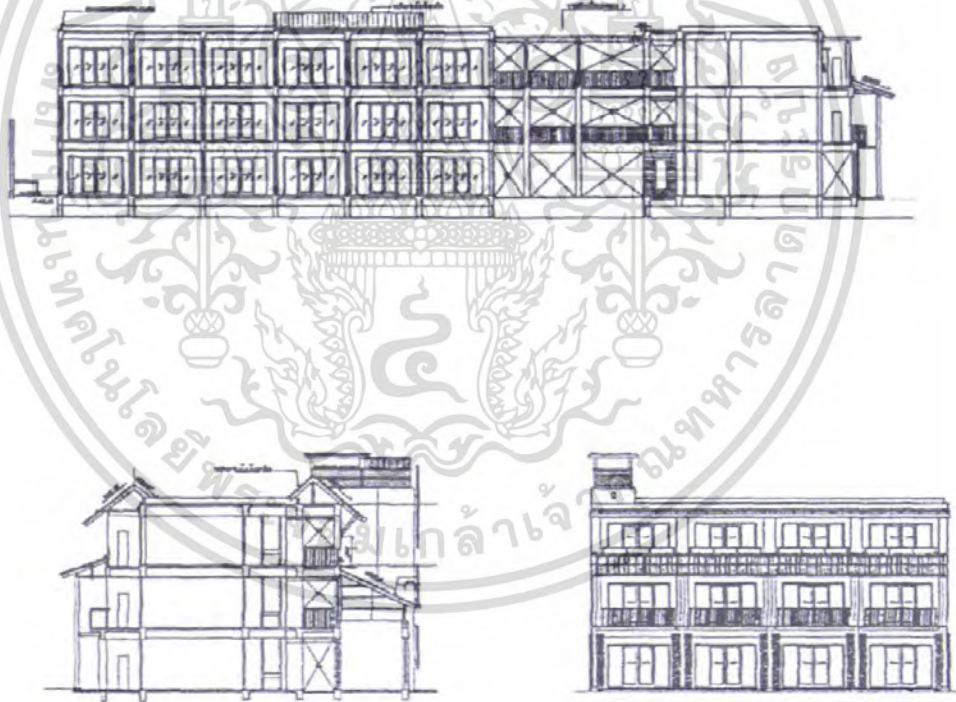
อาคารห้องพัก 1 อาคารทางคั่นซ้ายประกอบด้วยห้องพักจำนวน 30 ห้อง แบ่งเป็น Superior (Double Bed Room) 20 ห้อง และ Superior (Twin Bed Room) 10 ห้อง

อาคารห้องพัก 2 อาคารทางคั่นขวา ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 26 ห้อง แบ่งเป็น Superior (Double Bedroom) 8 ห้อง Superior (Twin Bed Room) 4 ห้อง และ Deluxe 14 ห้อง ซึ่งเป็นในส่วนของห้องที่หันออกสู่ทะเล ใน 2 ตึกนี้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารทุกชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

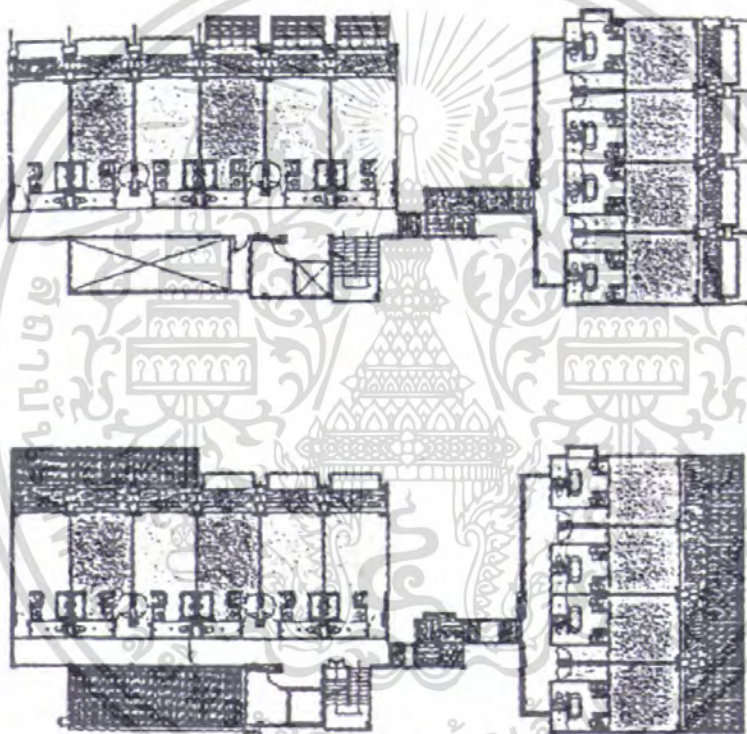
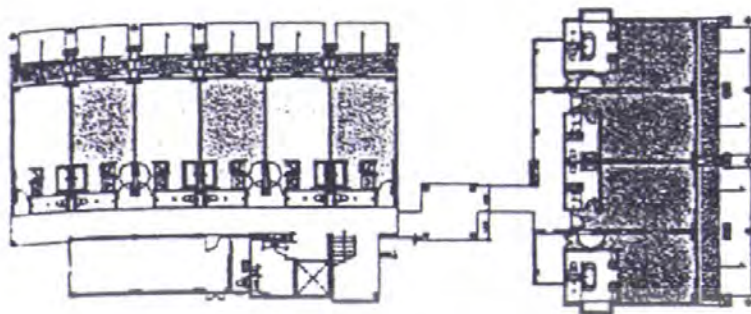


รูปที่ 4.11 แสดงผังพื้น อาคารห้องพัก 3 โครงการวิวัฒนา รีสอร์ท แอนด์ สปา



รูปที่ 4.12 แสดงรูปด้าน และรูปตัด อาคารห้องพัก 3 โครงการวิวัฒนา รีสอร์ท แอนด์ สปา

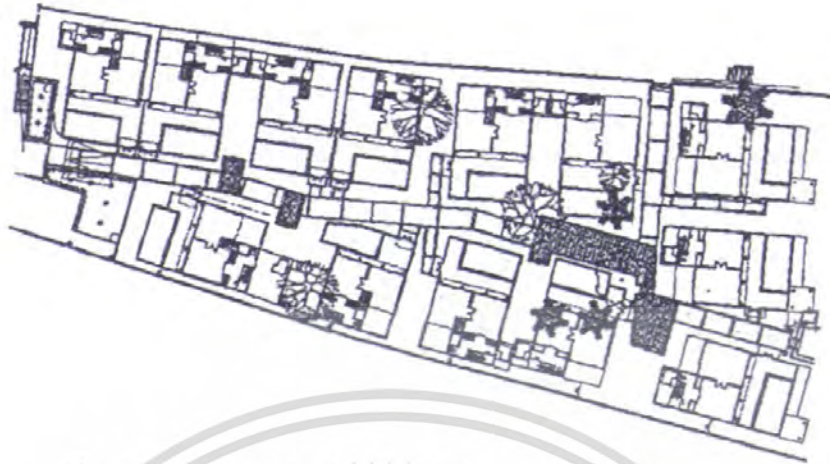
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



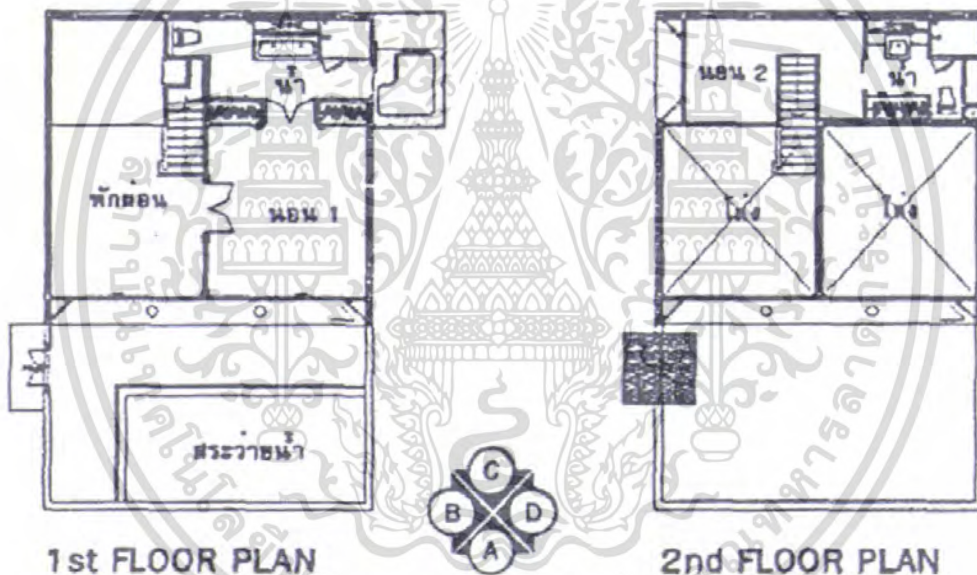
รูปที่ 4.13 แสดงผังพื้นอาคารห้องพัก 1 ทั้ง 3 ชั้น โครงการวิวัฒนา รีสอร์ท แอนด์ สปา

อาคารห้องพัก 3 แบ่งออกเป็น 2 อาคาร มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารทุกชั้น ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 28 ห้อง แบ่งเป็นประเภท Superior (Double Bedroom) 11 ห้อง, Deluxe 8 ห้อง และ Junior Suit 2 ห้อง เนื่องจากอาคารห้องพัก 3 ตั้งอยู่ในส่วนกลางของโครงการ ซึ่งมีมุมมองที่ดี และติดกับสระน้ำ จึงกำหนดให้ส่วนของห้อง Junior Suit อยู่ในส่วนนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.14 แสดงผังบริเวณโครงการ โครงการวิลล่า รีสอร์ท แอนด์ สปา



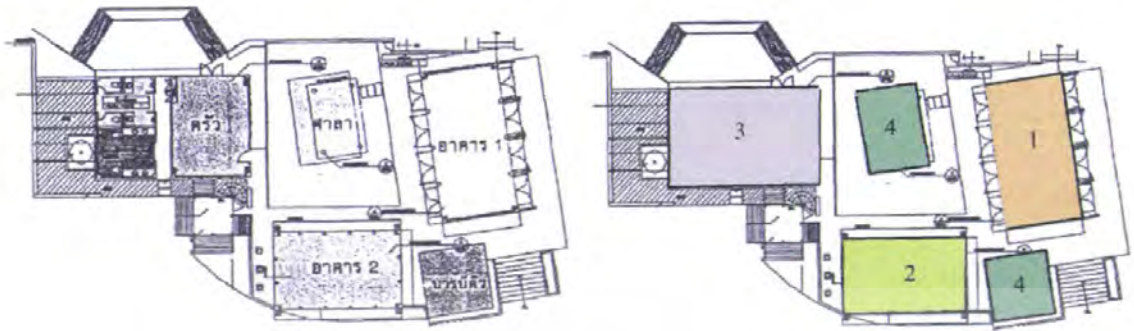
1st FLOOR PLAN

2nd FLOOR PLAN

รูปที่ 4.15 แสดงผังพื้นที่ในส่วนของบ้านพักทั้ง 3 ชั้น โครงการวิลล่า รีสอร์ท แอนด์ สปา

องค์ประกอบกลุ่มอาคารบ้านพัก (Villa) แบ่งเป็นอาคารชั้นเดียว 5 หลัง และอาคารที่มีชั้นลอย 8 หลัง ทุกหลังมีสระว่ายน้ำส่วนตัว เหมาะสำหรับผู้ต้องการมาพักที่ต้องการความเป็นส่วนตัวมากๆ โดยการวางผังแต่ละอาคารจัดให้เป็นอิสระต่อกัน ไม่เป็นแถวแนวเดียวกัน และมีขนาดที่ต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.16 แสดงผังพื้นที่ในส่วนของอาคารภัตตาคาร โครงการวิวัฒนาการรีสอร์ท แอนด์ สปา

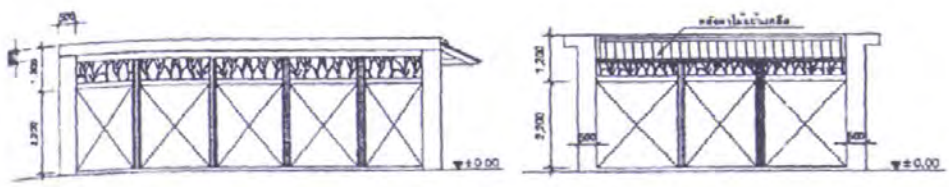
กลุ่มอาคารภัตตาคารประกอบด้วย

1. อาคาร 1 เป็นอาคารชั้นเดียว มีประตูบานเปิดทั้ง 2 ด้าน ระดับพื้นอาคารมีการยกสูงเพื่อใช้เป็นพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมได้ โดยใช้ระแนงไม้ตีปิดช่องว่าง



รูปที่ 4.17 แสดงรูปด้าน และรูปตัดในส่วนของอาคาร 1 ของอาคารกลุ่มอาคารภัตตาคาร โครงการวิวัฒนาการรีสอร์ท แอนด์ สปา

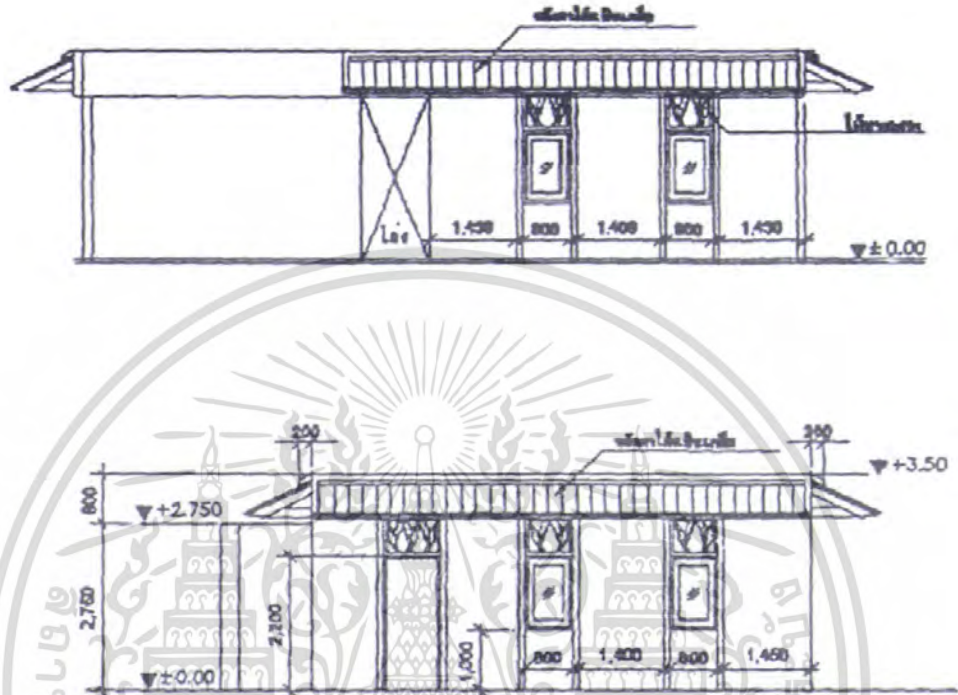
2. อาคาร 2 เป็นอาคารชั้นเดียว มีลักษณะเปิดโล่งทั้ง 4 ด้าน



รูปที่ 4.18 แสดงรูปด้าน และรูปตัดในส่วนของอาคาร 2 ของอาคารกลุ่มอาคารภัตตาคาร โครงการวิวัฒนาการรีสอร์ท แอนด์ สปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. อาคารห้องครัว และห้องน้ำชาย, หญิง มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียว



รูปที่ 4.19 แสดงรูปด้าน ในส่วนของอาคารห้องครัว และห้องน้ำของอาคารกลุ่มอาคารภัตตาคาร
โครงการจิรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา

4. บริเวณส่วนทานอาหารนอกอาคาร คือ ในส่วนของศาลาในบริเวณตรงกลาง และส่วน
บาร์บีคิว จะมีการจัดวางโต๊ะอาหารพร้อมร่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชื่อโครงการ : อาคา รีสอร์ท หัวหิน (Aka Resort Hua Hin)



รูปที่ 4.20 ทศนียภาพภายในโครงการ อาคา รีสอร์ท หัวหิน

สถานที่ตั้ง

152 ม.7, บ้านหนองหือขิง หิน เหล็ก ไฟ, หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์ เดินทางเพียง 5 นาที จากตัวเมืองหัวหิน

ลักษณะของโครงการ

อาคา รีสอร์ท หัวหิน รีสอร์ทสไตล์โมเดิร์น เซน ถูกขนานนามว่าเป็น โอเอซิสหัวหิน เพราะ รีสอร์ทตกแต่งทรนค้วอยู่ในทะเลสาบซึ่งอยู่ท่ามกลางทุ่งหญ้า และภูเขา การตกแต่งเน้นสอดคล้องกับธรรมชาติและศิลปะนิภาช Zen บรรชากาสิหรุหร่า ให้ความเป็นส่วนค้ว เป็นที่รู้จักของนักท่องเทีชว ทั้งชาวไทยและต่างประเทส ออกแบบโดยสถาปนิกชั้นนำ โดยเน้นความเป็นส่วนค้ว และความหรุหร่าของผู้ที่ค้วมาพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.21 ทศนียภาพภายในโครงการ อาภา รีสอร์ท หัวหิน

รีสอร์ทตั้งอยู่บนพื้นที่ ด้านเชิงเขา การออกแบบผสมผสาน ถิ่นระหว้างความหรูหรา ของสถาปัตยกรรมไทยและสถาปัตยกรรมร่วมสมัย ได้อย่างลงตัว ทั้งเขา และทะเลสาบ ธรรมชาติ สร้างบรรยากาศ ความเงียบสงบที่เป็นเอกลักษณ์ ห้องพักผ่อนวิลล่า โอบล้อมด้วยภูมิสถาปัตยกรรมร้อนชื้น (Tropical) สระวน้ำส่วนตัว ระเบียงสวน และสนามหญ้า



รูปที่ 4.22 ทศนียภาพภายในโครงการ อาภา รีสอร์ท หัวหิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.23 ทักษะนียบภาพร้านอาหารภายนอก โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน



รูปที่ 4.24 ทักษะนียบภาพภายในร้านอาหาร โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน



รูปที่ 4.25 ทักษะนียบภาพภายในโถงต้อนรับ โครงการ อาคาร รีสอร์ท หัวหิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวโครงการมีที่พักทั้งหมด 3 แบบ โดยที่ห้องพักทั้ง 3 แบบ เป็นแบบบ้านพักทั้งหมด

1. **One Bedroom Pool Villa** ห้องธรรมดา เป็นห้องเดี่ยว พื้นที่ 160 ตรม. สระว่ายน้ำยาว 5 ม.



รูปที่ 4.26 ทักษิณภาพภายในห้องพักแบบ One Bed Room Pool Villa โครงการ อาศวี รีสอร์ท หัวหิน

2. **One Bedroom Deluxe Pool Villa** ห้องดีลักซ์ มีห้องนั่งเล่น ห้องสปา พื้นที่ 350 ตรม. สระว่ายน้ำยาว 10 ม.



รูปที่ 4.27 ทักษิณภาพภายในห้องพักแบบ One Bed Room Deluxe Pool Villa
โครงการ อาศวี รีสอร์ท หัวหิน

3. **Two Bedroom Deluxe Pool Villa** ห้องครอบครัว พื้นที่ 350 ตรม. มี 2 ห้องนอน ห้องนั่งเล่น สระว่ายน้ำยาว 10 ม



รูปที่ 4.28 ทักษิณภาพภายในส่วนสระว่ายน้ำของห้องพักแบบ Two Bed Room Deluxe Pool Villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่โครงการ อาศวี รีสอร์ท หัวหิน ศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดีของโครงการ

- 1.ภายในห้องพักออกแบบดี ทั้งห้อง ธรรมดาและห้องดีลักซ์ เฟอ์นเจอร์ทุกชิ้นได้รับการออกแบบมา อย่างดี ห้องกว้าง ไม่อึดอัด มีสระว่ายน้ำทุกห้อง
- 2.บรรยากาศในรีสอร์ท สงบ น่าพักผ่อน

ข้อเสียของโครงการ

- 1.ห้องดีลักซ์ (Deluxe) ออกแบบให้มีศาลาบนชั้นสอง ทำให้ความเป็นส่วนตัวของวิลล่าลดลง (จากศาลานี้ สามารถมองเห็นภายในวิลลาของห้องอื่น เห็นสระว่ายน้ำ ในทางกลับกันศาลาห้องอื่นก็ สามารถมองเข้ามาในวิลลาของเราได้เช่นกัน)
- 2.ทำเลของรีสอร์ทที่ห่างจากทะเล ไม่เหมาะสำหรับคนที่อยากใกล้ชิดทะเล
- 3.ที่จอดรถน้อยมาก เมื่อเทียบกับจำนวนที่พัก



3.2 การศึกษาอาคารประเภทเดียวกันในต่างประเทศ

ชื่อโครงการ : The Datai Langkawi Island (Malaysia)

สถานที่ตั้ง ประเทศมาเลเซีย



รูปที่ 4.29 ทิวทัศน์ภายในโครงการ The Datai Langkawi Island

ลักษณะของโครงการ

โครงการนี้เป็นรีสอร์ทพักผ่อนท่ามกลางธรรมชาติของป่าที่มีต้นไม้ใหญ่ สูง ลำต้นใหญ่ และสามารถมองเห็นทะเลได้ในระยะไกล โดยโครงการนี้มีลักษณะเด่นที่การใช้ไม้มาทำให้อาคารสวยงามและมีเอกลักษณ์ การนำวัสดุพื้นถิ่น เช่น เสาไม้ซุงมาทำเป็นเสาของอาคาร หรือถ้ำไม้ไผ่ใช้ทำโครงสร้างหลังคา ซึ่งด้วยเหตุนี้ทำให้อาคารดูมีความกลมกลืนกับสภาพภูมิประเทศเดิม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวางผัง

การวางอาคารของ Datai นี้ อยู่บนพื้นที่ราบด้านบนของเขา แล้วรายล้อมด้วย กลุ่มบ้านพัก (Village) ลดท้นตามระดับของความชันโดยบ้านพัก จะสอดแทรกอยู่ตามป่าไม้ โดยอาศัย Landscape ของพืชพันธุ์ที่มีอยู่เดิมตามธรรมชาติของพื้นที่บนเกาะลังกาวิ

การเข้าถึงสามารถเข้าบ้านพักได้โดยหรือผ่านส่วน โถงค้ำรองรับก่อนก็ได้ทั้ง 2 ทาง และจะมี Court - Yard ระหว่างทางเดินตลอดทาง โดยภาพรวมแล้วการวางผังของอาคารนี้จะแบ่งเป็น 2 ปีก ด้าน ตะวันตกและด้านตะวันออกและสระว่ายน้ำอยู่ตรงกลางและที่พักรวม โดยมีส่วน village อยู่รายรอบ ตามระดับความชันซึ่งบ้านพัก สามารถเข้า 2 ทางทั้งทางด้านตะวันออก ตะวันตก และเข้าถึงสระว่ายน้ำ ได้ทุกทางแล้วแต่ความสะดวกและความใกล้ - ไกล เพราะการวางผังที่กระจุกกระจาย และการวางผังที่ แบ่งเป็น 2 ปีกและกระจายส่วนบ้านพักรอบรีสอร์ทแล้วทำทางเข้าได้จากทั้งปีกทางด้านทิศตะวันออก และตะวันตก



รูปที่ 4.30 แสดงการจัดผังบริเวณของโครงการ โครงการ The Datai Langkawi Island

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกลักษณ์ของอาคาร

1. เพื่อให้เข้ากับป่าโปร่งที่มีลำต้นสูงใหญ่ เสาของอาคารจึงทำมาจากต้นไม้เพื่อความสูงชะลูดและความกลมกลืนเสมือนอยู่ในป่า ตัวอาคารใช้วัสดุปืดผิวที่ทำจากไม้เป็นหลัก
2. ใช้บริเวณฐานและพื้นเป็นหินเพื่อความกลมกลืนและเสมือนว่า อาคารงอกออกมาจากพื้นดิน (Organics)
3. อาคารโปร่งให้ความรู้สึกเบาสบายเหมาะแก่การพักผ่อน
4. ความแตกต่างของระดับบริเวณสระว่ายน้ำกับบ้านพัก ทำให้มีการใช้บันไดในการกำหนด Space รวมไปถึงการเชื่อมโยงทั้ง อาคารส่วนกลางและ บ้านพัก



รูปที่ 4.31 รูปตัดตามยาวแสดงการแก้ปัญหาการวางอาคารตามความชัน
โครงการ The Datai Langkawi Island



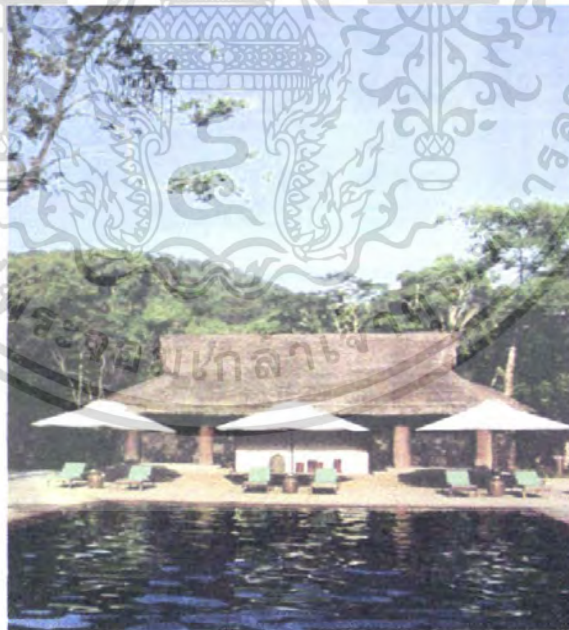
รูปที่ 4.32 ส่วนต่างๆของอาคาร วัสดุที่เป็นธรรมชาติ เพื่อให้ความรู้สึกว่าอาคารเป็นส่วนหนึ่งกับ

ธรรมชาติ โครงการ The Datai Langkawi Island

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

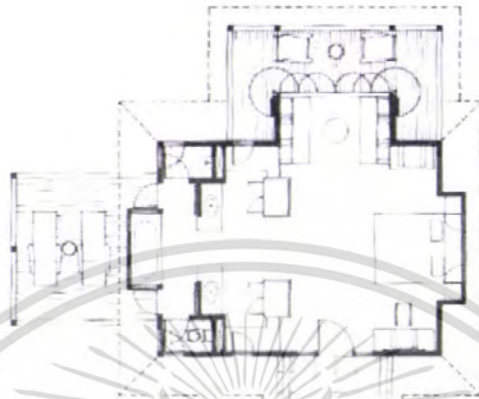


รูปที่ 4.33 ทัศนียภาพภายในโถงต้อนรับ โครงการ The Datai Langkawi Island



รูปที่ 4.34 ทัศนียภาพในส่วนของสระว่ายน้ำ โครงการ The Datai Langkawi Island

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.35 แสดงผังพื้นที่ในส่วนที่บ้านพัก โครงการ The Datai Langkawi Island



รูปที่ 4.36 ทรรศนียภาพภายในส่วนบ้านพัก โครงการ The Datai Langkawi Island

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบโครงสร้างของอาคาร

โครงสร้างหลักของอาคารเป็นเสาและคาน คอนกรีตเสริมเหล็ก แต่โครงสร้างหลังคาใช้วัสดุปิดผิวเป็นไม้เพื่อความกลมกลืนกับป่าไม้โดยรอบ และโครงการนี้ได้ใช้โครงสร้างถ้ำไม้ผุภายในบริเวณโครงสร้างหลังคาส่วนโถงต้อนรับ และนำธรรมชาติของป่าไม้มาเป็นส่วนประกอบของโครงสร้างด้วย อาทิเช่น การนำลำต้นของต้นไม้ทั้งต้นมาทำเป็นเสาสูงชะลูด



รูปที่ 4.37 ทรรศนียภาพภายในโครงสร้างหลังคาในส่วนของโถงต้อนรับ

โครงการ The Datar Langkawi Island

การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของโครงการ

ข้อดีของโครงการ

1. ลดปัญหาเกี่ยวกับการบดบังทัศนียภาพของอาคารภายในโครงการเนื่องจากระดับอาคารส่วนกลางสูงกว่าส่วนบ้านพักมาก
2. เกิดความกลมกลืนระหว่างอาคาร และบริบทรอบข้างเนื่องจากการเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสม
3. ไม่ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการจัด Landscape เพราะมีป่าและพืชพันธุ์ตามธรรมชาติที่สมบูรณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสียของโครงการ

1. การจัดวางผังที่ออกแบบให้มีทางเข้าได้หลายทาง อาจทำให้เกิดปัญหาในการป้องกันภัยเกี่ยวกับความปลอดภัยของโครงการ
2. ระดับที่ต่างกันมากของอาคารส่วนกลาง และบ้านพักทำให้อาคารดูแล้วแบ่งแยก และกิจกรรมถูกตัดขาด

จากข้อมูล และการศึกษาอาคารตัวอย่าง สามารถนำไปสู่การจัดรูปแบบรายละเอียดในส่วนต่างๆ ของโครงการ การคิดคำนวณถึงอัตราส่วนห้องพักต่างๆ รูปแบบของการออกแบบ ข้อดี-ข้อเสีย ของแต่ละอาคาร เพื่อนำไปวิเคราะห์ ปรับปรุงในขั้นตอนการออกแบบต่อไปได้



บทที่ 5

การศึกษาข้อมูล และโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวกับที่ตั้งโครงการ

5.1 การศึกษาข้อมูลทั่วไป และสภาพพื้นฐานของเกาะช้าง

5.1.1 ประวัติเมืองตราด และเกาะช้าง

ในสมัยอยุธยาเมืองตราดหรือเมืองทุ่งใหญ่ปรากฏในทำเนียบหัวเมืองสมัยพระเจ้าปราสาททอง (พ.ศ. 2178) ในฐานะเป็นหัวเมืองชายทะเลสังกัดฝ่ายการต่างประเทศเกี่ยวกับด้านการคลัง และด้วยเหตุที่เมืองตราดเป็นเมืองท่าชายทะเลที่มีชัยภูมิเหมาะแก่การแวะจอดเรือ เพื่อขนถ่ายซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า บริเวณอ่าวเมืองตราดจึงเป็นที่ตั้งของชุมชนพ่อค้าชาวจีนที่เดินทางมาค้าขาย และเมื่อครั้งสงครามกู้เอกราช สมเด็จพระเจ้าตากสินทรงรวบรวมไพร่พล โดยใช้เมืองตราดเป็นเมืองหน้าด่านทำหน้าที่ส่งเสบียงอาหารก่อนเคลื่อนกองทัพเรือออกจากจันทบุรียกไปขับไล่พม่าเพื่อกอบกู้เอกราชคืนสู่ชาติไทย

ในช่วงรัตนโกสินทร์สมัยรัชกาลที่ 1 พ.ศ. 2325 เมืองตราดยังคงขึ้นกับกรมท่า สังกัดอยู่ในฝ่ายกิจการต่างประเทศ และการคลัง ในฐานะหัวเมืองชายฝั่งทะเล และเป็นเมืองท่าสำคัญแห่งหนึ่งในสมัยรัชกาลที่ 3 ไทยได้ทำศึกกับเจ้าอนุวงศ์ แห่งเมืองเวียงจันทน์ ซึ่งต่อมาหันไปสวามิภักดิ์กับญวนจนทำให้ไทยกับญวนผัดใจกันจนต้องทำสงครามในปี พ.ศ. 2317 โดยมีเมืองตราดเป็นแหล่งกำลังพล และเสบียงอาหารที่สำคัญ มีการตั้งป้อมค่ายอยู่ที่บ้านแหลมหิน ปากอ่าวเมืองตราด

ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งเป็นยุคการล่าอาณานิคมของตะวันตก โดยในปี ร.ศ. 112 (พ.ศ. 2436) ฝรั่งเศสได้ส่งกองทัพเรือเข้ายึดจันทบุรี และคืนให้ไทยในปี พ.ศ. 2447 แต่ได้บังคับให้ไทยต้องมอบเมืองตราดให้อยู่ในการปกครองของฝรั่งเศส ต่อมารัฐบาลไทยเห็นว่าตราดมีความสำคัญทางยุทธศาสตร์ และพลเมืองส่วนใหญ่เป็นคนไทย และด้วยพระปรีชาสามารถของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ฝรั่งเศสจึงยินยอมทำสัญญายกเมืองตราดคืนให้กับไทยเมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2449 โดยแลกเปลี่ยนกับพระตะบอง เสียมราฐ ศรีโสภณ ชาวตราดจึงถือเอาวันที่ 23 มีนาคมของทุกปีเป็นวันสำคัญที่ชาวตราด และคนไทยจะได้สำนึกถึงพระมหากรุณาธิคุณขององค์พระพุทธเจ้าหลวง ในการปกป้องเอกราชประชาธิปไตยของไทยไว้ให้ลูกหลาน

ในช่วงสงครามอินโดจีน (พ.ศ. 2483-2484) ฝรั่งเศสได้พยายามเข้ายึดเมืองตราดอีกครั้ง โดยเมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2484 ฝรั่งเศสได้ส่งกองเรือบุกเข้าน่านน้ำทะเลตราด บริเวณเกาะช้าง

กองเรือรบราชนาวีไทยได้เข้าต่อสู้ขัดขวางอย่างกล้าหาญ และสามารถขับไล่ข้าศึกให้ล่าถอยไปได้ ซึ่งเป็นวีรกรรมของทหารเรือไทยที่รู้จักกันในนาม “ยุทธนาวี” เกาะช้าง

ในส่วนของเกาะช้าง เดิมเป็นเกาะที่ไม่มีชุมชนตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัย หากมีความสำคัญในฐานะที่เป็นท่าจอดเรือหลบลมมรสุม เป็นแหล่งเสบียง อาหารและน้ำจืด โดยเฉพาะบริเวณอ่าวสลักเพชรหรืออ่าวสลัด เป็นที่รู้จักกันในหมู่โจรสลัด ชาวจีนไหหลำ และญวน โดยคาดว่าเริ่มมีผู้คนเริ่มเข้ามาตั้งรกรากขึ้นเมื่อปี พ.ศ.2440 เชื่อว่ากลุ่มคนที่มาตั้งรกรากกลุ่มแรกแรกเป็นคนไทย และชนเชื้อสายจีน ซึ่งเดินทางมากับเรือสำเภาในรัชสมัยที่ 5

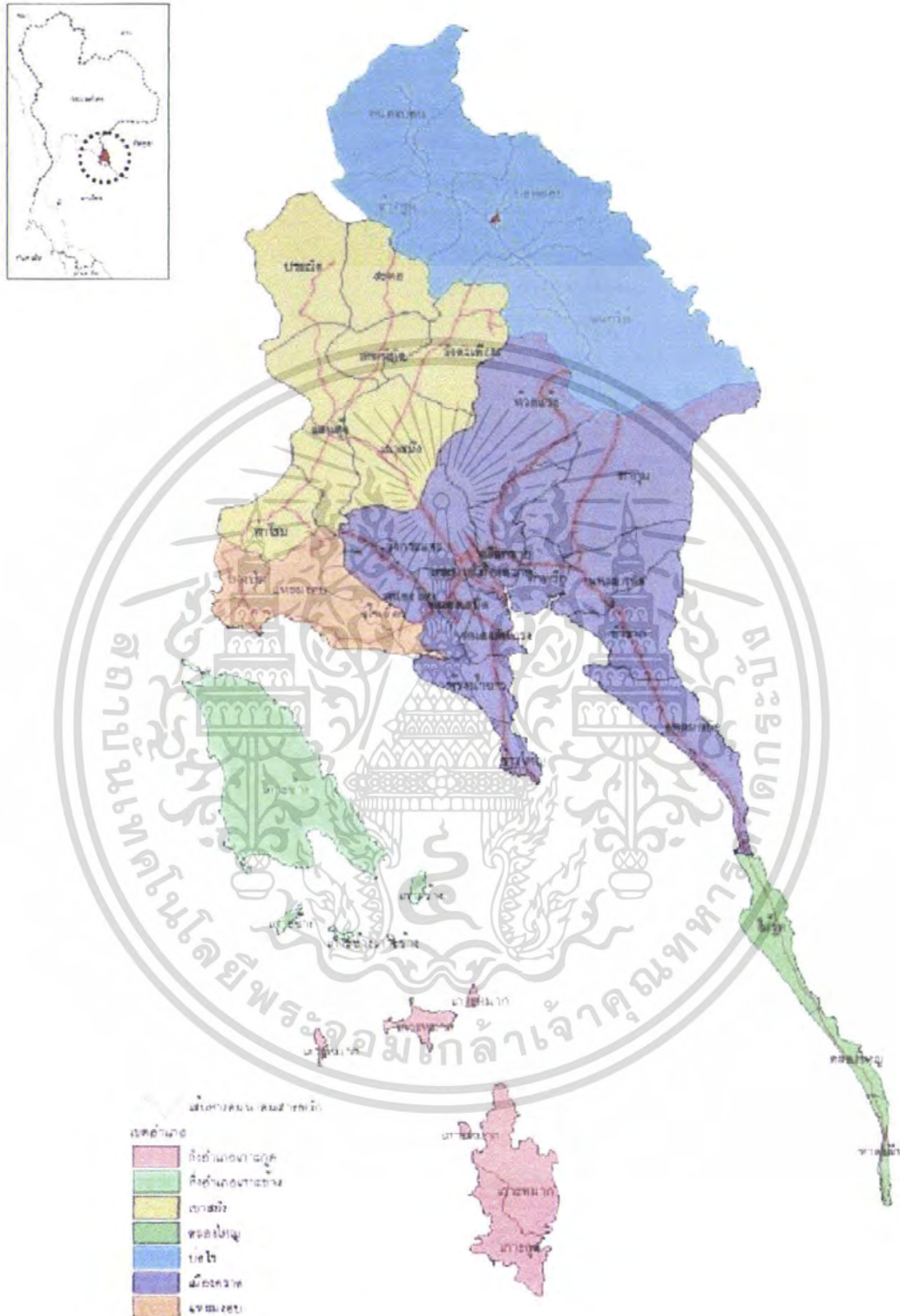
5.1.2 ข้อมูลทั่วไป และสภาพพื้นฐานของเกาะช้าง

เกาะช้างเป็นเกาะที่ใหญ่เป็นอันดับ 2 ของประเทศ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของกิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ส่วนใหญ่เป็นป่าดิบเขา อันเป็นบ่อเกิดของต้นน้ำลำธาร ทำให้มีน้ำตกหลายแห่งบนเกาะ มีชายหาดที่สวยงามอยู่ทางด้านตะวันตกของเกาะ บนเกาะช้างมีประชาชนอาศัยอยู่ถึง 8 หมู่บ้าน อีกทั้งยังเป็นส่วนหนึ่งของอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง ที่ทำการอุทยานฯ ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของเกาะช้างใกล้คลองธารมะยมที่ด้านหน้ามีท่าเทียบเรือขนาดใหญ่ของอุทยานฯ นอกจากนี้ยังมีหน่วยพิทักษ์อุทยานอีก 3 จุด คือ บริเวณอ่าวคลองสน บริเวณทางเข้าน้ำตกคลองพลู และบริเวณหมู่บ้านสลักเพชรอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง ประกอบด้วยเกาะใหญ่น้อยมากกว่า 40 เกาะ ทั้งยังมีเกาะที่เป็นไข่นกกลางทะเลอีกจำนวนมาก โดยมีเกาะช้างเป็นเกาะที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและมีชื่อเสียงของจังหวัดตราด อยู่ห่างจากอำเภอแหลมงอบประมาณ 9 กิโลเมตร ห่างจากตัวจังหวัดตราดประมาณ 25 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร โดยประมาณ 340 กิโลเมตร เป็นเกาะที่ยังมีความสมบูรณ์และความสวยงามทางธรรมชาติอยู่มาก มีชุมชนเก่าซึ่งเป็นชุมชนชาวประมง มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ เพื่อรองรับการเจริญเติบโตที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ

1. ขนาด ที่ตั้ง และอาณาเขต

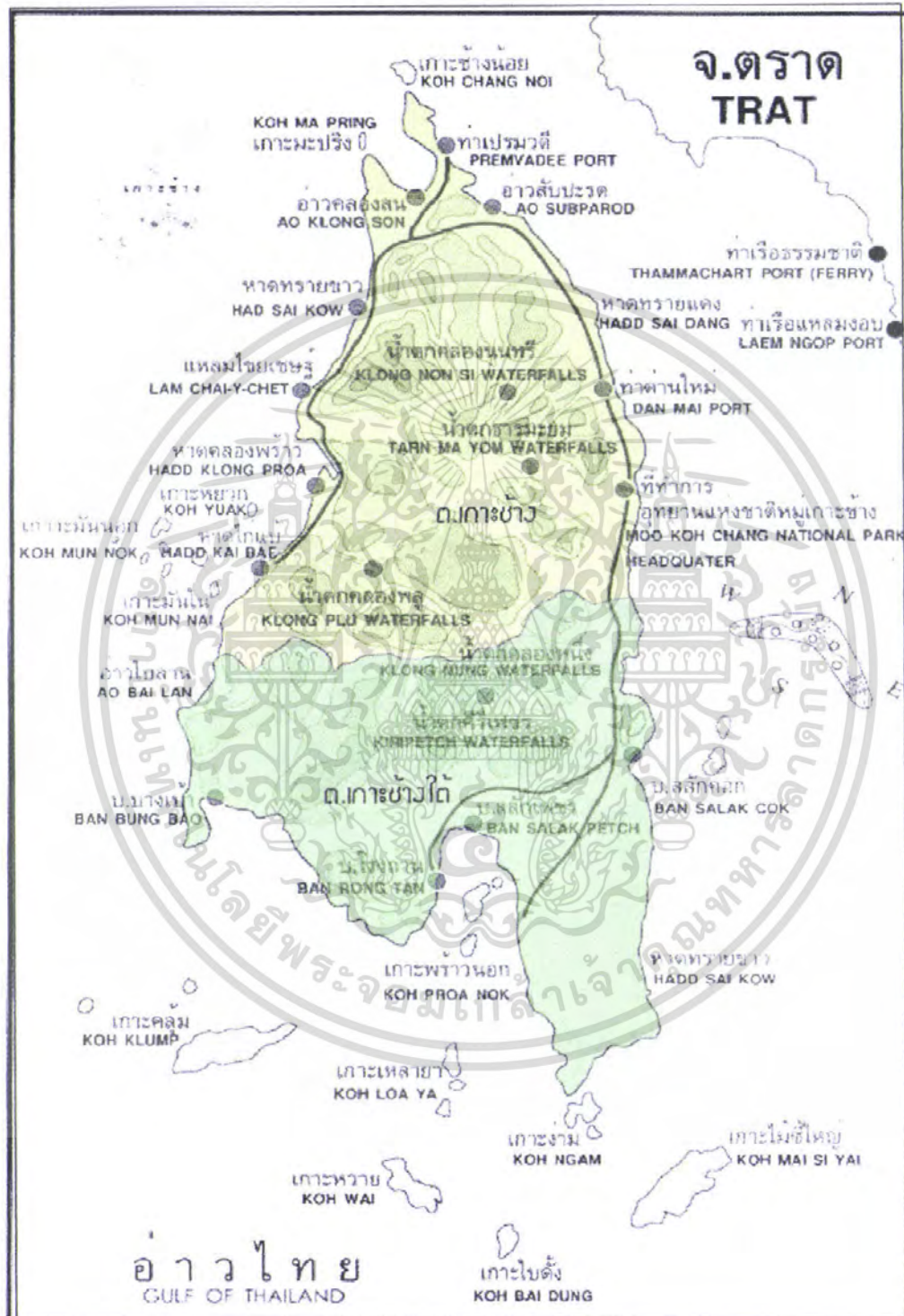
กิ่งอำเภอเกาะช้างมีพื้นที่รวมทั้งเกาะน้อยใหญ่ ทั้งหมด 650 ตารางกิโลเมตร เฉพาะเกาะช้างมีพื้นที่ 429 ตารางกิโลเมตร เป็นเกาะที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 2 รองจากเกาะภูเก็ต โดยมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ทะเลอ่าวไทย และอำเภอแหลมงอบ
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ทะเลอ่าวไทย และกิ่งอำเภอเกาะกูด
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ทะเลอ่าวไทย และอำเภอเมืองตราด
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ทะเลอ่าวไทย



รูปที่ 5.1 แผนที่จังหวัดตราด และเกาะช้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



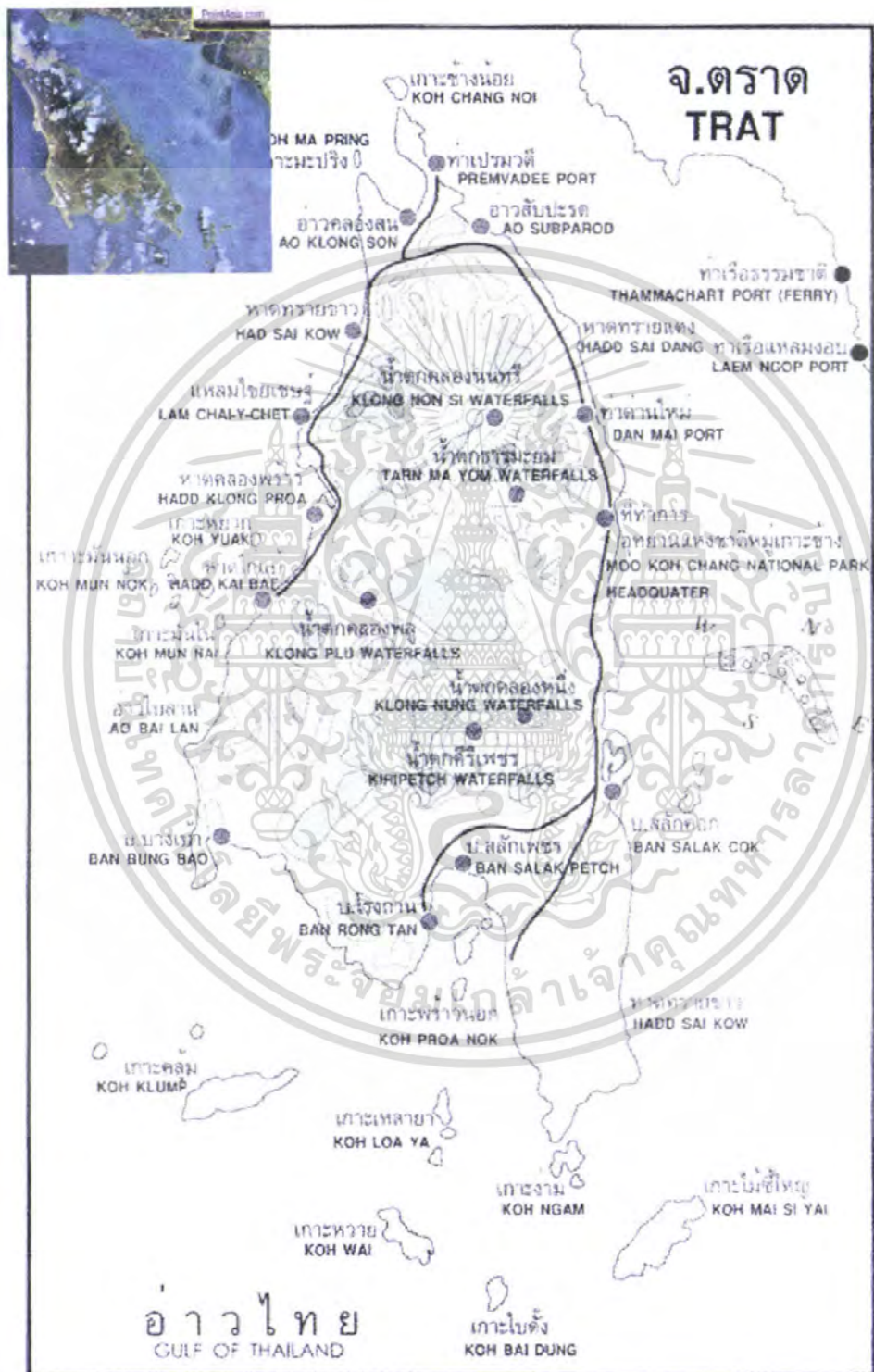
รูปที่ 5.2 แผนที่แสดงอาณาเขตเกาะช้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่ของเกาะประมาณร้อยละ 85 เป็นภูเขาซึ่งปกคลุมไปด้วยป่าไม้ที่อุดมสมบูรณ์และสัตว์ป่านานาชนิดอาศัยอยู่ มีที่ราบประมาณร้อยละ 15 เกาะช้างได้ประกาศเป็นเขตอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้างเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2525 มีเนื้อที่ประมาณ 406,230 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 52.46 ของเนื้อที่ทั้งหมดลักษณะส่วนใหญ่เป็นเขาสูงมีผาหิน ยอดเขาที่สูงที่สุดได้แก่ เขาสลักเพชร มีความสูง 744 เมตร สภาพป่าโดยทั่วไปอุดมสมบูรณ์ ส่วนใหญ่เป็นป่าดิบเขา อันเป็นบ่อเกิดของต้นน้ำลำธารและน้ำตกหลายแห่งบนเกาะ ชายหาดและปะการังที่สวยงามอยู่ด้านตะวันตกของเกาะ

โครงสร้างทางธรณีส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นหินอัคนีในยุค ไทรแอสซิกมีช่วงอายุ 195-230 ล้านปีมาแล้ว มีที่ราบตามชายฝั่งทะเลในบริเวณหมู่บ้านสลักเพชร หมู่บ้านสลักคอก หมู่บ้านคลองสน และอ่าวคลองพร้าว แม่น้ำลำธารในเกาะช้างเป็นคลองสายสั้นๆ ที่น้ำทะเลเข้าถึง ต้นคลองเป็นหัวน้ำจืด ไหลมาจากน้ำตก ซึ่งเป็นสภาพภูเขาหลังอ่าวต่างๆ ไหลแทรกไปตามบริเวณป่าชายเลนแล้วไหลลงสู่ทะเลรอบๆ คลองที่สำคัญได้แก่ คลองสน คลองมะยม คลองค้ำควา คลองบางเป้า คลองพร้าว คลองนนทรี เป็นต้น ลำน้ำเหล่านี้ยังก่อให้เกิดน้ำตกที่สวยงามหลายแห่ง เช่น น้ำตกธารมะยม น้ำตกคลองพลู น้ำตกคลองนนทรี น้ำตกศรีเพชร และน้ำตกคลองหนึ่ง นอกจากนี้ชายฝั่งตะวันออกของเกาะ จะมีหาด โคลนและหินเป็นหาดหน้าแคบ ส่วนหาดทางด้านตะวันตก จะเป็นหาดทรายและหิน



รูปที่ 5.3 แผนที่แสดงลักษณะภูมิประเทศของเกาะช้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ลักษณะภูมิอากาศ อุณหภูมิ และปริมาณน้ำฝน

เกาะช้างมีอุณหภูมิเฉลี่ยประมาณ 27 องศาเซลเซียส มีฝนตกตลอดเกือบทั้งปี โดยเฉพาะในช่วงที่ ได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ระหว่างเดือน พฤษภาคม - ตุลาคม ฝนตกชุกมาก ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยตลอดทั้งปีประมาณ 5,500-6,500 มม.

ลักษณะภูมิอากาศเป็นแบบมรสุม มี 3 ฤดู คือ

- ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ - เมษายน
- ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่เดือน พฤษภาคม - พฤศจิกายน
- ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่เดือน ธันวาคม - มกราคม

ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่ เดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคมของทุกปี เป็นช่วงเวลาที่ ได้รับอิทธิพลจาก มรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยรายปี ประมาณ 4,700 มิลลิเมตร

ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่ เดือนพฤศจิกายน ถึง กุมภาพันธ์ ในระยะนี้มีมรสุม ตะวันออกเฉียงเหนือพัดปกคลุมพื้นที่ ทำให้อุณหภูมิลดลงอากาศ หนาวเย็น

ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือน มีนาคมถึงเดือนเมษายน ในระยะนี้ดวงอาทิตย์กำลัง เคลื่อนผ่านเส้นศูนย์สูตร ไปทางซีกโลกเหนือ ลมมรสุมตะวันออกเฉียง เหนือมีกำลังอ่อนค่อนข้างจะแปรปรวน มีฝนตกน้อยทำให้อากาศร้อนอบอ้าว โดยเฉพาะในเดือนเมษายน มีอุณหภูมิเฉลี่ย ตลอดปีประมาณ 27 องศาเซลเซียส

4. การปกครอง

เกาะช้างอยู่ในเขตการปกครองของ กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ในด้านการปกครองท้องถิ่นมีการกระจายอำนาจจากส่วนกลางสู่ท้องถิ่นในลักษณะองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นจึงไม่เกิดปัญหาในการบริหารแต่อย่างใด เพราะเป็นระบบที่วางกรอบอำนาจโดยรัฐบาล

กิ่งอำเภอเกาะช้างประกอบไปด้วย ตำบลเกาะช้าง และตำบลเกาะช้างใต้ โดยมีชุมชนหลักๆที่อยู่บนเกาะช้าง จำนวน 24 ชุมชน ซึ่งประกอบไปด้วย

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1) ชุมชนหาดทรายขาว | 6) ชุมชนคลองสน |
| 2) ชุมชนอ่าวบางบัว | 7) ชุมชนอ่าวคลองพร้าว |
| 3) ชุมชนอ่าวสลักเพชร | 8) ชุมชนอ่าวเจ๊กแม่ |
| 4) ชุมชนอ่าวไถ่แม่ | 9) ชุมชนอ่าวสลักคอก |
| 5) ชุมชนอ่าวโบลาน | 10) ชุมชนอ่าวธารมะยม |
| 6) ชุมชนคลองสน | 11) ชุมชนอ่าวรางจระเข้ |
| 7) ชุมชนอ่าวคลองพร้าว | 12) ชุมชนอ่าวสับปะรด |



รูปที่ 5.4 แผนที่แสดงตำแหน่งชุมชนต่างๆบนเกาะช้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. แหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ

เกาะช้าง มีแหล่งท่องเที่ยวสำคัญอยู่ด้านทิศตะวันตกของเกาะ เช่น

- 1) อุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 650 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยเกาะต่าง ๆ ที่มากถึง 52 เกาะ เรียงรายตั้งแต่เขตอำเภอแหลมงอบ อำเภอเมือง และอำเภอคลองใหญ่ นอกจากนี้ยังมีเกาะอื่น ๆ ที่ยังคงสภาพความสวยงามตามธรรมชาติได้แก่ เกาะคลุ้ม เกาะเหลายาใน เกาะง่าม เกาะไม้ซี้ใหญ่ เกาะหวาย เกาะรัง ฯลฯ ที่ทำการอุทยานฯ ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของเกาะช้างใกล้คลองธารมะยม บริเวณด้านหน้ามีท่าเทียบเรือขนาดใหญ่ของอุทยานฯ นอกจากนี้ยังมีหน่วยพิทักษ์อุทยานอีก 3 จุด ซึ่งล้วนอยู่บนเกาะช้าง คือ บริเวณอ่าวคลองสน บริเวณทางเข้าน้ำตกคลองพลู และบริเวณหมู่บ้านสลักเพชร
- 2) บริเวณยุทธนาวีเกาะช้าง อยู่ทางตอนใต้ของเกาะช้าง น่านน้ำทะเลตราด บริเวณอ่าวสลักเพชร อ่าวสลักคอก ยังเป็นอีกหน้าหนึ่งของบันทึกประวัติศาสตร์การต่อสู้เพื่อปกป้องอธิปไตยของไทย กองทัพเรือไทยสามารถขับไล่ผู้รุกรานให้ล่าถอยไปได้ หากไทยต้องสูญเสียกองเรือ และทหารกล้า ไปจำนวนหนึ่ง วิศวกรรมทหารเรือไทยได้รับการจดจารึก และรำลึกถึงวันที่ 17 มกราคมของทุกปี ณ อนุสรณ์สถานยุทธนาวีที่เกาะช้าง อำเภอแหลมงอบ
- 3) อ่าวคลองสน เป็นอ่าวอยู่ทางเหนือสุดของเกาะฝั่งตะวันตก เป็นที่ตั้งของชุมชนบ้านคลองสน ใกล้บริเวณอ่าวมีแนวปะการังใต้น้ำที่สวยงาม
- 4) น้ำตกคลองนนทรี เป็นน้ำตกขนาดเล็ก อยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเกาะมีทางเดินเท้าจากบ้านด่านใหม่ตามทางเดินเท้า 3 กิโลเมตร หรือจากที่ทำการอุทยานฯ เป็นระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร
- 5) น้ำตกธารมะยม อยู่หลังที่ทำการอุทยานฯ เดินผ่านสวนเข้าไปประมาณ 500 เมตร เป็นน้ำตกขนาดกลาง มี 4 ชั้น ชั้นที่ 3 เป็นชั้นที่สวยงามที่สุด พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 และ รัชกาลที่ 7 และสมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณี เสด็จประพาสมาชังน้ำตกนี้ โดยมีพระปรมาภิไธยย่อ จปร.สลักอยู่ที่หน้าผาน้ำตกชั้นบน
- 6) น้ำตกคลองพลู เป็นน้ำตกขนาดใหญ่ที่สวยงามที่สุดของเกาะช้าง มีน้ำตกไหลผ่านหน้าผาแดงเบื้องล่าง น้ำตกมี 3 ชั้น ทางเข็อยู่ห่างจากอ่าวคลองพร้าว 3 กิโลเมตร จากนั้นต้องเดินป่าอีกประมาณ 20 นาที

- 7) หาดทรายขาว อยู่ทางตอนใต้ของเกาะช้างใกล้กับอ่าวสลักเพชร มีลักษณะเป็นอ่าวที่มีหาดทรายทอดยาว เล่นน้ำได้ สามารถเดินป่าชมจุดยุทธนาวิที่เกาะช้าง และชมทัศนียภาพตามหมู่เกาะใกล้เคียง เช่น เกาะเหลาตา อ่าวสลักเพชร เกาะหวาย
- 8) บ้านสลักเพชร เป็นชุมชนที่ใหญ่และเก่าแก่ที่สุด บนเกาะช้าง ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของเกาะ ชาวบ้านประกอบอาชีพทำการประมงชายฝั่ง มีหมู่เกาะและทิวเขาโอบล้อม หน้าหมู่บ้านมีวัดเก่าแก่ คือ วัดสลักเพชร สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 เมื่อครั้งเสด็จประพาสเกาะช้าง และ อ่าวสลักเพชรเป็นอ่าวใหญ่ที่สุดบนเกาะ
- 9) น้ำตกคีรีเพชร เป็นน้ำตกชั้นเดียว อยู่ห่างจากชุมชนบ้านสลักเพชรผ่านสวนยางเป็นระยะทาง 3 กิโลเมตร
- 10) บ้านโรงถ่าน เป็นชุมชน เล็ก ๆ ตั้งอยู่บริเวณอ่าวสลักเพชร อยู่ทางตอนใต้ของเกาะ นักท่องเที่ยวนิยมไปชมทิวทัศน์กันที่นี่ เมื่อมองไปทางเหนือจะเห็นยอดเขาสลักเพชรมีเมฆหมอกปกคลุม ทางตะวันออกจะเห็นเกาะมะพร้าวในและทิวเขาบริเวณแหลมใหญ่ หากเดินขึ้นเนินเขาไปสำนักสงฆ์อนุสาวรีย์บรรพตจะมองเห็นทิวทัศน์ของอ่าวสลักเพชรทั้งหมด
- 11) น้ำตกคลองหนึ่ง เป็นน้ำตกขนาดเล็ก ใกล้กับน้ำตกคีรีเพชร -บ้านโรงถ่าน อยู่ลึกเข้าไปจากชุมชนสลักเพชร เข้าไปประมาณ 2 กิโลเมตร แล้วเดินเท้าอีกประมาณ 480 เมตร คำน้ำตกไหลทั้งตัวลงมาจากช่องเขาแคบ ๆ ที่มีความสูง 120 เมตร สามารถลงเล่นน้ำได้
- 12) หมู่บ้านประมงบางบัว บ้านแต่ละหลังสร้างอยู่บนทะเล มีสะพานเชื่อมต่อถึงกัน บรรพบุรุษของคนที่นี่ส่วนใหญ่สืบเชื้อสายจากชาวสลักเพชร ดำรงชีวิตเรียบง่ายด้วยการทำประมงขนาดเล็กชายฝั่ง เป็นแหล่งปลาหมึกหอมชุกชุม มีแหล่งปะการังใต้น้ำ บริเวณหมู่บ้านมีท่าเรือ สะพานปลา ท่ากะป็น้ำปลา กุ้งแห้ง ปลาเค็ม อ่าวบางบัวมีชัยภูมิที่ดั่งเหมาะแก่การจอดเรือ หลบคลื่นลมเพราะมีเทือกเขา และหมู่เกาะโอบล้อมสองด้านในฤดูมรสุม จึงมีเรือมากมายเข้ามาจอดหลบคลื่นลมในอ่าวนี้
- 13) หาดคลองพร้าว-แหลมไชยเชษฐ์ เป็นหาดทรายที่มีความยาวต่อเนื่องไปจนถึงหาดไก่อแบ้ หาดทรายบริเวณนี้มีความลาดมาก สามารถเล่นน้ำได้ ตอนเหนือสุดของอ่าวคลองพร้าวติดกับแหลมไชยเชษฐ์ มีแหลมหินที่ทัศนียภาพสวยงาม แต่ไม่สามารถเล่นน้ำได้

5.2 การศึกษาระบบโครงสร้าง และระบบบริการขั้นพื้นฐาน

เกาะช้างเป็นเกาะที่มีการขยายตัวด้านตลาดการท่องเที่ยวสูง บริเวณพื้นที่เกาะช้าง จังหวัดตราด ได้มีการเตรียมความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการไว้ค่อนข้างเพียงพอ อยู่ในเกณฑ์ที่ดี ซึ่งในปัจจุบัน ได้มีการพัฒนาให้ได้มาตรฐาน ปริมาณ และคุณภาพเพื่อรองรับ และให้เพียงพอต่อการขยายตัว กิจการ โรงแรมจำเป็นต้องใช้ระบบต่างๆอย่างครบถ้วน พอเพียง และมีประสิทธิภาพทั้งการดำเนินการขามปกติ และเมื่อขามฉุกเฉิน

5.2.1 การคมนาคมขนส่ง และการสื่อสาร

1. ระบบโครงข่ายถนนบนพื้นที่เชื่อมโยงชายฝั่งจังหวัดตราด

โครงข่ายถนนสายหลักบนพื้นที่ชายฝั่งจังหวัดตราด ประกอบด้วยถนนสายหลักที่สำคัญ ได้แก่

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (สายบางนา-ตราด) เชื่อมต่อจากกรุงเทพมหานคร ผ่านจังหวัดชลบุรี ระยอง จันทบุรี เข้าสู่พื้นที่อำเภอเมืองตราด รวมระยะทางประมาณ 385 กิโลเมตร ลักษณะเป็นทางหลวงสายประธานขนาด 4-6 ช่องจราจร
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 (สายบางนา-ชลบุรี-แกลง-จันทบุรี) ระยะทางประมาณ 315 กิโลเมตร เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร สภาพการจราจรพบว่าสภาพการจราจร โดยทั่วไปถนนทั้ง 2 สายหลักนี้ มีลักษณะไม่ติดขัด ยกเว้นในช่วงฤดูการท่องเที่ยวการจราจรติดขัดบ้างเป็นบางช่วง เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวเข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งตัวอำเภอเมืองตราด ที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 ผ่าน ซึ่งหากมีการสร้างถนนเลียบเมืองตราด เพื่อแยกประเภทของการจราจร ระหว่างจราจรเข้าสู่พื้นที่ และจราจรผ่านพื้นที่ เพื่อเป็นการระบายปริมาณการจราจรปัญหาการจราจรในบริเวณนี้ได้
- ทางหลวงหมายเลข 318 เชื่อมโยงระหว่างอำเภอเมืองตราด ไปยัง อำเภอคลองใหญ่ และชายแดนติดประเทศกัมพูชา เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร พบว่าสภาพการจราจร โดยทั่วไป มีลักษณะไม่ติดขัด เช่นเดียวกับทางหลวงหมายเลข 3 และ 344 เว้นแต่ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว และช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ ที่จะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมาก จะส่งผลให้มีการจราจรติดขัดบ้างเป็นบางช่วง

- ทางหลวงหมายเลข 3148 เชื่อม โยงระหว่างอำเภอเมืองตราด และพื้นที่ชายฝั่งบริเวณอำเภอแหลมงอบ ซึ่งมีท่าเทียบเรือเฟอร์รี่ โดยสารเพื่อจะเดินทางต่อไปยังหมู่เกาะช้าง สภาพถนนเป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจรผ่านชุมชนหลายชุมชนและสองข้างทางมีร้านค้ามากมาย ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวปริมาณการจราจรจะคับคั่งและติดขัด ดังนั้นหากมีการขยายผิวจราจรและจัดการที่จอดรถอย่างมีประสิทธิภาพ ก็จะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรลงได้
- ทางหลวงหมายเลข 3156 เป็นเส้นทางแยกจากทางหลวงหมายเลข 3 บริเวณบ้านแสนตุ้ง ก่อนถึงอำเภอเมืองตราด เชื่อมโยงการเดินทางไปยังท่าเทียบเรือเฟอร์รี่ โดยสาร และบรรจบกับทางหลวงสาย 3148 ที่อำเภอแหลมงอบเป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างอำเภอและชุมชนต่างๆ ซึ่งปัจจุบันในช่วงฤดูการท่องเที่ยว จะมีปริมาณการจราจรที่จะเดินทางไปยังหมู่เกาะช้างผ่านถนนสายนี้ปริมาณมาก ประกอบกับบริเวณที่ผ่านชุมชน สองข้างทางจะมีร้านค้าจำนวนมากเรียงรายอยู่สองฝั่งถนน ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดมาก หากมีการขยายผิวจราจร รวมทั้งการจัดการที่จอดรถอย่างเป็นสัดส่วน จะสามารถแก้ปัญหาการจราจรในบริเวณดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เขตทางของถนนโดยทั่วไป มีความกว้างประมาณ 24 – 30 เมตร ซึ่งสามารถจะขยายผิวทางเป็น 4 ช่องจราจร ได้ในอนาคต

2. ระบบโครงข่ายถนนบนเกาะช้าง

โครงข่ายถนนสายหลักบนเกาะช้างเป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจรผิวจราจรมีลักษณะเป็นแอสฟัลต์ติกคอนกรีต มีความกว้างของช่องจราจรประมาณ 5.00-6.00 เมตร ส่วนใหญ่อยู่ในสภาพดี โดยจะเชื่อมต่อกันตามแนวของชายหาดในลักษณะคล้ายกับถนนวงแหวนรอบเกาะ อย่างไรก็ตาม ถนนรอบเกาะดังกล่าวยังมีความ คับแคบ เนื่องจากบางบริเวณ มีการตั้งร้านค้าริมถนน ทำให้มีรถจอดบนผิวทางริมถนน ประกอบกับเส้นทางบางช่วงมีความลาดชันสูง และยังไม่เชื่อมต่อกันเป็นวงรอบ ไปยังทุกพื้นที่ โดยยังคงมีเส้นทางเชื่อมระหว่างชุมชนบ้านสลักเพชร และชุมชนบ้านบางเป้า ระยะทางประมาณ 9 กิโลเมตรที่ยังไม่มีถนนเชื่อมต่อกันเนื่องจากมีลักษณะภูมิประเทศเป็นเขาสูงชัน และเป็นเขตป่า ไม้คุ่มน้ำอนุรักษ์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการ

ก่อสร้างทางจักรยานเพื่อเชื่อมเส้นทางนี้ ดังนั้นด้วยลักษณะ โครงสร้างถนนดังกล่าวจะ
ไม่สนับสนุนต่อรูปแบบ การคมนาคมขนส่งและกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต
สภาพการจราจร พบว่าปัจจุบันถนนบนเกาะช้างยังสามารถรองรับปริมาณ
การจราจรได้ในอนาคต จึงยังไม่มีควมจำเป็นในการก่อสร้างหรือขยายจำนวนช่อง
จราจรเพิ่มเติม แต่ควรมีการ ปรับปรุงสภาพถนนให้ได้มาตรฐาน และมีการจำกัดการ
ใช้รถยนต์ในบางพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและความปลอดภัย

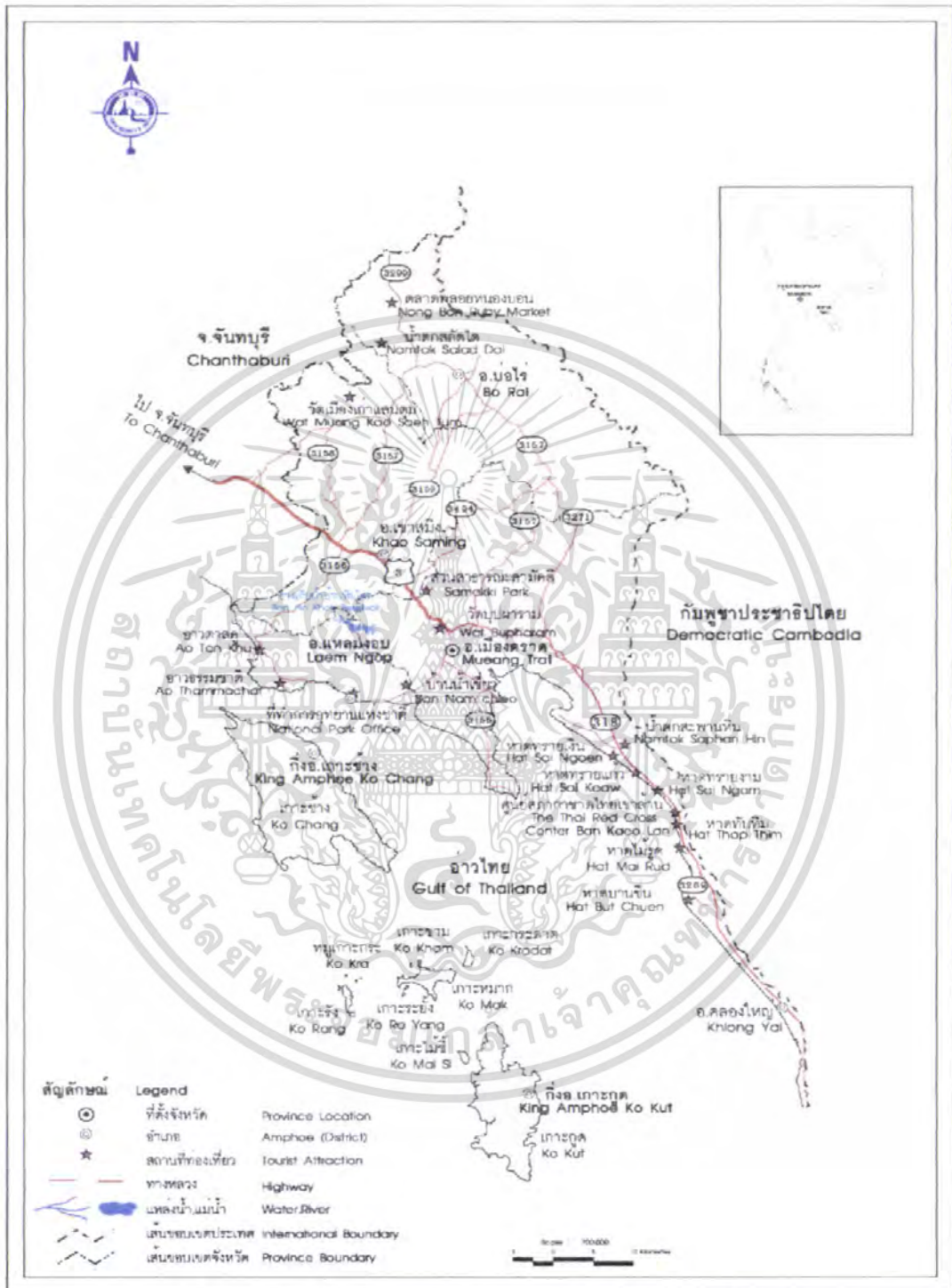


รูปที่ 5.6 สภาพถนนบนเกาะช้าง ในบริเวณที่เป็นภูเขา



รูปที่ 5.7 สภาพถนนบนเกาะช้าง ในบริเวณชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.8 แสดงโครงข่ายถนนสายหลักบนพื้นที่ชายฝั่งจังหวัดตราด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



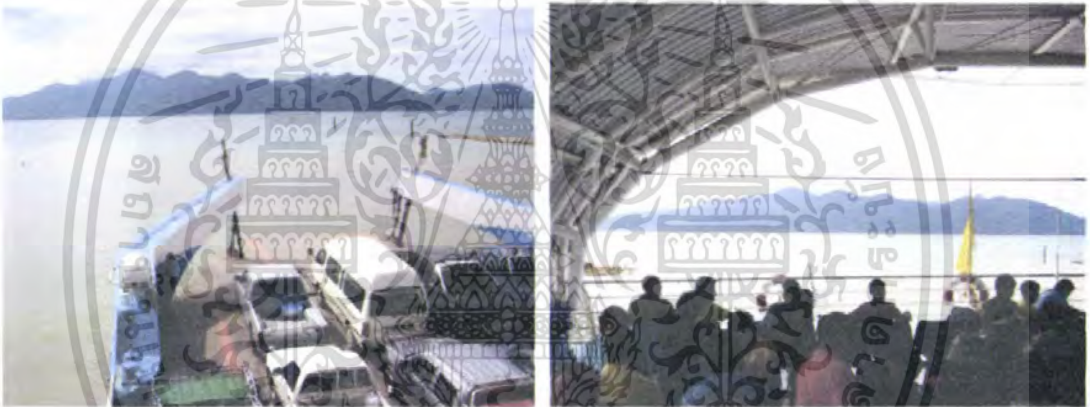
รูปที่ 5.9 แสดงโครงข่ายถนนสายหลักบนพื้นที่เกาะช้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำ

จากภาพรวมของเครือข่ายการขนส่งทางน้ำพบว่าการเดินทางโดยเรือเข้าสู่เกาะช้าง มี 3 ลักษณะ ดังนี้

- แบบที่ 1 เป็นการคมนาคมขนส่งทางน้ำโดยเรือเฟอร์รี่บรรทุกผู้โดยสาร และรถยนต์ (Passenger and Car Ferry) บริเวณพื้นที่ประตูสู่เกาะช้าง (Gate Way) บริเวณอ่าวธรรมชาติ แหลมงอบกับฝั่งตะวันออกของเกาะช้าง โดยมีผู้ประกอบการเอกชน 3 ราย ที่เป็นเจ้าของกิจการเดินเรือ และเจ้าของท่าเรือ การคมนาคมขนส่งตามรูปแบบดังกล่าวยังไม่ได้มาตรฐานและมีความจำเป็นที่จะต้องพัฒนายกระดับมาตรฐานของทั้งเรือและท่าเรือให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ให้เป็นระดับสากล (World Class)



รูปที่ 5.10 เรือเฟอร์รี่ที่ให้บริการผู้โดยสารข้ามไปยังเกาะช้าง

แบบที่ 2 การขนส่งทางน้ำโดยเรือโดยสารหรือเรือยนต์ประเภทอื่นๆ ไม่มีบริการบรรทุกรถยนต์ ส่วนใหญ่เป็นการเดินทางระหว่างท่าเรือชายฝั่งขนาดเล็กไปยังเกาะช้าง เกาะหมากและเกาะกูด โดยมีสถานที่ตั้งท่าเรืออยู่ในบริเวณที่สามารถเชื่อมต่อกับการขนส่งทางบก มีสภาพคลื่นลมสงบพอสมควรและสามารถใช้การ ได้ตลอดทุกฤดูกาล ท่าเรือบนฝั่งประกอบด้วยท่าเรือที่แหลมงอบ ค่านเก่า (แม่น้ำตราด) แหลมศอก ไม้รูด คลองใหญ่ คลองสน ส่วนที่เกาะประกอบด้วยท่าเรือที่ ชาร์มะยม (เกาะช้าง) คลองพร้าว (เกาะช้าง) อ่าวคานิค (เกาะหมาก) อ่าวสลัด (เกาะกูด) อ่าวใหญ่ (เกาะกูด) คลองมาด (เกาะกูด) การขนส่งทางน้ำรูปแบบดังกล่าวยังคงมีความสำคัญ ซึ่งรัฐควรเข้ามาดูแลและกำหนดมาตรฐานความปลอดภัยของเรือโดยสาร พัฒนาและปรับปรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ท่าเรือสาธารณะบางแห่งที่จำเป็น และควรเป็นผู้สนับสนุนให้ใช้ระบบการขนส่งที่รวดเร็วและปลอดภัยยิ่งขึ้นด้วยเรือเร็ว เช่น เรือ ไฮโดรฟอยล์ (Hydro Foil) หรือ เรือ ไฮสปีดแคตามารัน (High Speed Catamaran) เป็นต้น ทั้งนี้ในระยะยาวควรพัฒนาท่าเรือสาธารณะมาตรฐาน หรือลงทุนในโครงสร้างบริการขั้นพื้นฐานโดยรัฐและให้เอกชนเข้ามาบริหารงานต่อไป

- แบบที่ 3 การสัญจรทางน้ำในลักษณะท่าจอดเรือสู่ท่าจอดเรือ (Harbour to Harbour) หรือการเชื่อมต่อภายในเกาะ (Inter Island Link) เป็นส่วนที่สนับสนุนการท่องเที่ยวและกีฬาทางน้ำทุกประเภท ซึ่งเอกชนหรือผู้ประกอบการรายย่อยตลอดจนเจ้าของกิจการ โรงแรม ได้จัดให้มีบริการอยู่แล้ว และได้มีการขออนุญาตก่อสร้างท่าเรือขนาดเล็ก (ไม่เกิน 20 คันกรอสส์) จำนวนมาก จึงมีความจำเป็นที่รัฐมีควรทำการตรวจสอบความเหมาะสม รูปแบบการคมนาคมดังกล่าวมีความจำเป็น ซึ่งจะต้องเร่งออกข้อกำหนดเพื่อกำกับดูแลด้านมาตรฐานเรือ ท่าเรือ การบริหารจัดการและการจัดระเบียบท่าเรือเอกชนดังกล่าวโดยด่วน

4. ด้านการสื่อสาร

ในปัจจุบัน นับว่าการสื่อสารเจริญก้าวหน้าไปอย่างมาก มีเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาช่วย โดยเฉพาะโทรศัพท์เคลื่อนที่ เนื่องจากสามารถตอบสนองความต้องการในปัจจุบันได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และทันต่อเหตุการณ์ นอกจากนี้ยังมีการติดต่อสื่อสารโดยวิธีอื่น ๆ อีกมากมาย ที่ให้บริการแก่ประชาชนอย่างทั่วถึง ได้แก่

- การไปรษณีย์

ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขตราด ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการสื่อสารภายในจังหวัดและภายนอกจังหวัด ได้หลายด้านดังนี้

- 1) บริการ ไปรษณีย์ ให้บริการรับฝากส่งไปรษณีย์ภัณฑ์และพัสดุไปรษณีย์ ทั้งในและต่างประเทศ บริการ ไปรษณีย์ด่วนพิเศษในประเทศ ฯลฯ
- 2) บริการ โทรคมนาคม ให้บริการ โทรเลขทั้งในและต่างประเทศ บริการ โทรศัพท์ระหว่างประเทศ บริการเทเล็กซ์ในและต่างประเทศ บริการวิทยุคมนาคมเฉพาะกิจ
- 3) บริการการเงิน ให้บริการรับ-จ่ายเงินธนาคารในและต่างประเทศ บริการจำหน่ายตั๋วแลกเงินไปรษณีย์ และบริการ โทรเลขธนาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) บริการอื่น ๆ เช่น การให้เข้าสู่ไปรษณีย์ ฯลฯ การให้บริการดังกล่าว สามารถใช้บริการบางประเภทจากที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขอำเภอเขาสมิง บ่อไร่ คลองใหญ่ และแหลมงอบ

- โทรศัพท์

ปัจจุบัน การสื่อสารของจังหวัดตราด มีการขยายตัวเป็นอย่างมาก มีการนำเทคโนโลยีการติดต่อสื่อสารสมัยใหม่มาใช้เพิ่มเติมนอกจากโทรศัพท์ประจำบ้านและสำนักงาน

- สถานีวิทยุกระจายเสียง

จังหวัดตราด มีสถานีวิทยุกระจายเสียง 3 สถานี ได้แก่

- 1) สถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย จังหวัดตราด อำเภอเมืองตราด ระบบ A.M. ความถี่ 1,557 กิโลเฮิรต์ ระบบ F.M. ความถี่ 92.75 เมกกะเฮิรต์ ตั้งอยู่ที่พื้นที่ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมือง
- 2) สถานีวิทยุกระจายเสียงทหารเรือ 10 (ส.ทร.10) ระบบ F.M. ความถี่ 93.75 เมกกะเฮิรต์ ตั้งอยู่ที่พื้นที่ตำบลทุ่งนนทรี อำเภอเขาสมิง
- 3) สถานีวิทยุองค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย จังหวัดตราด (อ.ส.ม.ท.ตราด) ระบบ F.M. ความถี่ 107.25 เมกกะเฮิรต์ ตั้งอยู่ที่พื้นที่ตำบลทุ่งนนทรี อำเภอเขาสมิง

- สถานีรับสัญญาณโทรทัศน์

จังหวัดตราด มีสถานีรับสัญญาณโทรทัศน์ 2 สถานี ได้แก่

- 1) สถานีรับสัญญาณโทรทัศน์ ช่อง 3 และ ช่อง 9 ตั้งอยู่ที่พื้นที่อำเภอเขาสมิง
- 2) สถานีรับสัญญาณโทรทัศน์ ช่อง 5, ช่อง 7, ช่อง 11 และ ITV ตั้งอยู่ที่พื้นที่อำเภอแหลมงอบ

- หนังสือพิมพ์ท้องถิ่น

จังหวัดตราด มีหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น 2 ฉบับ ได้แก่

- 1) หนังสือพิมพ์ “ประชาชาติ”
- 2) หนังสือพิมพ์ “ตราดเคลี”

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.1 ระบบสาทรอุปโลก

1. ด้านไฟฟ้าบนเกาะช้าง

ปัจจุบันการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้จ่ายกระแสไฟฟ้าระบบ 22 เควี จากสถานีจ่ายไฟฟ้าแหลมงอบ โดยเดินสายอากาศจากสถานีจ่ายไฟฟ้าแหลมงอบไปยังบ้านธรรมชาติเป็นระยะทาง 4 กม. และเดินสายเคเบิลใต้น้ำ ขนาด 3x18.5 มิลลิเมตร จากบ้านธรรมชาติไปยังอ่าวสับประดบนเกาะช้างเป็นระยะทางประมาณ 6 กม. ในปี 2547 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุดประมาณ 7.3 เมกกะวัตต์ (7,300 กิโลวัตต์)

ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้บันทึกและพยากรณ์การใช้กระแสไฟฟ้าไว้ดังนี้

ปี 2544 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 4.5 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2545 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 5.6 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2546 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 6.8 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2547 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 7.3 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2548 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 8.5 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2549 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 9.8 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2550 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 10.5 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2551 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 11.8 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2552 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด 12.6 เมกกะวัตต์ (MW)

ปี 2553 จ่ายกระแสไฟฟ้าสูงสุด (ประมาณ) 14.0 เมกกะวัตต์ (MW)

จากบันทึกและพยากรณ์การใช้กระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะเห็นว่าระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าที่ได้ติดตั้งไว้ในปัจจุบันจะสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้พอเพียงถึงปี พ.ศ. 2550 เท่านั้น

ปัจจุบัน โหลดการใช้กระแสไฟฟ้าบนเกาะช้างประมาณ 9.8 เมกกะวัตต์ ในปี 2550 คาดว่าโหลดการใช้ไฟฟ้าจะอยู่ที่ประมาณ 11 เมกกะวัตต์ และในปี 2559 โหลดการใช้ไฟฟ้าจะสูงขึ้นไปประมาณ 30 เมกกะวัตต์ ดังนั้น กฟภ.จึงได้จัดทำแผนงานก่อสร้างขยายเขตเสริมระบบจำหน่าย 22 เควี (วงจรถี 2) ให้แก่เกาะช้าง จังหวัดตราด เพื่อรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าของประชาชนและธุรกิจต่างๆ ระยะเวลาปี 2549 - 2550

ที่มาข้อมูล การประชุมคณะกรรมการ กฟภ. ครั้งที่ 1/2549 วาระเพิ่มเติมที่ 5 เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2549

2. ด้านประปา

ระบบน้ำใช้บนเกาะช้างเป็นการใช้น้ำได้จากแหล่งน้ำธรรมชาติ โดยทำท่อส่งน้ำคิ่งน้ำมาจากอ่างเก็บน้ำเขาระกำ และระบบน้ำบาดาล ซึ่งในหน้าแล้ง จะมีปัญหา น้ำใช้ที่คิ่งมาจากอ่างเก็บน้ำเขาระกำไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงต้องมีการใช้ระบบน้ำบาดาล และทำการสร้างบ่อเก็บน้ำไว้ในโครงการเพื่อใช้ในยามหน้าแล้ง แต่ใน อนาคตทางกิ่งอำเภอเกาะช้างในมี โครงการเร่งรัดที่จะสร้างระบบน้ำประปาหมู่บ้าน ขึ้นมาเพื่อรองรับปัญหาการขาดแคลนน้ำในหน้าแล้ง

การท่องเที่ยวของเกาะช้าง มีแนวโน้มขยายตัวมากยิ่งขึ้นในอนาคต ทั้ง นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ จะส่งผลให้มีการขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรม การท่องเที่ยวกระจายตัวไปทั่วทั้งเกาะดังนั้นเพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ทั้งด้านการ ท่องเที่ยว รวมทั้งการพัฒนาในด้านต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น จึงจำเป็นต้องดำเนินการก่อสร้าง อ่างเก็บน้ำ และระบบผลิตประปาสำหรับให้บริการในพื้นที่ ซ่อมแซมฝายน้ำล้น รวมทั้งระบบท่อส่งน้ำให้สามารถนำน้ำดิบจากแหล่งกักเก็บน้ำมาใช้ผลิตน้ำประปา เพื่อให้บริการให้แก่ทางด้านการท่องเที่ยว บริการแก่ชุมชน ทั้งนี้ แหล่งน้ำบนเกาะช้าง ควรดำเนินการออกแบบและก่อสร้างอ่างเก็บน้ำบนพื้นที่เกาะ โดยกระจายอ่างเก็บน้ำ โดยรอบพื้นที่เกาะเพื่อเป็นแหล่งน้ำต้นทุนสำหรับการผลิตน้ำประปา

3. ด้านการบำบัดน้ำเสีย

ในอนาคตการท่องเที่ยวบนเกาะช้างมีแนวโน้มขยายตัวมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ รวมทั้งประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ ต่างมีกิจกรรมที่ ต้องใช้น้ำและส่งผลให้เกิดน้ำเสียปริมาณมากขึ้น โดยเฉพาะในกรณีของชุมชนริม น้ำ ปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจะถูกปล่อยลงสู่ทะเล โดยตรงดังนั้นเพื่อเป็นการดูแลรักษา สภาพแวดล้อมให้คงสภาพดีช่วยสนับสนุนการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน จะต้องมีการ บำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นก่อนที่จะปล่อยทิ้งลงในทะเลต่อไป ซึ่งในปัจจุบันพบว่ายังไม่ มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมบนพื้นที่เกาะ ดังนั้นจึงควรทำการออกแบบก่อสร้างระบบ ระบายน้ำ ระบบรวบรวมน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบนพื้นที่เกาะอย่างเร่งด่วน โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ชุมชนต่างๆ เช่น ชุมชนหาดทรายขาว ชุมชนบางเบ้า และสลัก เพชร ชุมชนคลองสน ชุมชนคลองพร้าวและ ชุมชนไก่อแบ้

4. ด้านการกำจัดขยะ

ระบบกำจัดขยะ ในบริเวณเกาะช้างมีลักษณะเป็นการบดอัด และขนมายัง อำเภอเมือง จังหวัดตราด โดยทางเรือ โดยคิดค่าธรรมเนียมการจัดเก็บตันละประมาณ 300 บาท

ปัจจุบันบนเกาะช้างได้มีการดำเนินการจัดการขยะแล้ว โดยรัฐได้ลงทุน ก่อสร้างบ่อกลบฝังข่อยสลายขยะแบบไร้อากาศที่บ้าน ไชยเศรษฐ์ ขนาด 30 ตัน/วัน หรือ ประมาณ 10,800 ตัน/ปี ดังนั้นในอนาคตการจัดการขยะบนเกาะช้างจะดำเนินไปใน ทิศทางที่เหมาะสมมากขึ้น

5.2.2 ระบบสาธารณูปการ

ในขณะนี้เกาะช้างมีระบบสาธารณูปการที่เพียงพอต่อความต้องการภายในเกาะ ทั้ง ศูนย์ราชการต่างๆ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีตำรวจ สถาบันการเงิน และสนามบิน

- โรงพยาบาล

โรงพยาบาลเกาะช้าง

- สถาบันการเงิน

โดยมีลักษณะเป็นผู้ ATM และตู้แลกเปลี่ยนเงินตรา

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) สาขาย่อยเกาะช้าง

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

- ท่าเรือ

บริษัท เฟอริรี่เกาะช้าง จำกัด

บริษัท เฟอริรี่เกาะช้าง จำกัด

บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์เฟอริรี่ จำกัด

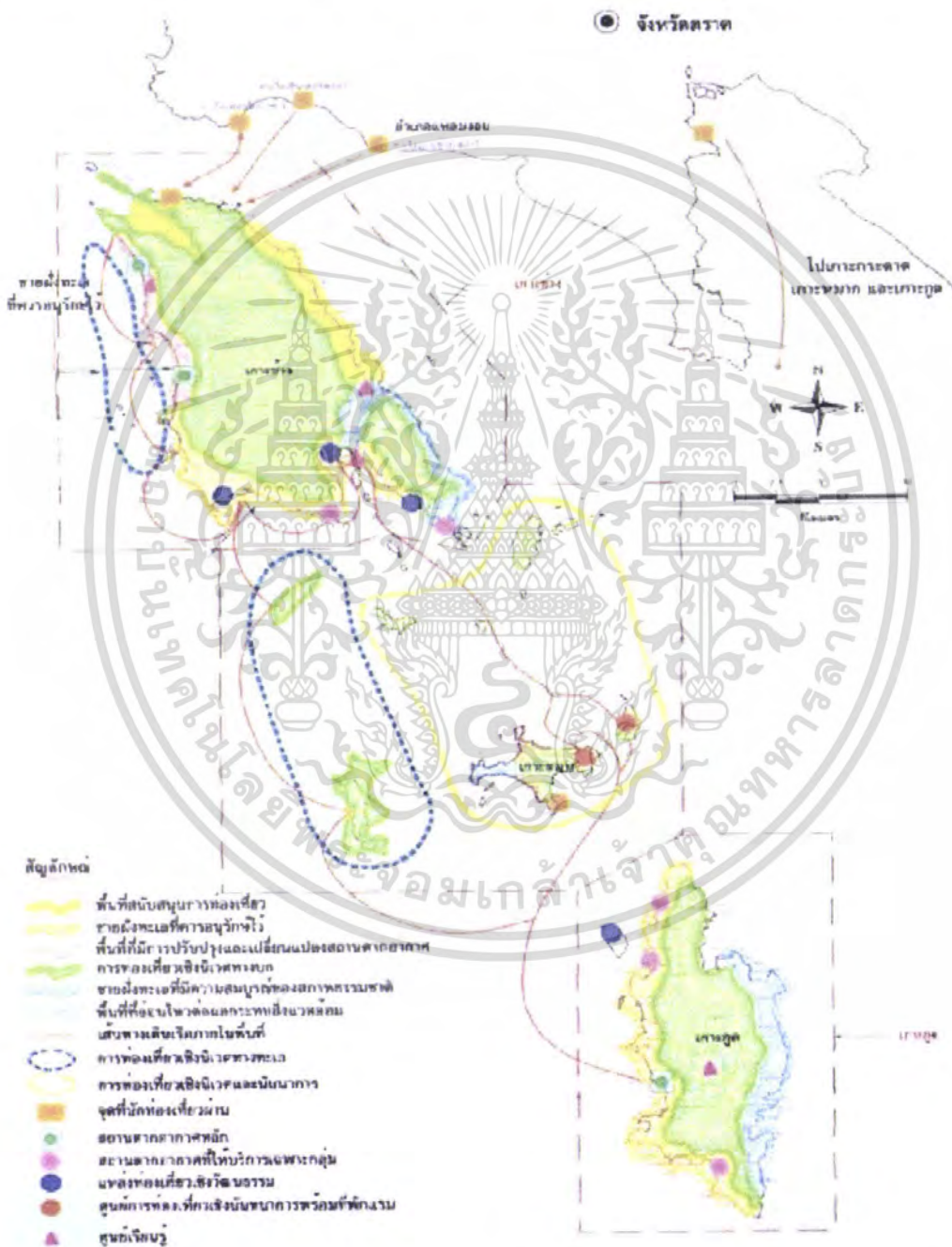
5.3 การศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับผังการใช้ที่ดิน

จากการสำรวจเพิ่มเติมช่วงเดือนพฤศจิกายน 2547 และเดือนมีนาคม 2548 เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงการพัฒนา โดยเฉพาะในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน สรุปได้ว่าปริมาณที่ดินที่ใช้ประโยชน์บนเกาะช้างมีพื้นที่ดินประมาณ 131,152 ไร่ ทางราชการได้กันพื้นที่ส่วนหนึ่งออกจากพื้นที่อุทยานฯ เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย 1,081 ไร่ เป็นพื้นที่พัฒนาและใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมการท่องเที่ยว 930 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชายหาดริมทะเล และริมทางหลวง นอกจากนี้ก็มีพื้นที่ป่าไม้ประมาณ 98,028 ไร่ ประกอบด้วยป่าดิบชื้น ป่าชายเลน และเป็นพื้นที่เกษตรกรรม 31,113 ไร่ ซึ่งมีทั้งสวนยาง สวนมะพร้าว สวนผลไม้ สวนผสม และนาทุ่ง

- เกาะช้างฝั่งตะวันตก ที่ผ่านมามีการใช้ประโยชน์เพื่อการพัฒนารองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว เป็นสถานที่พักผ่อน บังกะโล รีสอร์ท ห้องเช่า โรงแรม ร้านอาหาร และร้านค้าสินค้าบริการ อุปโภค และบริโภค รวมทั้งปัจจัยที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจการท่องเที่ยว กีฬาทางน้ำ โดยมีการพัฒนากิจกรรมที่พัก และบริการการท่องเที่ยวของพื้นที่เกาะช้างฝั่งตะวันตก เช่น ชุมชนคลองสน ชุมชนหาดทรายขาว คลองพร้าว แหลมไชยเชษฐา ไร่แก้ว อ่าวไบนาน และบางเบ้า ซึ่งเป็นชุมชนหมู่บ้านชาวประมงที่ปัจจุบันกำลังเพิ่มกิจกรรมร้านอาหาร กัดตาอาหารทะเล (Seafood) และกิจกรรมการท่องเที่ยว กีฬาตกปลา กีฬาทางน้ำ รวมทั้งจำหน่ายสินค้าที่ระลึก
- เกาะช้างฝั่งตะวันออก ซึ่งสามารถมองเห็นได้จากด้านแผ่นดินใหญ่ของจังหวัดตราด เป็นพื้นที่ที่เข้าถึงเกาะได้ใกล้ที่สุดนั้น มีหาดสวยงามน้อยกว่าฝั่งตะวันตก มีร่องน้ำลึกกว่าจึงมีการพัฒนาเป็นสถานที่พักผ่อนตากอากาศและสถานที่ท่องเที่ยวที่น้อยกว่าแต่ได้พัฒนาเป็นท่าเรือเฟอร์รี่ร้านอาหาร กัดตาอาหารทะเล (Seafood) และสถานที่ราชการ และเป็นท้องจอดเรือเพื่อหลบลมพายุเป็นชุมชนประมงตามอ่าวหลายแห่ง เช่น อ่าวสลักเพชร อ่าวสลักคอก เป็นต้น

ในขณะนี้ทางหน่วยงานราชการ โดยกรมโยธาธิการ และผังเมืองได้เริ่มมีการจัดทำผังแม่บทเป็นแผนชี้แนะการพัฒนาทางกายภาพของทั้งภาครัฐและเอกชนเพื่อวางแนวทางและควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชน และเพื่อให้เกาะช้างและหมู่เกาะใกล้เคียงมีแนวทางและเป้าหมายร่วมกัน มีระบบบริหารจัดการพัฒนาเพื่อการขยายตัว เพื่อรองรับการเพิ่มของประชากรทั้งผู้อยู่อาศัย และนักท่องเที่ยวได้อย่างเหมาะสม มีแนวทางที่จะให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่น่าอยู่ น่าเที่ยวอย่างยั่งยืนและเป็นที่ยอมรับ

แต่แผนแม่บทการพัฒนาฉบับนี้ การสำรวจสภาพพื้นที่ยังไม่ครอบคลุมทุกพื้นที่ และขาดการทำแผนที่ระดับภูมิประเทศที่ชัดเจน (ขณะนั้นกรมโยธาธิการและผังเมืองกำลังจะดำเนินการจัดจ้างขาดกระบวนการสำรวจสภาพภูมิประเทศที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และนอกจากนี้จุดประสงค์ของการจัดทำเป็นเพียงการทำแผนแม่บท (Master Plan) ยังมีใช้ผังเฉพาะและแผนปฏิบัติการ (Action Plan)



รูปที่ 5.11 ผังแม่บทการใช้ที่ดินบนเกาะช้าง ที่สร้างขึ้นมาละศึกษาเพื่อเตรียมการใช้ในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวกับโครงการ

1) ทำให้ทราบถึงสภาพพื้นฐานของ เกาะช้าง จังหวัดตราด ในด้านต่างๆทั้งทางด้าน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อนำไปสู่การทำความเข้าใจต่อ สภาพพื้นฐานโดยรวมของที่ตั้งโครงการได้

2) ทราบถึงข้อมูลของแหล่งท่องเที่ยว แหล่งชุมชนที่สำคัญต่างๆบนเกาะช้าง โครงข่ายระบบ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อนำ ไปสู่ขั้นตอนการวิเคราะห์ที่เลือกที่ตั้งโครงการต่อไป

3) ทราบถึงแผนแม่บทการใช้ที่ดินบนเกาะช้าง เพื่อที่จะวิเคราะห์ทราบถึงแนวโน้มการพัฒนา ที่ดินบนเกาะช้าง เพื่อนำ ไปสู่ขั้นตอนการวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโครงการต่อไป



บทที่ 6

การพิจารณาเลือก และวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

การเลือกที่ตั้งของสำหรับโครงการโรงแรมพักตากอากาศต้องมีความเป็นส่วนตัว และมีธรรมชาติที่ดี ปลอดภัยจากแหล่งมลภาวะ มีความเป็นส่วนตัวสูงและไม่ควรตั้งอยู่ใกล้กับกับสถานที่ดังต่อไปนี้

- โรงพยาบาล
- โรงงานอุตสาหกรรม
- ทางรถไฟ
- วัดและสุสาน
- โรงเรียน

การเลือกตำแหน่งที่ตั้งของโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมากสำหรับโครงการประเภทรีสอร์ท เนื่องจากต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในหลายๆ ด้าน เพื่อที่จะได้ตอบสนองถึงความต้องการทาง การท่องเที่ยว และพักผ่อน รวมถึงในแง่ของการลงทุน ซึ่งโครงการประเภทโรงแรมตากอากาศนั้นเป็นโครงการประเภทที่หวังผลตอบแทนระยะยาว ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีจึงมีผลต่อตัวโครงการเป็นอย่างมาก

6.1 การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการโรงแรมตากอากาศควรเลือกทำเลที่ตั้งที่มี ศักยภาพเหมาะสมต่อการลงทุนประกอบการจัดการจนสามารถดึงดูดผู้มาใช้บริการได้จำนวนมากและ ต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นผลช่วยให้โครงการสมบูรณ์แบบและประสบความสำเร็จได้ การเลือกทำเล ที่ตั้ง โครงการจำเป็นต้องมีการประเมิน ศักยภาพแหล่งท่องเที่ยวในด้านต่างๆเพื่อทราบสภาพการพัฒนาอย่างเหมาะสมโดยมีประเด็นที่นำมาใช้ประกอบการพิจารณา กำหนดเกณฑ์ ดังนี้

1. แรงดึงดูดต่อการท่องเที่ยว

บริเวณที่ตั้งโครงการควรมีส่วนช่วยดึงดูดผู้ให้บริการเข้ามาใช้บริการ โครงการได้เป็นอย่างดี โดยที่ตั้งโครงการควรมีสภาพภูมิทัศน์สวยงาม เป็นธรรมชาติอย่างแท้จริง สภาพภูมิอากาศที่ดี สดชื่น ปลอดภัย

2. ใช้อำนาจต่อการประกอบกิจกรรม และการพักผ่อน

เนื่องจากโครงการเป็นโครงการ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ดังนั้นที่ตั้งโครงการควรมีสักยภาพในการช่วยส่งเสริมและใช้อำนาจต่อการกระทำกิจกรรม และการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม

3. มีความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว

ที่ตั้งโครงการควรอยู่ในบริเวณที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลายๆแห่ง โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เพื่อประกอบกิจกรรมนอกสถานที่ ทำให้นักท่องเที่ยวมีกิจกรรมมากขึ้น ส่งผลให้มีการพักค้างยาวนานขึ้น

4. ความสะดวกในการเข้าถึงโครงการ

พื้นที่ควรตั้งอยู่ในบริเวณที่หาง่าย สะดวกต่อการคมนาคมขนส่ง มีการให้บริการรถโดยสาร รถรับจ้างโดยตลอด การเข้าถึงพื้นที่โครงการได้โดยสะดวกเส้นทางไม่สับสนและมีระยะทางไม่ไกลจากตัวเมืองและแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ

5. ความพร้อมทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน

ควรมีระบบไฟฟ้าที่สามารถเข้าถึงโครงการเพื่อให้เกิดความสะดวกในการจัดการและประกอบกิจกรรมต่างๆทั้งในเวลากลางวันและกลางคืนและควรมีระบบสุขาภิบาลที่ดีทั้งในเรื่องของน้ำใช้ น้ำดื่มและน้ำทิ้ง รวมถึงควรมีระบบการสื่อสารที่ดีเพื่อติดต่อและประชาสัมพันธ์ โครงการให้เป็นที่รู้จักแก่คนทั่วไป

6. ปัจจัยการบริการทางการแพทย์

ควรมีโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาลอยู่ใกล้เคียงเพื่อให้บริการทางด้านการรักษาทางการแพทย์ยามฉุกเฉิน ได้ทันทั่วถึง

7. ควรมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ทางด้านความปลอดภัยควรพิจารณาจากบริเวณที่ตั้งควรอยู่ใกล้กับสถานีตำรวจหรือศูนย์รักษาความปลอดภัย เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้กับโครงการและนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการ ทำให้นักท่องเที่ยวเกิดความมั่นใจและสบายใจที่จะเข้ามาพักและใช้บริการ

8. สภาพแวดล้อมทางการพักผ่อนที่ดี

พื้นที่ตั้งโครงการควรอยู่ในบริเวณสงบเงียบ มีระยะห่างจากเสียงรบกวนและมลพิษต่างๆ และทำเลที่ตั้งควรมีพื้นที่ขนาดใหญ่ เพื่อให้เกิดพื้นที่ในการจัดวางส่วนต่างๆของโครงการ และมีความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ

การกำหนดที่ตั้งโครงการนั้นจำเป็นต้องเลือกบริเวณที่มีบรรยากาศเป็นธรรมชาติ และทัศนียภาพเป็นหลัก โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อม และผลกระทบต่างๆที่เกิดขึ้นกับโครงการ ซึ่งสามารถสรุปหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกพิจารณาเลือกที่ตั้งได้ คือ

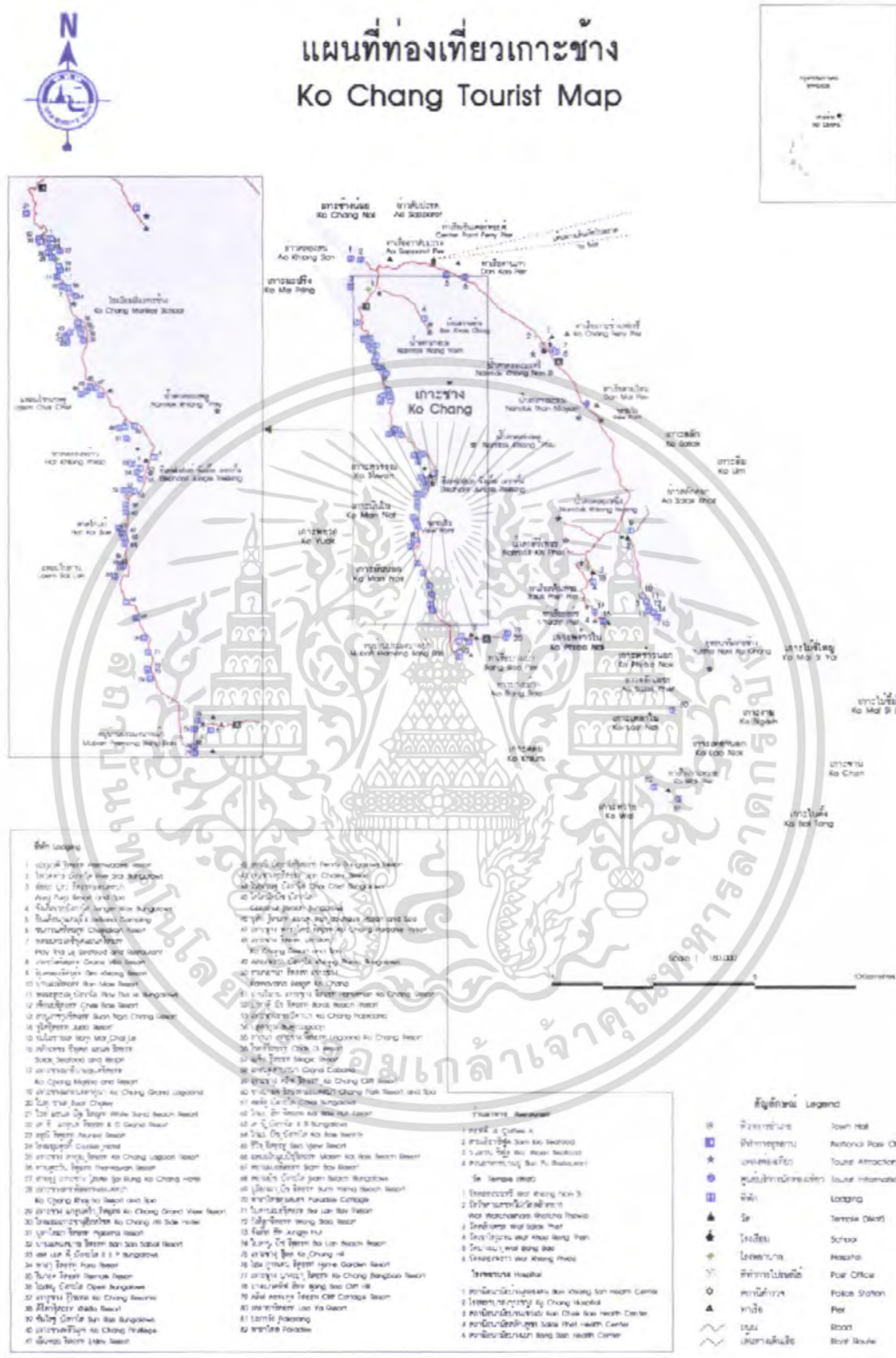
- ทัศนียภาพที่ สวยงามและมุมมองที่ดีของที่ตั้ง
- ลักษณะทางกายภาพที่ของดิน
- การคมนาคม
- สาธารณูปโภค
- สภาพที่แวดล้อม
- ความปลอดภัย
- การได้มาซึ่งที่ดิน

โดยจากการศึกษาถึงข้อมูล สภาพ และโครงสร้างพื้นฐานของเกาะช้าง จะเห็นได้ว่าบริเวณที่เหมาะสมต่อการก่อสร้างโครงการ คือ บริเวณชายฝั่งทะเลทางด้านตะวันตกของเกาะ เนื่องจากมีสภาพปัจจัยทางด้านต่างๆที่เหมาะสม

6.2 การศึกษาและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ

จากการศึกษาถึงข้อมูล สภาพ และโครงสร้างพื้นฐานของเกาะช้างในบทที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่า เกาะช้างฝั่งตะวันตก เป็นบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการพัฒนารองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว มีความเหมาะสม ในด้านการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เป็นสถานที่พักผ่อน บังกะโล รีสอร์ท ห้องเช่า โรงแรม ร้านอาหาร และร้านค้าสินค้าบริการอุปโภค และบริโภค รวมทั้งปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจการท่องเที่ยว กีฬาทางน้ำ โดยมีการพัฒนากิจกรรมที่พัก และบริการการท่องเที่ยวของพื้นที่เกาะช้างฝั่งตะวันตก เช่น ชุมชนคลองสน ชุมชนหาดทรายขาว คลองพร้าว แหลมไชยเชษฐา ไร่แก้ว อ่าวโบลาน และบางบัว อีกทั้งสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสม และเอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยว อยู่ใกล้ และเชื่อมโยงกับแหล่งท่องเที่ยวต่างๆบนเกาะ

โดยจะเน้น ไปที่บริเวณ ตำบลเกาะช้างใต้ เนื่องจากยังมีความหนาแน่นของสิ่งก่อสร้างต่างๆไม่มาก ค่อนข้างมีความเงียบสงบเหมาะแก่การพักผ่อน รวมทั้งยังมีหาดที่สามารถเล่นน้ำ และเหมาะแก่การเล่นน้ำที่มีความสวยงามอยู่ 2 หาด คือ บริเวณ หาดไร่แก้ว และอ่าวโบลาน



รูปที่ 6.1 แสดงตำแหน่งสถานที่ท่องเที่ยวบนเกาะช้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.3 ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ A

ที่ตั้ง : ตำบลเกาะช้างใต้ กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด

พื้นที่ : 47 ไร่ 1 งาน 18 ตารางวา

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ที่ดินเอกชนซึ่งกำลังทำการก่อสร้างบ้านพักตากอากาศ
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า มีอาคารบ้านเรือนอยู่เล็กน้อย
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนหลักบนเกาะ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ชายหาด

ลักษณะภูมิประเทศที่ตั้ง

มีลักษณะเป็นพื้นที่ราบ ติดทะเล ตั้งอยู่ระหว่างอ่าวโอบตาน อยู่ในบริเวณแนวชายฝั่งที่มีลักษณะเป็นหาดหิน ทะเลในบริเวณนี้สามารถลงเล่นน้ำได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทัศนียภาพ และมุมมอง



รูปที่ 6.4 มุมมองจากถนนหลัก มองเข้าสู่ที่ตั้ง โครงการ A



รูปที่ 6.5 มุมมองจากที่ตั้งออกสู่ทะเล โครงการ A



รูปที่ 6.6 มุมมองจากทะเล มองเข้าสู่ที่ตั้ง โครงการ A

รูปที่ 6.7 สภาพพื้นที่ภายในที่ตั้งด้านทิศตะวันออก
โครงการ Aรูปที่ 6.8 สภาพพื้นที่ภายในที่ตั้งด้านทิศเหนือ
โครงการ A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.9 สภาพชายหาดที่เป็นหาดหิน



รูปที่ 6.10 สภาพชายหาดที่เป็นหาดหิน

รูปที่ 6.11 ถนนหลักบนเกาะด้านหน้าโครงการ
ที่มุ่งหน้าไปทางทิศใต้รูปที่ 6.12 ถนนหลักบนเกาะด้านหน้าโครงการ
ที่มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือ

รูปที่ 6.13 บ้านพักตากอากาศที่กำลังก่อสร้างทางทิศเหนือของที่ตั้งโครงการ A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6.1 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ A

เกณฑ์การพิจารณา	สภาพที่ดิน
ทัศนียภาพ ความสวยงาม และมุมมองที่ดีของที่ตั้ง	มีมุมมองความสวยงามในแบบธรรมชาติ เพราะสามารถมองเห็นภูเขาที่อยู่นอกที่ตั้ง ได้ทางทิศเหนือ และมุมมองของชายหาด แต่บริเวณรอบเริ่มมีการก่อสร้างอาคารต่างๆ ซึ่งทำให้เสียทัศนียภาพ ในแง่ของความเป็นธรรมชาติ พื้นที่มีลักษณะเป็นที่ราบทำให้ไม่ได้มุมมองในแง่ของระดับที่ดิน
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ราบ ไม่มีความลาดชัน
การเข้าถึงที่ดิน	ที่ดินอยู่ติดกับถนนหลักของเกาะ ซึ่งเป็นถนน 2 เลน เข้าถึงได้สะดวก
สาธารณูปโภค	สามารถเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคของเกาะข้างได้สะดวก เนื่องจากอยู่ติดกับถนนหลักของเกาะ
สภาพแวดล้อม	มีความเป็นธรรมชาติ แต่เริ่มมีชาวบ้านเข้ามาสร้างอาคารต่างๆบริเวณรอบที่ตั้ง ซึ่งเป็นอาคารที่ค่อนข้างขาดการควบคุมจึงอาจทำให้เสียทัศนียภาพ ในจุดนี้
ความปลอดภัย	ค่อนข้างปลอดภัย เพราะใกล้แหล่งชุมชนพอสมควร
การได้มาซึ่งที่ดิน	เป็นที่ของเอกชน ซึ่งสามารถออกเอกสารสิทธิ์ได้

ที่มา : จากการวิเคราะห์ตามเกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 6.14 ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ B

ที่ตั้ง : ตำบลเกาะช้างใต้ กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด

พื้นที่ : 31 ไร่ 1 งาน 46 ตารางวา

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่าของเอกชนซึ่งทำการปรับหน้าดินแล้ว
ทิศใต้	ติดต่อกับ	แนวทิวเขา
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนหลักบนเกาะ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ชายหาด

ลักษณะภูมิประเทศที่ตั้ง

มีลักษณะเป็นพื้นที่ราบดินเขา มีความลาดชันพอสมควรในบริเวณทิวเขา พื้นที่มีลักษณะลาดลงสู่ทะเล ตั้งอยู่บริเวณอ่าวโบลาน และหาดบางบัว อยู่ในบริเวณแนวชายฝั่งที่มีลักษณะเป็นหาดทรายซึ่งเป็นเว้ง ยื่นออกไปสู่ทะเล ทะเลในบริเวณนี้สามารถลงเล่นน้ำได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทัศนียภาพ และมุมมอง



รูปที่ 6.15 มุมมองจากถนนหลัก มองเข้าสู่ที่ตั้ง โครงการ B



รูปที่ 6.16 มุมมองจากที่ตั้งออกสู่ทะเล ที่ตั้ง โครงการ B



รูปที่ 6.17 มุมมองจากทะเล มองเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ ที่ตั้ง โครงการ B



รูปที่ 6.18 แนวทิวเขาที่อยู่ทางด้านทิศใต้ของที่ตั้ง ที่ตั้ง โครงการ B



รูปที่ 6.19 มุมมองภายในที่ตั้ง มองออกไปทางทิศใต้ (มองออกสู่ทะเล) ที่ตั้ง โครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.20 มุมมองภายในที่ตั้ง บริเวณแหลมที่ยื่นลงสู่ทะเล ที่ตั้ง โครงการ B



รูปที่ 6.21 มุมมองภายในที่ตั้ง บริเวณชายหาด ที่ตั้ง โครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6.2 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ B

เกณฑ์การพิจารณา	สภาพที่ดิน
ทัศนียภาพ ความสวยงาม และมุมมองที่ดีของที่ตั้ง	มีมุมมองความสวยงามในแบบธรรมชาติ เพราะสามารถมองเห็นแนวทิวเขาที่อยู่ติดกับขอบที่ตั้งทางทิศใต้ มุมมองของชายหาด และภูเขาที่อยู่ทางทิศเหนือ บริเวณรอบยังคงมีลักษณะที่เป็นธรรมชาติ พื้นที่มีความลาดชันไล่จากทางด้านหน้าที่ตั้งลงสู่ทะเล และความชันบริเวณดินเขาทำให้มุมมองในแง่ของระดับดินที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดทัศนียภาพที่ดีและน่าสนใจ
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะเป็นพื้นที่ที่มีความชัน ไล่ระดับ ตั้งแต่บริเวณหน้าที่ตั้งลงสู่ทะเล และมีความลาดชันที่เกิดขึ้นจากการที่ ที่ดินอยู่ในบริเวณที่ติดกับแนวดินเขา
การเข้าถึงที่ดิน	ที่ดินอยู่ติดกับถนนหลักของเกาะ ซึ่งเป็นถนน 2 เลน เข้าถึงได้สะดวก
สาธารณูปโภค	สามารถเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคของเกาะข้างได้สะดวก เนื่องจากอยู่ติดกับถนนหลักของเกาะ
สภาพแวดล้อม	มีความเป็นธรรมชาติมาก เนื่องจากอยู่ในบริเวณที่มีลักษณะของภูเขา โดยที่ฝั่งด้านหน้าของที่ตั้งและบริเวณรอบๆเป็นลักษณะของที่ลาดที่เป็นภูเขา ทำให้แหล่งชุมชนอยู่ในบริเวณที่ห่างออกไปพอสมควร ทำให้บริเวณนี้ยังคงสภาพความเป็นธรรมชาติไว้ได้มาก
ความปลอดภัย	ค่อนข้างปลอดภัย เพราะอยู่ไม่ไกลแหล่งชุมชน
การได้มาซึ่งที่ดิน	เป็นที่ของเอกชน ซึ่งสามารถออกเอกสารสิทธิ์ได้

ที่มา : จากการวิเคราะห์ตามเกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 6.22 ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้ง โครงการ C

ที่ตั้ง : ตำบลเกาะช้างใต้ กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด

พื้นที่ : 35 ไร่ 2 งาน 38 ตารางวา

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่าของเอกชน มีลักษณะเป็นที่ที่มีความลาดชัน
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่าของเอกชน มีลักษณะเป็นที่ที่มีความลาดชัน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนย่อย ซึ่งตัดมาจากถนนหลักบนเกาะ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ชายหาด

ลักษณะภูมิประเทศที่ตั้ง

มีลักษณะเป็นพื้นที่ลาดชันออกไปสู่ทะเลดินเขา มีความลาดชันพอสมควร พื้นที่มีลักษณะลาดลงสู่ถนนด้านหน้าที่ตั้ง ตั้งอยู่บริเวณอ่าวโอบลาน และหาดบางเบ้า อยู่ในบริเวณแนวชายฝั่งที่มีลักษณะเป็นหน้าผาหันออกสู่ ทะเลในบริเวณนี้ไม่สามารถลงเล่นน้ำได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทัศนียภาพ และมุมมอง



รูปที่ 6.23 มุมมองจากถนนหลัก มองเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ C



รูปที่ 6.24 มุมมองจากที่ตั้งออกสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ C



รูปที่ 6.25 มุมมองภายในที่ตั้งทางลัดนทศได้ ที่ตั้งโครงการ C



รูปที่ 6.26 สภาพความชันภายในที่ตั้ง บริเวณที่เป็นหน้าผาออกสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.27 สภาพถนนย่อยที่แยกจากถนนหลักเพื่อเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ C



รูปที่ 6.28 สภาพที่ตั้งที่มีลักษณะเป็นหน้าผา เชื่อมต่อสู่ทะเล ที่ตั้งโครงการ C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 6.3 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ C

เกณฑ์การพิจารณา	สภาพที่ดิน
ทัศนียภาพ ความสวยงาม และมุมมองที่ดีของที่ตั้ง	มีมุมมองความสวยงามในแบบธรรมชาติ มีลักษณะของมุมมองใน รูปแบบของหน้าผาที่มองออกสู่ทะเล บริเวณรอบยังคงมีลักษณะที่เป็น ธรรมชาติ พื้นที่ที่มีความลาดชัน ไล่จากทางด้านหน้าที่ตั้งขึ้นไปสู่หน้าผาที่ ติดกับทะเล มีความชันค่อนข้างมาก ทำให้มุมมองในแง่ของระดับดินที่ แยกต่างกัน ทำให้เกิดทัศนียภาพที่ดี และน่าสนใจ
ลักษณะทางกายภาพของ ที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะเป็นพื้นที่ที่มีความชัน ไล่ค่อนข้างมาก ตั้งแต่บริเวณหน้าที่ ตั้งขึ้นสู่ทะเล บริเวณที่ติดกับทะเลมีลักษณะเป็นหน้าผาที่มีความชันมาก ไม่สามารถลงไปเล่นน้ำทะเลได้
การเข้าถึงที่ดิน	ที่ดิน ไม่ได้อยู่ติดกับถนนหลักของเกาะ ทำให้การเข้าถึงไม่ค่อยสะดวก ทางเข้าที่ดินเป็นทางลูกรังในบางช่วง เป็นระยะทางเกือบ 7 กิโลเมตร
สาธารณูปโภค	การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคของเกาะข้างอาจทำได้ไม่สะดวก เนื่องจากไม่ได้อยู่ติดกับถนนหลักของเกาะ
สภาพแวดล้อม	มีความเป็นธรรมชาติพอสมควร เนื่องจากอยู่ในบริเวณที่มีลักษณะของ ภูเขาหน้าผา และอยู่ใกล้กับบริเวณชุมชนอ่าวบางเบ้าค่อนข้างมาก สภาพ น้ำทะเลในบางครั้งจะมีเศษขยะพัดเข้ามาติดที่บริเวณหน้าผา
ความปลอดภัย	ค่อนข้างปลอดภัย เพราะอยู่ไม่ไกลแหล่งชุมชน
การได้มาซึ่งที่ดิน	เป็นที่ของเอกชน ซึ่งสามารถออกเอกสารสิทธิ์ได้

ที่มา : จากการวิเคราะห์ตามเกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

6.3 การวิเคราะห์เลือกที่ตั้งโครงการ

จากการกำหนดที่ตั้ง A B และ C เมื่อรวบรวมรายละเอียดเพื่อมาเปรียบเทียบแล้ว สามารถหาที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการที่สุด โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้ง โดยให้คะแนนความสำคัญเท่ากันในทุกๆด้าน ดังนี้

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

ตารางที่ 6.4 แสดงการให้คะแนนพิจารณาการเลือกตั้งโครงการ

เกณฑ์การพิจารณา	site A เกรดคะแนน	site B เกรดคะแนน	site C เกรดคะแนน
- ทัศนียภาพที่ ความสวยงาม และมุมมองที่ดีของที่ตั้ง	3	4	3.5
- ลักษณะทางกายภาพที่ของดิน	3	4	3
- การคมนาคม	4	4	2
- สาธารณูปโภค	4	4	3
- สภาพที่แวดล้อม	2.5	3	3
- ความปลอดภัย	4	3	3
- การได้มาซึ่งที่ดิน	3	3	3
รวม	23.5	25	20.5

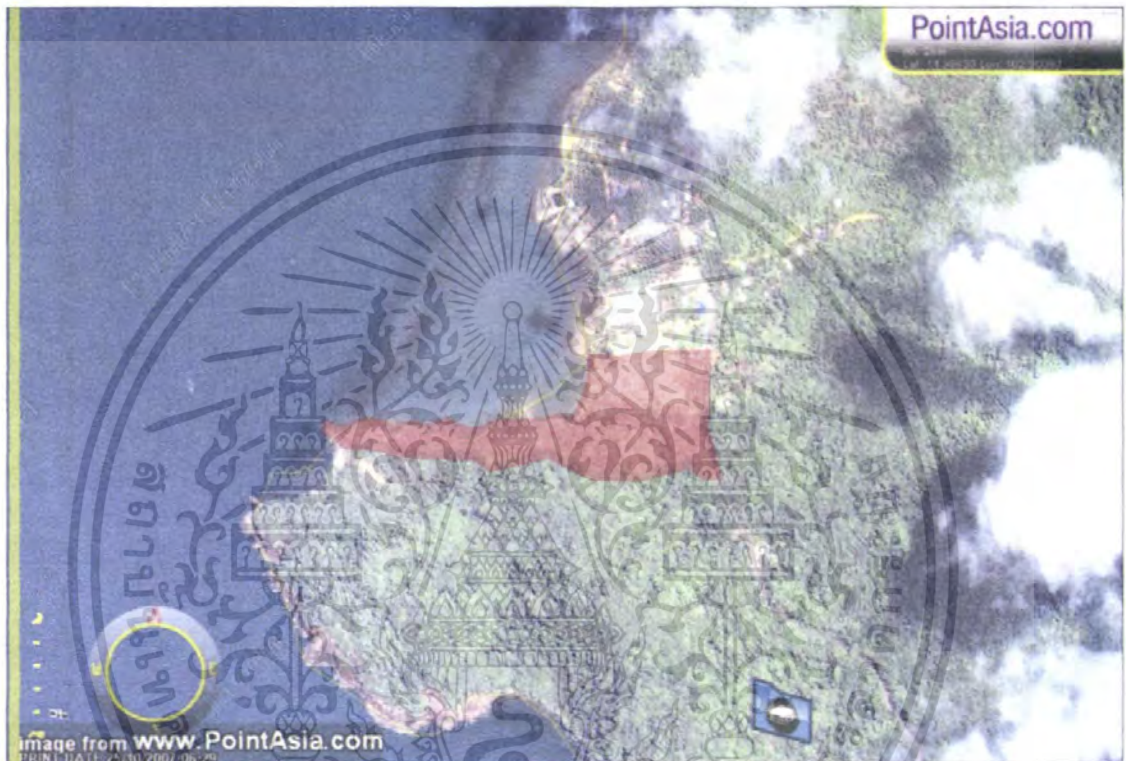
ที่มา : จากการวิเคราะห์ตามเกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

แบ่งเกณฑ์การให้คะแนนออกเป็นระดับคะแนน 4 ระดับ ดังนี้

4 = ดีเยี่ยม 3 = ดี 2 = พอใช้ 1 = ต่ำ

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งทั้ง 3 แห่ง พบว่าที่ตั้งที่มีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับ โครงการ
โรงแรมพักตากอากาศ คือ ที่ตั้ง B

6.3 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 6.29 ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ

จากการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการทั้ง 3 แห่ง ที่ตั้งโครงการ A มีความสามารถ และมีศักยภาพ
ทางที่ดินเพียงพอต่อการลงทุนก่อสร้างโครงการที่พักตากอากาศ โดยที่ตั้งโครงการ A มีลักษณะที่ดิน
เป็นแหลมเว้ายื่นลงไปทะเล มีลักษณะเป็นอ่าว โดยมีด้านที่โอบล้อมด้วยชายเขา มีหาดที่เป็นหาด
ทรายสามารถลงไปเล่นน้ำทะเลได้ อีกทั้งยังติดกับถนนหลักของเกาะช้าง สามารถเดินทางเข้าถึงที่ดินได้
โดยสะดวก สภาพที่ดินมีลักษณะลาดชันลงไปสู่ทะเล มีพื้นที่ที่เป็นที่ราบพอสมควร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.30 ทักษณภาพภายในที่ตั้งโครงการ บริเวณแหลมที่ขึ้นลงทะเล



รูปที่ 6.31 ทักษณภาพภายในที่ตั้งโครงการ บริเวณส่วนที่เป็นที่ราบ

โดยตัวโครงการต้องอาศัยน้ำใช้จากอ่างเก็บน้ำจากบนอุทยานแห่งชาติเกาะช้างเพื่อนำมาใช้เป็นน้ำใช้ในโครงการ



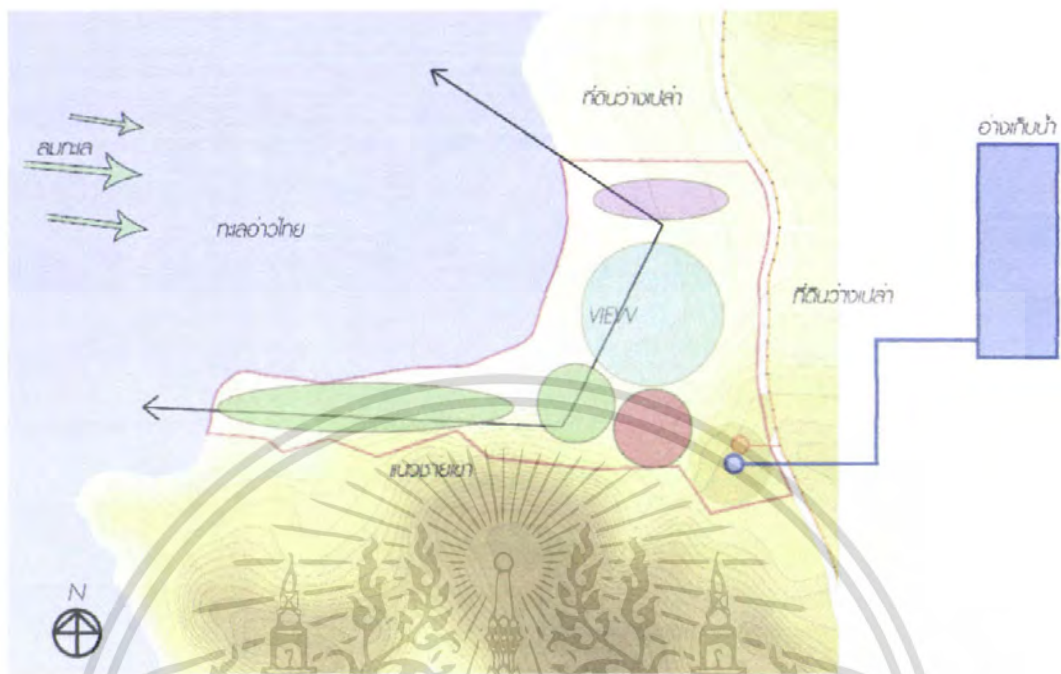
รูปที่ 6.32 ภาพถ่ายทางอากาศที่ตั้งโครงการ และตำแหน่งอ่างเก็บน้ำบนเกาะช้าง

นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาถึงกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยบริเวณเกาะช้าง จังหวัดตราด มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินอยู่ โดยเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน และระยะร่นต่างๆ



รูปที่ 6.33 แสดงข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระยะร่น และการก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บริเวณที่พบปริมาณอากาศสูงในบริเวณก่อสร้าง อยู่ในบริเวณที่ค่อนข้างเป็นจุดศูนย์กลางของที่ตั้งโครงการ
 หมายความว่าสร้างอาคารสูงในอาคารหลัก หรือ อาคารข้างนอกได้ หรืออาคารในบริเวณ facility ต่างๆของโครงการ
 บริเวณที่ดูรุนแรงของที่ตั้งโครงการ เป็นบริเวณที่ค่อนข้างดี สามารถจัดเป็นบริเวณที่เป็นทางบริการ (Service) ต่างๆ
 ได้
 บริเวณที่อยู่ด้านหลังของอาคารโครงการ มีลักษณะเป็นพื้นที่ค่อนข้างเป็นเนินสูง พื้นที่ยังพอสมควร สามารถที่จะ
 วางอาคารในบริเวณก่อสร้างได้เช่นเดียวกับบริเวณต่างๆ และห้องพักพิงผู้ใช้งาน
 บริเวณที่ได้แนวของพื้นที่ก่อสร้างก็ค่อนข้างเหมาะสมบริเวณนี้ หรือถ้าโครงการต้องการมองด้านอาคารจากแนวของน้ำ
 บริเวณที่อยู่บริเวณแนวชายเขา เป็นบริเวณที่ค่อนข้างสวยงาม แต่ที่ค่อนข้างด้านกับแนวชายเขาไว้ เหมาะกับการสร้าง
 อาคารที่เป็นอาคารที่ขึ้นไปที่สูงๆ หรืออาคารที่ลักษณะคล้ายกับที่เห็นความขึ้นๆ

รูปที่ 6.33 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาวิเคราะห์รายละเอียด และองค์ประกอบโครงการ เพื่อการออกแบบ

การศึกษารายละเอียด และวิเคราะห์องค์ประกอบโครงการ เป็นการศึกษา และวิเคราะห์ ในแง่ของลักษณะ และรายละเอียดของตัวโครงการ ทั้งทางด้านลักษณะ ประเภทของโครงการ จำนวนห้องพัก ผู้ใช้โครงการ พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ เพื่อที่จะนำไปสู่การวิเคราะห์หาข้อมูลทางด้านรายละเอียด และองค์ประกอบต่างๆในโครงการ รวมถึงการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยเพื่อที่จะนำไปสู่ขั้นตอนในการออกแบบได้ต่อไป

7.1 ประเภทของโครงการ

ประเภทของโครงการทำการพิจารณา และแบ่งตามเกณฑ์ต่างๆตามมาตรฐานของ โรงแรม
ได้ดังนี้

1. แบ่งตามที่ตั้ง

เป็น โรงแรมพักตากอากาศ (Resort)

เนื่องจากเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นสถานที่พักผ่อนตากอากาศ หรืออยู่ในแหล่งที่มีสิ่งดึงดูดใจทางการท่องเที่ยว หรืออยู่ในพื้นที่ที่มีบริเวณจัดกิจกรรมเพื่อการผ่อนคลาย และดึงดูดใจให้มีผู้มาพัก

2. แบ่งตามระดับของการบริการ

จัดเป็นบริการแบบหรูหรา (Luxury)

เนื่องจากเป็นโรงแรมที่มีการตกแต่งสวยงาม ให้บริการในชั้นดีเลิศในทุกด้าน พนักงานทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสูง เน้นความสะดวกสบายที่มีความเป็นส่วนตัวหรือเฉพาะบุคคล

3. แบ่งตามมาตรฐานโรงแรม

เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว (Deluxe)

เนื่องจากเป็นโรงแรมที่มีส่วนให้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนตามมาตรฐานระดับ 5 ดาว ของมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. แบ่งตามขนาดของโรงแรม

เป็นโรงแรมขนาดกลาง (มีจำนวนห้องพัก 30-100 ห้อง)

5. แบ่งตามลักษณะการดำเนินการ

ลักษณะผสม (Dual Plan Hotel)

เลือกรับบริการได้ตามความต้องการอย่างใดอย่างหนึ่งว่าจะเลือกคิดค่าที่พักรวมค่าอาหาร หรือค่าที่พักอย่างเดียว

6. แบ่งตามระยะเวลาการเข้าพัก

โรงแรมตากอากาศ (Resort Hotel)

เป็นแบบที่พักร้อนหรือพักผ่อน อาจมีระยะเวลาการเข้าพักตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความต้องการของผู้เข้าพัก

ดังนั้น โครงการนี้จึงจัดอยู่ในประเภทโรงแรมพักตากอากาศระดับหรูหราระดับ 5 ดาว (Resort Hotel) ขนาดกลางที่มีลักษณะการดำเนินการในแบบผสม ซึ่งโครงการประเภทนี้จะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีแหล่งท่องเที่ยว หรือที่มีกิจกรรมที่ดึงดูดใจทางการท่องเที่ยว ซึ่งจะอยู่ไกลจากชุมชนเมือง มีวิวทัศนียภาพที่สวยงาม และต้องมีการเสนอกิจกรรมสันทนาการที่หลากหลายหรือสร้างความประทับใจแก่แขกผู้มาพัก ซึ่งจะสามารถดึงดูดให้ผู้มาพักอยู่ได้นานวัน นอกจากนี้เป็นโรงแรมเพื่อการพักผ่อนแล้วยังสามารถเป็นโรงแรมที่เอื้อต่อการจัดสัมมนาหรือประชุม ในแต่ละวันเมื่อการประชุมเสร็จสิ้นในแต่ละวัน ผู้ร่วมประชุมสามารถพักผ่อนและเพลิดเพลินกับกิจกรรมต่างๆ ได้

7.2 การกำหนดจำนวน และประเภทของห้องพักในโครงการ

การกำหนดจำนวน และประเภทของห้องพักภายในโครงการนี้ เป็นการศึกษาเพื่อกำหนดถึงจำนวนห้องพัก และประเภทของห้องพักโดยศึกษาจากความเป็นไปได้ และความเหมาะสม รวมถึงจากสถิติของจำนวน และประเภทของห้องพักจากโรงแรมตากอากาศที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน นำมาพิจารณาหาความเหมาะสม และความเป็นไปได้ของจำนวน และประเภทของห้องพักในโครงการ

อีกทั้งกลุ่มเป้าหมายของผู้เข้ามาใช้โครงการ จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในบทที่ 3 และบทที่ 4 การศึกษาโครงการตัวอย่าง โดยเฉพาะโครงการตัวอย่างที่อยู่บนเกาะช้าง จะเห็นได้ว่ากลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวบนเกาะช้าง คือ นักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ ที่มีระดับรายได้ปานกลางจนถึงสูง โดยกลุ่มเป้าหมายหลักๆ ของโครงการสรุปได้ ดังนี้

1. กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

โครงการ โรงแรมตากอากาศบนเกาะช้าง ที่มีลักษณะ โครงการใกล้เคียง

กับกับโครงการวิทยานิพนธ์นี้กลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เดินทางมาท่องเที่ยว

เกาะช้างซึ่งเลือกที่จะเข้าพักในโรงแรมระดับ 4-5 ดาว บนเกาะช้าง มีดังนี้

- กลุ่มนักท่องเที่ยวในแถบสแกนดิเนเวีย เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักที่นิยมเดินทางมาท่องเที่ยวบนเกาะช้าง โดยจะเดินทางมาในลักษณะเป็นคู่ๆ หรือคู่รัก มีจำนวนน้อยที่เดินทางมาพักผ่อนในลักษณะครอบครัวหลายๆคน เดินทางมาเพื่อพักผ่อน และตากอากาศเป็นหลัก โดยจะใช้เวลาในการพักผ่อนตากอากาศ และใช้บริการส่วนใหญ่อยู่ในโรงแรม

โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมาเพื่อพักผ่อนตากอากาศ ถือเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของโครงการ ซึ่งเป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 80

2. กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทย

กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นกลุ่มเป้าหมายที่รองมาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ

- กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยนี้มักจะเดินทางมาพักผ่อนในลักษณะของครอบครัว พ่อ-แม่-ลูก นอกจากเดินทางมาพักผ่อนในลักษณะเป็นคู่ๆ หรือในรูปแบบของการเดินทางมาฮันนีมูน (Honey-Moon)

โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยนี้อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 20 ของกลุ่มเป้าหมาย

3. กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในลักษณะขององค์กร หรือ หมู่คณะ

กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในลักษณะนี้เป็นกลุ่มเป้าหมายที่มักจะมี การเข้ามาใช้บริการในโครงการเป็นครั้งคราว แต่ก็ก็เป็นกลุ่มที่สร้างรายได้ให้แก่โครงการได้เป็นจำนวนมากในการเดินทางมาใช้บริการในแต่ละครั้ง

- กลุ่มนักท่องเที่ยวในลักษณะขององค์กร หรือ หมู่คณะ ที่เดินทางมาเพื่อจัดการประชุม หรือ สัมมนา
- กลุ่มนักท่องเที่ยวในลักษณะขององค์กร หรือ หมู่คณะ ที่เดินทางมาเพื่อท่องเที่ยว และจัดเลี้ยง หรือ งานเลี้ยงต่างๆ ภายในองค์กร หรือ หมู่คณะ

กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในลักษณะขององค์กร หรือ หมู่คณะนี้อาจ เข้ามาใช้บริการโครงการในส่วนของห้องโถงอเนกประสงค์ (Banquet Hall) เพียงอย่างเดียว โดยอาจจะเข้าพักในโรงแรมอื่นๆ หรือเข้าพักในโครงการก็ได้

จากกลุ่มเป้าหมายของโครงการดังกล่าวมานี้ ประเภทของห้องพักในโครงการจึงควรมีความหลากหลายในเรื่องของราคา และประเภทของห้องพักเพื่อให้นักท่องเที่ยวได้เลือกเข้าใช้บริการในโครงการ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อตัวโครงการเอง

7.2.1 การกำหนดจำนวนห้องพักในโครงการ

เนื่องจากเป็น โครงการที่ต้องการความเป็นส่วนตัวที่สูง เป็นโรงแรมตากอากาศระดับ 5 ดาว ดังนั้นการกำหนดจำนวนห้องพักจึงเป็นส่วนที่ต้องนำมาคำนึงถึงเป็นพิเศษ โดยการกำหนดในขั้นต้นจะดูจาก โครงการตัวอย่างที่มีความใกล้เคียงกัน บนเกาะช้าง

ตารางที่ 7.1 รายชื่อ และจำนวนห้องพักในโครงการตัวอย่างที่มีความใกล้เคียงที่เป็นโรงแรมในกลุ่ม

ชื่อ	สถานที่	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
เกาะช้าง แกรนด์ ลาгуน่า	เกาะช้าง	171
อมารี	เกาะช้าง	165
อัยยะประวีร์ รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะช้าง	84
เกาะช้างทรอปิคาน่า รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะช้าง	77
ชีวีวี รีสอร์ท	เกาะช้าง	77
อานา รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะช้าง	71
รามายานา	เกาะช้าง	70
บาราดี บีช รีสอร์ท	เกาะช้าง	70
เกาะช้าง พาราไดซ์ รีสอร์ท	เกาะช้าง	69
เกาะทรายขาว รีสอร์ท	เกาะช้าง	63
เดอะ เดอะ	เกาะช้าง	59
เกาะช้าง แกรนด์ ออคิดี รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะช้าง	51
ปานวิมาน รีสอร์ท	เกาะช้าง	50
เกาะช้าง แกรนด์ คาบาน่า	เกาะช้าง	46
ภูมียามา บีช รีสอร์ท	เกาะช้าง	43
เหลายา พาราไดซ์ โฮเทลแอนด์ รีสอร์ท	เกาะช้าง	36
เกาะช้าง คลิฟ บีช รีสอร์ท	เกาะช้าง	33
เดอะ สปา เกาะช้าง รีสอร์ท	เกาะช้าง	24
เนวาน่า บีช รีสอร์ท	เกาะช้าง	20

ที่มา : ข้อมูลจำนวนที่พักโรงแรมบนเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จะเห็นได้ว่าโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกันบนเกาะช้างจะมีจำนวนห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 70 ห้อง โดยที่ในส่วนของ เกาะช้าง แกรนด์ ลาгуน่า เป็นโรงแรมตากอากาศที่มีขนาดที่ดินเป็นจำนวนมาก จึงสามารถสร้างห้องพักได้ถึง 171 ห้อง เช่นเดียวกับในส่วนของ อมารี ทำให้สามารถสร้างห้องพักได้เป็นจำนวนมาก คือ 165 ห้อง โดยที่โรงแรมที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับโครงการวิทยานิพนธ์จะมีห้องพักเฉลี่ยอยู่ไม่เกิน 100 ห้อง และมีจำนวนห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 70 ห้อง แต่ทั้งนี้เนื่องจากมองในแง่ทางเศรษฐศาสตร์ประกอบด้วยแล้ว การกำหนดจำนวนห้องพักควรมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดที่ตั้งของโครงการประกอบไปด้วยกัน และในแง่ของการลงทุน รวมถึงการส่งเสริมจากทางด้านต่างๆ ดังนั้นการกำหนดขนาดของโครงการจึงทำการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

1. จำนวนห้องพักไม่ควรต่ำกว่า 100 ห้อง เนื่องจากการลงทุนกิจการโรงแรมใน กิ่งอำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่การท่องเที่ยวใหม่ และสมควรแก่การพัฒนา โดยอยู่ในเขต 3 ซึ่งเป็นเขตที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากกรมส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment : BOI) ต้องเป็นกิจการโรงแรมขนาดตั้งแต่ 100 ห้องขึ้นไป ถึงจะได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ เช่น การยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร การยกเว้นภาษีเงินได้เป็นระยะเวลา 8 ปี เป็นต้น
2. จะเห็นได้ว่าจากอาคารที่นำมาศึกษาส่วนใหญ่จะไม่เกิน 100 ห้อง เพราะโครงการที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและความสงบ จะไม่กำหนดให้มีห้องพักจำนวนมาก แต่โครงการนี้เป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง ถ้าตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นหนึ่งของสมาคมโรงแรมไทยแล้ว จะต้องมีความห้องพักอย่างน้อย 100 ห้อง อีกทั้งยังเป็นลักษณะของโรงแรมขนาดกลาง ที่มีขนาดไม่ใหญ่ และไม่เล็กจนเกินไป สามารถจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทางด้านการบริการแก่ผู้เข้าพัก ให้ได้รับมาตรฐานอย่างทั่วถึง ตามรูปแบบลักษณะของโรงแรมในสมัยนี้ กล่าวคือสิ่งอำนวยความสะดวก ที่จัดให้มีขึ้น สามารถให้บริการได้คุ้มและเป็นประโยชน์ต่อนักท่องเที่ยวอย่างทั่วถึง
3. รูปแบบลักษณะการลงทุนทางด้านการโรงแรมควรกระจายไปตามแหล่งท่องเที่ยวมากกว่าการที่จะจัดเป็นโครงการขนาดใหญ่เพียงที่เดียว การกระจายจำนวนโรงแรมออกไปตามสถานที่ท่องเที่ยวจะเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาความเจริญสู่ท้องถิ่น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาทางด้านการท่องเที่ยวโดยรวม

4. เมื่อดูในแง่ของขนาดที่ตั้งโครงการ ที่ตั้งโครงการมีขนาดไม่ใหญ่มาก และตัวโครงการซึ่งเป็นโครงการโรงแรมตากอากาศ ระดับ 5 ดาว ซึ่งเป็นโครงการที่ค่อนข้างต้องการความส่วนตัว และการบริการที่ทั่วถึง ในแง่ของขนาดที่ตั้ง โครงการแล้วขนาดของโครงการที่เหมาะสมจึงควรที่จะเป็นในลักษณะของโรงแรมขนาดกลางขนาด ในจำนวน 100 ห้อง ซึ่งเป็นขนาดที่ค่อนข้างเหมาะสม

ดังนั้นจึงกำหนดให้โครงการนี้มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 100 ห้อง เนื่องจากเหตุผลที่กล่าวมาแล้ว ซึ่งเป็นลักษณะของโรงแรมขนาดกลาง คือ โรงแรมที่มีจำนวน 30-100 ห้อง ซึ่งเป็นขนาดที่เหมาะสมกับสภาพที่ดิน มีขนาดที่พอเหมาะ และง่ายต่อการจัดการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ที่เข้ามาพักได้อย่างทั่วถึง และมีประสิทธิภาพ

7.2.2 การกำหนดประเภทห้องพักในโครงการ

โดยมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเทศสถานพักตากอากาศของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้มีการกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาวไว้ คือ

- ห้องพักแบบ Suite ต้องมีไม่น้อยกว่า 5% ของห้องพักทั้งหมด กรณีห้องพักทั้งหมดไม่เกิน 100 ห้อง (ห้องที่มีประตูเชื่อมติดเป็นห้องเดียว) และต้องมีแบบที่ ต่างกันไม่น้อยกว่า 3 แบบ

ดังนั้นการกำหนดประเภทของห้องพักในเบื้องต้นของโครงการที่มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 100 ห้อง จึงต้องกำหนดให้มีประเภทของห้องพักที่แตกต่างกันอย่างน้อย 2 แบบ คือห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard) จำนวน 95 ห้อง และห้องชุด (Suit) จำนวน 5 ห้อง และห้องชุด (Suite) ต้องมีแบบที่แตกต่างกันอย่างน้อย 3 แบบ จากนั้นจึงทำการศึกษาหาถึงสัดส่วนของห้องพักในลักษณะต่างๆ จาก โครงการ โรงแรมตากอากาศที่มีความใกล้เคียงกันจากกรณีศึกษา โดยโครงการโรงแรมพักตากอากาศโดยส่วนใหญ่ในปัจจุบัน จะแบ่งส่วนของที่พักออกเป็น 2 ส่วน คือ แบบห้องพักโรงแรม (Hotel Type) และแบบบ้านพัก (Villa) เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้เข้าพัก ทั้งในแง่ของราคา และความต้องการ ดังนี้

ตารางที่ 7.2 สัดส่วนจำนวนห้องพัก และบ้านพักในโครงการที่ใกล้เคียงกัน

ชื่อโครงการ	สถานที่	จำนวนห้องพัก ทั้งหมด	จำนวน ห้องพัก	จำนวน บ้านพัก	สัดส่วน บ้านพัก:ห้องพัก ทั้งหมด
อัยยะปุระ รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะช้าง	84	22	62	1:0.74
เดอะ เควา รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะช้าง	59	47	12	1:0.20
อานา รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะช้าง	71	51	20	1:0.28
อรามา รีสอร์ท แอนด์ สปา	ภูเก็ต	117	105	12	1:0.10
ทวิน ปาล์ม ภูเก็ต	ภูเก็ต	97	77	20	1:0.20
เอวาซอน หัวหิน	หัวหิน	185	153	32	1:0.17
กูร์มิ้นตรา	หัวหิน	19	14	5	1:0.26
เมลาดี รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะสมุย	64	40	24	1:0.37
บ้านดลิ่งงาม รีสอร์ท แอนด์ สปา	เกาะสมุย	75	45	30	1:0.40
รวม		771	554	218	*1:0.28

ที่มา : ข้อมูลจำนวนที่พักแรมบนเกาะช้าง ปี พ.ศ.2549 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

* สัดส่วน บ้านพัก:ห้องพัก หากรจากจำนวนคิบของจำนวนบ้านพักและห้องพักจากกรณีตัวอย่าง

จากตารางที่ 7.2 จะเห็นได้ว่าโรงแรมพักตากอากาศที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการวิทยานิพนธ์ส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนของจำนวนห้องพัก มากกว่าจำนวนบ้านพัก ซึ่งก็หมายถึงฐานนิคมส่วนใหญ่ของ โรงแรมตากอากาศที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน จะมีอัตราส่วนของจำนวนห้องพัก มากกว่าจำนวนบ้านพัก

เพราะฉะนั้นในการหาสัดส่วนของ จำนวนห้องพัก : จำนวนบ้านพัก จะนำเอา สัดส่วนของ โครงการที่มีสัดส่วนของจำนวนห้องพัก มากกว่าจำนวนบ้านพักมาคิดหาค่าเฉลี่ยของสัดส่วนของ จำนวนห้องพัก : จำนวนมากพัก ในโครงการโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ; เกาะช้าง ซึ่งเป็นโครงการวิทยานิพนธ์นี้ โดยสามารถกำหนดสัดส่วนของ จำนวนห้องพัก : จำนวนบ้านพัก ได้ดังนี้

กำหนดให้โครงการมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 100 ห้อง สามารถแบ่งได้เป็น

ห้องพัก)ทั้งหมดในโครงการ : บ้านพัก (Villa)

1 : 0.28

เพราะฉะนั้น โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ; เกาะช้าง 100 ห้อง แห่งนี้จะสามารถแบ่งลักษณะของที่พักได้เป็น

- ห้องพักแบบห้องพักโรงแรม (Hotel Type) 72 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แบบบ้านพัก (Villa) 28 ห้อง
- หรืออยู่ในสัดส่วนที่ได้เคียงกันนี้

เมื่อได้สัดส่วนของห้องพัก (Hotel Type) : บ้านพัก (Villa) จึงมาทำการแบ่งประเภทของห้องพัก โดยโครงการประเภทโรงแรมจะมีการแบ่งประเภทของห้องพักออกไปอีกหลายรูปแบบในแต่ละประเภทของห้องพักเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้เข้าพักที่มีระดับรายได้ และความต้องการที่แตกต่างกัน โดยการแบ่งประเภทของห้องพักในแต่ละรูปแบบนั้นนั้น แต่ละโครงการก็จะมีลักษณะการแบ่งที่แตกต่างกัน ตามแต่ความต้องการ ความเหมาะสม หรือตามแต่เครือ (Chain) ของโรงแรมนั้นๆจะกำหนด ซึ่งในการแบ่งประเภทในเบื้องต้นของโครงการ โรงแรมพักตากอากาศ ระดับ 5 ดาว ; เกาะช้าง นี้ ในเบื้องต้นจะแบ่งตามมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเทศสถานพักตากอากาศของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยดังที่กล่าวไว้ข้างต้น จากนั้นจึงมาทำการศึกษาหาถึงสัดส่วนการแบ่งประเภทห้องพักจากกรณีศึกษาที่เป็น โครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน



ตารางที่ 7.3 รายละเอียดครณียศึกษาจำนวนห้องพัก ประเภท และราคา

ชื่อโครงการ/ รายละเอียดห้องพัก	ห้องพัก (HoTel Type)			บ้านพัก (Villa)		
	ประเภท	ราคา (เฉลี่ย)	จำนวน	ประเภท	ราคา (เฉลี่ย)	จำนวน
อัยยะปุระ รีสอร์ท แอนด์ สปา	Superior	5,600	22	Deluxe Villa	8,500	36
				Oriental Villa	11,300	14
				Pool Villa	11,800	5
				Private Pool Villa	16,500	8
				Suite Villa	18,000	4
				Suite Villa 2 BR.	32,100	1
เดอะ เควา	Deluxe	7,000	47	Villa	7,200	17
				Grand Villa	17,300	2
อานา รีสอร์ท แอนด์ สปา - ห้อง Grand Deluxe ทั้งหมด 6 ห้องสามารถ จัดเป็นห้องที่เชื่อมกันได้ 3 ห้อง โดยเป็น ลักษณะของห้องที่เป็นเตียง King และ Double- Double	Deluxe	7,000	45	Pool Villa	14,000	17
	Grand Deluxe	9,000	6	Top View Villa	17,000	6

ตารางที่ 7.3 รายละเอียดครมศึกษาจำนวนห้องพัก ประเภท และราคา (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ห้องพัก (HoTel Type)			บ้านพัก (Villa)		
	ประเภท	ราคา (เฉลี่ย)	จำนวน	ประเภท	ราคา (เฉลี่ย)	จำนวน
อรามาส รีสอร์ท แอนด์ สปา	Deluxe	5,500	92	Pool Villa	12,800	10
	Suite	7,700	13	Spa Pool Villa	15,400	6
ทวิน ปาล์ม ภูเก็ต	Deluxe	11,100	33	Pool Villa		17
	Grand Deluxe	14,200	40	Pool Villa 2 BR.		3
	Suite	19,900	2	Penthouse		1
	Suite 2 BR.	34,100	2	*ส่วน Villa อยู่ในระหว่างการ ดำเนินการ ยังไม่เปิดให้บริการ		
เอวาซอน หัวหิน จิกส์เซ้นส์ แอนด์ สปา	Deluxe		153	Pool Villa	19,500	40
	- Evason Room	6,400	64			
	- Evason Studio Room	9,300	79			
	- Evason Romantic Beach Front Studio Room	14,500	10			

ตารางที่ 7.3 รายละเอียดครมศึกษาจำนวนห้องพัก ประเภท และราคา (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ห้องพัก (HoTel Type)			บ้านพัก (Villa)		
	ประเภท	ราคา (เฉลี่ย)	จำนวน	ประเภท	ราคา (เฉลี่ย)	จำนวน
ภูริมนตรา	Superior	6,700	7	Sea Villa	10,500	3
	Deluxe		7	Beach Villa	13,000	1
	- Sea View	7,500	6			
	- Beach	8,500	1			
	Suite	16,000	1			
เมทาดิ รีสอร์ท แอนด์ สปา	Deluxe	8,600	40	Junior Pool Villa	12,400	14
				Pool Vila	14,900	12
บ้านดั่งงาม รีสอร์ท แอนด์ สปา	Deluxe	6,800	43	Ocean Front Villa	8,400	7
	Suite	7,800	2	Cliff Villa	14,100	23
				Ocean Front Cliff Villa	18,700	5

ที่มา : จากการสอบถามรวบรวมข้อมูล จากเจ้าหน้าที่ในโครงการ

จากตารางที่ 7.3 จะเห็นว่าแต่ละโครงการก็จะมี การแบ่งประเภทของห้องพัก ออกเป็นหลายประเภท แล้วแต่ความเหมาะสม หรือตามแต่เครือ (Chain) ซึ่งในการแบ่ง ประเภทของห้องนั้นก็จะมีอิงจากตามหลักมาตรฐานของ โรงแรม โดยทั่วไป แต่อาจจะมีการ ปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมลักษณะบางอย่าง เช่น ขนาด การตกแต่ง หรือลักษณะพิเศษ บางอย่างซึ่งเป็นจุดขายให้กับโครงการ แล้วอาจจะทำการตั้งชื่อประเภทของห้องใหม่ตาม แนวคิด (Concept) ของโครงการที่วางเอาไว้ ดังนั้นการที่จะหาสัดส่วนของประเภท ห้องพักต่างๆในโครงการจึงควรที่จะศึกษาโดยการจัดหมวดหมู่แบ่งตามมาตรฐานของการ โรงแรมเพื่อที่จะสามารถเข้าใจ และแบ่งสัดส่วนได้ง่ายขึ้น โดยในการแบ่งประเภทของ ห้องพักในแต่ละโครงการนั้นมีความแตกต่างกัน แต่จะเห็นได้ว่าโครงการในส่วนใหญ่ที่เป็น โครงการ โรงแรมตากอากาศระดับ 5 ดาว การแบ่งประเภทที่พักรส่วนใหญ่จะเริ่มที่ ห้องพักแบบ Deluxe เป็นหลัก ซึ่งจะเป็นลักษณะของห้องพักที่มีขนาดใหญ่ และมีการ ตกแต่งที่สวยงามกว่า ห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard) และการแบ่งประเภทของห้องพัก ในลักษณะของห้องพักแบบโรงแรม (Hotel Type) จะมีการแบ่งอย่างน้อย 2 ประเภท คือ ห้องพักในลักษณะของห้องเดี่ยว (Studio Type) ไม่ว่าจะเป็นในลักษณะของประเภท Standard Room หรือ Deluxe Room หรือในประเภทอื่นๆ และในประเภทของห้องชุด (Suite) เป็นอย่างน้อย

นอกจากนี้ในการแบ่งสัดส่วนประเภทของห้องพักยังสามารถอ้างอิงได้จาก มาตรฐานตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7.4 แสดงอัตราส่วนประเภทห้องพักของโรงแรมประเภทต่างๆ

ประเภทของโรงแรม	ประเภทของห้องพัก			
	Twin-Double	King	King-Studio	Suite
Business (Downtown)	30	60	3	7
Boutique Hotel	10	75	3	12
Suburban/Airport Hotel	50	40	5	5
Road Side 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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.4 แสดงอัตราส่วนประเภทห้องพักของโรงแรมประเภทต่างๆ(ต่อ)

ประเภทของโรงแรม	ประเภทของห้องพัก			
	Twin-Double	King	King-Studio	Suite
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: Fred R. Lawson, hotel and resort : planning design and refurbishment, oxford, 1995

โดยโครงการ โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว เกาะช้างแห่งนี้ เป็นโรงแรมในลักษณะของ (Resort/Couples) ฉะนั้นการกำหนดห้องพัก โรงแรมพักตากอากาศชั้นหนึ่งนี้ จึงกำหนดไว้ที่ 100 ห้อง โดยกำหนดให้มีห้องพัก ในเบื้องต้น ดังนี้

- 1) แบบห้องพัก โรงแรม (Hotel Type) ห้อง โดยแบ่งเป็น
 - ห้องพักแบบมาตรฐาน (Standard) 67 ห้อง
 - ห้องชุด (Suite) 4 ห้อง
- 2) แบบบ้านพัก (Villa) 20 หลัง โดยแบ่งเป็น
 - บ้านพัก (Beach Villa) 27 หลัง
 - บ้านพักแบบห้องชุด (Suite Villa) 8 หลัง

7.3 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้โครงการ

7.3.1 ประเภทของผู้ใช้โครงการ

1. บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่ไม่ได้เข้าพักโครงการเลยเป็นผู้ที่เข้ามาใช้บริการ พักผ่อน มาใช้บริการห้องอาหาร หรือคอฟฟี่ชอป (Coffee Shop) ของโครงการ

2. ผู้เข้าพัก

ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวทั้งจากภายในและภายนอกประเทศซึ่งมีความต้องการเข้าใช้บริการโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ซึ่งมีรายได้เพื่อการจับจ่ายโดยเฉลี่ยสูง ระยะเวลาเข้าพักตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความต้องการของผู้เข้าพักโครงการ

3. บุคลากรของโครงการ

เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในส่วนต่างๆ ตามหน้าที่ภายในโครงการ เช่น ด้านการดูแลสมาชิกให้ทำกิจกรรมตามที่กำหนด อำนวยความสะดวกสบายให้สมาชิก ปฏิบัติตามหน้าที่ในแต่ละฝ่าย แบ่งเป็นฝ่ายต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายต้อนรับส่วนหน้าโครงการ
- 2) ฝ่ายดูแลอาหารและเครื่องดื่ม
- 3) ฝ่ายดูแลสุขภาพและนันทนาการ
- 4) ฝ่ายบริหาร
- 5) ฝ่ายบัญชี
- 6) ฝ่ายทำความสะอาด
- 7) ฝ่ายซ่อมบำรุง

7.3.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ

โดยได้แบ่งกลุ่มของผู้ใช้โครงการดังนี้

1. บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่ไม่ได้เข้าพักโครงการเลยเป็นผู้ที่เข้ามาใช้บริการ พักผ่อนหรือมาใช้บริการห้องอาหาร หรือคอฟฟี่ชอปของโครงการ โดยไม่สามารถเข้ารับบริการสปาได้

2. ผู้เข้าพัก

แยกผู้เข้าพักสามารถพักผ่อนตามอัธยาศัยได้หรืออาจต้องการเลือกที่จะทำกิจกรรมต่างๆที่โครงการจัดเตรียมไว้ เช่น สปา โดยค่าบริการคิดเป็นแพ็คเกจ (Package) หรือ แยกตามกิจกรรมที่เลือก สามารถใช้กิจกรรมเสริมและกิจกรรมนันทนาการในโครงการได้

3. บุคลากรของโครงการ

ในการดำเนินงานต่าง ๆ ภายในโครงการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายนี้จำเป็นต้องมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในหลายด้าน ซึ่งในโครงการนี้จะแบ่งงานและความรับผิดชอบออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1) ส่วนบริหารโครงการ

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

2) ฝ่ายกิจกรรมนันทนาการ และส่งเสริมสุขภาพ

เป็นฝ่ายให้บริการและคำแนะนำปรึกษา เกี่ยวกับสุขภาพ รวมทั้งกิจกรรมนันทนาการต่างๆ เป็นผู้ โดยเวลาทำการโดยทั่วไปของกลุ่มนี้จะเป็นเวลาตามปกติ 8.00–16.00 น.

3) ฝ่ายบริการและซ่อมบำรุง

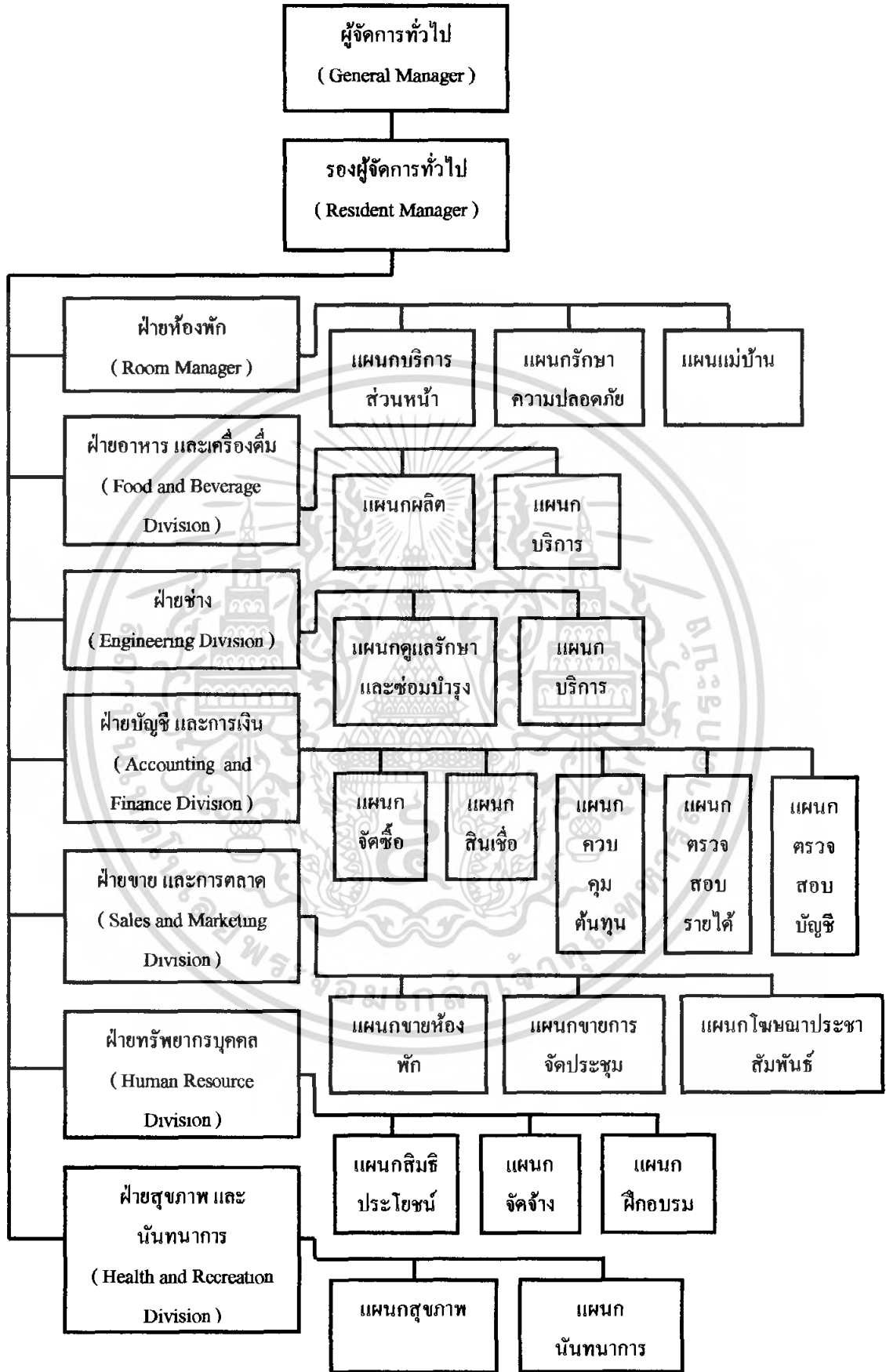
เป็นฝ่ายที่บริการด้านต่าง ๆ ของโครงการ เช่น การทำความสะอาด ซ่อมบำรุง การประกอบอาหาร ซักรีด

7.3.3 การจัดองค์กรภายในโครงการ

ในการจัดผังองค์กรของโรงแรมมีการจัดแบ่งงานตามลักษณะของความชำนาญเฉพาะในแต่ละด้าน ภารกิจโรงแรมมีรากฐานมาจากการให้เช่าห้องพักในระยะสั้น และต้องมีการจัดเตรียมอาหาร และเครื่องดื่มไว้บริการ ฉะนั้นงานหลักโดยส่วนใหญ่ของโรงแรมก็จะเป็นงานทางด้านห้องพัก และด้านอาหารเครื่องดื่ม โดยจะมีการแบ่งองค์กรของโรงแรมออกเป็น 6 ฝ่าย ที่สำคัญ ดังนี้

1. ฝ่ายห้องพัก (Room Division)
2. ฝ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม (Food and Beverage Division)
3. ฝ่ายช่าง (Engineering Division)
4. ฝ่ายบัญชี และการเงิน (Accounting and Finance Division)
5. ฝ่าย และการตลาด (Sales and Marketing Division)
6. ฝ่ายทรัพยากรบุคคล (Human Resource Division)
6. ฝ่ายสุขภาพ และนันทนาการ (Health and Recreation Division)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 7.1 แผนภูมิองค์กร การบริหารโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น เมื่อผู้เช่าได้เข้าไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ

บุคลากร	หน้าที่
1. ฝ่ายต้อนรับส่วนหน้า โครงการ	
1.1 ส่วนต้อนรับ	
- ผู้จัดการแผนกต้อนรับ	- มีหน้าที่ดูแล และประสานงานในฝ่ายต้อนรับ และฝ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกต้อนรับ	- มีหน้าที่ช่วยเหลือผู้จัดการ ในด้านการดูแลรายละเอียดของงาน และจัดทำตารางงาน ทำงานร่วมกัน
- ผู้ช่วยผู้จัดการ	- เป็นตัวแทนฝ่ายบริหาร เพื่อรับผิดชอบในส่วนที่ต้องติดต่อกับลูกค้า ควบคุมเกี่ยวกับการเงินตรวจสอบความเรียบร้อยในทุกส่วน
- เจ้าหน้าที่ดูแลแขกพิเศษ (Quest Relations Officer)	- มุ่งที่จะให้แขกเกิดความรู้สึกที่ได้รับการบริการเป็นส่วนตัวจริงๆ ดังนั้น ในบางรายซึ่งเป็นแขกสำคัญ ๆ Q.R.O มีบทบาทสำคัญอย่างหนึ่ง คือ การแก้ปัญหาเรื่องที่แขกไม่พอใจ (Complaints) ซึ่งถ้า Q.R.O มีความสามารถและทำงานเป็น จะช่วยลดปัญหาที่จะไปถึงผู้จัดการใหญ่หรือผู้บริหารระดับสูงได้มาก ยิ่งกว่านั้นยังอาจแปรเปลี่ยนความไม่พอใจหรือคำบ่น (Complain) เป็นคำชม (Compliment) ได้อีกด้วย
- พนักงานประชาสัมพันธ์	- ให้การต้อนรับ และดูแลเอาใจใส่ลูกค้าของโครงการ ติดตามดูแลในด้านการอำนวยความสะดวกสบายทุกอย่างของลูกค้า รับส่งจดหมาย พัสดุ
- หัวหน้าพนักงานห้องพัก	- ควบคุมดูแลการทำงานของพนักงาน รับผิดชอบหน้าที่ร่วมกับพนักงานประชาสัมพันธ์ และพนักงานสำรองห้องพัก
- หัวหน้าพนักงานห้องพัก	- ควบคุมดูแลการทำงานของพนักงาน รับผิดชอบหน้าที่ร่วมกับพนักงานประชาสัมพันธ์ และพนักงานสำรองห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พนักงานห้องพัก	- บริการขนสัมภาระ และอำนวยความสะดวกในเรื่องต่างๆ ไป
- พนักงานขนสัมภาระ	- บริการขนสัมภาระ และอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าไปยังห้องพัก
1.2 ส่วนสำรองห้องพัก	
- ผู้จัดการส่วนสำรองห้องพัก	- ประสานงานกับผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาด ควบคุมการสำรองห้องพัก ให้บริการแก่ลูกค้า
- พนักงานส่วนสำรองห้องพัก	- คัดเลือรับ และยืนยันการสำรองห้องพักของสมาชิก ประสานงานกับพนักงานห้องพัก โดยพนักงานจะแจ้งเรื่องและฝ่ายการตลาดนำใบสำรองห้องพักใส่ในหังห้องพัก
- ผู้จัดการกลางคืน	- รับผิดชอบการดำเนินงานทั้งหมดในเวลากลางคืนและช่วงเช้า
2. ฝ่ายดูแลอาหารและเครื่องดื่ม	
- ผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	- รับผิดชอบปฏิบัติงานทั้งหมด ทุกส่วนในฝ่ายประสานงานกับฝ่ายต่างๆ จำนวนต้นทุน และแรงงานที่จะใช้ในการผลิตอาหาร
2.1 ส่วนบริการอาหารห้องพัก	
- หัวหน้าควบคุมส่วนบริการห้องพัก	- ควบคุมการทำงานทั้งหมดในการดูแลความเรียบร้อยของห้องพัก ให้การบริการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตรวจสอบความพร้อมของอุปกรณ์เครื่องใช้ อาหารและเครื่องดื่ม ให้เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า ดูแลเรื่องการเบิกจ่ายของ
- กัปตัน	- ปฏิบัติหน้าที่แทนหัวหน้าห้องพัก หรือพนักงาน รับคำสั่งทางโทรศัพท์ ดูแลงานบริการห้องพัก ควบคุมการดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบความสะอาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- ผู้รับราชการ	- รับคำสั่งทางโทรศัพท์จากลูกค้า ซึ่งมีความต้องการในเรื่อง การรับบริการ หรือสั่งอาหาร และเครื่องคั้ม เก็บรักษาบันทึก การ บริการห้องพักและเอกสารต่างๆ
- พนักงานบริการห้องพัก	- บริการอาหาร และเครื่องคั้มให้ลูกค้าตามที่ได้รับคำสั่ง ช่วยเหลือในการทำความสะดวกห้องพัก โดยปฏิบัติเกี่ยวกับ
- พนักงานบริการห้องพัก (ต่อ)	- งานแม่บ้าน เตรียมอุปกรณ์ในการบริการ รับอาหาร หรือ เครื่องคั้มจากครัว หรือบาร์ จัดในรถเข็น และนำไปบริการ
2.2 ส่วนบริการเครื่องคั้ม	
- หัวหน้าบาร์เทนเดอร์	- เตรียมเครื่องคั้มต่างๆ ที่ใช้ในโรงแรม ตลอดจนดูแลและการ ให้บริการส่วนอื่นๆที่เป็นบาร์ ตรวจสอบเครื่องใช้ต่างๆ ทุกรายการ ให้เพียงพอต่อการบริการ จัดอุปกรณ์และเบิกจ่าย
- บาร์เทนเดอร์เลาจ์	- ให้การบริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ ต่างๆที่อยู่ใน เลาจ์บาร์ (Lounge Bar) และบริเวณ โคจรอบ ขนย้ายของจากที่ เก็บของ เตรียมเครื่องคั้ม จัดเก็บอุปกรณ์
- บาร์เทนเดอร์คอฟฟี่ชอป	- ให้การบริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ต่างๆอยู่ ที่คอฟ ฟี่ชอป (Coffee Shop) และบริเวณ โคจรอบขนย้ายของจากที่ เก็บ ของเตรียมเครื่องคั้ม จัดเก็บอุปกรณ์
- บาร์เทนเดอร์สระว่ายน้ำ	- ให้การบริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ต่างๆ ที่อยู่ใน บาร์ที่สระว่ายน้ำ
- ผู้จัดการห้องอาหาร	- ดูแลรับผิดชอบฝ่ายห้องอาหาร กำหนดมาตรฐานของ พนักงาน รวมทั้งงานบริหาร งานส่วนบาร์ ตรวจสอบการจัด ส่วนของอาหารที่บริการลูกค้า
- ผู้ช่วยผู้จัดการ ห้องอาหาร	- มีหน้าที่ช่วยเหลืองานผู้จัดการห้องอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พนักงานต้อนรับ	- ต้อนรับจัดหาที่นั่ง อำนวยความสะดวก และดูแลความเรียบร้อยให้ลูกค้า
- หัวหน้าพนักงานบริการ	- ดูแลพนักงานบริการ และอำนวยความสะดวกในการจัดอาหาร
- พนักงานบริการ	- ให้บริการแก่ลูกค้า โดยรับคำสั่ง และให้บริการอย่างถูกต้อง จัดส่งอาหารตามโปรแกรมหรือตามคำสั่งของลูกค้า
3.1 ส่วนครัว	
- หัวหน้าพ่อครัว	- รับผิดชอบในการจัดเตรียมอาหาร ดูแลรับผิดชอบ อำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า ในทุกรายการให้ถูกต้อง
- ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว	- หน้าที่ช่วยเหลือหัวหน้าพ่อครัว คอยรับรายการอาหาร
- พ่อครัว	- เป็นหัวหน้าพนักงานทำอาหาร โดยรับคำสั่งจากผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว ทำอาหารทั้งหมด
- พ่อครัวกลางคืน	- รับผิดชอบ ดูแล และจัดเตรียมอาหาร เครื่องดื่มในเวลากลางคืน
- ผู้ช่วยพ่อครัวกลางคืน	- ช่วยบริการจัดเตรียมอาหารในเวลากลางคืน และเตรียมเครื่องปรุงอาหาร เพื่อใช้ในวันถัดไป จัดเตรียมสถานที่สำหรับ
- พ่อครัวทำแป้ง	- รับผิดชอบการผลิต และผลิตอาหารจำพวกแป้ง
- พนักงานเบเกอรี่	- ทำตามคำสั่งของพ่อครัวทำแป้ง
- พนักงานสับเปลี่ยน	- จะต้องทำงานแทนเมื่อมีพนักงานลาหยุด สามารถทำหน้าที่ได้ทุกอย่างและจะไม่มีตารางการทำงานที่แน่นอน
- พนักงานเดา	- รับผิดชอบ เตรียมอาหารที่ต้องใช้เดาในการหุงต้มและการทอด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พนักงานอบ	- รับผิดชอบ เตรียมอาหารที่ต้องใช้เตาอบ เช่น เนื้ออบ ไก่อบ หรือเตาอบที่ต้องใช้ความร้อนในการปรุงอาหารสูง เช่น สเต็ก เป็นต้น
- พนักงานเตรียมอาหารเช้า	- เตรียมอาหารเช้าต่างๆ เช่น อาหารจากไข่ เบคอน และหลังจากทำอาหารเช้าแล้วอาจจะทำหน้าที่ในตำแหน่งพนักงาน
- พนักงานชำแหละ	- ทำหน้าที่ล้าง และชำแหละ เนื้อทุกประเภท เพื่อนำไปใช้สำหรับปรุงอาหาร
- พนักงานดูแลเรื่องผัก	- ทำหน้าที่ล้างทำความสะอาด ผักทุกประเภทเพื่อนำไปใช้ปรุงอาหาร
- พนักงานทำความสะอาด ภาชนะ	- หน้าที่ทำความสะอาดภาชนะ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาหาร และเครื่องเค็ม ทุกอย่างในโครงการและเตรียมอุปกรณ์ให้เพียงพอต่อความต้องการใช้
3.1 ส่วนต้อนรับส่วน หน้าสปลา	
- ผู้จัดการสปลา	- ควบคุมและดูแลการทำงานของฝ่ายดูแลสุขภาพและนันทนาการทั้งหมดให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และมีหน้าที่รายงานฝ่ายบริหารติดต่อกับแผนกแม่บ้านและส่วนจัดซื้อ
- ผู้ช่วยผู้จัดการส่วนสปลา	- ช่วยในการทำงานของผู้จัดการสปลา ในด้านการควบคุมดูแลการทำงานของพนักงานส่วนสุขภาพและมีหน้าที่อบรมความประพฤติของพนักงาน
- ผู้เชี่ยวชาญการบำบัดด้วย น้ำ	- เป็นผู้ดูแลในเรื่องของการใช้น้ำบำบัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- ผู้เชี่ยวชาญการบำบัดด้วยกลิ่น	- ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เรื่องการใช้กลิ่นบำบัด เพื่อสุขภาพและคลายความเครียด
- พนักงานนวด	- มีหน้าที่ในการนวดให้สมาชิกที่เข้ารับบริการ
- พนักงานเสริมสวย	- มีหน้าที่บริการในด้านความงาม การนวดหน้า บำรุงผิวพรรณ ดูแลเรื่องการบำรุงเล็บและเส้นผม
- พนักงานประจำห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า	- ดูแลในส่วนของห้องอาบน้ำ ห้องเก็บของและห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า
3.3 ส่วนกีฬาและนันทนาการ	
- ผู้เชี่ยวชาญด้านกายบริหาร	- เป็นผู้ฝึกสอนการเดินรำ แอโรบิก โยคะ และการรำย่ำต่างๆ
- ผู้ดูแลห้องออกกำลังกาย	- ให้คำแนะนำและดูแลการใช้เครื่องมือในการออกกำลังกาย
- ผู้จัดการสระว่ายน้ำ	- เป็นผู้จัดการดูแลในส่วนของสระว่ายน้ำ ทั้งที่เป็นส่วนกลางและที่เป็นส่วนตัว ดูแลความเรียบร้อยความสะอาด
4. ฝ่ายบริหาร	
- ผู้จัดการทั่วไป	- รับผิดชอบกิจกรรมทุกด้านของโครงการ บริหารและควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายเป็นผู้ดูแลทุกฝ่าย รับผิดชอบการทำงานของพนักงานทั้งหมด ประสานงานต่างๆ
- รองผู้จัดการทั่วไป	- ตรวจสอบการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ ประสานงานกับทุกฝ่ายในโครงการ
4.1 ฝ่ายบุคคล	
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล	- จัดระบบพนักงาน รับผิดชอบดูแลบุคลากรของโครงการ
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	- ช่วยเหลืองานผู้จัดการฝ่ายบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
4.2 ฝ่ายขาย	
- ผู้จัดการฝ่ายขาย	- บริหารงานฝ่ายขาย ติดต่อตัวแทนนำท่องเที่ยว และธุรกิจต่างๆ เพื่อมาใช้บริการโครงการ และควบคุมการทำงานของฝ่ายขาย
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายขาย	- ประสานงานในด้านการปฏิบัติงานการบริหารการขาย
- พนักงานขาย	- ประสานงานและดำเนินงาน การขาย เข้าร่วมประชุม ติดตามการยืนยันการใช้บริการของสมาชิก
- พนักงานประชาสัมพันธ์ การตลาด	- ดูแล และเสนอบริการ แรชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่รู้จัก
- ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	- จัดซื้ออุปกรณ์ทุกชนิด ตามความต้องการของแต่ละฝ่าย อย่างมีประสิทธิภาพ ทำงานร่วมกับฝ่ายบริหาร และพนักงาน ตรวจสอบบัญชีในเรื่องความคุมการจัดซื้อ
4.4 ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	
- หัวหน้าฝ่ายรักษาความปลอดภัย	- ปฏิบัติงานรักษาความปลอดภัย เพื่อป้องกันการเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน ในโครงการ
- พนักงานรักษาความปลอดภัย	- มีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ ตรวจสอบทรัพย์สิน
5. ฝ่ายบัญชี	
- ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และการบัญชี	- ควบคุมบัญชีทุกประเภท จัดระบบบัญชี อนุมัติการจ่ายเงิน จัดการเรื่องงบประมาณ
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	- ดูแลในการเบิก-จ่ายบัญชี ทำบัญชีเรื่องกำไร-ขาดทุน และ แนวโน้มรวบรวมยอดเงินประจำวัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พนักงานเก็บเงินส่วนหน้า	- รับและเก็บบัญชีแยกประเภทของลูกค้า เช่นค่าห้องพัก ค่าอาหาร
- ผู้ตรวจสอบบัญชี	- ตรวจสอบรายรับรายจ่ายประจำวัน สรุปยอดบัญชีรายวัน
- ผู้ตรวจสอบบัญชี	- ตรวจสอบรายรับรายจ่ายประจำวัน สรุปยอดบัญชีรายวัน
6. ฝ่ายทำความสะอาด	
6.1 ส่วนทำความสะอาด	
- หัวหน้าส่วนทำความสะอาด	- รับผิดชอบงานฝ่ายทำความสะอาดทั้งหมด ควบคุมการทำงาน ของพนักงานทำความสะอาดในส่วนต่างๆ ประสานงานกับส่วนต่างๆ
- เสมียนงานแม่บ้าน	- ทำงานด้านบัญชี ให้กับแผนกทำความสะอาด ดูแลความเรียบร้อยในส่วนของห้องพักให้พร้อมใช้งาน
- พนักงานทำความสะอาด สถานที่	- ดูแลทำความสะอาดสถานที่ต่างๆ ภายใตโครงการ
- พนักงานทำความสะอาด ห้องพัก	- ทำความสะอาดในส่วนห้องพักทั้งหมด
6.2 ส่วนซักรีด	
- หัวหน้าส่วนซักรีด	- บริหารงานซักรีดของผู้ใช้โครงการ ของโครงการและ ประสานงานกับส่วนต่างๆ
- พนักงานซักรีด	- ทำหน้าที่ดูแล ซักรีด อุปกรณ์ทั้งหมดของโครงการ
7. ฝ่ายซ่อมบำรุง	
- หัวหน้าฝ่ายช่าง	- เป็นวิศวกร ที่ทำงานด้านบริหารและรับผิดชอบงานในฝ่าย ซ่อมบำรุงทั้งหมด ติดต่อประสานงานกับส่วนต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.5 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมของบุคลากรในโครงการ(ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พนักงานฝ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	- ประกอบด้วย ช่างไฟฟ้า ช่างประปา ช่างไม้ ช่างทาสี ช่างปูน และช่างเฟอร์นิเจอร์ ทำหน้าที่ดูแลในส่วนที่ตัวเองรับผิดชอบ และจัดการทำการซ่อมแซม ปรับปรุงอยู่เสมอ
- พนักงานฝ่ายเครื่องกล	- ทำหน้าที่ดูแลและควบคุมในส่วนเครื่องจักรกลต่างๆของโครงการให้มีความพร้อมใช้งานอยู่เสมอ
- พนักงานดูแลสวน	- ทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยในด้านภูมิสถาปัตยกรรมภายในโครงการ

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นางคันขุ สุรธนาอนันต์

7.3.ก จำนวนผู้ใช้โครงการ

1. จำนวนผู้เข้าพัก

1) ผู้เข้าพักในส่วนของห้องพัก

- จำนวนห้องทั้งหมด 72 ห้อง
- จากสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เฉลี่ย 2 ปี (พ.ศ.2548-2549) จะมีนักท่องเที่ยวเข้าพัก โดยเฉลี่ย 2.4 คน/ห้อง
- $= 72 \times 2.4 = 172.8$
- $= 173$ คน
- โดยคิดเป็นจำนวนผู้เข้าพักมากที่สุดในส่วนของห้องพักได้เป็นจำนวน 173 คน

2) ผู้เข้าพักในส่วนของบ้านพัก

- บ้านพักจำนวน 28 หลัง แบ่งเป็น
- จากสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เฉลี่ย 2 ปี (พ.ศ.2548-2549) จะมีนักท่องเที่ยวเข้าพัก โดยเฉลี่ย 2.4 คน/ห้อง
- $= 28 \times 2.4 = 67.2$
- $= 68$ คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ มีจำนวนผู้เข้าพัก และผู้ติดตามทั้งหมด $173+68=241$ คน ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. จำนวนบุคลากร

การศึกษาและกำหนดอัตราค่าจ้างบุคลากรได้ทำการศึกษา โดยศึกษาจากมาตรฐานจำนวนบุคลากรโรงแรมตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 7.6 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

Typical ratios	Staff per room
luxury resort hotel	1.4:1
high-grade convention hotels	0.9:1
high-grade city center hotels	0.7:1
mid-grade resort hotels	0.6:1
mid-grade urban hotels	0.5:1
minimum service hotel and motel	0.25:1 to 0.1:1

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

จากตาราง สามารถคำนวณจำนวนบุคลากรได้จาก Luxury Resort Hotel คือ 1.4:1 จากจำนวนห้องพัก 100 ห้อง จะมีจำนวนบุคลากร 140 คน โดยที่เป็นพนักงานประจำในที่นี้ไม่นับลูกจ้างชั่วคราว และบางแผนกก็แบ่งเวลาการทำงาน เนื่องจากบางแผนกจำเป็นต้องให้บริการ ตลอด 24 ชั่วโมงและแบ่งตามหน้าที่ต่างๆ เป็นสัดส่วนดังที่ได้ศึกษา มาจากบทที่ 2 ได้ ได้ดังนี้

ตารางที่ 7.7 อัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม

ระดับพนักงาน	อัตราส่วน (%)	จำนวนบุคลากร (คน)
พนักงานระดับที่ 1 (งานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค)	75	105
พนักงานระดับที่ 2 (งานที่ใช้เทคนิคระดับกลาง)	16	22.4
พนักงานระดับที่ 3 (งานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค)	6	8.4
พนักงานระดับที่ 4 (งานบริหาร)	3	4.2
รวม	100	140

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงศันุช ทรนอนันต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาการแบ่งอัตรากำลังคนตามหน่วยงานต่างๆ จะแบ่งอัตรากำลังคนในโครงการโดยแบ่งตามลักษณะของงานออกเป็น 4 ระดับ ได้ดังนี้

พนักงานระดับที่ 1 ทำงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค เช่น

Porters, Waiters, Room cleaners, Kitchen helpers

Front desk clerks, Operators, etc.

จำนวน 105 คน

พนักงานระดับที่ 2 ทำงานที่ต้องใช้เทคนิคระดับกลาง เช่น

Bartenders, Head waiters, Kitchen supervisors,

Cashier, House keeper supervisors, Secretaries,

Accounting staff, etc.

จำนวน 22.4 = 23 คน

พนักงานระดับที่ 3 ทำงานที่เหนือกว่าระดับต้นเทคนิค เช่น

Room division manager, Food and beverage

Manager, Chief engineer, Chief accountant,

Intern auditor, Personnel manager, etc.

จำนวน 8.4 = 9 คน

พนักงานระดับที่ 4 ทำงานระดับบริหาร ได้แก่

Manager director, Deputy managing director,

Vice president for controller, Marketing director, etc.

จำนวน 4.2 = 5 คน

ดังนั้นจะได้จำนวนบุคลากรในโรงแรมทั้งหมด จำนวน 142 คน โดยสามารถแบ่งตามหน่วยงานต่างๆในโรงแรมได้ ดังนี้

ตารางที่ 7.8 การแบ่งอัตราส่วนกำลังคนตามหน่วยงานต่างๆ ในโรงแรม

หน่วยงาน	อัตราส่วน (%)	จำนวนบุคลากร (คน)
ฝ่ายบริหารและธุรการ	3	4
เคาน์เตอร์ส่วนหน้า และพนักงานฝ่ายบริหาร	11	16
ส่วนบริการ	19	27
ฝ่ายแม่บ้าน	27	38
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	34	48
- ส่วนห้องอาหาร		
- ส่วนครัว		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการทำ
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.8 การแบ่งอัตราส่วนกำลังคนตามหน่วยงานต่างๆ ในโรงแรม (ต่อ)

หน่วยงาน	อัตราส่วน (%)	จำนวนบุคลากร (คน)
ฝ่ายซ่อมบำรุงอาคาร และสถานที่	6	9
รวม	100	142

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงคฺนุช ธรธนาอนันต์

พนักงานจะสลับเวลาทำงานตลอด 24 ชั่วโมงในบางหน้าที่ และมีหลายกะในบางหน้าที่จึงจำเป็นต้องใช้บุคลากรจำนวนมาก

จากการวิเคราะห์จะพบได้ว่ามีจำนวน

- ผู้เข้าพัก	จำนวน	210	คน
- พนักงาน	จำนวน	142	คน
- ดังนั้นมีผู้ใช้โครงการทั้งหมด	จำนวน	352	คน

7.4 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ

โครงการโรงแรมพักตากอากาศเป็นโครงการที่เน้นให้บริการด้านที่พักตากอากาศ เพื่อการพักผ่อนอย่างเงียบสงบเป็นส่วนตัว โดยมีการบริการกิจกรรมเพื่อสุขภาพและบริการเพื่อกิจกรรมสันทนาการเป็นส่วนเสริมโครงการ รวมทั้งการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐาน โดยองค์ประกอบของโครงการได้มาจากการศึกษาอาคารตัวอย่างและข้อมูลที่ได้รับการวิเคราะห์รวบรวมจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย การวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการและความเหมาะสมของกลุ่มเป้าหมาย ดังนั้นโครงการจะต้องมีองค์ประกอบต่างๆ ภายในโครงการครบวงจรเพื่อให้ ผู้ใช้โครงการสามารถประกอบกิจกรรมได้ตามต้องการ ซึ่งสามารถสรุปองค์ประกอบได้ดังนี้

7.4.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ

7.4.1.1 องค์ประกอบหลัก

- ส่วนบริการสาธารณะ (Public Department)

1. ส่วนเทียบรถ (Drop Off)
2. โถงทางเข้า (Main Entrance and Main Lobby)
3. ส่วนติดต่อสอบถาม (Front Office / Front Desk)
4. ส่วนพักคอย (Waiting Area)
5. ส่วนบริการเครื่องดื่ม (Lounge)
6. ห้องเก็บกระเป๋า (Baggage Handling Storage)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ผู้ใดเห็นประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. ห้องน้ำ (Public Toilet)
8. ร้านค้า/ขายของที่ระลึก (Rental Shop / Souvenir Shop)
9. ร้านอาหาร (Restaurant)
10. ส่วนที่จอดรถ (Parking Area)

- ส่วนที่พัก

1. ห้องพัก (Guest Room ;Hotel Type)
2. บ้านพัก (Guest Room ;Villa)

- ส่วนสำนักงาน

1. ส่วนต้อนรับ (Front Desk)
2. ส่วนพักคอย (Waiting Area)
3. ส่วนงานผู้จัดการ (General Manager Area)
4. ส่วนงานเลขาธิการ (Secretary)
5. ส่วนงานหัวหน้าฝ่ายบริการ (Service Manager Area)
6. ส่วนงานหัวหน้าฝ่ายบุคคล (Personal Manager Area)
7. ส่วนงานหัวหน้าฝ่ายบัญชี (Accounting Work Area)
8. ส่วนงานพนักงาน (working area)
9. ห้องประชุม (Conference Room)
10. ห้องเก็บเอกสาร (File Storage)
11. ส่วนเตรียมอาหาร (Pantry)
12. ห้องน้ำ (Toilet)
13. ส่วนพักผ่อนพนักงาน (Staff Lounge)

- ส่วนจอดรถพนักงาน (Staff Parking)

7.4.1.2 องค์ประกอบรอง

- ส่วนบริการสปา

1. โถงพักคอย (Waiting Area)
2. ส่วนติดต่อสอบถาม (Information Area)
3. ส่วนงานและพักผ่อนพนักงาน (Staff Area)
4. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเจ้าหน้าที่ (Staff Locker Room)
5. ห้องน้ำเจ้าหน้าที่ (Staff Toilet)
6. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า (Locker Room)
7. ห้องนวด (Massage Room)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานภายในเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8. ศาลานวดกลางแจ้ง

9. ห้องซาวน้ำ (Sauna room)

10. ห้องอบไอน้ำ (Steam room)

11. ห้องออกกำลังกายและแอโรบิก (Fitness Room)

- ส่วนจัดประชุมสัมมนา

1. โถงพักคอย (Hall)

2. ส่วนพักคอย (Waiting Area)

3. ห้องประชุมสัมมนา ขนาด 50-300 คน (Banquet Hall)

5. ห้องควบคุมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Room)

6. ห้องน้ำ (Public Toilet)

- ส่วนบริการ

1. ห้องเก็บอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Storage)

2. ห้องครัว (Kitchen)

3. ห้องพักพ่อครัว (Chef Office)

4. ห้องรับประทานอาหารพนักงาน (Staff Cafeteria)

5. ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับครัว (Equipment Storage)

6. ห้องเก็บขยะ (Garbage Holding Room)

7. ห้องซักรีด (Laundry)

8. ห้องเก็บผ้าเก่า (Linen Storage)

9. ห้องเก็บผ้าใหม่ (Linen Storage)

10. ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด (Storage)

11. ชานชาลารับส่งของ (Loading Area)

12. บริเวณตรวจรับของ (Receiving Area)

13. คลังพัสดุ (Storage)

14. ห้องพักผ่อนพนักงาน (Staff Rest Room)

15. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (Staff Locker Room)

16. ห้องทำงานพนักงานแม่บ้าน (Housekeeping)

17. ห้องน้ำพนักงาน (Staff Toilet)

18. ส่วนจัดซื้อ (Purchasing)

- ส่วนซ่อมบำรุง

1. ห้องปฏิบัติงานซ่อมบำรุง (Maintenance Office)

2. ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง (Storage)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานภายในเท่านั้น เมื่อผู้ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ห้องเครื่องไฟฟ้า (Electrical Room)
4. ห้องอุปกรณ์เกี่ยวกับโทรศัพท์ (Telephone Equipment)
5. ห้องปั๊มน้ำ (Pump Room)
6. ห้องพักผ่อนพนักงาน (Staff Rest Room)
7. ห้องน้ำพนักงาน (Staff Toilet)
8. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (Staff Locker Room)

7.4.1.3 องค์ประกอบเสริม

- ส่วนบริการเพื่อกิจกรรมสันทนาการ

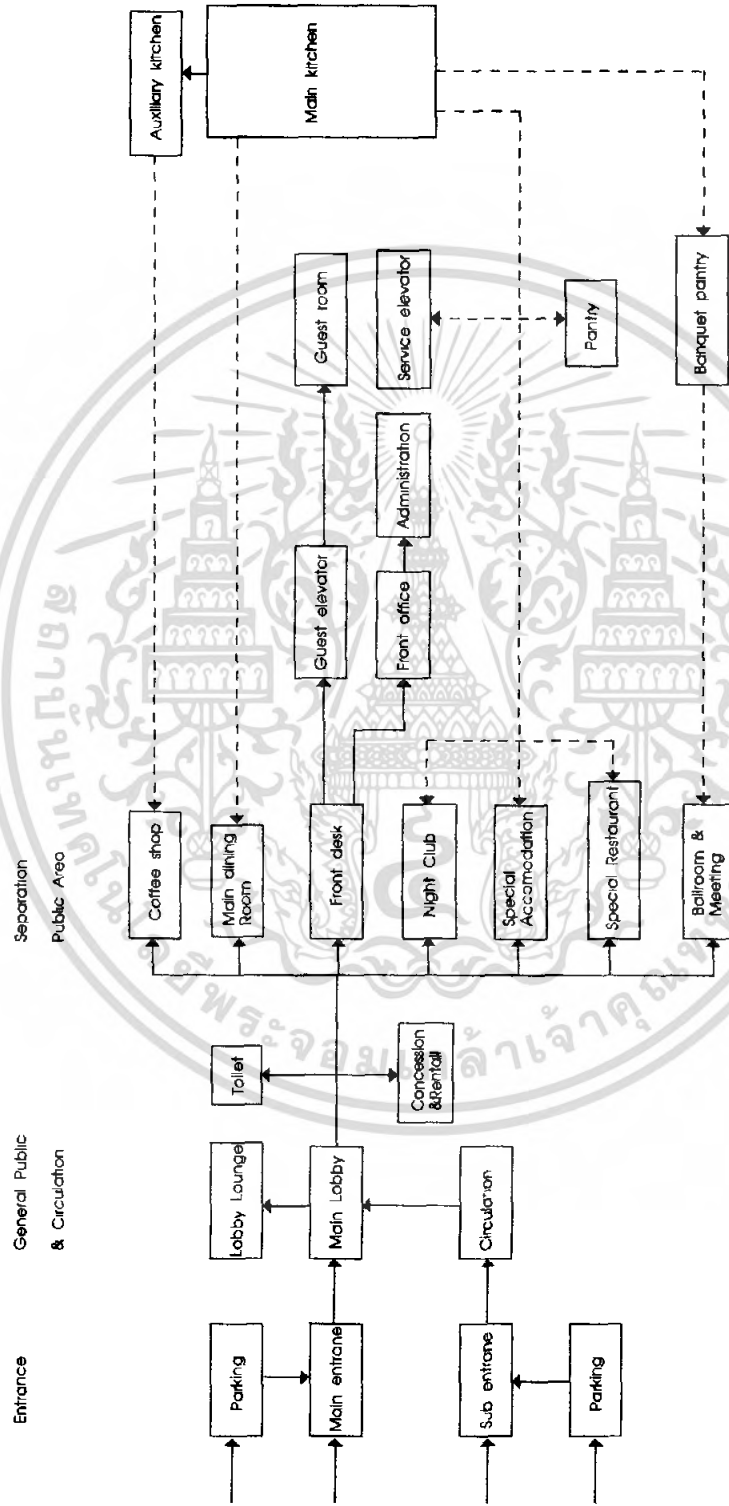
1. สระว่ายน้ำ (Swimming Pool)
2. โถงพักคอย (Waiting Area)
3. ส่วนติดต่อสอบถาม (Information Area)
4. ห้องสมุด (Library)
5. ห้องน้ำ (Toilet)
6. ส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน (Staff Area)
7. ร้านค้า (Hotel Gallery Shop)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

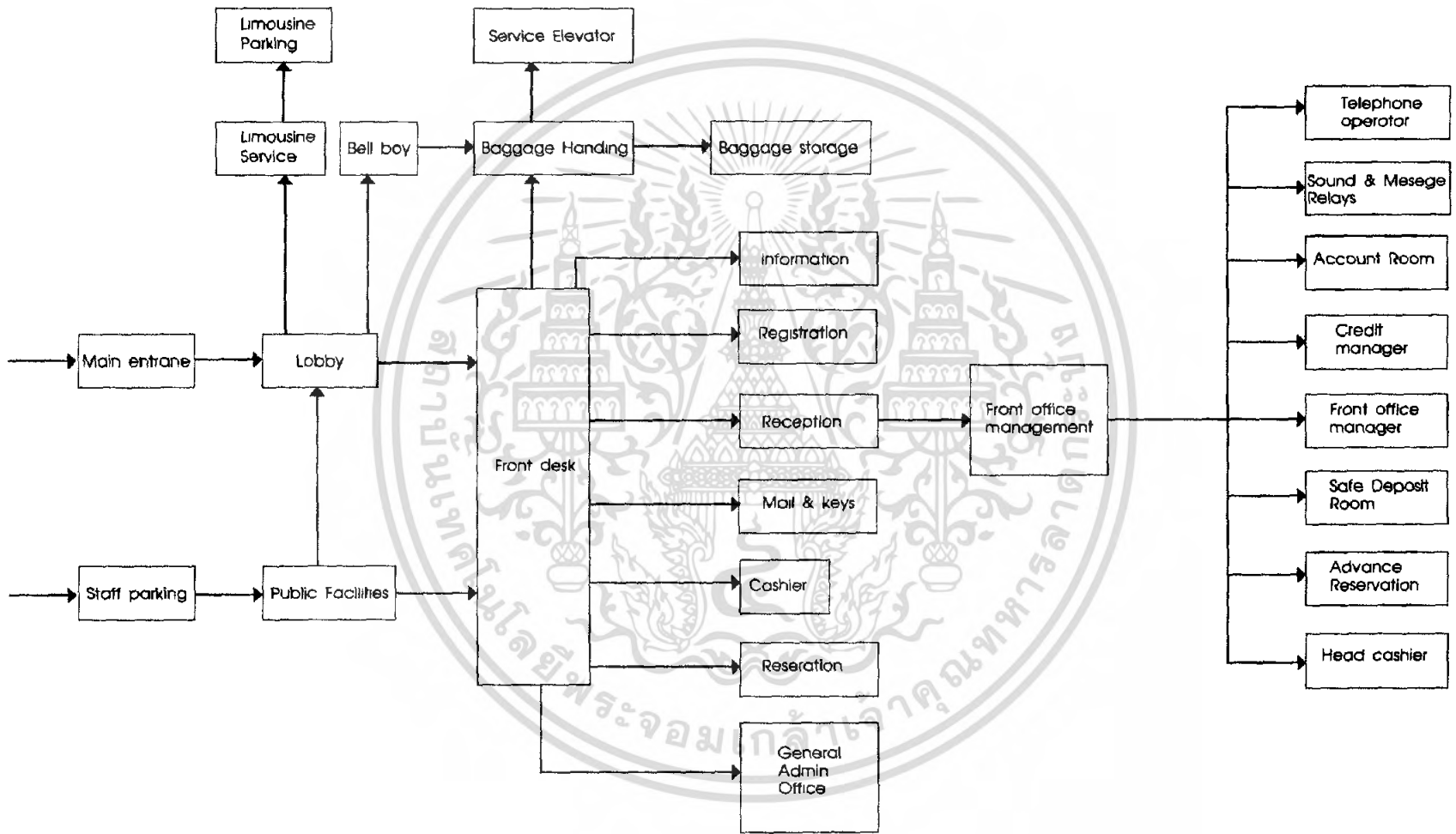
7.4.2 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบในโครงการ

เป็นการศึกษาเพื่อทำความเข้าใจถึงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆภายในโครงการ เพื่อที่สามารถนำไปใช้วิเคราะห์ในการออกแบบได้ต่อไป

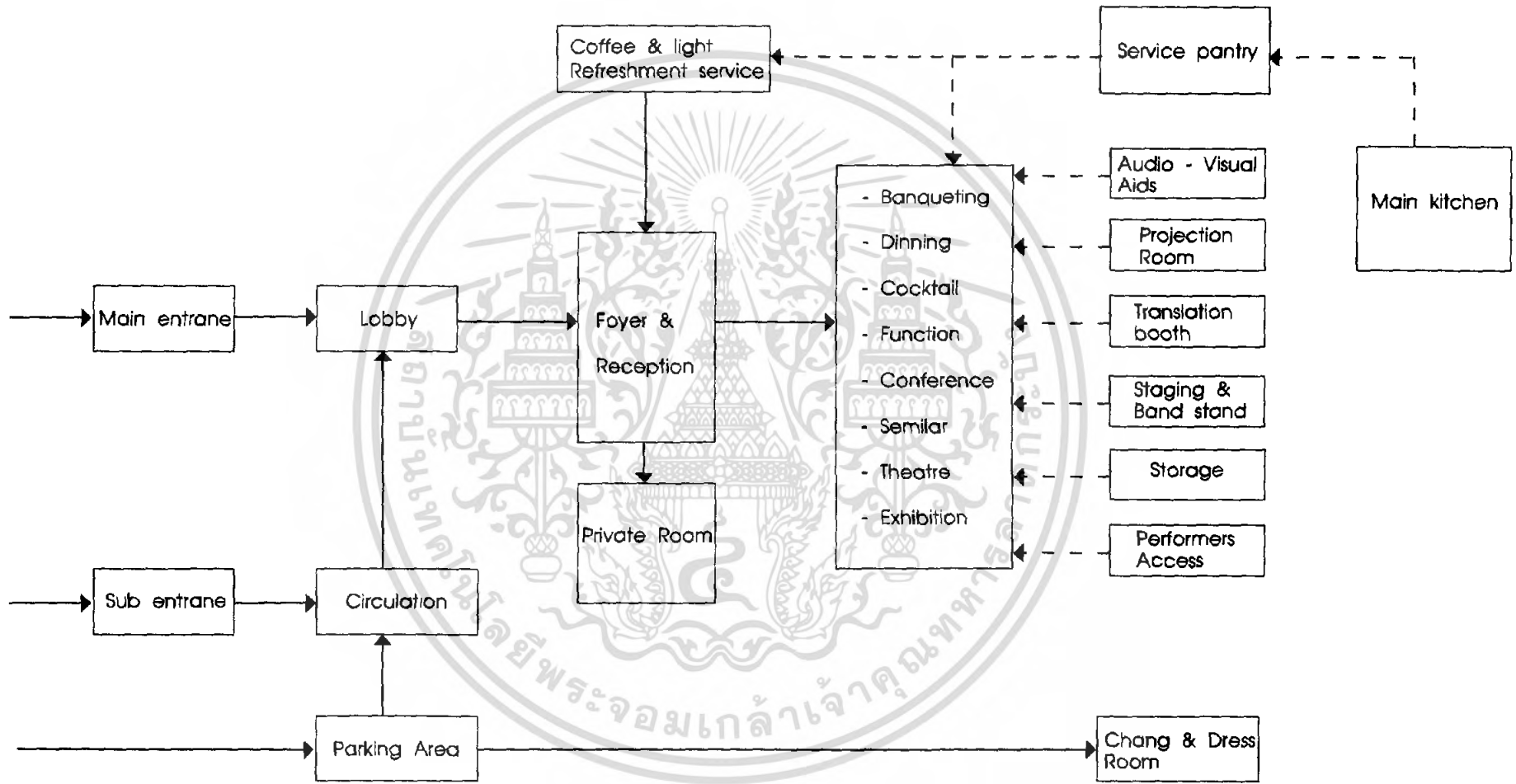


รูปที่ 7.2 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนบริการสาธารณะ

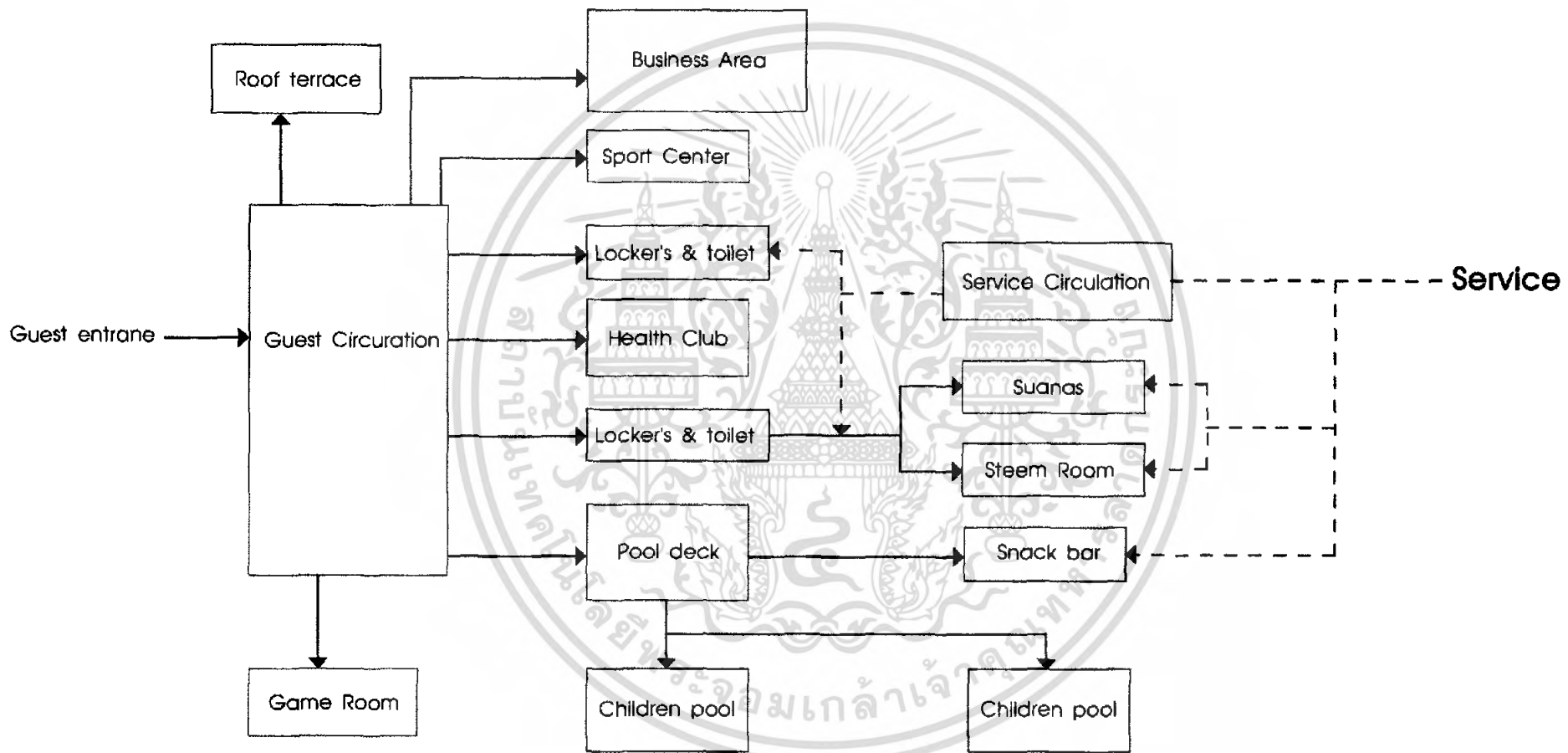
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



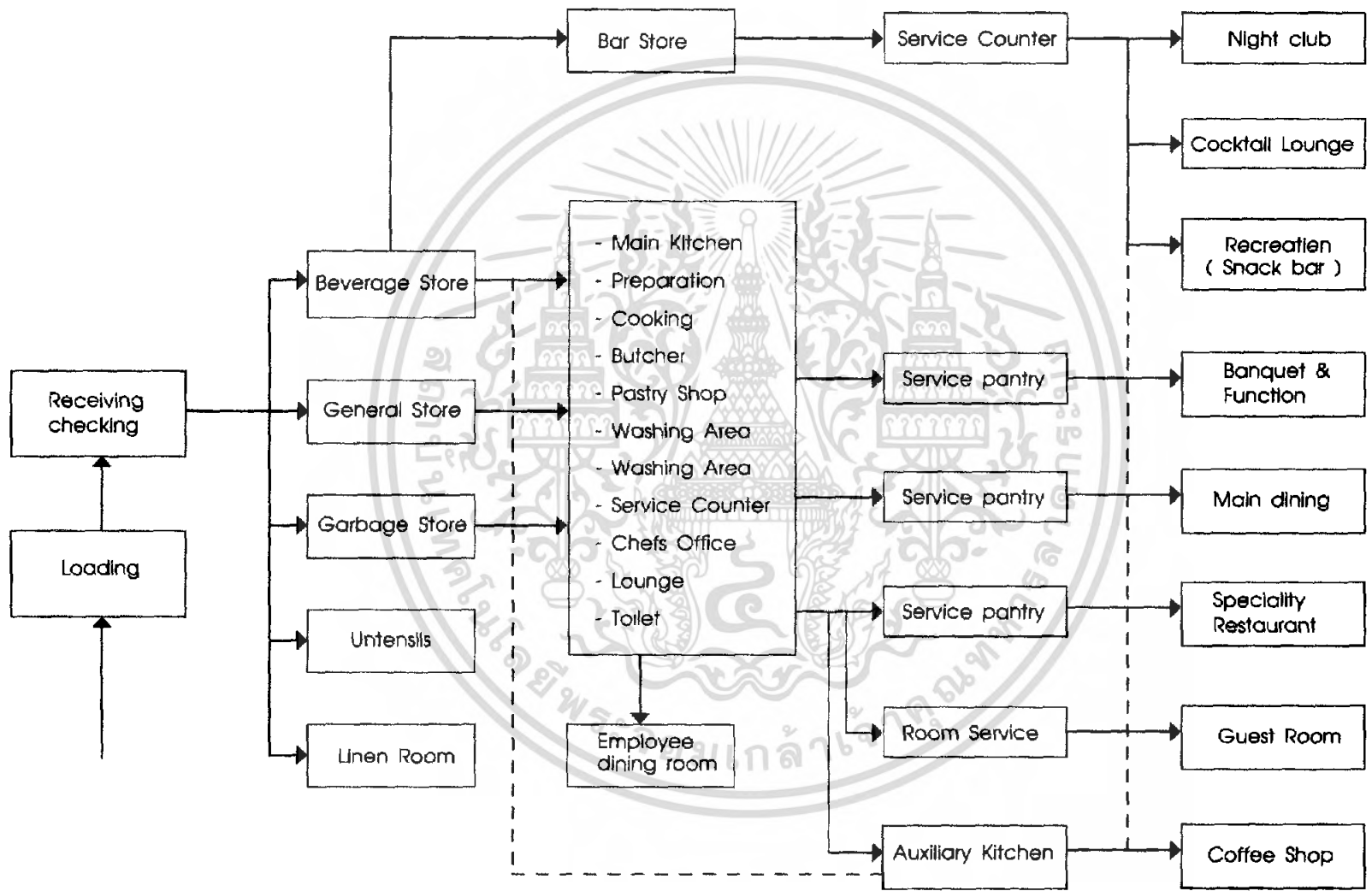
รูปที่ 7.3 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนต้อนรับส่วนหน้า (Front Desk)



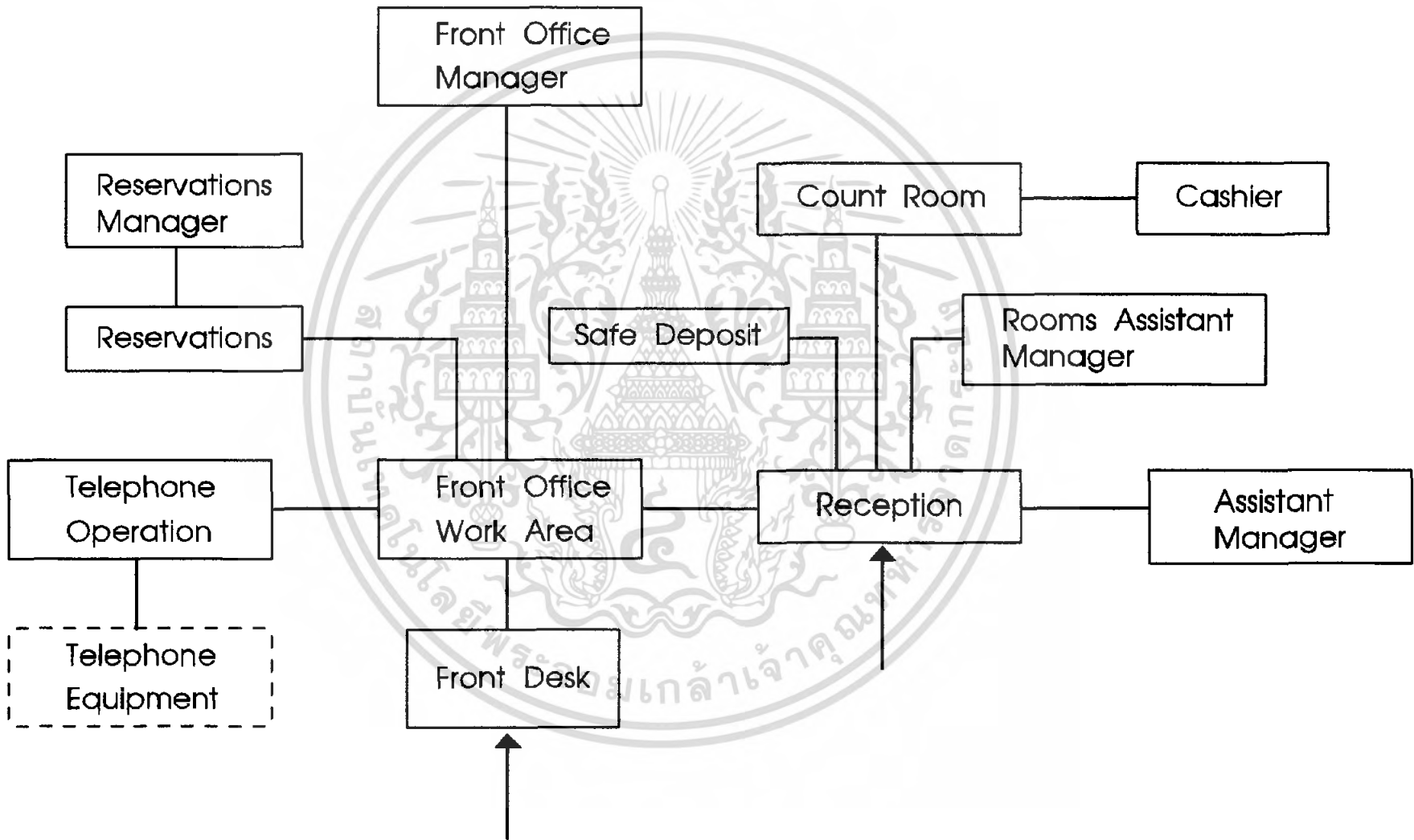
รูปที่ 7.4 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนห้องประชุม และจัดงานเลี้ยง



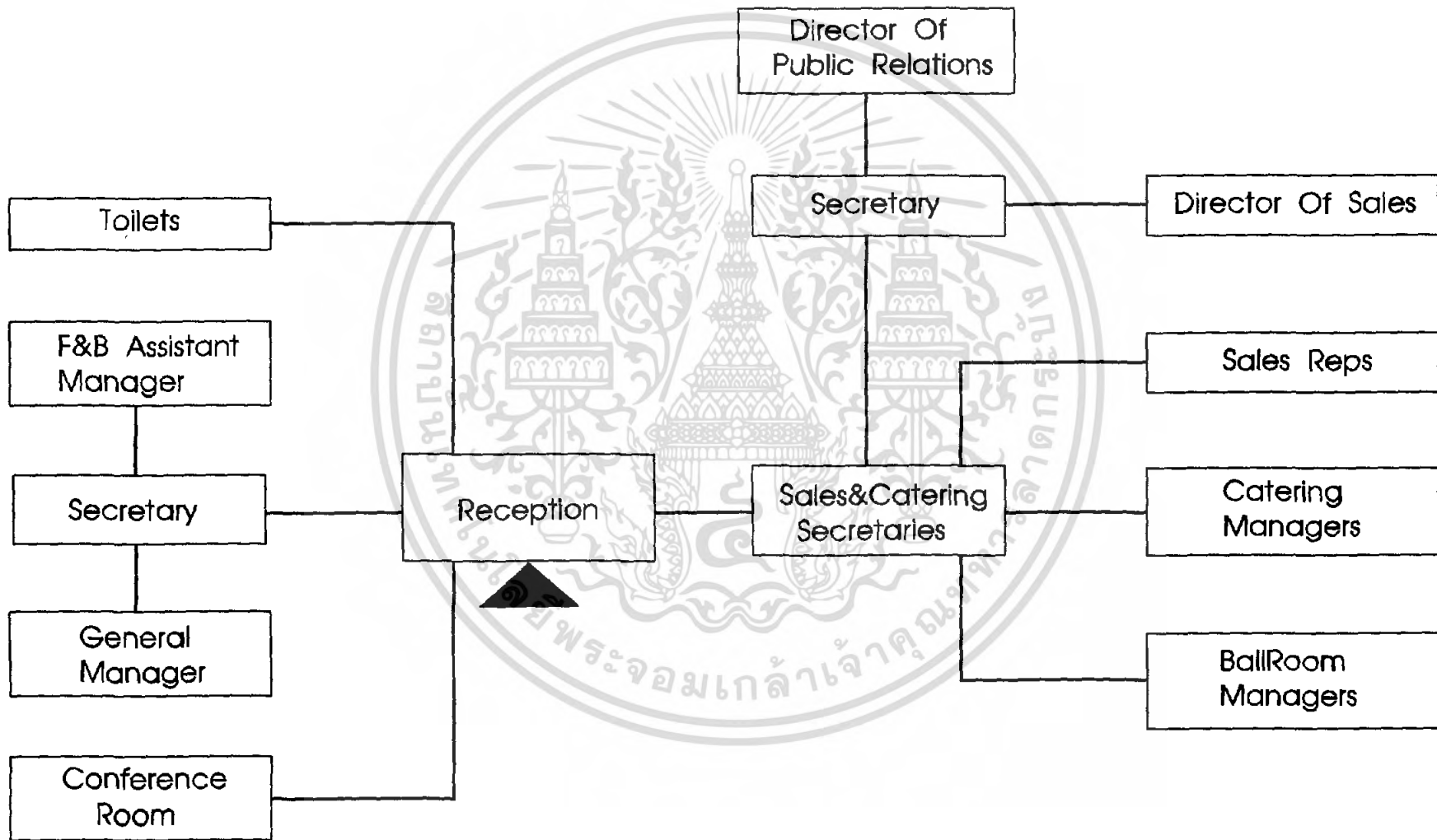
รูปที่ 7.5 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนบริการพิเศษของโรงแรม



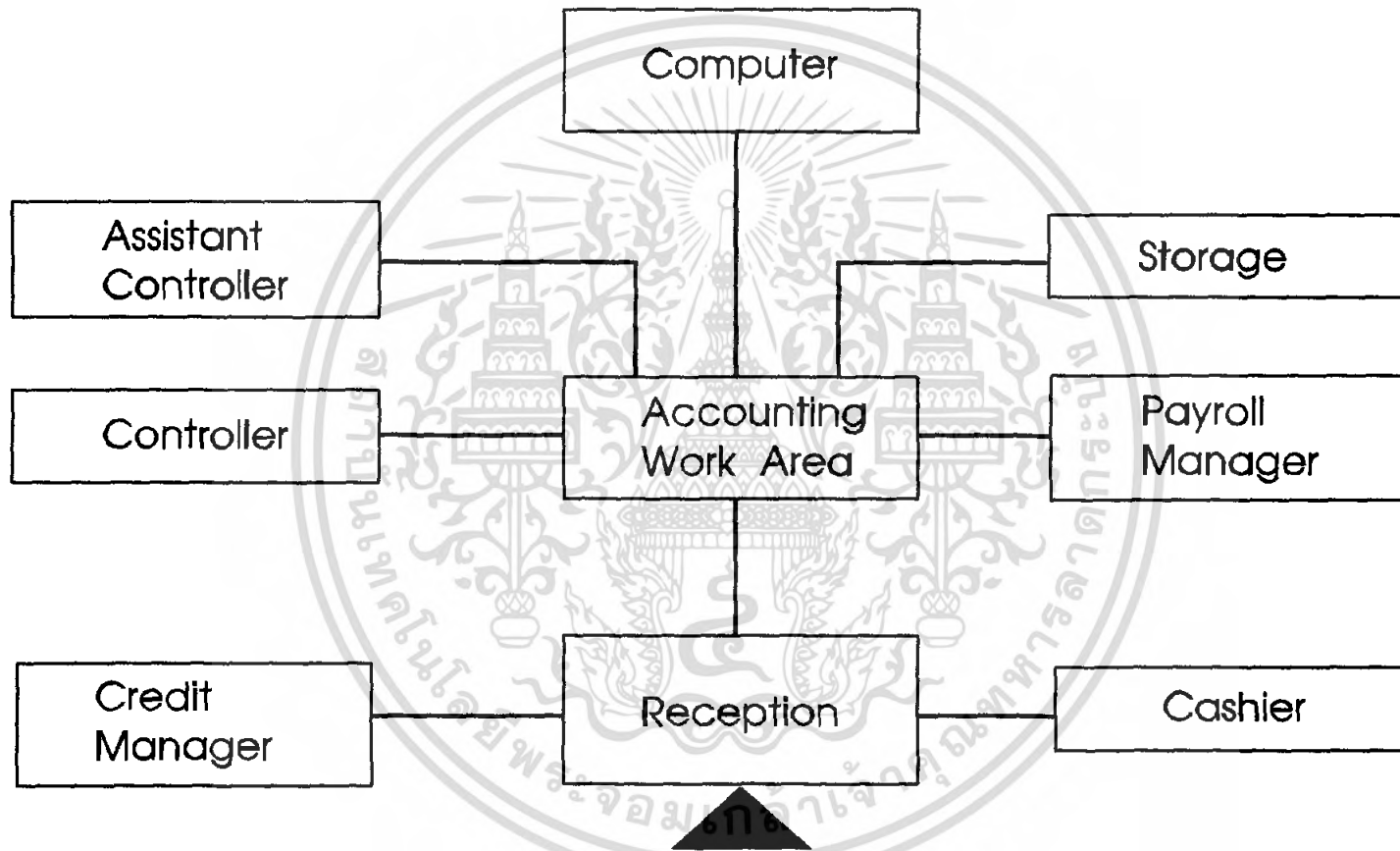
รูปที่ 7.6 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนตัว



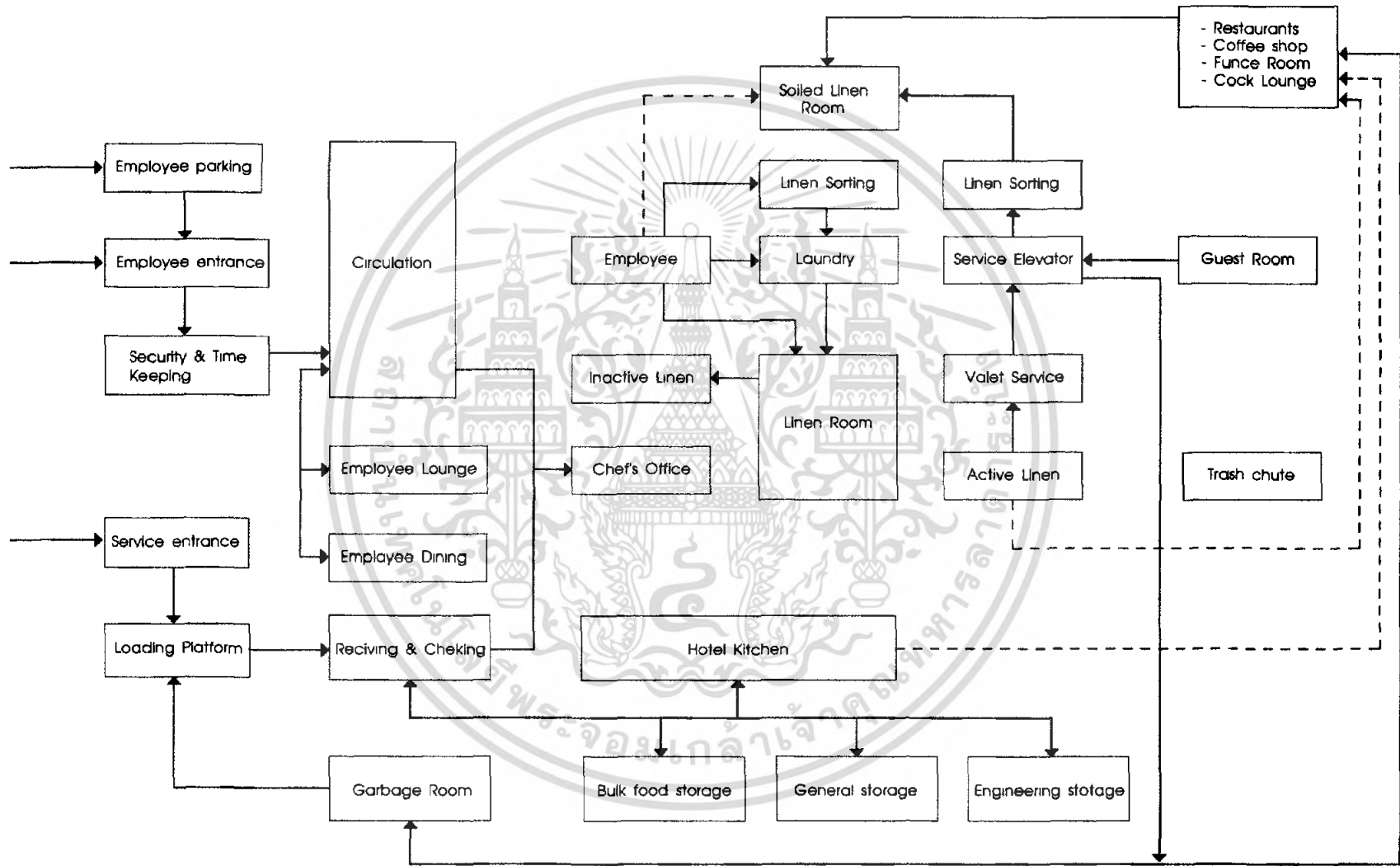
รูปที่ 7.7 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนสำนักงานส่วนหน้า



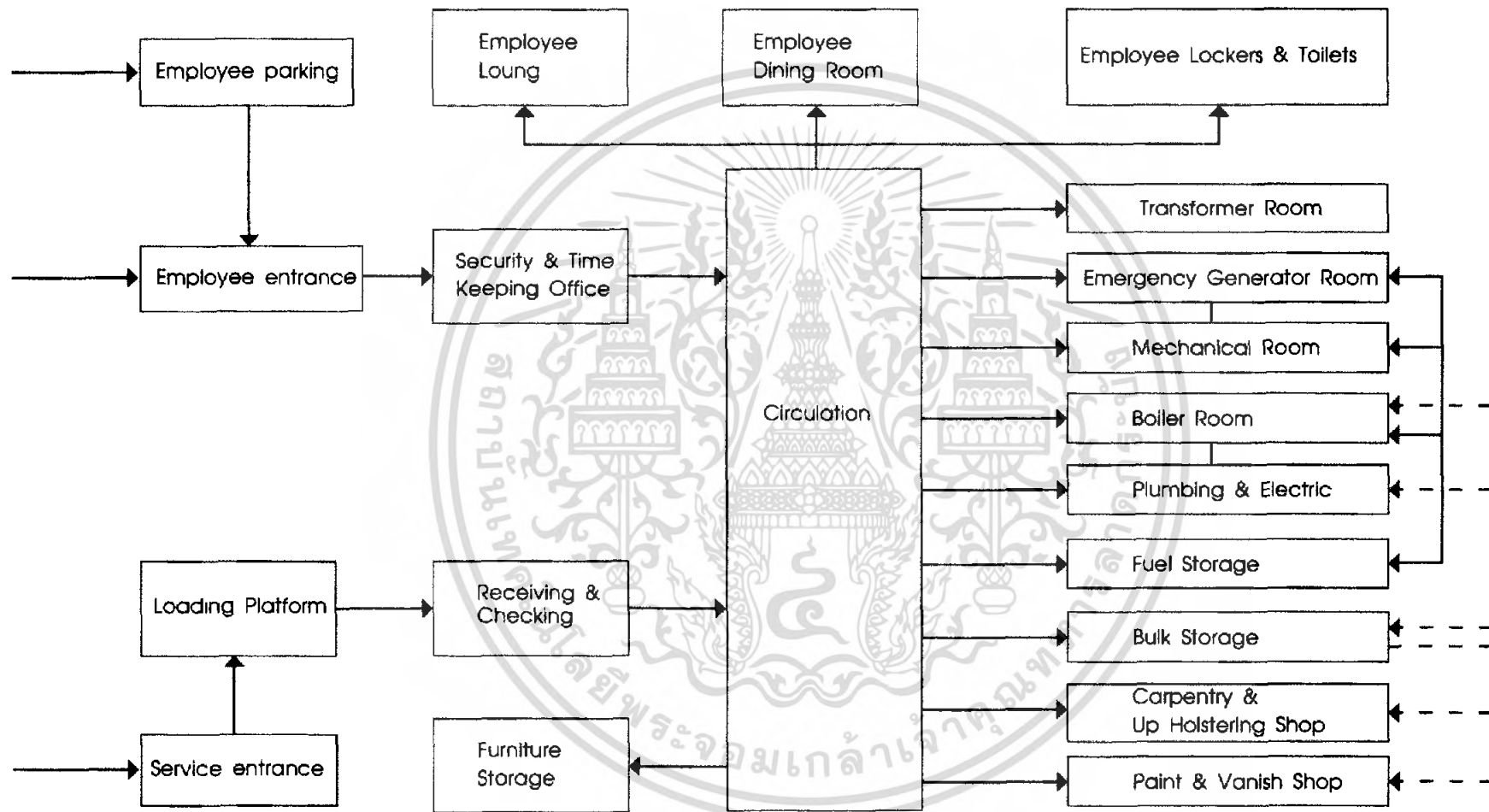
รูปที่ 7.8 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการ ในส่วนสำนักงานฝ่ายขาย



รูปที่ 7.9 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนสำนักงานฝ่ายการเงิน และบัญชี



รูปที่ 7.10 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนบริการ โครงการ



รูปที่ 7.11 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆของโครงการในส่วนซ่อมบำรุง และวิศวกรรม

7.4.2 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

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

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

ประกอบด้วย

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

1.1 Public Space ประกอบด้วย

1) Main Entrance

ทางเข้าหลักของโรงแรมเป็นส่วนแรกที่แขกได้พบเห็น จึงควรมีลักษณะเชื้อเชิญ แสดงให้เห็นถึงความหรูหราประทับใจและระดับของโรงแรม ทางเข้าหลักควรมองเห็นได้ชัด มีการตกแต่งภายในที่ดีและสามารถเข้าถึงโดยตียงส่วนต้อนรับ (Reception) ในบริเวณนี้จะต้องจัดเตรียมบริเวณสำหรับการเดินทางของแขกโดยทางเท้าเพื่อให้เข้ามาสู่ตัวอาคารได้โดยสะดวก จัดเตรียมทางลาดสำหรับรถเข็นพนักงานขนสัมภาระ และทางลาดที่เหมาะสมสำหรับรถเข็นคนพิการประมาณ 1:12 นอกจากนี้อาจจัดให้มีทางเข้ารอง (Sub Entrance) สำหรับบริการในส่วนร้านค้าของโรงแรม

2) Lobby (Reception hall)

เป็นส่วนที่อยู่ติดประตูทางเข้าด้านหน้าของโรงแรม จัดไว้สำหรับต้อนรับแขกที่มาพัก รวมไปถึงเป็นที่พักคอย ส่วนต้อนรับ แคนกเก็บเงิน (Cashier) ประชาสัมพันธ์ (information) และส่วนบริการต่างๆของฝ่าย front office การตกแต่งควรให้ดูโอ้อาหารูหร่าน่าใช้สอย

การออกแบบโถงต้อนรับต้องคำนึงถึงการเชื่อมโยงส่วนต่างๆของโรงแรม ได้แก่ Lounge ,

เอกสาร Restaurant , Coffee shop ให้เป็นส่วนนำไปสู่ส่วนบริการ ส่วนที่จะไปยังห้องพัก ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.9 แสดงวิธีการหาพื้นที่ Lobby จากจำนวนห้องพัก

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

ที่มา : Architect Data

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

3) Lounge

เป็นส่วนติดต่อกับ Lobby แต่จะเป็นส่วนที่ส่วนตัวกว่า Lobby ใช้เป็นบริเวณพักผ่อน นั่งเล่น อ่านหนังสือ ดูโทรทัศน์ เขียนจดหมาย นั่งสนทนา ดื่มเครื่องดื่มเบาๆ ซึ่งถ้ามีการจัดบริการทางด้านเครื่องดื่มส่วนนี้จะเรียกว่า Cocktail Lounge ควรตกแต่งให้ดูหรูหรา ประทับใจ ควบคุมแสงสว่างให้มีบรรยากาศ อาจจัดให้อยู่ในบริเวณที่สามารถชมวิวดูได้

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

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

4) Front Office

ประกอบด้วย

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

- แผนกเก็บเงิน บัญชี และแลกเปลี่ยนเงินตรา (Cashier and Accounting Money

Changing) ทำหน้าที่ Clear รายจ่ายทั้งหมดของแขกที่มาพักทั้งค่าห้องพัก ค่าอาหารและค่าบริการอื่นๆในเวลาที่แขกจะคืนห้องพัก (Check out) และทำหน้าที่ในการแลกเปลี่ยนเงินตรา ก่อนที่จะนำรายได้ในส่วนนี้ไปยังส่วนการเงินของแผนกบัญชีต่อไป

- แผนกกุญแจและไปรษณีย์และติดต่อบริการ (Key & Mail Reception) เป็นส่วนที่เก็บกุญแจห้องพักในเวลาที่แขกออกไปข้างนอกโรงแรม ตะเมื่อแขกกลับมาจะมารับคืน ในกรณีที่มีจดหมายหรือบันทึกตลอดจนไปรษณีย์ถึงแขกพนักงานจะติดต่อกับแขกได้รวดเร็ว ซึ่งอาจมีบริการด้านไปรษณีย์ด้วย นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ และตอบข้อซักถามของแขกที่มาพัก รวมทั้งให้คำแนะนำต่างๆด้วย

- แผนกโทรศัพท์ (Telephone Operation, Sound and Massage Relays)

ทำหน้าที่รับส่งข่าวสารระหว่างบุคคลภายนอกกับบุคคลภายในโรงแรม หรือระหว่างแขกที่มาพักซึ่งอยู่คนละห้อง หรือแผนกต่างๆ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่กระจายเสียงหรือประกาศข้อความต่างๆ และควรมีบริการโทรศัพท์สาธารณะไว้บริการแขกที่มาพักด้วย

การคิดพื้นที่ Front Desk ประมาณ 0.09 ตารางเมตร/ห้องพัก

ตารางที่ 7.10 แสดงขนาดความยาวและพื้นที่ของเคาน์เตอร์

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

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

5) Baggage Handling

เป็นส่วนบริการด้านการขนย้ายสัมภาระของแขก โดยเฉพาะแขกที่มาเป็นกลุ่มใหญ่ๆ กระเป๋าเดินทางมักขนมารวมกันด้านหน้า Reception Area ดังนั้นส่วน Baggage Handling จะเป็นส่วนคอยรับกระเป๋าส่วนขมาอีกทางนำไปเก็บไว้ในห้องเก็บกระเป๋าเดินทาง ซึ่งสามารถขนย้ายได้สะดวกจากบริเวณจอดรถโดยทั่วไปกระเป๋าเดินทางอาจจะนำขึ้นไปพร้อมกับแขกหรือแยกไปยังลิฟต์บริการก็ได้ขึ้นกับนโยบายของโรงแรม ส่วนเคาน์เตอร์ของ Porter หรือ Bellman จะตั้งอยู่ใกล้กับโต๊ะพนักงานต้อนรับและอยู่ในที่มองเห็นจากประตูทางเข้าและส่วนทำงานของ Head Porter จะต้องติดต่อกับส่วน Reception desk, Cashier Luggage Room และ Parking ขนาดพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 0.4 ม./1 ห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนเตรียมอาหารขนาดเล็ก (Pantry) และบริเวณรับประทานอาหารด้วย อัตราค่าห้องพักประเภทนี้ค่อนข้างสูง จัดไว้สำหรับแขกที่ต้องการห้องพักที่พิเศษกว่า 2 ชุดแรก

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

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

1.2.2 ขนาดห้องพัก (Dimensions of Hotel Room)

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

ในการออกแบบส่วนห้องพักจะกำหนดจากการจัดช่วงเสาและการกำหนดประเภทของห้อง โดยพิจารณาถึง

- ชนิดของแขกผู้มาพัก
- ประเภทของเตียงในห้องพัก
- ระยะกว้างขาของห้องพัก
- จำนวนและประเภทของห้องชุด
- งบประมาณสำหรับการตกแต่งภายใน

ตารางที่ 7.12 แสดงลักษณะของเตียงที่สัมพันธ์กับห้องพัก

Room Type	Bed Types and sizes
Twin	Two Twin Beds (1 x 2 m)
Double-Double	Two Double Beds (1.35 x 2 m)
Queen	One Queen Beds (1.5 x 2 m)
King	One King Beds (2 x 2 m)
California King	One King Beds (1.8 x 2 m)
Oversized Twin	Two Twin Beds (1.15 x 2 m)
Queen-Queen	Two Queen Beds
Double-Studio	One Double Bed and Convertible Sofa
Queen-Studio	One queen Bed and Convertible Sofa
King-Studio	One King Bed and Convertible Sofa
Parlor	One Convertible Sofa
Wall Bed	One Wall Bed (Sico Room)

ที่มา : Hotel Planning and Development

จากตารางแสดงลักษณะของเตียงเพื่อแสดงความสัมพันธ์กับส่วนห้องพัก เพื่อเป็นขั้นตอนพื้นฐานสำหรับการจัดรูปแบบห้องพัก โดยดูความสัมพันธ์กับการจัดวางเตียงในห้องพัก

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

ความสูงของเพดาน (Ceiling Height)

ความสูงของบริเวณส่วนนอนและนั่งเล่น (มาตรฐานต่ำสุด) 2.70 m.

(โรงแรม 5 ดาว ตามมาตรฐานของ ททท.)

ข้อกำหนดทั่วไป 2.60 m.

เครื่องใช้ภายในห้องพัก (Furniture)

a. เตียงนอน (Bed) มี 2 มาตรฐาน คือ มาตรฐานอเมริกันและยุโรปซึ่งใกล้เคียงกันแต่ต่างกันที่ระบบการวัดจึงใช้มาตรฐานยุโรปเพราะใช้มาตราเมตริก

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

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 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) เป็นส่วนตกแต่งให้เตียงนอนมีบรรยากาศที่ดูอาจมีไฟอ่านหนังสือ ความสูงหัวเตียงประมาณ 0.90 ม.

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

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

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

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

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

g. กระจกเงา (Mirrors) ติดตั้งบริเวณโต๊ะเครื่องแป้ง ในห้องน้ำและที่อื่น ๆ ที่เหมาะสม

h. เครื่องเรือนที่เคลื่อนย้ายได้ ได้แก่ เก้าอี้แต่งตัว เก้าอี้นั่งพักผ่อน โต๊ะวางของชุดรับแขก ตะกร้าทิ้งของ ที่เขียนบุหรี

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

ระดับการติดตั้งสวิตช์ (วัดจากศูนย์กลางสวิตช์)

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

j. ประตูทางเข้า สามารถนำรถเข็นกระเป๋าเข้า-ออกได้โดยสะดวก ควรกว้างประมาณ 0.90 ม.

k. เครื่องใช้ภายในห้องน้ำ

- อ่างอาบน้ำ ขนาดทั่วไป 0.70* 1.50 - 1.70 ม. พร้อมพรมยาวปูภายในอ่างกันลื่น

- โถส้วม
- สึกบัวอาบน้ำ
- ชั้นกระจกเหนืออ่างอาบน้ำ
- กระจกเงาสำหรับส่องหน้า
- ราวสำหรับแขวนเสื้อผ้า ผ้าเช็ดตัว
- ที่ใส่สบู่ กระจกชำระ ที่เช็ดบูหรี
- เค้าเขียนเขียนเครื่องโถนหวดและอื่น ๆ

จากการศึกษาโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกันจะได้ว่าประเภทของห้องพักส่วนใหญ่ในโครงการตัวอย่างแต่ละโครงการนั้นจะแบ่งเป็น 3 ประเภทคือ

ห้องพักแบบ Deluxe

ห้องพักแบบ Suite

ห้องพักแบบ Villa

ดังนั้นจึงกำหนดให้ห้องพักในโครงการ โรงแรมพักตากอากาศวิทยานิพนธ์นี้ทั้งหมด 100 ห้อง โดยแบ่งเป็น

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 1) ห้องพักแบบ deluxe | จำนวน 68 ห้อง |
| 2) ห้องพักแบบ Suite | จำนวน 4 ห้อง |
| 3) ห้องพักแบบ Pool | จำนวน 27 ห้อง |
| 4) ห้องพักแบบ Suite Villa | จำนวน 1 ห้อง |

และจากมาตรฐานที่พักประเภทโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ของการท่องเที่ยวประเทศไทย ที่กำหนดไว้ว่า

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

จะได้ขนาดพื้นที่ห้องพักดังนี้

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 1) ห้องพักแบบ Deluxe | 50 ตารางเมตร/ ห้อง |
| 2) ห้องพักแบบ Suite | 80 ตารางเมตร/ ห้อง |
| 3) ห้องพักแบบ Pool Villa | 60 ตารางเมตร/ หลัง |
| 4) ห้องพักแบบ Suite Villa | 150 ตารางเมตร/ หลัง |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นจึงสามารถสรุปลักษณะของห้องพักของโครงการ จำนวน 100 ห้องได้จาก ดังนี้

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Deluxe	50/GR x 68	3,400
Suite	80/GR x 4	320
Villa	60/GR x 27	1,620
Suite Villa	150/GR x 1	150

1.3 Function Area

Banquet Hall เป็นห้องโถงกว้าง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยง สัมมนา แสดง นิทรรศการต่างๆ หรือทำกิจกรรมต่างๆ ได้อเนกประสงค์ตามความต้องการของผู้เข้าพัก หรือผู้มาติดต่อขอใช้ ซึ่งลักษณะของห้องนี้จะมีลักษณะพิเศษที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ อันเนื่องมาจากการใช้ผนังที่สามารถปรับได้ นอกจากนี้ห้อง Banquet ยังจัดเตรียมทางเข้าออก และ โถงพักคอยแยกต่างหากจากส่วนผู้มาพักทั่วไปเพื่อความสะดวกในการใช้บริการและเพื่อการระบายคนอย่างรวดเร็ว ไม่ไปรบกวนการพักผ่อนของแขกผู้มาพักของโรงแรม

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

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

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

ลักษณะของเฟอร์นิเจอร์ของ Banquet Hall

- น้ำหนักเบาแต่แข็งแรง
- สามารถเคลื่อนย้ายได้
- สามารถสับเปลี่ยนตำแหน่งได้
- สามารถจัดซ่อมได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Banquet Hall (140 persons)	200 x 1.5	300
Banquet Foyer	1/3 of Banquet	100
Banquet Pantry	23 % of Banquet	69
Banquet Storage	10 % of Banquet	30

1.4 Food and Beverage Service Space

เป็นแผนกที่ว่าด้วยบริการอาหารและเครื่องดื่มให้แก่แขกที่มาพักและผู้ที่มาใช้บริการ โดยทั่วไป รวมถึงพนักงานของโรงแรมเป็นส่วนที่ทำรายได้ให้กับโรงแรม นอกจากนี้ยังรวมไปถึง ส่วนเก็บอาหารบริเวณรับส่งอาหารการบริการงานของแผนกนี้แบ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบออกเป็น 2 หน่วยงาน คือ

1.4.1 Food Service หมายถึง ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่มแก่แขก ได้แก่ กั๊กตาคร บาร์ ไนต์คลับ ห้องประชุมจัดเลี้ยง และห้องอาหาร

1.4.2. Beverage Service เป็นส่วนที่เกี่ยวกับการขายเครื่องดื่ม การผสมเหล้าและ เครื่องดื่มอื่นๆ เช่น Bar Manager, Bartender, Bar Boy ตามห้องอาหารหรือไนต์คลับ

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

1) Main Kitchen (ครัวหลัก) เป็นส่วนสำคัญที่สุดส่วนหนึ่งของโรงแรมเพราะเป็นส่วนที่สำหรับทำอาหารบริการแขก การจัดตำแหน่งห้องครัวต้องคำนึงถึงสามารถในการบริการ ให้กับส่วนต่างๆของโรงแรม ได้แก่ ร้านอาหาร, ห้องจัดเลี้ยง , กั๊กตาคร และ Room Service หรืออาจจะรวมไปถึงห้องอาหารสำหรับพนักงานด้วยก็ได้ สำหรับ Main Kitchen ที่บริการ เฉพาะส่วน Main Dining Room ปกติคิดเฉลี่ยพื้นที่ประมาณ 40 - 45 % ของ Main Dining Room ส่วนครัวประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือ

- ส่วนเก็บอาหาร (Storage Area) ส่วนเก็บอาหารควรอยู่ในระหว่างที่รับวัตถุดิบ กับส่วนครัวเพราะจะช่วยให้ขั้นตอนของการทำงานไปทางเดียวกันส่วนเก็บอาหาร ประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

- Steward's Store Room เป็นส่วนเก็บอาหารแห้ง อาหารสด อาหาร กระจ่าง ผัก ฯลฯ ควรอยู่ในตำแหน่งใกล้กับครัว เพราะจะช่วยให้ ขั้นตอนการทำงานไปทางเดียวกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Steward's Store Room	0.5 / GR.	50

- Beverage Store Rooms เป็นส่วนเก็บเครื่องดื่มซึ่งควรจัดแยกออกจากส่วนเก็บอาหารทั่วไปและสามารถควบคุมได้ทั่วถึง ส่วนเก็บเครื่องดื่มนี้อาจจะจัดเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนเก็บเครื่องดื่มต่างๆและส่วนเก็บเหล้าไวน์และสุราหรือ อาจจะจัดแยกเป็น 4 ส่วนประกอบด้วยส่วนเก็บไวน์ 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, ซามของใช้ภาชนะต่างๆ ซึ่งมีสำรองไว้ ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ตัว และส่วนเสิร์ฟอาหาร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
China Wear, Silver, Glass Storage	0.1 / GR.	10

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

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

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

- Cold Kitchen คือ แพนคที่ทำอาหารประเภทสลัด ออเดิร์ฟ ซอสสำหรับพวกสลัดหรือทำอาหารประเภทที่ต้องใช้ความเย็นอยู่เสมอ พ่อครัวจะต้องมีความชำนาญอยู่หลายอย่าง รวมทั้งการแกะสลักผลไม้ พับเนย และแกะสลักน้ำแข็งอีกด้วย

- Pastries Kitchen คือ แพนคทำของหวาน ขนมปัง ตลอคจนไอศกรีมต่าง ๆ นอกจากนี้ในส่วนของ Main Kitchen ยังประกอบด้วย Washing Area เป็นบริเวณล้างภาชนะ ถ้วย, ชาม, ช้อนส้อมต่างๆด้วยเครื่องในตอนนี้ยังรวมแผนก Steward อยู่ด้วย แผนกรักษาความสะอาดในครัวซึ่งขึ้นกับหัวหน้าครัวอีกต่อหนึ่งแบ่งเป็นหัวหน้า Steward, พนักงานล้างเครื่องแก้ว, พนักงานเครื่องเงิน, พนักงานทำความสะอาดครัว

การดำเนินงานของครัวนี้เป็นลักษณะเฉพาะของแต่ละบริษัทที่จะดำเนินกิจกรรมทางด้านโรงแรม จัดตามลักษณะของตนเอง

a. Dispenser Bay เป็นส่วนหน้าสุดของครัวใช้ตรวจเช็คอาหารก่อนแยกไปเสิร์ฟ พร้อมทั้งตรวจเช็คของที่ล้างด้วย

b. Chef Office เป็นส่วนทำงานของหัวหน้าครอบครัว มักเป็นชาวต่างประเทศที่มีความชำนาญ ทำหน้าที่ออกรายการอาหารประจำวันในห้องอาหารต่างๆ และจัดรายการอาหารสำหรับงานเลี้ยงต่างๆด้วย โดยมีหัวหน้าคนครัวคอยรับคำสั่งและคอยดูแลกิจการภายในครัว ขนาดของสำนักงานประมาณ 2.16ม/1 คน

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

d. Food Service Room เป็นบริเวณเตรียมอาหารก่อนที่จะนำไปยังส่วนต่างๆเป็นที่เก็บเหล่าและเครื่องเค็มซึ่งมักจะต้องการไปยังห้องอาหารและถูกเปิดไปยังบาร์ก่อนที่จะถึงเวลาบริการ ในบริเวณนี้จะต้องมีที่เก็บของ ชั้นวางของ ถังตู้เย็น ที่มีอุณหภูมิต่างๆ แล้วแต่ชนิดของอาหาร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Main Kitchen	40 % of Dining Area	120

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 (Cold Foods)	10%	ของพื้นที่ครัว
5. ส่วนทำขนมปัง (Bakery)	12%	ของพื้นที่ครัว
6. ส่วนล้างจาน (Dish Washing)	10%	ของพื้นที่ครัว
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 (Receiving)	10%	ของพื้นที่ครัว
4. ส่วนทิ้งขยะ (Trash & Garbage)	10%	ของพื้นที่ครัว
5. ส่วนของผู้ช่วย (Assistant)	20%	ของพื้นที่ครัว
6. ส่วนสำนักงานทั่วไป (General Office)	5%	ของพื้นที่ครัว
รวม	75%	ของพื้นที่ครัว

Hotel Dining Room เท่ากับ 1.11 ม/ที่นั่ง

4) **Auxiliary Kitchen** เป็นห้องครัวที่จัดแยกจากครัวใหญ่ในกรณีที่มี Coffee Shop อยู่ใกล้ห้องโถงโถงจากครัวใหญ่จะทำแต่เพียงอาหารเบาๆ ส่วนอาหารหนัก หรือแขกมาทานอาหารมากจะส่งมาจากครัวใหญ่ อย่างไรก็ตามในครัวย่อยนี้อาจจะมีอุปกรณ์ในการประกอบอาหารอย่างครบถ้วน เพื่อจะประกอบอาหารทุกประเภทที่มีตามเมนู เนื้อที่ประมาณ 20-25% ของพื้นที่ Coffee Shop

<u>SPACE</u>	<u>SPACE ALLOTMENT (M²)</u>	<u>AREA REQUIRED (M²)</u>
Auxiliary Kitchen	25 % of Coffee Shop	14

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

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

- ห้องอาหารใหญ่ อาจเป็น Main Dining Room จัดอาหารแบบสากลหรืออาหารพิเศษรวมด้วย

- ห้องอาหารต่างชาติ จัดบริการอาหารต่างประเทศหรือลักษณะพิเศษตามแต่โรงแรมนั้นคัดเลือก เช่น อาหารญี่ปุ่น อาหารจีน อาหารทะเล เป็นต้น

- ห้องอาหารไทย ส่วนใหญ่โดยเฉพาะโรงแรมชั้นหนึ่ง มักจะจัดห้องอาหารให้มีบรรยากาศแบบไทย ทั้งนี้เพื่อแสดงให้เห็นศิลปวัฒนธรรมไทย และจัดอาหารแบบไทยๆ แต่รสชาติไม่จัดเหมือนอาหารไทยที่รับประทานกันตามปกติ

การกำหนดพื้นที่ใช้สอย Main Restaurant

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

2) **Main Dining Room** ห้องอาหารใหญ่เป็นส่วนบริการอาหารทั้ง 3 มื้อซึ่งอาจจะเป็นลักษณะอาหารแตกต่างกัน หรือมีอาหารหลักเป็นลักษณะเดียวกันก็ได้ เช่น อาหารแบบยุโรป เอเชีย หรืออาหารทะเล เป็นต้น การจัดห้องอาหารมักเป็นลักษณะหรูหรา และเป็นเอกลักษณ์ของแต่ละโรงแรม ส่วนประกอบใหญ่ๆ ได้แก่ บริเวณรับประทานอาหาร อาจมีฟลอร์ดันรำ เวทีแสดงดนตรีด้วย

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

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับ Main Dining Room

- โดยทั่วไปมักคิดพื้นที่ 1.46 M²/ที่นั่ง

- สำหรับห้องอาหารแบบหรูหราหรือพิเศษคิดพื้นที่ 1.6 M²/ที่นั่ง

- หรืออาจจะคิดจากจำนวนห้องพักแขก 1.44 M²/GR

นอกจากนี้ควรจะต้องจัดให้มีส้วมแก่เพศหญิงและชายให้เพียงพอ โดยนับจากจำนวนเก้าอี้ให้บริการ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.13 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร

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

*ถ้าเก้าอี้เพื่อการใช้งานมีเกิน 100 ตัว จัดให้มีสุขภัณฑ์ 1 ที่ / เก้าอี้ 30 ตัว

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

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

ในส่วน Coffee Shop ถ้าหากอยู่ห่างจากครัวใหญ่มากจำเป็นต้องมีครัวเฉพาะส่วนนี้ เรียกว่า Auxiliary Kitchen โดยอาจจะมีครัวใหญ่ไว้คอยค้ำจุนอยู่ในกรณีที่แขกสั่งอาหารพิเศษ

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยโดยทั่วไปคิด ร้อยละ 20-25 ของ Coffee Shop

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Main Dining Room (170 Seats)	1.5/P	255
Coffee Shop (50 Seats)	1.5/P	75

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 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 เครื่องมือสำหรับไว้ส่งบิลโตะทำงาน Counter และจ่าย Bill เป็นต้น

ลักษณะการบริการแขกจะโทรศัพท์ลงมายังห้อง Room Service พร้อมกับแสงไฟประจำห้องพักแขกจะสว่างขึ้น พนักงานประจำก็จะส่งอาหารไปยังห้องครัวและส่งขึ้นไปยังห้องพัก พนักงานจึงจะปิดสวิทช์ไฟซึ่งเชื่อมต่อกับแสงไฟ การบริการส่วนนี้ค่อนข้างยุ่งยาก ผู้ให้บริการต้องจ่ายค่าบริการแพงกว่าปกติ

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Room Service	0.075/GR	7.5

1.4.3 Beverage Service ส่วนบริการด้านเครื่องดื่ม

1) Bar & Cocktail Lounge การบริการแบบนี้เป็นที่นิยมกันมากเพราะทำให้กำไรสูง บาร์ที่ให้บริการในปัจจุบันมีขนาดและชนิดที่แตกต่างกันเป็นการให้บริการเฉพาะเครื่องดื่ม เหล้า เบียร์ โดยจัดบรรยากาศภายในให้น่ารื่นรมย์ เช่น คนตรี และแสงสี เป็นต้น โดยปกติมักจะจัดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ

สำหรับ Cocktail Lounge นั้นเป็นการบริการเครื่องดื่มพวกสุราและเบียร์ และอาจมีอาหารว่างที่เตรียมง่าย ๆ เช่น แซนด์วิช โดยปกติมักจะจัดอยู่ในส่วนโถงนั่งเล่น จัดบรรยากาศเย็น ๆ มีเสียงดนตรี หรืออาจจะจัดนักเปียโนมาเล่นให้ฟัง

ส่วนประกอบทั่วไป

- ขนาดความสูงของเพดานบริเวณนี้ประมาณ 2.75 M (9 FT) หรืออาจจะมากกว่านี้ ถ้าหากมีชั้นลอยหรือฝ้าเพดานต่ำๆ จัดโตะเก้าอี้ไว้ได้ส่วนนี้จะให้ความรู้สึกอบอุ่นและน่าสนใจดี

- Counter Bar จัดแบ่งเป็น 2 ระดับ คือ ส่วนเตรียมหรือผสมเครื่องดื่มที่ข้างค้ำย อีกส่วนหนึ่งเป็นส่วนบริการจะอยู่สูงกว่า

- ส่วนเก็บเครื่องดื่มและสุราอาจจะไว้ในตู้ใต้ Counter หึ่งค้ำยถึง Counter เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การคิดพื้นที่ใช้สอยสำหรับส่วนนี้ประมาณ $0.675M^2$ /ห้องพัก (7.5 ไร่)

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
Bar & Cocktail Lounge	0.675/GR	67.5

1.5 Special Accommodation

ในโรงแรมพักตากอากาศที่มุ่งเน้นให้แขกมาพักผ่อน จะมีส่วนเพิ่มเติมพิเศษ เพื่อให้บริการและความสะดวกสบายแก่แขกที่มาพักได้อย่างเต็มที่ โดยกำหนดส่วนต่อไปนี้จะเพิ่มเติมเข้ามาในโครงการ

1.5.1 Swimming Pool เป็นส่วนบริการที่มีความจำเป็นมากพอสมควร การวางตำแหน่งควรพิจารณาให้ผู้เข้าพักได้ใช้โดยสะดวก เมื่อลงมาจากห้องพักควมคุมการเข้าออกได้ 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 ควรเป็นต้นไม้ที่มีใบร่วงน้อย เพื่อการบำรุงรักษาได้ง่ายเป็นจุดสนใจสวยงาม สระว่ายน้ำที่สวยงามจะสามารถจัดให้มีมุมมองได้จากส่วนต่างๆ ของโรงแรม เช่น Guest Room กัตาคาร Lounge เป็นต้น

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

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M^2)	AREA REQUIRED (M^2)
Swimming Pool	0.75/GR	75

เอกสาร Pool Bar สารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อ 12 ารศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประ 12 ษณด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.3 Healthclub เป็นส่วนบริการแขกผู้มาพัก และบุคคลภายนอกซึ่งอาจมาใช้บริการ ในรูปของสมาชิก ต้องมีเนื้อที่กว้างพอ สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ในการบริหารร่างกาย ห้องควรสูง อย่างน้อย 3.60 ม. ควรมีกระจกเงาด้านใดด้านหนึ่งสำหรับสังเกตท่าทางในท่ากายบริหาร

1.5.4 Sauna เป็นห้องอบไอน้ำ แยกชาย - หญิง

1.5.6 Spa Service สถานบริการด้านสุขภาพ โดยเน้นการฟื้นฟูร่างกายโดยวิธีบำบัด หลากหลายวิธี เช่น การนวด การบำบัดด้วยน้ำ โดยมีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับสปา ดังต่อไปนี้

1) Lobby เป็นพื้นที่สำหรับรองรับสำหรับลูกค้าที่ติดต่อเข้าใช้บริการ โดยกำหนด ให้พื้นที่ในการรับรองแขก มีพื้นที่ 0.54 ตารางเมตร ต่อคน

2) Treatment Room ควรติดอยู่กับบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง หรือ ในส่วนเสริมสวย ในส่วนที่ลูกค้านั่งรอควรอยู่ใกล้กับห้องที่ทำ Treatment จะสามารถช่วยลดการแออัดของผู้คน ได้

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

3) Massage Room จะอยู่ในบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง แล้วควรมีที่ว่างสำหรับผ้า ที่ใช้แล้ว โดยจะต้องไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกได้ ในห้องนวดควรจะมีอ่างล้างหน้า ล้างมือ เล็กๆ และตู้เก็บเสื้อผ้าต่างๆ

โดยปกติพื้นที่สำหรับห้องนวด จะมีขนาด ประมาณ 100 ตารางเมตร และต้องการพื้นที่ อย่างน้อย 0.90 เมตรสำหรับรอบๆ เตียงนวด

4) Shower Room

5) Lounge for Spa Service เป็นส่วนที่จัดขึ้นเพื่อเป็นส่วนพักผ่อนหรือนั่งรอของผู้ เข้าใช้บริการ โดยจะมีการจัด โซฟา ที่นั่งสำหรับการพักผ่อน โดยใช้พื้นที่ในส่วนนี้ 0.80 เมตร

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Lobby (16 Persons)	0.54/P	8.64
Massage Room	40x2	80
Private Room	50x2	100
Thai Massage	20x4	80
Foot Massage (10 Persons)	40	40

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.7 Library เป็นส่วนบริการห้องสมุดอ่านหนังสือและบริการยืมแผ่นวีดีทัศน์ไปดูภายในห้องพัก

1.6 Concession and Sub rental Space

คือ ส่วนบริการที่ทางโรงแรมจัดขึ้น เพื่อขยายบริการต่างๆ ให้กับแขกผู้มาพักและบุคคลภายนอกที่มาใช้บริการ เป็นส่วนหนึ่งที่หารายได้ให้กับโรงแรม ซึ่งทางโรงแรมดำเนินกิจการเองหรือให้บุคคลภายนอกเข้ามาประกอบการได้ ประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1.6.3 Internet พื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 120 ตารางเมตร

2. ส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House)

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

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

2.1 Front Desk & Administration

เป็นส่วนที่อยู่ติดกับ Lobby และอยู่ใกล้กับ Main Entrance สามารถมองเห็นได้ชัดเจนเมื่อเข้าสู่ Lobby ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของโรงแรม เป็นจุดที่แขกผู้มาพักหรือผู้ที่ต้องการมาติดต่อบริการในโรงแรมจะต้องมาในส่วนนี้ก่อนและยังเป็นส่วนที่ควบคุมการเข้าออกของแขกด้วย ประกอบด้วย

2.1.1 ส่วนต้อนรับและลงทะเบียน (Guest Reception and Registration)

1) แผนกต้อนรับ (Guest Reception) ทำหน้าที่ต้อนรับแขกและเป็นส่วนติดต่อสอบถามของแขกผู้มาใช้บริการโรงแรม ควรมองเห็นแขกขึ้นลงในบริเวณโถงลิฟต์หรือบันได

2) แผนกลงทะเบียน (Registration) ควรจะอยู่ใกล้ทางเข้าเพื่อสะดวกในกรณีที่แขกเข้าสู่โรงแรม จากทางเข้าหลักและในกรณีออกจากโรงแรมเมื่อเลิกพัก โดยทั่วไปจะอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นเว็บไซต์นี้โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใกล้แผนกจองห้อง (Advance Reservation) และแผนกการเงิน (Cashiers) เพื่อสะดวกในการดำเนินงาน

2.1.2 แผนกจองห้อง (Advance Reservation Office) จะทำการบันทึกหลักฐานจองห้องพักของแขก และตรวจดูแลความเรียบร้อยต่าง ๆ เกี่ยวกับห้องพักแขกที่ว่างโดยในส่วนนี้จะมีเครื่องมือและโต๊ะเก้าอี้บนแผง Reservation Rack โดยทำงานสัมพันธ์กับแผนกแม่บ้าน ส่วนที่แผนกแม่บ้านจัดเสร็จแล้ว จะติดต่อมายังแผนกนี้ เจ้าหน้าที่ประจำแผนกด้วยใส่โต๊ะลงไป ใน Reservation Rack นอกจากนี้ยังประสานงานกับส่วนต้อนรับ แผนกทะเบียน แผนกการเงิน และแผนกสถิติของโรงแรมด้วย ส่วนนี้ควรอยู่ใกล้กับส่วนลงทะเบียน ส่วนต้อนรับ และการเงิน

2.1.3 แผนกการเงินและบัญชีและแลกเปลี่ยนเงินตรา (Cashier and Accounting Money Changing) โดยทั่วไปมักจัดอยู่ใกล้ส่วนลงทะเบียนการทำงานของส่วนนี้ คือ รวบรวมบิลค่าบริการจากส่วนต่าง ๆ ที่แขกใช้ และพร้อมที่จะเก็บเงินจากแขกเมื่อแขกต้องการออกจากโรงแรม แผนกนี้จึงต้องมีโทรศัพท์ติดต่อกายในและต้องติดต่อได้รวดเร็ว พร้อมการส่งบิลเงินสดอย่างรวดเร็วด้วยสำหรับโรงแรมใหญ่ ๆ แผนกบัญชีจะแยกการทำงานกับส่วนการเงิน แต่สามารถติดต่อกันได้โดยตรง

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

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

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

พื้นที่ใช้สอยค่าสุดบริเวณคาน์เตอร์

	ความกว้าง (ม.)	ความสูง (ม.)
- คาน์เตอร์สำหรับเขียนหนังสือ	0.60	0.75
- ที่ว่างคาน์เตอร์สำหรับแขกและกระเป๋า	0.90	0.90
- พื้นที่สำหรับการสัญจรของแขกพร้อมกระเป๋า	1.80	-
- ที่ว่างสำหรับการทำงานของพนักงานพร้อมอุปกรณ์, เอกสาร	0.60	1.50
- ที่ว่างด้านหลังสำหรับการทำงานของพนักงาน	1.05	-

พร้อมพื้นที่การสัญจร

เอกสารนี้เป็นเอกสารลิขสิทธิ์สงวนไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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

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

อุปกรณ์ต่างๆ ของ Front Desk พอดีแยกแต่ละส่วนดังนี้คือ

a. Registration แผนกทะเบียน มีรายละเอียดอุปกรณ์ที่ใช้ในส่วนดังนี้

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

b. Cashier แผนกเก็บเงิน มีรายละเอียดอุปกรณ์ที่ใช้ในส่วน ดังนี้

- Cash Registers รวบรวมบันทึกรายจ่าย ซึ่งแขกต้องจ่ายกับทางโรงแรม
- Cashier's Cabinet ดินฉักสำหรับใส่ใบเสร็จหรือบิลเก็บเงิน
- Racks สำหรับใส่ใบแจ้งราคาอาหารและบันทึกบัญชีต่างๆ
- Invoice Tray ที่รับและรวมใบสั่งจองสั่งซื้อสินค้า
- Telephone Meters มิเตอร์บันทึกจำนวนการใช้บริการโทรศัพท์ของแขก
- Safe Deposit Boxes สำหรับเก็บของมีค่าของแขกอาจแยกไว้เป็นห้องเฉพาะ
- Safe เป็นห้องนิรภัยใหญ่ เพื่อเก็บบัญชีประจำวัน ภายในจะมีบริเวณสำหรับใช้ในการตรวจสอบบัญชีแยกต่างหากจากส่วนของสำนักงาน
- Miscellaneous เครื่องป้อนเวลา, เครื่องพิมพ์บัตรเครดิต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับระบบบัญชีโดยทั่วไปของโรงแรมประกอบด้วย

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

2.1.6 แผนกบริการธุรการ (Front Office Management) เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ควบคุมการทำงานและประสานงานระหว่างส่วน Front Desk กับแผนกต่าง ๆ ประกอบด้วยส่วนทำงานสำหรับผู้จัดการแผนกธุรการด้านหน้า หัวหน้าแคชเชียร์และผู้จัดการแผนกต่างๆ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในส่วนนี้ผู้จัดการแผนกธุรการด้านหน้าควรเข้าถึงได้โดยตรง หรือติดต่อกับส่วน Lobby และส่วนทำงานสำหรับสำนักงานส่วนอื่น ๆ หรือทำบัญชีและห้องเก็บเอกสาร อาจจะจัดแยกไว้ส่วนอื่นก็ได้แต่ต้องติดต่อกันได้สะดวก พื้นที่ส่วนนี้ประมาณ 0.09 ตารางเมตร / 1 ห้องพัก

1) Front Office Manager ห้องทำงานของผู้จัดการธุรกิจส่วนหน้า จัดอยู่ด้านหลังของ Front Desk เพื่อสะดวกในการประสานงานและดูแลการปฏิบัติงานของแผนกส่วนหน้าทั้งหมด

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

3) Reception / Secretary เป็นส่วนทำงานของเลขานุการ และต้อนรับผู้มาติดต่อ

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

5) Telephone Operators ทำหน้าที่เกี่ยวกับการติดต่อกับทางโทรศัพท์ระหว่างบุคคลภายนอก กับภายในโรงแรม หรือแขกกับแผนกต่าง ๆ ของโรงแรม

6) Bellman Storage เป็นห้องสำหรับเก็บกระเป๋าเดินทาง สัมภาระของแขก

7) Safe Deposit Boxes เป็นตู้นิรภัยสำหรับเก็บของมีค่าของแขก ในกรณีที่แขกนำมาฝากไว้เพื่อป้องกัน การสูญหาย อาจจัดเป็นห้องโดยเฉพาะหรือไม่ก็ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8) Chief Cashier เป็นห้องทำงานของ Chief Cashier จัดอยู่ด้านหลังของ Front Desk

9) Count Room เป็นห้องสำหรับการตรวจนับเงิน ที่ได้รับจากแขกที่บริเวณ Front Desk ต้องมีการควบคุมที่ดี

10) Work Area / Mail มีหน้าที่จัดการเกี่ยวกับไปรษณีย์ภัณฑ์ที่เข้ามา และต้องตรวจดูสิ่งต่างๆ เหล่านั้น ได้ส่งไปถึงแขกแล้ว บางครั้งต้องกักไว้เพื่อรอให้แขกมาถึงก่อน รวมทั้งไปรษณีย์ภัณฑ์ของทางโรงแรมเอง

11) Storage ห้องเก็บของในแผนก Front Office

2.1.7 Executive Office ประกอบด้วย

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

2.1.8 Sales And Catering ประกอบด้วย

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

2.1.9 Accounting ประกอบด้วย

- 1) Controller
- 2) Accounting Work Area
- 3) Assistant Controller /Auditor

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ 4) Computer Room งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 5) Payroll Manager
- 6) Secretary
- 7) Coping and Storage

2.1.10 Secretary & Personal

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

2) ฝ่ายรักษาความปลอดภัย (Security) มีหน้าที่และรับผิดชอบด้านรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้มาพัก และพนักงาน ตลอดจนทรัพย์สินของโรงแรมประกอบด้วย

h- ผู้ช่วยหัวหน้ารักษาความปลอดภัย

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

3) ฝ่ายบุคคล (Personal Department) เป็นฝ่ายรับและดำเนินการทำงานของพนักงานควบคุมการทำงานและสวัสดิการของพนักงาน จัดการด้านประวัติพนักงานและสถิติต่างๆ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่รับสมัครพนักงานและฝึกพนักงานใหม่ ประกอบด้วย

- Personal / Reception เป็นส่วนต้อนรับของฝ่ายบุคคล
- Personal Manager ห้องทำงานของผู้จัดการฝ่ายบุคคล
- Interview Room ห้องสัมภาษณ์เพื่อรับพนักงานใหม่
- Training Room ห้องฝึกอบรมให้ความรู้แก่พนักงานให้มีความรู้ทัน

เหตุการณ์

- Files and Storage ห้องเก็บแฟ้มทะเบียนประวัติพนักงานและเก็บของทั่วไปของแผนก

2.2 General Service Space

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.1 Service Entrance ทางเข้าส่วน ส่วนใหญ่จะไม่ปะปนกับทางเข้าออกของแขกหรือ ผู้ใช้บริการโรงแรมเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ทางเข้าส่วนบริการ เป็นจุดผ่านของพนักงาน รวมทั้งวัตถุดิบที่ป้อนให้กับส่วนบริการของโรงแรมต้องมีการควบคุมการเข้าออก

2.2.2 Receiving and Storage

1) **ที่จอดรถสินค้า (Truck Dock)** เป็นที่จอดรถขนของขนาดใหญ่ 4-6 หลัง เช่น ขนอาหาร เครื่องดื่ม รถขนขยะ กำหนดให้จอดได้ครั้งละ 3 คันพร้อมกัน ใช้น้ำที่ ประมาณ 50 ม./คัน

2) **ขนรับส่งของ (Loading Platform)** เป็นบริเวณขนถ่ายสิ่งของลงจากรถโดยทำ เป็นชานชาลาสูง 0.90 - 1.20 ม. เพื่อความสะดวกในการขนถ่ายจะติดต่อกับ Receiving Area ได้โดยตรง ใช้น้ำที่ประมาณ 20-25 ม.

3) **บริเวณรับของ (Receiving Area)** แบนกรับสินค้าเป็นบริเวณพักสิ่งของเพื่อ รอการตรวจเช็คก่อนจะส่งไปยังแผนกต่าง ๆ เนื้อที่ประมาณ 0.144 ม./ ห้องพัก

4) **ห้องตรวจรับของ (Receiving Office)** เป็นห้องทำงานของเจ้าหน้าที่ที่ทำการ ตรวจเช็คสินค้า

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Receiving Area & Office	0.148 / GR.	14.8

2.2.3 แผนกจัดซื้อ (PURCHASING DEPARTMENT) เป็นแผนกสั่งซื้อสิ่งของเข้าสู่ โรงแรมตามที่แผนกต่าง ๆ ต้องการนอกจากนี้ยังปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายบริหาร และ พนักงานตรวจสอบบัญชี โดยเฉพาะเรื่องการควบคุมการจัดซื้อ บริหารงานร่วมคลังพัสดุในเรื่อง การจัดหางบประมาณและต้นทุน งานด้านศุลกากร, การประกันภัย, การพิจารณาแหล่งซื้อ, กฎหมายเกี่ยวกับการจัดซื้อ, คุณภาพและปริมาณของสิ่งที่จัดซื้อ ราคาและฤดูกาลของสิ่งที่จัดซื้อ ตลอดจนการรับ การเก็บรักษา และการจ่ายสิ่งที่ซื้อมาแก่ฝ่ายและแผนกต่าง ๆ แผนกนี้บางแห่ง จัดไว้ในส่วนบริการ

2.2.4 ห้องเก็บขยะ จะต้องป้องกันกลิ่นและสภาพไม่น่าดูได้ดี ใช้น้ำที่ประมาณ 0.0675 ม/ห้องพัก ประกอบด้วย

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Trash Holding	0.0675 / GR.	6.75

2.2.5 Grounds Equipment Storage ห้องเก็บอุปกรณ์ในการทำสวน คู่มือไม้ประดับต่าง ๆ ในโรงแรม

2.2.6 General Storage ควรอยู่ติดกับบริเวณ Loading Dock ภายในห้องจะแยกเก็บของต่าง ๆ ที่ใช้ประจำ เช่น สมุด ดินสอ หลอดไฟ สาย ฯลฯ จัดวางเป็นระเบียบอยู่ในชั้นหรือ

2.3 Employee Facility

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

1) ส่วนเก็บของและเสื้อผ้า (Locker) ประกอบด้วยตู้เก็บของพร้อมชั้นวางของและม้านั่ง โดย คิดเนื้อที่ 65% ของเนื้อที่ของส่วนนี้

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

2.3.2 Employee Cafeteria เป็นส่วนรับประทานอาหารและส่วนพักผ่อนของพนักงานสำหรับที่รับประทานอาหารของเจ้าหน้าที่ระดับสูง อาจแยกไว้อีกห้องหนึ่งส่วนนี้ต้องเตรียม Pantry ไว้ด้วย จำนวนที่นั่งคิดจากครึ่งหนึ่งของจำนวนพนักงานทั้งหมดสำหรับอาหารมื้อเที่ยง การบริการเป็นแบบ Cafeteria

2.4 Laundry & Housekeeping

2.4.1 Soiled Linen Room เป็นห้องเก็บผ้าสกปรกเพื่อรอการส่งไปซักทำความสะอาด เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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

เริ่มแรกผ้าสกปรกที่เก็บจากห้องพักแขก ภัตตาคาร และส่วนอื่น ๆ โดยใช้รถเข็น (Cam) ไปยังพื้นที่ส่วนบริการหรืออาจมาโดยทางช่องท่อส่งผ้าหรือลิฟต์บริการเพื่อเข้าไปแผนกซักรีดโดยมีขบวนการดังนี้ แยกผ้าออกตามชนิดและทำเครื่องหมาย เข้าเครื่องซักรีดให้แห้งแล้วนำไปอบหรือรีด ซึ่งจะแยกเป็นส่วนสำหรับรีดผ้าและสำหรับผ้าปูที่นอนซึ่งมีขนาดใหญ่มากแล้วนำไปเก็บบรรจุ หรือใส่ถุงให้เรียบร้อยหรือไปแขวนไว้

ลักษณะงานที่ใช้และเครื่องมือ โดยทั่วไปคืออัตราส่วนดังนี้

ร้อยละ 70 เป็นงานพวก Flat Work (Sheet Cloths Making)

ร้อยละ 25 เป็นงานอบแห้ง (Tumble Dried) ผ้าขนหนู ผ้าเช็ดตัว

ร้อยละ 5 เป็นพวกเครื่องแบบและอื่น ๆ (รวมส่วนเสื้อผ้าแขก)

การคำนวณปริมาณผ้าที่ต้องการทำความสะอาดต่อวัน / ห้องพักที่มีการเข้าพัก ประมาณ 5.9 กก. / วัน / ห้องพัก

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

1) Laundry Supervisor เป็นผู้ดูแลในแผนกซัก - รีด มีหน้าที่ควบคุมการทำงานในแผนก

2) Supplies Storage เป็นส่วนเก็บของใช้ในแผนกซัก-รีด เช่น ผงซักฟอก เป็นต้น

2.4.3 Housekeeping ส่วนของแม่บ้านและพนักงานดูแลทำความสะอาด

1) Housekeeper Room แม่บ้านมีหน้าที่ดูแลความสะดวกเรียบร้อยของโรงงาน ให้อยู่ในส่วนพร้อมที่แขกจะเข้าพักได้ และควบคุมการทำงาน of พนักงานในแผนก

2) Assistant Housekeeper ผู้ช่วยแม่บ้าน ทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากแม่บ้าน

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

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Linen Storage	0.3/GR	30

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 4) Uniform Issue / Storage ห้องเก็บและเบิกจ่ายเครื่องแบบของพนักงาน โดยเฉพาะไม่ปะปนกับส่วนของ Linen Storage
- 5) Supply Storage ห้องเก็บของใช้ในแผนกแม่บ้าน
- 6) Lost and Found เป็นส่วนเก็บของที่แขกลืมไว้ในห้องพักเพื่อรอการติดต่อขอรับ กลับอาจจัดเป็นห้องหรือเป็นตู้ (Cabinet) รวมอยู่ในส่วนของ Linen Storage ก็ได้
- 7) Sewing Room เป็นห้องซ่อมแซมเสื้อผ้า และผ้าทุกชนิดในโรงแรม

2.5 Engineering & Maintenance Shops

เป็นส่วนหนึ่งของวิศวกร พนักงานเทคนิค และซ่อมบำรุง

2.5.1 ห้องทำงานหัวหน้าวิศวกรประจำโรงแรม (Engineer Room)

2.5.2 แผนกซ่อมแซม แบ่งได้ดังนี้

- 1) แผนกซ่อมแซมเครื่องปั๊มและไฟฟ้า (Pumping and Electrical) มีหน้าที่ตรวจ เครื่องยนต์กลไกส่วนต่าง ๆ และเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิด
- 2) แผนกช่างไม้และเครื่องบรู มีหน้าที่ซ่อมแซมเครื่องเรือนต่าง ๆ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา เป็นต้น
- 3) แผนกช่างทาสี ควรอยู่ใกล้หรือส่วนเดียวกับแผนกช่างไม้ เพราะการทำงาน ต่อเนื่องกัน ห้องนี้ควรมีการระบายอากาศที่ดี ใช้วัสดุกันไฟ
- 4) แผนกช่างท่อ รับหน้าที่ซ่อมแซม อุดรอยรั่วของระบบสุขาภิบาล
- 5) แผนกช่างกัญแจ เป็นแผนกซ่อมแซมเกี่ยวกับระบบกัญแจ จักทำกัญแจสำรอง เนื้อที่ส่วนนี้ลึกประมาณ 0.30 ม / ห้องพัก

2.5.3 Furniture Storage ห้องเก็บเครื่องเรือนที่ไม่ได้ใช้ ชั้นส่วนชำรุด หรือต้องการ คัดแปลงแก้ไขเพื่อรอการนำไปซ่อมแซม ควรอยู่ใกล้กับ Service Lobby

SPACE	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Furniture Storage	0.22/GR	22

2.5.4 Engineering Store Room ห้องเก็บเครื่องมือเครื่องใช้สำหรับวิศวกรรม

2.5.5 Mechanical Areas เป็นส่วนของเครื่องจักรกลและระบบต่างๆ ที่ใช้ภายใน โรงแรม

- 1) Chiller Room เป็นห้องสำหรับติดตั้งเครื่องระบบปรับอากาศ ตำแหน่งควรอยู่ ติดกับ Electrical Room

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) Transformer Room ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าสำหรับติดตั้งเครื่องลดกำลังไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ สำหรับใช้อุปกรณ์เครื่องกลต่าง ๆ ในโครงการ

3) Emergency Generator เป็นส่วนสำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง รวมทั้งถังเก็บเชื้อเพลิงสำหรับเครื่อง Generator ด้วย

ตำแหน่งของ Transformer Room กับ Emergency Generator ควรอยู่ติดกับและติดริมนอกอาคาร เพื่อประโยชน์ในการระบายความร้อนจากเครื่องรวมทั้งเรื่องการซ่อมบำรุงผนังติดริมนอกอาคาร อาจทำเป็นบานเกล็ดระบายอากาศ และสามารถถอดออกได้ ในกรณีที่ต้องมีการขนเครื่องออกซ่อมแซม

4) Meter Room

5) Electrical Switchboard ควรอยู่ติดกับ Chiller Room โดยมีห้องทำงานของวิศวกรชั้นกลาง เพื่อสะดวกในการควบคุมดูแล

6) Fuel Storage เป็นบริเวณถังเก็บน้ำมัน ซึ่งอาจมีลักษณะเป็นถังเก็บแบบลอยตัวเหนือผิวดิน หรือถังเก็บใต้ดินซึ่งปลอดภัยกว่า ตำแหน่งควรอยู่ใกล้กับห้องเครื่องทำไอน้ำ น้ำร้อนและห้องเครื่องผลิตไฟฟ้าสำรอง และบริเวณที่รถส่งน้ำมันเข้ามาส่งได้สะดวก

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

2.6 Parking Space

การคำนวณได้ยึดถือหลักเกณฑ์ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคารในปัจจุบันเป็นหลัก ซึ่งสามารถแบ่งขั้นตอนการคำนวณหาพื้นที่และจำนวนที่จอดรถประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

วิธีหาจำนวนที่จอดรถ แบ่งเป็น 2 วิธี

2.6.1 หากจากจำนวนห้องพัก ภัตตาคาร ส่วนจัดเลี้ยง และห้องโถงโรงแรม

1) หากจากจำนวนห้องพัก

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

รวมทั้งจอดรถทั้งหมดในส่วนห้องพัก

10 คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) หากจากพื้นที่ของภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง ซึ่งมีดังนี้

- Coffee Shop	75 SQ.M.
- Restaurant	255 SQ.M.
- Banquet Hall	300 SQ.M.

Total 630 SQ.M

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 SQ.M. ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตร.ม. เศษของ 15 คิดเป็น 15 ตร.ม. (630/15) = 42 คัน

รวมทั้งจอดรถของส่วนจัดเลี้ยงและส่วนภัตตาคาร $602 / 15 = 41$ คัน

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

- Lobby	100 SQ.M
---------	----------

Total 100 SQ.M

รวมทั้งจอดรถของส่วนห้องโถง $100/10 = 10$ คัน

ทั้งจอดรถสาธารณะทั้งหมด $10 + 41 + 10 = 61$ คัน

2.6.2 หากจากพื้นที่สาธารณะทั้งหมดของอาคาร

1. PUBLIC AREA	247.00	SQ.M.
2. GUEST ROOM SPACE	7850.70	SQ.M.
3. FUNCTION AREA	637.00	SQ.M.
4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE	819.97	SQ.M.
5. SPECIAL ACCOMODATION	990.13	SQ.M.
6. CONCESSION AND SUB RETAIL SPACE	202.80	SQ.M.
TOTAL AREA	= 10,747.60	SQ.M.

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

รวมทั้งจอดรถสาธารณะทั้งหมด $10,747.60/240 = 45$ คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุป จะเห็นได้ว่า ผลรวมของวิธีที่ 1 (61 คัน) มากกว่าผลรวมของวิธีที่ 2 (45 คัน)
 ดังนั้น ที่จอดรถสาธารณะของโครงการ = 61 คัน

ที่จอดรถบริการแก่แขกทั้งหมด 61 คันแยกได้ดังนี้คือ รถตู้ และรถทั่วไป
รถตู้ของโรงแรม

กำหนดอัตราเข้าพัก 70 % และอัตราผู้เข้าพักต่อห้อง 1.6 คน

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

แบ่งกลุ่มนักท่องเที่ยว 60 % นักท่องเที่ยวอิสระ 40%

ดังนั้น มีนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาโดยรถบัส $(70 \times 60)/100 = 42$ ห้อง

จำนวน 42 ห้อง มีแขกมาพัก $1.6 \times 42 = 67.2$ คน

โดยรถตู้ 1 คันจุประมาณ 12 คน

ดังนั้นต้องใช้รถบัส $68/40 = 6$ คัน

คิดเป็นพื้นที่ $6 \times 2.5 = 15$ SQ.M. /คัน คือ $15 \times 6 = 90$ SQ.M.

รถพนักงาน

ในส่วนของที่จอดรถพนักงาน ซึ่งคิดจากพนักงานในส่วนบริหารเป็นหลัก ตาม

พระราชบัญญัติ กำหนดไว้ให้พื้นที่สำนักงาน 60 SQ.M. /คัน

ดังนั้นพื้นที่ส่วนสำนักงาน 574 SQ.M. จึงมีจำนวนที่จอดรถ 10 คัน

คิดเป็นพื้นที่ $2.5 \times 6 = 15$ SQ.M. /คัน คือ $15 \times 10 = 150$ SQ.M.

รถบริการ

รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ 1 คัน

รถบรรทุกเครื่องมือ 1 คัน

รถขยะ 1 คัน

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

7.5 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
FRONT OF THE HOUSE					
1. PUBLIC AREA					
- Lobby		1	1.0/GR	100	24 HRS
- Lounge		1	0.54/GR	54	24 HRS
- Luggage Handing		1	0.4/GR	0.4	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	10	24 HRS
- Female Public Toilet		1	0.09/GR	9	24 HRS
- Telephone Booth		6	1	6	24 HRS
SUB TOTAL AREA				190	
+30 % for circulation				57	
TOTAL AREA				247.00	
2. GUEST ROOM SPACE					
- Deluxe		68	50/GR	3,400	24 HRS
- Suite		4	80/GR	320	24 HRS
- Villa		27	60/GR	1,620	24 HRS
- Suite Villa		1	150/GR	150	24 HRS
- Floor Servicing			10% of guest room space	549	24 HRS
SUB TOTAL AREA				6,039	5490
+30 % for circulation				1811.7	
TOTAL AREA				7,850.70	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 รูปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
3. FUNCTION AREA					
- Banquet Hall	200	1	1.5/P	300	8.00-17.00
- Banquet Foyer		1	25 % of B.	75	10.00-24.00
- Banquet Storage		1	10 % of B.	30	10.00-24.00
- Audio/Visual		1	-	10	10.00-24.00
- Banquet Pantry		1	23 % of B.	75	10.00-24.00
SUB TOTAL AREA				490	
+30 % for circulation				147	
TOTAL AREA				637	
4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE					
- Main Dining Room	170	1	1.5/P	255	24 HRS
- Coffee Shop	50	1	1.5/P	75	24 HRS
- Room Service		1	0.075/GR	7.5	24 HRS
- Bar & Cocktail Lounge		1	0.675/GR	67.5	19.00-1.00
- Main Kitchen		1	40% OF MAIN DINING	102	24 HRS
- Auxiliary Kitchen		1	25% OF COFFEE SHOP	18.75	24 HRS
- Chef's Office				16	8.00-24.00
- Toilet			8/Unit	16	
- Steward's Store		1	0.5/GR	50	
- Beverage's Store		1	0.13/GR	13	
- China, Silver ,Glass		1	0.1/GR	10	
Storage					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
SUB TOTAL AREA				630.75	
+30 % for circulation				189.23	
TOTAL AREA				819.97	
5. SPECIAL					
ACCOMODATION					
<u>Swimming Pool</u>					6.00-19.00
- Swimming Pool		1	0.75/GR	75	
- Pool Bar		1		12	
<u>Spa</u>					7.00-20.00
- Lobby	16	1	0.54/P	8.64	
- Sauna for men & women		2	16/UNIT	32	
- Steam for men & women		2	16/UNIT	32	
- Fitness	4	1	Min 50	50	
- Massage Room	4	2	40/UNIT	80	
- Private Massage Room	2	2	50/UNIT	100	
- Dressing Room Toilet &		2		70	
Locker					
- Thai Massage Area	2	4	20/UNIT	80	
- Foot Massage	6	1		40	
<u>Spa Service</u>					22
<u>Library</u>					
		1		160	7.00-20.00
SUB TOTAL AREA				761.64	
+30 % for circulation				228.50	
TOTAL AREA				990.13	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
6.CONCESSION AND SUB RETAIL SPACE					
- Internet cafe		1		120	7.00-20.00
- Rental shop		1		36	7.00-20.00
SUB TOTAL AREA				156	
+30 % for circulation				46.80	
TOTAL AREA				202.80	
BACK OF THE HOUSE					
7. FRONT DESK					
(Front Office)					
- Reception & Secretary				12	08.30-17.00
- Front Office Manager				20	08.30-17.00
- Reservation Office			0.065/GR	6.5	08.30-17.00
- Telephone Operator			0.074/GR	7.4	12 HRS
- Sound Message Relays			0.074/GR	7.4	08.30-17.00
- General Cashier				12	12 HRS
- Switch Board & Control Rm				20	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				115.30	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
TOTAL AREA				128	
(Security & Personal)					
- Chief Security				15	08.30-17.00
- Chief Patrol Room				16	08.30-17.00
- Assistant Security				12	08.30-17.00
- Assistant Security Personal Manager				15	08.30-17.00
- Training Department				9	08.30-17.00
- Training Room				25	08.30-17.00
- Interview Room				9	08.30-17.00
TOTAL AREA				101	
SUB TOTAL AREA				464.30	
+30 % for circulation				139.29	
TOTAL AREA				603.59	
8. GENERAL SERVICE SPACE					
- Receiving Area		1	0.2 / GR	20	
- Receiving Office		1		12	
- Trash Holding Store.		1	0.0675 / GR	6.75	
- Package & Storing		1	0.08 / GR	8	
- Empty Bottle Storage		1	0.05 / GR	5	
- General Storage		1	0.2 / GR	2	
- Refrigerator Garbage		1	0.03 / GR	3	
- Ground Equipment Storage		1		20	
- Purchasing Department		1		25	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
SUB TOTAL AREA				101.75	
+30 % for circulation				30.52	
TOTAL AREA				132.27	
9. 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	16.7	
- Staff Lounge		1		15	
SUB TOTAL AREA				128.3	
+30 % for circulation				38.49	
TOTAL AREA				166.79	
10. HOUSE KEEPING AND LAUNDRY					
- Housekeeping Office		1	0.06/GR	6	8.30-17.00
- Service & Uniform Adding		1	0.09/GR	9	
- Uniform Issue & Store		1	0.1/GR	10	
- Lenin Room		1	0.1/GR	10	
- Laundry		1	0.6/GR	60	
- Flower Room		1	0.04/GR	4	
- Soil Linen Room		1		9	
- Supply Storage		1		9	
SUB TOTAL AREA				117	
+30 % for circulation				35.1	
TOTAL AREA				152.1	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
11. ENGINEER AND MAINTENANCE WORKSHOP					
- Engineer Office	1			20	
- Technician Locker	1		0.07/GR	7	
- Mechanical Shop	1			20	
- Electrical Shop	1			20	
- Carpenter Shop	1		0.11/GR	11	
- Paint & Vanish Shop	1		0.07/GR	7	
- Furniture Storage	1		0.07/GR	7	
SUB TOTAL AREA				92	
+30 % for circulation				27.6	
TOTAL AREA				119.6	
12. MECHANICAL AREA					
- Transformer Room	1		0.25/GR	25	
- Emergency Generator	1		0.08/GR	8	
- Pump Room	1		0.06/GR	6	
- Electrical Switchboard	1		0.12/GR	1.2	
- Fuel Storage	1		0.20/GR	20	
- Plumbing & Boiler Room	1		0.54/GR	54	
- Telephone Equipment	1		0.10/GR	10	
- PABX , Audio Room	1			12	
- Mechanical Treatment	1		0.75/GR	7.5	
- A.H.U.				30	
- Elevator Machine Room				18	
SUB TOTAL AREA				191.7	
+30 % for circulation				57.51	
TOTAL AREA				249.21	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7.14 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (ต่อ)

Element of The Proposed Hotel	User	Unit	Space Allotment	Require Area	Time Working
13. CAR PARKING					
- Public Car Parking		61	15/CAR	915	
- Staff Parking		10	15/CAR	150	
- Service Parking		3	18 /CAR	54	
SUB TOTAL AREA				1119	
+50 % for circulation				1119	
TOTAL AREA				2238	

GRAND TOTAL AREA = 14,409.16

รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ไม่รวมที่จอดรถ = 12,171.16 ตร.ม.

พื้นที่จอดรถ = 2,238 ตร.ม.

หมายเหตุ :

- การคิดพื้นที่สัญจร ร้อยละ 30 ในส่วนพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ โดยคำนึงถึงเส้นทางเดิน ระยะห่างของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์
- การคิดพื้นที่สัญจร ร้อยละ 100 ในส่วนที่จอดรถ โดยคำนึงถึงบริเวณสำหรับรถสวนทาง บริเวณกลับรถ บริเวณสำหรับทำการสัญจรเวลาจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

1. ทราบถึงความหมายและลักษณะสำคัญของ โรงแรมซึ่งนำไปสู่ความเข้าใจเบื้องต้นในโครงการ
2. ทราบถึงประเภทของ โรงแรม ว่ามีลักษณะของ โรงแรมพักตากอากาศ ที่มีระดับมาตรฐาน ในระดับพิเศษ (Luxury Class) มีขนาดปานกลาง 100 ห้อง โดยมีการดำเนินในลักษณะผสม (Dual Plan Hotel) มีระยะเวลาการเข้าพักคือ ระยะสั้นและระยะกลาง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็น ชาวต่าง ไทย 20 % ชาวต่างชาติ 80 % ซึ่งข้อมูลเหล่านี้นำไปสู่ การกำหนดที่ตั้งโครงการ และ การออกแบบเบื้องต้นของโครงการ
3. ทราบถึงรายละเอียดต่างๆ ของผู้เข้าใช้โครงการ ซึ่งนำไปสู่พื้นฐานของความเข้าใจของการทำงานต่างๆ ของผู้ใช้โครงการ เพื่อนำไปประกอบกับการคิดคำนวณพื้นที่ของโครงการ
4. ทราบถึงองค์ประกอบต่างๆ ของโครงการนำไปสู่ ความเข้าใจพื้นฐานของการจัดพื้นที่ของโครงการ
5. ทราบถึงพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของโครงการ คือ 14,409.16ตารางเมตร นำไปสู่ การกำหนดขนาดของที่ตั้งโครงการ และการพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน และกฎหมายเฉพาะอื่น
6. ทราบถึงพื้นที่ที่ทำรายได้และไม่ทำรายได้ของโครงการ โดยมีพื้นที่ที่ทำรายได้มากกว่าพื้นที่ที่ไม่ทำรายได้ถึง 5 เท่าด้วยกัน นำไปสู่ข้อมูลพื้นฐานของเงินทุนและคำนวณหาจุดคุ้มทุนโครงการ

บทที่ 8

การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในโครงการ

8.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกวัสดุ

8.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน

ระบบโครงสร้างใต้ดินที่เหมาะสมกับอาคาร ได้แก่ระบบฐานรากและเสาเข็ม เป็นโครงสร้างที่สำคัญของอาคาร เนื่องจากเป็นโครงสร้างที่รับน้ำหนักทั้งหมดของตัวอาคารและเนื่องจากอาคารในโครงการเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มาก (Low rise structure) และมีสภาพดินเป็นดินปนทราย ดังนั้นจึงใช้ระบบฐานรากแผ่ เสาเข็มเจาะ

8.1.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน

ในการกำหนด โครงสร้าง เนื่องจากความต้องการเนื้อที่ใช้สอยที่ต่างกันในการออกแบบ การวางระยะห่างของเสาเพื่อให้ความกว้างพอเพียงกับการใช้สอยและเกิดบรรยากาศที่ดี

ก. พื้นที่ส่วนที่เป็น Public Space ต้องการช่วงเสากว้างเป็นส่วนใหญ่

ข. ส่วนห้องพัก แบ่งเป็นห้องย่อย ๆ เหมาะกับโครงสร้างช่วงแคบ

การพิจารณาช่วง กว้างของโครงสร้างเสาและคาน ดูจากพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนของห้องพักแยกขนาดห้องประมาณ 5.00 X 7.50 เมตร โครงสร้างโรงแรมโดยทั่วไปปัจจุบันมีช่วงเสา 7.00-10.00 เมตร เป็นขนาดที่เหมาะสมกับระบบโครงสร้างแบบเสาและคาน ไม่ว่าจะเป็น Beam and Slab, Flat Slab, Ribbed Slab, Waffle Slab

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

8.1.3 การเลือกวัสดุ

- คำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเลที่มีลักษณะอากาศเฉพาะ
- คำนึงถึงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่

- เพื่อความเหมาะสมของพื้นที่
- ความคงทนง่ายต่อการรักษา

การเลือกใช้วัสดุให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเล

ในเขตชายทะเลทั่วไปมีความชื้นสัมพัทธ์ประมาณ 70 % (กลางวัน) และเกือบ 100% ในตอนกลางคืน อุณหภูมิมีการเปลี่ยนแปลง 20 – 30 องศาเซลเซียส วัสดุต่าง ๆ จะมีการยืดหดตัวความชื้นที่เกิดขึ้นเวลากลางคืนจะถูกไล่ออกอย่างรวดเร็วในเวลา กลางวัน โลหะเช่น เหล็ก จะมีการสึก กร่อน ร้าว งอ หลุดออกจากวัสดุก่อสร้างชนิดอื่น ๆ ทำให้มีปัญหาในระบบโครงสร้าง โดยเฉพาะปริมาณเกลือที่ผสมอยู่ในอากาศ (ไอเกลือ) ทำให้โลหะเกิด Oxide ได้ง่าย หากจำเป็นต้องใช้ต้องมีการ เคลือบผิวด้วย Marine Paint หรือเคลือบด้วย Galvanize, Nylon, Iron Plastic

คอนกรีตเป็นวัสดุที่มีความเหมาะสมกับส่วนของ โครงสร้างที่ต้องสัมผัสกับ น้ำทะเล ไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐกิจ หรือความแข็งแรง อีกทั้งยังสามารถกำหนดรูปทรง ของตัวมันเองได้ด้วย คอนกรีตถือเป็นวัสดุตรงตามหลักการ การเลือกใช้ ควรเลือกใช้ ปูนซีเมนต์ที่มี อลูมินาสูง (High Alumina Cement) เพราะสามารถที่เป็นส่วนของ คอนกรีตที่ทนต่อการกัดกร่อนของน้ำทะเลได้ การแข็งตัวก็เร็วกว่าคอนกรีต ปอร์ต แลนด์ธรรมดา กรณีมีเหล็กเสริมต้องออกแบบให้มีความหนาของคอนกรีตหุ้มเหล็ก เสริม ไม่น้อยกว่า 5 เซนติเมตร

แนวความคิดในการเลือกระบบโครงสร้าง

แนวความคิดในการเลือกระบบ โครงสร้าง สามารถพิจารณาองค์ประกอบ ต่างๆ ดังนี้ คือ

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

8.2.2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

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

กำหนดให้ใช้พลังงานไฟฟ้าให้ประหยัดที่สุด โดยอาศัยแสงธรรมชาติ โดยผ่านทางช่องแสง และ หน้าแบบ Open ต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่มีการใช้งานมาก ๆ เช่น ส่วน Lobby และภายในบริเวณ Circulation core ส่วนชนิดของโคมไฟและหลอดไฟ จัดให้ใช้แบบที่มีประสิทธิภาพสูง และมีความเข้มของแสงเหมาะสมกับบริเวณต่าง ๆ

ตารางที่ 8.1 แสดงปริมาณความสว่างที่ต้องการในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม

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

8.2.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

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

ก. เครื่องดีเซลเจนเนอเรเตอร์ (Diesel Generator)

- ทำงานโดยใช้ Micro Processor ควบคุม กระแสไฟฟ้าจะถูกจ่ายให้ระบบต่าง ๆ ดังนี้
- ไฟฟ้าแสงสว่าง การให้แสงสว่างจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินนี้จะเป็นจำนวน 50 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณบันได

จำนวน 20 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณโถงทางเดิน

ไฟฟ้าแสงสว่างจำนวน 1 จุด ภายในห้องพักแขก

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

ข. แบตเตอรี่ (Battery)

เป็นอีกระบบที่จัดเตรียมไว้ คือ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างที่ใช้ป้อนจากแบตเตอรี่เพื่อให้ไฟฟ้าสำรองติด โดยระบบแบตเตอรี่นี้จะติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟป้ายบอกทางบันไดหนีไฟฉุกเฉิน ไฟฟ้าแสงสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

8.3 ระบบสุขาภิบาล

8.3.1 ระบบน้ำใช้

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

ตารางที่ 8.2 แสดงปริมาณการใช้น้ำ

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

การเก็บการจ่ายน้ำและการเพิ่มแรงดันน้ำ

ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละวันจะต้องพอเพียงกับความต้องการ โดยมีเก็บและจ่ายน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณและอัตราแรงดันที่สม่ำเสมอ ในการเก็บน้ำควรมีถังเก็บอย่างน้อย 2 ถัง เพื่อให้สามารถทำความสะอาดและบำรุงรักษาได้

ระบบการจ่ายน้ำ (Water Distribution System)

ระบบการจ่ายน้ำแบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ

ก. Up Feed Distribution System

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

ข. Down Feed Distribution System

เหมาะกับอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป การทำงานกระทำโดยสูบน้ำ จากถังเก็บน้ำชั้นล่าง (Suction tank) ขึ้นไปไว้บนถังเก็บน้ำชั้นบน (Reservoir) แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำ นิยม แบ่งเป็นช่วงๆ ช่วงละประมาณ 8 ชั้น โดยในถังเก็บแต่ละถังจะมีการสำรองน้ำไว้ในยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิง อีกด้วย

ข้อดีของการจ่ายน้ำระบบใช้แรงโน้มถ่วงนี้ ทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้น เพราะปั๊มน้ำจะทำงานเมื่อระดับน้ำตกลงมาถึงระดับที่กำหนด และจะหยุดทำงานเมื่อถึงระดับที่กำหนด เช่นกัน

สรุป ระบบการจ่ายน้ำของโครงการนี้ ได้พิจารณาเลือกใช้ระบบ Up Feed ผสมกับระบบ Down Feed เพื่อประสิทธิภาพของระบบการจ่ายน้ำ โดยจะทำการเก็บน้ำจากอ่างเก็บน้ำที่เป็นแหล่งน้ำใช้หลักมาเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำ (Suction Tank) โดยภายในถังเก็บน้ำจะมีส่วนของระบบกรองน้ำอยู่แล้วทำการปั๊มขึ้นไปไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นบน (Reservoir) ที่ตั้งอยู่ในส่วนที่สูงที่สุดของโครงการเพื่อทำการจ่ายน้ำแบบ Down Feed ไปยังแต่ละอาคาร และทำการจ่ายน้ำแบบ Up Feed เพื่อไปใช้ยังส่วนต่างๆต่อไป

8.3.2 ระบบการระบายน้ำ (Drainage System)

ก. ระบบระบายน้ำฝน (Storm Water Drainage)

ระบบระบายน้ำฝนแยกเป็น การระบายน้ำฝนบนหลังคาของอาคาร และระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน ซึ่งประกอบด้วย รางรับน้ำฝน ตะแกรงครอบ ท่อระบายน้ำฝน และบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคานี้ ถ้าหากสามารถระบาย

ลงตามแนวคิ่งได้ทันที น้ำฝนก็ไม่มีโอกาสสิ้นรางนี้ได้ เมื่อน้ำถูกระบายลงมาในแนวคิ่ง ลงสู่ระดับพื้นดิน แล้วจึงระบายออกจากอาคารลงสู่ท่อระบายน้ำ และปล่อยลงสู่ทะเล แต่อย่างไรก็ตามเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมที่ดีของน้ำทะเลจึงได้เพิ่มขั้นตอนการกำจัดสารแขวนลอย (Suspended Solid) เสียก่อนส่วนน้ำฝนที่ระบายออกไปสู่บ่อ หรือสระน้ำของโครงการที่ไม่ใช่สระว่ายน้ำ อาจนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้ง เช่น การรดน้ำต้นไม้ในโครงการ เป็นประโยชน์ที่ได้จากน้ำอย่างเต็มที่ และประหยัดค่าใช้จ่ายในโครงการได้อีกส่วนหนึ่ง

ข. ระบบระบายน้ำทิ้ง (Sewage Water Drainage)

การระบายน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ภายในอาคารนิยมทำกัน 2 วิธี คือ แยกน้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำ ออกจากน้ำทิ้งจากส้วมหรือที่ปัสสาวะ โดยให้น้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำอาจปล่อยลงสู่ Soaked Away Pool หรือลงท่อน้ำสาธารณะไปเลย ส่วนน้ำทิ้งจากส้วม หรือที่ปัสสาวะนั้น จะระบายลงสู่บ่อเกราะบ่อซึม หรือท่อซึมสนาม และต้องมีท่ออากาศต่อไว้

ค. ระบบกำจัดน้ำโสโครก (Soil Treatment)

คือน้ำที่ระบายออกมาจากระบบสุขภัณฑ์ต่าง ๆ น้ำจากส่วนห้องครัวของโรงแรมน้ำที่ระบายออกจากเครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น หม้อกำเนิดไอน้ำ เครื่องสูบน้ำ ก็จัดอยู่ในประเภทนี้

ระบบการระบายน้ำที่เสียจากสุขภัณฑ์ที่ไม่ใช่ โถปัสสาวะ โถส้วม น้ำทิ้งจากส่วนครัว และภัตตาคาร รวมทั้งน้ำทิ้งจากเครื่องจักรต่าง ๆ จำเป็นต้องผ่านกระบวนการ กำจัดไขมัน จาระบี หรือของเสียอื่น ๆ โดยใช้วิธีทำให้ลอย (Floation) ที่บ่อคักไขมันก่อนที่จะเข้าสู่ระบบกำจัดน้ำเสียหลักของโครงการ เพื่อทำการบำบัดต่อไป

น้ำเสียจากสุขภัณฑ์หนักของโรงแรม เช่น โถปัสสาวะ โถส้วม ต้องผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสียตามกรรมวิธีที่ถูกต้อง ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งน้ำธรรมชาติหรือระบบระบายน้ำสาธารณะ และขณะนี้กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม โดยกรมควบคุมมลพิษ และสำนักงานนโยบาย และแผนสิ่งแวดล้อมได้ประกาศให้เกาะช้างเป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม และเขตควบคุมมลพิษ ดังนั้นโครงการ จำเป็นต้องควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งที่บำบัดแล้ว เพื่อคุณภาพและ

สภาพแวดล้อมของทะเล BOD มีประโยชน์คล้ายเครื่องวัดมลพิษ และบ่งชี้ถึงคุณภาพน้ำทิ้ง หลังบำบัด กำหนดให้มีค่า BOD ไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร หรือบ้านเรือนนั้น ประกอบด้วยระบบต่าง ๆ ดังนี้

- บ่อดักไขมัน
- ตะแกรงคัดขยะ
- บ่อเกรอะ
- บ่อซึม
- ถังกรองอากาศ
- ระบบเอเอส (activated sludge) และระบบเชิงชีววิทยา อื่น ๆ

ตารางที่ 8.3 แสดงประสิทธิภาพกรรมวิธีของระบบบำบัดน้ำเสีย

กรรมวิธี	ประสิทธิภาพ	ครรชนิค่าก่อสร้าง (รวมค่าที่ดิน)	ครรชนิค่าบำรุงและ ดำเนินการ
Tricking Filtration	75 - 85	180	20
Activated Sludge	90 - 95	250	25
Rotary Biochemical Contractor	85 - 90	120	15
Sedimentation	25 - 30	50	10
Stabilization Pond	75 - 85	100	1

ที่มา : คร.เกรียงศักดิ์ อุทุมสิน โรจน์, การออกแบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4

ขบวนการในการกำจัดน้ำเสียนั้น โดยหลักการใหญ่ ๆ นั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

Anaerobic Process ซึ่งอาศัยแบคทีเรียชนิดไม่ต้องการออกซิเจน เรียกว่า Anaerobic Bacteria โดยน้ำทิ้งและน้ำโสโครกจะไหลลงสู่บ่อเกรอะ ซึ่งจะทำหน้าที่กักเก็บน้ำไว้ระยะหนึ่ง เพื่อให้เกิดการตกตะกอนและการย่อยสลายตะกอนโดยแบคทีเรีย ชนิดดังกล่าวแล้ว การย่อยสลายในบ่อจะทำให้เกิดแก๊สที่หนักกลิ่นเหม็นซึ่งจะต้องวางตำแหน่งบ่อเกรอะให้ห่างจากอาคารให้มาก เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวน น้ำที่ผ่านจากบ่อเกรอะจะมีความขุ่นลดลง แต่ยังคงมีความสกปรกสูงอยู่ ไม่เหมาะสมที่จะระบายลงสู่ท่อน้ำสาธารณะ จะต้องมีการกำจัดเป็นขั้นตอนสุดท้าย โดยติดตั้งระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย คือ การระบายน้ำจากบ่อเกรอะไปสู่บ่อบำบัด

ซึ่งภายในบรรจุกรวดทราย และผงถ่าน วิธีนั้นต้องการที่ทางที่กว้างพอ และความสามารถในการซึมผ่านของดินต้องดีพอ ขบวนการในการกำจัดตามวิธีนี้เรียกว่า Septic Tank Biological Filtration

Aerobic Process คือ ขบวนการกำจัดโดยอาศัยแบคทีเรีย ชนิดที่ต้องใช้ออกซิเจน เรียกว่า Aerobic bacteria ในการย่อยสลายตะกอนและสารอินทรีย์ต่าง ๆ ซึ่งมีด้วยกันหลายวิธี คือ

- Aerated Lagoon
- Oxidation Pond
- Activated Sludge
- Trickling Filter
- Bio-Disc

ในการเลือกระบบกำจัดสำหรับอาคารประเภทโรงแรม ซึ่งมีขนาดใหญ่ นั้น ควรเลือกระบบที่กำจัดได้รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูง จึงเลือกใช้กรรมวิธีแบบ Aerobic Process และระบบที่ใช้คือ Activated Sludge คือเป็นวิธีการกำจัดที่ต้องติดตั้งอุปกรณ์ในการเติมออกซิเจน และแบคทีเรีย เพราะเป็นวิธีกำจัดที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการกำจัดสูงมาก มีทั้งตะกอนที่ต้องการกำจัดน้ำน้อย ควบคุมได้ง่าย ตะกอนที่ได้จากปฏิกิริยาอาจนำไปใช้ประโยชน์ในการใช้ทำเป็นปุ๋ย สำหรับการจัดสวนโดยรอบของโรงแรมได้ ซึ่งระบบดังกล่าว มีอยู่ด้วยกันหลายแบบ แบบที่เหมาะสม กับโครงการคือ แบบ Intermittent Cycle Activated Sludge เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตกตะกอนแรงที่ถึง ปฏิกิริยา และถึงตกตะกอน อยู่ในถังเดียวกัน ทำให้ไม่ต้องมีการหมุนเวียนของตะกอน การทำงานของระบบนี้ไม่จำเป็นต้องเติมอากาศตลอดเวลา แต่ใช้วิธีเติมอากาศสลับกันไปเป็นช่วง ๆ เพื่อให้ตามมาตรฐาน คุณภาพน้ำทิ้ง

8.3.3 ระบบน้ำร้อนในอาคาร

ระบบน้ำร้อนที่ใช้สำหรับอาคารต่าง ๆ โดยเฉพาะ โรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีใช้กันเกือบทุกแห่ง ดังนั้นจำเป็นที่จะต้องเข้าใจระบบน้ำร้อนภายในอาคาร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในระบบจ่ายน้ำประปาของระบบท่อสุญกัมภ์ โดยแยกจากท่อจ่ายน้ำเย็นเข้าสู่เครื่องทำน้ำร้อนแบบต่าง ๆ น้ำมัน ก๊าซ ใช้น้ำ ไฟฟ้า และแสงอาทิตย์ ระบบทำน้ำร้อนที่ใช้ภายในอาคารจะมีอยู่สอง

ประเภท คือ น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 80°C ซึ่งใช้กับเครื่องซักผ้า ถ้างานฆ่าเชื้อโรค และประกอบอาหาร น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 35°C ซึ่งใช้กับงานชำระล้างและอาบน้ำ แต่น้ำร้อนที่ใช้ฝักบัวอาบน้ำหรืออ่างล้างมือ มักจะมีน้ำร้อนจากท่อน้ำร้อนประมาณ 60°C เพื่อทำการเปิดก๊อกน้ำเย็นให้น้ำเย็นผสมกับน้ำร้อนจนได้อุณหภูมิของน้ำ สำหรับชำระล้างประมาณ $35 - 40^{\circ}\text{C}$ ซึ่งขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ใช้น้ำด้วย

ระบบท่อจ่ายน้ำร้อน

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

วิธีจ่ายแบบแรงโน้มถ่วงโลก

ระบบนี้อาศัยระดับความสูงของถังน้ำร้อนที่ติดตั้งอยู่บนหลังคา แล้วทำการจ่ายน้ำร้อนไปทั้งอาคาร อาจมีท่อน้ำไหลเวียนกลับ เช่นระบบน้ำร้อนที่ติดตั้งไว้ตามบ้านพักอาศัยทั่วไปที่ใช้ระบบพลังงานแสงอาทิตย์ทำการอุ่นน้ำให้ร้อนถึงอุณหภูมิต้องการ ดังแสดงไว้ในภาพ วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารที่สูงไม่เกินสามชั้น

วิธีใช้เครื่องสูบน้ำทำการไหลเวียนน้ำร้อน

วิธีนี้เป็นระบบที่อาศัยเครื่องสูบน้ำทำการเพิ่มแรงดันน้ำในระบบท่อน้ำร้อน มีระบบท่อน้ำร้อนไหลเวียนกลับอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา แม้จะใช้หรือไม่ใช้น้ำร้อนก็ตาม ระบบนี้นิยมใช้กับอาคารขนาดใหญ่ หรือ อาคารสูง ค่าสูญเสียความร้อนของน้ำในท่อน้ำร้อนและค่าอัตราสูบน้ำของเครื่องสูบน้ำหมุนเวียน

ตารางที่ 8.4 ข้อมูลการใช้ความร้อนในอาคารแต่ละชนิด

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 8.4 ข้อมูลการใช้ความร้อนในอาคารแต่ละชนิด (ต่อ)

ชนิดของอาคาร	ปริมาณการใช้ความร้อน ลิตร/(คน. ชั่วโมง)
อพาร์ทเมนต์	30
โรงเรียน	7.6 - 11

ที่มา : ดร.เกรียงศักดิ์ อุคมสิน โรจน์, การออกแบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4

ตารางที่ 8.5 ขนาดความจุถังเก็บน้ำร้อนสำหรับจำนวนผู้ใช้น้ำร้อน

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

ที่มา : ดร.เกรียงศักดิ์ อุคมสิน โรจน์, การออกแบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4

ระบบทำน้ำร้อน

ระบบทำน้ำร้อนเป็นเครื่องทำน้ำร้อนที่ใช้เชื้อเพลิงในการต้มน้ำให้ร้อน ซึ่งได้แก่ก๊าซ ไฟฟ้า น้ำมัน และพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมีวิธีให้ความร้อนแก่น้ำอยู่ 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- 1) วิธีให้ความร้อนโดยตรง ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับผิวโลหะที่มีอุณหภูมิสูงโดยตรง
- 2) วิธีให้ความร้อนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับท่อทองแดงที่มีน้ำร้อนหรือไอน้ำไหลผ่าน วิธีที่สองจะให้ความร้อนต่ำกว่าวิธีแรก

ในการคำนวณหาขนาดเครื่องทำน้ำร้อน สามารถหาได้จากสมการ

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- P = ขนาดเครื่องทำความร้อน , กิโลวัตต์ (kW)
 Q = อัตราสูบน้ำของเครื่องสูบน้ำหมุนเวียน , ลิตร ต่อ นาที
 C = ค่าความร้อนจำเพาะของน้ำ = 4.186 กิโลจูล ต่อ กิโลกรัมเซลเซียส
 Δt = อุณหภูมิที่ลดลง , °C

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

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

- M = ขนาดของเครื่องทำน้ำร้อน , กก. / ชั่วโมง
 P = ขนาดของเครื่องทำน้ำร้อน , กิโลวัตต์

8.4 ระบบปรับอากาศ

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

และเนื่องจากต้องใช้เครื่องปรับอากาศเป็นส่วน ๆ จึงเลือกใช้ Split Type เนื่องจากดูแลรักษาได้เป็นส่วน ๆ และง่ายกว่า สามารถติดตั้งที่แยกจากกัน ใกล ๆ ได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงส่วนกลาง

8.5 ระบบระบายอากาศ

8.5.1 ระบบระบายอากาศ

การออกแบบอาคารจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงการถ่ายเทอากาศที่ดีเข้าสู่ภายในอาคาร และถ่ายเทอากาศไม่ดีพร้อม ๆ กับความร้อน ๆ กับความร้อนออกจากอาคาร การระบายอากาศสำหรับอาคารอาจอาศัยการติดตั้งหน้าต่าง ช่องลม หรือพัดลมดูดอากาศออก

หลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไปที่เลือกใช้กับ โครงการนี้

1. ในห้องปรับอากาศควรที่จะนำอากาศบริสุทธิ์ เข้าไปให้น้อยที่สุด สำหรับการปรับภาวะอากาศที่กำลังสบายพอดี
2. สำหรับอาคารควรมีขนาดหน้าต่าง ประมาณ 15 % ของพื้นที่แต่ละชั้นเพื่อให้มีแสงสว่าง และการระบายอากาศเพียงพอ โดย 50 % ของขนาดหน้าต่างนี้ควรเป็นลักษณะที่เปิดได้เพื่อการระบายอากาศ
3. ในการระบายอากาศภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูง สู่อากาศต่ำ ทำให้เกิดลมพัดอ่อน ๆ ภายในห้อง และเพื่อให้เกิดอากาศถ่ายเทอากาศที่เหมาะสมที่สุดในห้อง จะต้องต้องมีช่องลมออกเท่ากับช่องลมเข้า และถ้าต้องการเพิ่มความเร็วลม จะต้องเพิ่มให้ ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
4. ภายในอาคารบางแห่งอาจมีการระบายอากาศอย่างไม่เหมาะสม อาจมีการนำลมมาช่วยเป็นตัวกั้นลม (wind break) เพื่อให้ได้รับลมอย่างเต็มที่ และอาจทำปด่องขึ้นหลังคาในกรณีที่ไม่ได้รับลมเลย

8.6 ระบบติดต่อสื่อสารภายใน-ภายนอกทางอิเล็กทรอนิกส์

8.6.1 ระบบโทรศัพท์

เป็นแบบสื่อสารที่สามารถทำการติดต่อทั้งภายในและภายนอก มีขอบข่ายการติดต่อที่กว้างขวาง และการติดต่อค่อนข้างสะดวกรวดเร็วกว่าวิธีการติดต่อแบบอื่นๆ ในปัจจุบันโทรศัพท์ติดต่อที่ใช้ภายในโรงแรมแบ่งออกเป็น 4 ระบบดังนี้

ตารางที่ 8.6 แสดงระบบโทรศัพท์ภายในระบบต่างๆ

ระบบ	ลักษณะทั่วไป
Private Manual Branch Exchange (PMBX or PBX)	การโทรศัพท์เข้า-ออก กระทำโดยเชื่อมระบบการติดต่อภายในเข้ากับระบบการติดต่อภายนอกผ่านพนักงานต่อสายโดยปกติ ข่ายการติดต่อจะสามารถติดต่อภายในได้ 50 คู่สาย และติดต่อภายนอกได้ 10 คู่สาย โดยใช้พนักงานต่อสาย 2 คน
Private Automatic Branch Exchange (PABX or PBX)	เป็นการติดต่อระหว่างภายนอกกับภายในหรือภายในกับภายใน โดยผ่านเครื่องอัตโนมัติ หรือพนักงานต่อสาย เหมาะกับการใช้ในธุรกิจโรงแรม ซึ่งสามารถติดต่อได้มากกว่า 50 คู่สาย
Private Manual Exchange (PMX) and Private Automatic Exchange (PAX)	เป็นระบบการติดต่อตู้บริเวณที่เป็นสาธารณะ โคนแยกระบบเป็นอิสระ โดยมีการกำหนดขอบเขตการติดต่อเอาไว้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น การเรียกพนักงานรักษาความปลอดภัย การแจ้งสัญญาณเพลิงไหม้ ฯลฯ
Intercom or direct Speech Systems	เป็นระบบการติดต่อโดยตรงระหว่างคู่สายภายใน ซึ่งโดยปกติจะสามารถรวมการติดต่อได้เต็มที่ 8 คู่สาย แต่อาจเพิ่มได้ถึง 64 คู่สาย ถ้าเป็นการติดต่อจากห้องพักตู้บริเวณที่ถูกจำกัดเอาไว้ เช่น ห้องบริการ ห้องผู้จัดการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Private Automatic Branch Exchange (PABX)

การนำระบบโทรศัพท์แบบนี้ไปใช้จะพิจารณาได้จาก

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

การแบ่งระบบโทรศัพท์ภายในโรงแรม

สามารถแยกได้เป็น 3 ส่วน ดังนี้

- ส่วนผู้พัก (แขก)
- ส่วนบริหาร
- ส่วนบริการ

ในการกำหนดหมายเลข โทรศัพท์ภายในห้องพัก ส่วนใหญ่จะกำหนดจากหมายเลขห้องและหมายเลขชั้น เช่น ห้องหมายเลข 12 บนชั้น 3 คือ 0312 ห้องหมายเลข 15 บนชั้น 18 คือ 1815

ตารางที่ 8.7 แสดงการใช้งานของโทรศัพท์ภายในโครงการ

คู่สายสำหรับผู้พัก	การปฏิบัติงาน
เชื่อมต่อกับส่วนบริการ และส่วนบริการการท่องเที่ยว ฯลฯ	ติดต่อผ่านพนักงานต่อสาย (ถ้ามี) โดยใช้รหัสเลขเดียว
ติดต่อกับผู้พักอื่นๆที่พักอยู่ในโรงแรมเดียวกัน	ติดต่อโดยผ่านพนักงานต่อสาย
ติดต่อผู้ภายนอก (ภายในเขต)	ติดต่อโดยอัตโนมัติ หรือ VIA operator
ติดต่อผู้ภายนอก (ภายนอกเขตหรือต่างประเทศ)	VIA operator
การติดต่อเข้าภายในโรงแรม	VIA operator
ติดต่อกับส่วนบริหาร	VIA operator

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการเลือกใช้ระบบโทรศัพท์ของโครงการ

เลือกใช้ระบบ PABX เพราะเป็นระบบที่เหมาะสมกับการใช้ในธุรกิจโรงแรมมากกว่าระบบอื่น อาจมีการเพิ่มโทรศัพท์ภายใน เพื่อเพิ่มความสะดวกในเหตุการณ์ฉุกเฉิน และการซ่อมบำรุง ซึ่งจะมีในตำแหน่งต่อไปนี้

- ลิฟต์
- ห้องเครื่องลิฟต์
- ห้องวิศวกรเครื่องกล
- ครีว, กักตาดคาร, บาร์ ห้องเก็บของ
- ห้องควบคุมระบบวิทยุ และ โทรทัศน์
- ทุกๆ 3 หรือ 4 ชั้นของชานพักบันไดหนีไฟ

8.6.2 โทรศัพท์สาธารณะ

โทรศัพท์สาธารณะส่วนใหญ่จะติดตั้งตามตำแหน่งดังต่อไปนี้

- ห้องโถงใหญ่
- ส่วนพักผ่อนที่เป็นสาธารณะ
- ห้องพักผ่อนทำงาน

ตารางที่ 8.8 แสดงพื้นที่ที่ต้องการของโทรศัพท์สาธารณะ

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

ตารางที่ 8.9 แสดงปริมาณความจุของแผงควบคุมโทรศัพท์

แผงควบคุมการติดต่อ	ปริมาณความจุ
เป็นลักษณะตู้ลอยที่มีโต๊ะหรือเคาน์เตอร์รองรับแผงสวิทช์สำหรับติดต่อภายในและภายนอก	เพิ่มได้ไม่เกิน 200 หน่วย
แบบรวมสาย ประกอบด้วย แผงควบคุม 2 แผง หรือแผงรวม ต้องมีเนื้อที่เผื่อเอาไว้สำหรับสายด้วย	ไม่ได้กำหนดปริมาณในการขยายตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 8.10 แสดงตำแหน่งที่ติดตั้งเสาโพงกระจายเสียง

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

8.7 ระบบโทรทัศน์ และวิทยุ

8.7.1 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ

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

8.7.2 สายอากาศเครื่องรับโทรทัศน์

จะต้องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการรับสัญญาณ ซึ่งในระบบการรับสัญญาณในปัจจุบันที่นิยมใช้มีอยู่ 2 ระบบ คือ

ระบบการใช้เสาอากาศเดี่ยว

เป็นที่นิยมมากในปัจจุบันเพราะทำให้อาคารดูสวยงาม ไม่เกะกะ รุงรัง และตรงตามประโยชน์ใช้สอย คือ เสาอากาศ เสาเดี่ยว ใช้ร่วมกันได้ทั้งอาคาร หลักการทำงานกระทำโดยต่อสายจากเสาอากาศเดี่ยวผ่านเข้าเครื่องระบบการรับของโทรทัศน์ก็จะกลายเป็น Cable Vision ทำให้สามารถกระจายไปตามจุดต่างๆได้ โดยมีความสวยงามและประหยัด

ระบบการใช้จานสายอากาศ (Satellite)

เป็นระบบที่เริ่มเข้าสู่ความนิยมโดยเร็วในต่างประเทศ เพราะประสิทธิภาพการทำงานดีกว่าการใช้ระบบเสาอากาศเดี่ยว สามารถรับสัญญาณไมโครเวฟจากภายในประเทศและจากภายนอกประเทศได้ โดยผ่าน

สัญญาณ โทรทัศน์จากดาวเทียมแล้วป้อนเข้าสู่ทุกจุดที่มีการติดตั้งเครื่องรับสัญญาณ

ระบบสายอากาศที่พิจารณานำมาใช้ภายในโครงการ

เลือกใช้ระบบงานสายอากาศ เพราะบริเวณรอบโครงการเป็นภูเขาสูง และที่ตั้งโครงการเองก็เป็นหุบเขา ซึ่งเสาอากาศแบบเสาเดี่ยวอาจทำให้ได้สัญญาณที่ไม่ชัดเจน ประกอบกับปัจจุบัน สายอากาศประเภท งานสายอากาศนี้ก็เป็นที่ยอมรับโดยแพร่หลายกว่าที่ผ่านมา ทำให้มีราคาถูกลง และสามารถรับสัญญาณ ที่เป็นภาษาต่างประเทศซึ่ง สามารถรองรับลูกค้าที่เป็นชาวต่างประเทศได้

8.8 ระบบลิฟต์

ลิฟต์ แบ่งตามระบบการทำงาน

- Electric Elevator Traction Drive
- Gear Less Traction, Multi-Voltage Control
- Gear Traction, Multi-Voltage Control
- Gear Traction, Phase-Satic Control

Electric Hydraulic Elevator

- เหมาะกับอาคารที่สูงไม่เกิน 18 เมตร หรือ 60 ฟุต
- ในการออกแบบเลือกใช้ลิฟต์นั้นจะอิงยึดถือมาตรฐาน เพื่อความปลอดภัยของผู้โดยสาร ดังนี้

ความมั่นคงและการป้องกันไฟ ในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์ (Shaft) จะต้องเป็นวัสดุที่สามารถเป็นโครงสร้าง และมีคุณสมบัติป้องกันไฟไหม้ได้อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 1 ชม. นอกจากนี้ยังต้องมีทึบลมสำหรับระบายควันติดตั้งภายในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์นี้ด้วย

ความปลอดภัยของระบบส่งกำลังและสายเคเบิล อุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้จะต้องมีการเพื่อความปลอดภัยเอาไว้ ในเรื่องของขนาด, ความแข็งแรง, เช่น สายเคเบิลควรมีอย่างน้อย 2 สาย (ปกตินิยมใช้ 4 สาย และในการติดตั้งควรมีการทดสอบและตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนด การกำหนดน้ำหนักบรรทุก อุปกรณ์รักษาความปลอดภัยจะประกอบด้วยเครื่องจับความดันและเครื่องชั่งน้ำหนัก ในกรณีที่มีน้ำหนัก

เกินจะมีเครื่องมือถือค้ำห้องโดยสารของลิฟต์เอาไว้กับรางลิฟต์ ไม่ให้เคลื่อนที่ ในกรณีความสูงของอาคารมีมากขึ้นจนเครื่องมือค้ำเพลิงปกติไม่สามารถจะปฏิบัติการได้ ลิฟต์จำเป็นต้องมีระบบควบคุมพิเศษ และใช้แหล่งพลังงานสำรอง ในการควบคุมให้ลิฟต์สามารถเคลื่อนตัวลงจากชั้นบนสุดจนถึงชั้นล่างได้ ภายในเวลา 1 นาที

การวางตำแหน่งองค์ประกอบของลิฟต์

- บริเวณที่ติดตั้งห้องโดยสารลิฟต์

ควรจะมีมองเห็นได้ชัดเจนเมื่อเข้ามาใน โถงของโรงแรม และการจัดกลุ่มของลิฟต์ควรอยู่ใกล้กับกลุ่มของบันได ซึ่งอาจใช้เป็นทางติดต่อในเวลาฉุกเฉินได้ ระบบจากโถงรอลิฟต์ไปยังส่วนต่างๆของอาคารไม่ควรเกิน 30 เมตร (100 ฟุต)

- โถงรอลิฟต์

จะต้องมีความกว้างพอเพียงสำหรับการขึ้นรอลิฟต์ และในบริเวณนี้ควรมีที่เขี่ยบุหรี่, กระจกเงา, ตู้โชว์ หรือที่นั่งคามสมควร ซึ่งสิ่งของดังกล่าวจะต้องไม่กีดขวางทางสัญจร การให้แสงสว่างบริเวณ โถงลิฟต์ควรแยกจากรอกจากวงจรไฟฟ้าแสงสว่างของโถงทางเดิน และความเข้มของแสงควรจะสูงกว่าในบริเวณ โถงทางเดิน

- การจัดกลุ่มของลิฟต์

ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ควรจะให้ลิฟต์ติดตั้งเป็นกลุ่มอยู่เพียงฟากเดียว เพื่อการประหยัดและการบริการที่สะดวกกว่าในการติดตั้งและซ่อมบำรุง นอกจากนี้ควรมีสัญญาณไฟ และสัญญาณเสียงเรียกเมื่อลิฟต์มาถึง ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ส่วนใหญ่จะไม่เกิน 4 ตัว ควรจัดแยกพื้นที่ของห้องโถงออกจากพื้นที่บริเวณห้องโถงลิฟต์ ซึ่งพื้นที่ของห้องโถงลิฟต์จะขึ้นอยู่กับขนาดความจุของลิฟต์ แต่ระยะความกว้างของโถงรอลิฟต์ในบริเวณส่วนของห้องพักแยก จะมีความกว้างประมาณ 3.50 เมตร และในส่วนที่เป็นสาธารณะจะมีความกว้างประมาณ 4.20 เมตร

- ห้องเครื่องลิฟต์

จะอยู่เหนือช่องที่ติดตั้งลิฟต์ ซึ่งจะต้องมีเนื้อที่พอเพียงสำหรับติดตั้งเครื่องกล และเครื่องควบคุม ตลอดจนพื้นที่สำหรับติดตั้งรอก การระบายความร้อนของห้องเครื่องมีความจำเป็นมากเช่นเดียวกัน โดยปกติควรให้อุณหภูมิของห้องเครื่องอยู่ระหว่าง $10-40^{\circ}\text{C}$ นอกจากนี้ยังต้องมีการกันฝุ่นทราย หรือละอองน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งน้ำแข็งที่อาจจะทำลายอุปกรณ์ให้เสียหายได้ นอกจากนี้ในการทำงานของเครื่องอาจก่อให้เกิดการสั่นสะเทือน และเสียงรบกวน ดังนั้นควรมีการออกแบบเพื่อป้องกันและลดการรบกวนเหล่านี้

- ความเร็วของลิฟต์ - ความจุ - การควบคุม

ลิฟต์โดยสารสำหรับงานขนาดเบา เหมาะกับโรงแรมขนาดเล็ก

ถ้าเป็นอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น ใช้มอเตอร์ชนิดอัตราความเร็วเดียว คือ ประมาณ 0.5 เมตร/วินาที

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

ลิฟต์โดยสารทั่วไป ความเร็วปานกลาง

สามารถควบคุมความเร็วได้สูงถึง 1.75 เมตร/วินาที ความจุของลิฟต์ขึ้นอยู่กับ การเลือกใช้ตามตารางข้างล่างนี้

ตารางที่ 8.11 ความเร็วที่ควรใช้ของลิฟต์

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

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

- ห้องโดยสารลิฟต์

ห้องโดยสารลิฟต์ควรจะมีควมกว้างมากกว่าความลึก ประตูเข้าออกควรกว้างกว่า 1.0 เมตร และเป็นบานเปิดชนิดเลื่อนแบบบานคู่ ผนังด้านในควรจะเป็นวัสดุแผ่นซ้อนทับแผ่น เช่น ไม้ อัด, พลาสติก, ไม้ แสงสว่างและการระบายอากาศเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับห้องโดยสาร นอกจากนี้อุปกรณ์ฉุกเฉินควรมีติดตั้งให้ครบถ้วน เช่น แผงควบคุมโดยตรง อุปกรณ์สื่อสารติดต่อกับภายนอก

- ข้อควรพิจารณาในการเลือกใช้ลิฟต์

มาตรฐานการบริการ (ระยะเวลาที่คอยลิฟต์) สำหรับโรงแรมในเมืองประมาณ 25-30 นาที

- จำนวนผู้โดยสารในความต้องการสูงสุด
- จำนวนของลิฟต์
- ความเร็วและความจุของห้องโดยสาร
- การพิจารณาเลือกใช้ลิฟต์โดยสารสำหรับโดยสาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.9 ระบบดับเพลิง และป้องกันอัคคีภัย

ลักษณะอาคารภายในโครงการนี้เป็นอาคารถาวรความสูงไม่เกิน 2 ชั้น การป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น คอนกรีตและ วัสดุที่สามารถทนความร้อนได้ ได้แก่ ส่วนบริการน้ำมันเชื้อเพลิง คริวไฟของกักตุน การป้องกันโดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิด Dry Chemical ไว้ตามจุดต่าง ๆ ที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ

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

การเลือกใช้ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และ ระบบดับเพลิงในโครงการ

8.9.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm System)

ทำงานคู่กับระบบดับเพลิง ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ระบบประกาศเรียกฉุกเฉิน ระบบติดต่อสำหรับพนักงานดับเพลิง สำหรับในโครงการนี้เลือกใช้

- ระบบกดปุ่มในบริเวณห้องโรงทั่วไป
- ระบบ Heat and Smoke detector

ในบริเวณห้องโรงทั่วไป โถงทางเดิน ห้องพัก และในส่วนที่อาจเป็นต้นเหตุเพลิงไหม้ ตามพื้นที่ทั่วไปใช้ Heat Detector ที่มีราคาถูกกว่า Smoke Detector ที่ติดตั้งเฉพาะที่สำคัญเท่านั้น

8.9.2 ระบบดับเพลิง

- เครื่องมือผจญเพลิง , ดับไฟที่เคลื่อนที่ได้
- ติดตั้งเป็นชุดอยู่ร่วมกับสายสูบลมและระบบท่อน้ำแรงดันรวมเป็นหน่วย (Host Cabinet Unit) ทุก ๆ ระยะ 20 เมตร เช่นในส่วนของโถงทางเดินไปยังห้องพักแยก

ใช้น้ำจากระบบน้ำใช้ โดยมีการสำรองระดับน้ำเอาไว้เพื่อการดับไฟ นอกจากนี้ยังมีปั้มน้ำฉุกเฉินที่สามารถทำงานได้โดยใช้ไฟฟ้า และน้ำมันดีเซล เพื่อให้สามารถทำงานได้ในกรณีฉุกเฉิน นอกจากนี้ยังมีบริเวณที่เตรียมติดตั้ง Siamese Connection เอาไว้ในกรณีที่ต้องการนำน้ำจากแหล่งน้ำอื่น เช่น รถขนน้ำของตำรวจดับเพลิงมาใช้

8.10 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ระบบที่นิยมนำมาใช้คือ Lighting Active System

เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป โดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นสายปลายแหลมเอาไว้เป็นช่วง ๆ บนชั้นคาบฟ้าแล้วโยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟจากชั้นคาบฟ้าลงสู่พื้นดิน เพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้าทำให้เสถียรในการออกแบบโครงสร้าง อาจออกแบบให้เหล็กเสริมในช่วงเสาช่วงใดช่วงหนึ่ง เป็นตัวถ่ายเทประจุไฟฟ้าจากชั้นคาบฟ้าลงสู่พื้นดินก็ได้ เพื่อความสวยงามของตัวอาคาร

สรุปการเลือกใช้ระบบป้องกันฟ้าผ่าในโครงการ

เลือกใช้ระบบ lighting active system เพื่อความปลอดภัยที่แน่นอนกับตัวอาคารและผู้ใช้บริการ

8.11 ระบบการเก็บ และกำจัดขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นจากโรงแรม นับเป็นขยะที่เกิดขึ้นโดยมีองค์ประกอบสำคัญหลายชนิด เช่น เศษอาหาร, เศษภาชนะ, โลหะ, เศษแก้ว ฯลฯ ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีปริมาณ 0.25 ตันต่อคนซึ่งมีขบวนการในการกำจัดขยะดังนี้

8.11.1 การเก็บกักขยะ (Refuse and Garbage Collection & Storage)

- waste pulding system ใช้กับขยะเปียกที่เป็นชิ้นเล็กชิ้นน้อยหรือเป็นตะกอนซึ่งส่วนใหญ่จะมาจากครัว หรือบริเวณที่ล้างจาน ในขบวนการนี้จะต้องทำการแยกรวบรวมเศษอาหาร หรือขยะก่อนที่จะทำการขนส่งไปยังที่เก็บขยะต่อไป

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

รายละเอียดห้องรวมขยะ

- วัตถุประสงค์เพื่อให้มีพื้นที่สำหรับรวบรวมขยะและสิ่งที่เหลือใช้ให้ถูกสุขลักษณะ สะดวกต่อการเก็บและกำจัด
- ที่ตั้งของห้องจะต้องไม่ประเจิดประเจ้อ

- ตัวห้องต้องสร้างด้วยวัสดุแข็งแรงคงทน มีผิวที่ทนทานไม่ซึมน้ำ สามารถล้างทำความสะอาดได้โดยสะดวก โดยมีการระบายน้ำที่ดี ในห้อง ควรจัดให้มีก๊อกน้ำ 1 ที่ และมีท่อรับระบายน้ำ เพื่อล้างทำความสะอาดได้อย่างทั่วถึง
- ขนาดของห้องจะต้องสามารถบรรจุเครื่องรับขยะที่ปิดมิดชิดได้อย่างพอเพียงขณะรอการกำจัด (ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีประมาณ 0.25)
- ตัวเครื่องรับขยะจะต้องสร้างด้วยวัสดุที่ทนทาน ทำความสะอาดง่ายและสามารถรับน้ำหนักขยะได้เป็นปริมาณ 0.5 กก./คน/วัน

8.11.2 การนำขยะออกไปทิ้ง

ในการวางผังควรจะกำหนดเส้นทางสำหรับการบริการในการนำขยะจากแหล่งที่เก็บขยะออกไปทิ้งการนำขยะออกไปทิ้งนั้นกระทำได้โดยผ่านขบวนการ 2 ขบวนการ คือ

- ไร่รถเข็น เป็นยานพาหนะขนาดเล็กสามารถใช้สำหรับการขนขยะภายในโรงแรมจากห้องพักต่างๆลงสู่ปล่องทิ้งขยะ (chutes)
- รถบรรทุกขยะ เป็นยานพาหนะขนาดใหญ่ที่จะรับขยะจากห้องเก็บ (Depot) ไปสู่ขบวนการกำจัดขยะสาธารณะต่อไป

8.10.3 ระบบหมุนเวียน (Recycling)

ขยะอาจเป็นสิ่งที่สำคัญที่จะทำให้ขบวนการกำจัดขยะมีความประหยัดขึ้น เช่น เศษอาหารจากภัตตาคารสามารถนำไปใช้เลี้ยงสัตว์ ซึ่งในการเก็บอาจต้องเก็บเอาไว้ภายในห้องเย็นเพื่อรอการขนถ่าย หรือ เศษ กระจก-เอกสาร, พลาสติก, แก้ว ฯลฯ อาจสามารถนำเข้าสู่ขบวนการหมุนเวียนได้เช่นกัน

8.12 ระบบรักษาความปลอดภัย

การรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้เข้าพักเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง จึงได้แบ่งการดำเนินการออกเป็น 4 ขั้นตอนคือ

- การจำกัดเขตหวงห้าม
- การกำหนดจุดตรวจภายในโรงแรม
- ใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

8.13 ระบบสรวายน้ำ

โครงสร้าง สรวายน้ำโดยทั่วไปต้องได้รับการก่อสร้างด้วยวัสดุที่มั่นคงแข็งแรง ออกแบบให้รับน้ำหนักได้ในขณะที่สรวายเปล่า สรวายน้ำเต็มและขณะที่มีคนใช้สรวาย ซึ่งจะต้องคาดการณ์ล่วงหน้า ถึงแรงที่เกิดขึ้น ก่อนที่จะถึงขีดสูงสุดของความคงทนถาวรของวัสดุที่ใช้ อันเป็นปัจจัยของความปลอดภัย

การเตรียมการป้องกันดังกล่าว จะต้องทำขึ้นเพื่อลดแรงดันที่เกิดขึ้น จากผลของแรงดันของน้ำจากภายนอก ซึ่งไม่เท่ากันหรือจัดเตรียมเพื่อให้แน่ใจในความแข็งแรงที่ต้องเพิ่มขึ้น เกี่ยวกับการระบายน้ำ ได้พื้นสรวาย ของผนังสรวาย รวมทั้งบนพื้นดินในขณะนั้น หรืออาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

เครื่องสูบน้ำและมอเตอร์

หน่วยของเครื่องสูบน้ำและมอเตอร์ จะต้องจัดหาสำหรับการหมุนเวียนกลับคืนของน้ำอีกครั้งในสรวายน้ำ ซึ่งจะต้องมีการเลือกถึงการทำงานของเครื่องและจะต้องเหมาะสมกับภาวะเงื่อนไขของข้อกำหนดในปริมาณการกรอง และการทำความสะอาดอาคารเครื่องกรองน้ำ ด้วยระบบที่สมบูรณ์ ของการทำงานของหัวสูบน้ำ ข้อกำหนดของการกรองจะขึ้นอยู่กับกำลังที่สูญเสียที่มากที่สุดที่เกิดขึ้นของเครื่องยนต์ ก่อนการล้างเครื่องกรอง มอเตอร์จะต้องไม่มีการทำงานเกินกำลังในการปฏิบัติงานติดต่อกัน สำหรับการกรองในทุกสภาวะ แต่อาจจะเกินกำลังในสภาวะเป็นองค์ประกอบในเงื่อนไขของการทำแรงดันน้ำให้พอเหมาะ หรือการทำสรวายน้ำให้ว่างเปล่า

ห้องเครื่อง

สำหรับสรวายน้ำ ควรมีเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการใช้สรวายน้ำ ในห้องเครื่องประกอบด้วย

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

8.14 ระบบห้องซาวน่า

ซาวน่า เป็นวิธีการอบตัวเพื่อสุขภาพพลานามัยโดยการใช้ความร้อนแห้ง ซึ่งได้ความร้อนที่เกิดจากหินเผาไฟที่กระจายออกมา ความร้อนแห้งนี้จะมีอุณหภูมิสูงกว่าความร้อนในห้องอบไอน้ำชนิดชื้นที่เรียกว่า เตอร์กีซบาร อุณหภูมิภายในห้องซาวน่าจะสูงถึง 200 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 93 องศาเซลเซียส แต่อุณหภูมิในห้องอบไอน้ำจะสูงเพียง 149-158 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 65-70 องศาเซลเซียส การอบตัวด้วยซาวน่าจะทำให้เหงื่อออกมามากกว่าการอบตัววิธีอื่นๆ เพราะความร้อนแห้งที่มีอุณหภูมิสูงจะทำให้รูขุมขนของผิวหนังเปิดกว้างมากที่สุด และช่วยขับสารเป็นพิษซึ่งสะสมอยู่ในร่างกายของคนเราออกได้อย่างรวดเร็ว วิธีการอบซาวน่าก็เป็นการใช้ความร้อนแก่ร่างกายสลับกับการอาบน้ำเย็นหรือสัมผัสกับความเย็นโดยทันที การอบซาวน่าจัดได้ว่า เป็นขบวนการทำความสะอาดร่างกายและเป็นการพักผ่อนร่างกายอย่างหนึ่งที่สามารถทำให้ร่างกายมีความสดชื่น กระปรี้กระเปร่า ช่วยเสริมสร้างสุขภาพพลานามัยที่ดีซึ่งช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดทางสมอง และช่วยให้เกิดความงามทางด้านผิวหนังที่ดูเปล่งปลั่งมีน้ำมีนวล

8.14.1 ลักษณะการออกแบบห้องซาวน่า

ห้องซาวน่าโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็น สี่เหลี่ยมผืนผ้า จตุรัสเป็นก่องส่วน การตกแต่งของโครงสร้างด้านนอกอาจมีรูปทรงแตกต่างกันออกไปแล้วแต่การออกแบบ โครงสร้างของห้องซาวน่า ส่วนใหญ่ทำด้วยไม้ เนื้ออ่อนที่มีกลิ่นหอม มีความทนทานต่อความร้อนสูง ส่วนใหญ่จะใช้ไม้สนในประเทศฟินแลนด์ ภายในห้องจะประกอบไปด้วยที่นั่งเป็นโครงไม้เว้นช่องระบายอากาศ ใช้ไม้แอสไพน์ในการทำที่นั่ง ที่ผนังห้องมีการติดช่องอากาศเข้าและช่องระบายอากาศออก พนักห้องจะเป็นผนัง 2 ชั้น ระหว่างชั้นจะเป็นวัสดุฉนวนกันความร้อนรั่วออกสู่ภายนอก มีเตาเผาแกรไนต์เพื่อให้ความร้อนแก่ห้อง

8.14.2 ขนาดและรูปร่างของห้องซาวน่า

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

- จำนวนคนมากที่สุด ที่เข้าไปในห้องซาวน่าในเวลาเดียวกันซึ่งมีมาตรฐานกำหนดไว้ว่า หนึ่งคนจะต้องใช้พื้นที่ขนาดประมาณ 1.755 ลบ.ม.

- ความต้องการที่จะจัดให้มีส่วนประกอบของห้องอาบน้ำ แต่งตัว อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้องชานาหรือไม
- การจัดวางที่นั่งจะจัดอยู่ในรูปแบบใด ในกรณีที่นั่งเป็นอีคผนังด้านเดียวความยาวของที่นั่งต้องไม่น้อยกว่า 1.80 ม. เพื่อให้สามารถนอนเหยียดได้อย่างสบาย
- จะต้องคำนึงถึงขนาดของเตา ที่สามารถให้ความร้อนแก่ห้องได้ และงบประมาณของผู้สร้างด้วย

8.14.3 โครงสร้างของห้องชานา

โครงสร้างของห้องชานามีส่วนที่สำคัญ ดังนี้

1. โครงสร้างฐานราก จะต้องคำนึงถึงเรื่องการรับน้ำหนักให้เหมาะสม

โดย

- พื้นดินเดิม ในกรณีที่เป็นห้องชานา แบบภายในอาคาร พื้นห้องคือพื้นดินเดิม ส่วนห้องชานาแบบภายนอก จำเป็นต้องฐานรากคอนกรีต หรือมีการทำเสาเข็มก่อน
- พื้นแผ่นวัสดุฐานความร้อนซึ่งจะต้องมีโครงกรอบวางบนฐานพื้นล่างก่อน แล้วกรุแผ่นฉนวนกันที่ใช่เป็นวัสดุที่ทำจากเศษหินเล็กๆ นำมาบดเป็นหินหรืออาจจะใช้แผ่นไฟเบอร์กลาสที่ทำจากใยแก้ว
- หลังจากกรุฉนวนเรียบร้อยแล้ว ก็นำแผ่น ไม้อัดมาปิดทับเพื่อเป็นพื้นฐานสะดวกในการวางโครงสร้างของพื้นจริง

2. โครงสร้างของพื้นห้อง พื้นในห้องชานาเป็นส่วนที่ได้รับความร้อนน้อยที่สุด คือ จะมีอุณหภูมิประมาณ 80-100 องศาฟาเรนไฮด์ หรือ 27-38 องศาเซลเซียส การใช้วัสดุในการทำพื้นอาจจะใช้เป็นไฟเบอร์กลาสด้านหรือแผ่นวัสดุเคลือบที่ไม่มีรอยต่อ สามารถกันน้ำได้และไม่ลื่น กระเบื้องเคลือบเซรามิกพื้นที่ดี แต่จำเป็นต้องเชื่อมรอยต่อให้กันน้ำซึมลงสู่พื้นด้านล่าง การใช้พื้นไม้ก็เป็นที่ยอมรับ แต่มีข้อเสียเมื่อไม้เปียกน้ำจะทำให้ลื่น และไม้จะเป็นตัวที่เก็บกักน้ำได้เร็วและนาน หากต่อกรทำความสะอาด ภายในห้องชานาจะมีพื้น ไม้อีกแผ่นหนึ่งซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวรับและตัวกระจายความร้อนไปสู่ส่วนต่างๆ ของห้อง แผ่นไม้จะมีขนาดปานกลาง โครงสร้างดีเป็นช่องไม้ระแนง วางไว้บนพื้นห้องบริเวณที่ความร้อนจากเตาไฟจะมากกระทบได้

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

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

4. โครงสร้างของประตูและหน้าต่าง ประตูห้องชานน่าจะเป็นช่องระบายอากาศของห้อง เมื่อทำการเปิดประตู และประตูที่ดีต้องเปิด ปิดได้ง่าย และเมื่อปิดประตูจะต้องปิดสนิท ไม่มีช่องว่างที่ความร้อนสามารถรั่วไหลออกไปได้ การติดตั้งประตูจะต้องคำนึงถึงการขยายตัวเมื่อ โคนความร้อน ขนาดของประตูจะสูง 1.80 - 2.00 ม. กว้างอย่างน้อยที่สุด 0.60 ม. โครงสร้างของบานประตูมี 2 ชั้น โดยผนังคั่นนอกจะเป็นโครงสร้างจริงเข้าลิ้น ระหว่างประตูชั้นนอกและชั้นใน จะมีช่องโครงไม้กรูดฉนวนกันความร้อน การเปิดปิดประตูควรเปิดออกด้านนอก และควรมีที่จับทั้งสองด้าน บานประตูติดกับโครงห้องโดยใช้จุดหมุนด้านบน

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

5. ผนังด้านในและด้านนอก สมัยก่อนนั้นการทำผนังห้องจะใช้ไม้ที่ตัดมาโดยไม่มีการคัดและผ่านกรรมวิธีอบแห้ง ไม้ที่ดีจึงทำให้เมื่อโดนความร้อนจะเกิดกลิ่นของยางไม้ ปัจจุบันมีการคัดเลือกไม้ที่มีคุณภาพดีไม่มีที่ติ ทนทานต่อความร้อนสูง ไม้บิดโค้งง่าย และจะต้องผ่านการอบแห้งเรียบร้อยแล้วการที่ผนังห้องจำเป็นต้องใช้ไม้นั้น เพราะว่ามีคุณสมบัติในการดูดความร้อนไว้ได้ช้ากว่าวัสดุอื่น การสัมผัสกับผนังห้องจึงไม่เป็นอันตรายต่อผิวหนัง ไม้ที่เลือกควรเป็นไม้เนื้ออ่อน มีความหนาแน่นน้อยเพราะไม้สามารถดูดความร้อนได้น้อยแต่มีการต้านทานต่อความร้อนสูง เช่น ไม้แดง ไม้ซิคาร์แดงและเหลือง ไม้สน ไม้ไพน์ ไม้เฟอร์ ขนาดของแผ่นไม้ที่ใช้ทำผนังคือ 1*4 นิ้ว หรือ 1*6 นิ้ว เข้าลิ้นตามแนวตั้ง เพื่อให้รอยต่อของผนังต่อกันสนิทกันความร้อนรั่วไหล

8.14.4 ชนิดของห้องซาวน่า

ชนิดของห้องซาวน่าแบ่งได้ดังนี้

1. แบ่งตามลักษณะที่ตั้ง จัดออกเป็น 2 ประเภทคือ แบบภายนอกและภายใน

- แบบภายนอก เป็นห้องซาวน่าที่สร้างอยู่นอกบ้านเพื่อต้องการสัมผัสธรรมชาตินอกบ้าน โดยจะต้องมีบริเวณ ใกล้ห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว ซาวน่าแบบภายนอกจะต้องมีโครงสร้างฐานรากและหลังคาเพิ่มขึ้น

- แบบภายใน เป็นห้องซาวน่าที่สร้างขึ้นภายในบ้าน ควรติดตั้งอยู่ใกล้กับห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว การสร้างห้องซาวน่า ภายในจะใช้โครงสร้างของห้องที่ประหยัดกว่าแบบภายนอก เนื่องจากไม่ต้องใช้โครงสร้างของฐานรากและหลังคา

2. แบ่งตามลักษณะการสร้างห้อง จัดออกเป็น 3 ประเภท คือ

- แบบ Prefabricated or Modular เป็นซาวน่าที่มีโครงสร้างของห้องเป็นชุดสำเร็จรูป จะมีส่วนประกอบของโครงห้อง ฉนวนกันความร้อน เพดาน ผนัง ที่นั่ง ประตูและเตาเผาหิน สำหรับซาวน่าภายนอกจะต้องมีโครงหลังคาและผนังด้านนอก สามารถประกอบตามที่ที่ต้องการ

- แบบ Precut Saunas เป็นชนิดที่สร้างขึ้นตามความต้องการของห้องที่มีอยู่แล้ว โดยมีการทำขึ้นเป็นชิ้นส่วนประกอบตามขนาดที่ต้องการ

- แบบ Custom Built Saunas เป็นการสร้างห้องซาวน่าในลักษณะคล้ายกระท่อมไม้ซุงของของฟินแลนด์โบราณ แต่มีโครงสร้างภายในเหมือนห้องซาวน่าทั่วไป

3. แบ่งตามลักษณะการให้ความร้อน จัดออกเป็น 4 ประเภท คือ

- Smoke Saunas เตาเผาหินที่ได้ความร้อนจากการเผาไม้ เริ่มเผาไม้ เปิดประตูไล่ควันออกจากห้อง เเผาหินจนกระทั่งร้อนแดงจึงนำไปออก ปิดประตูเมื่อไล่ควัน ไฟออกจากห้องแล้วต้มน้ำราดบนก้อนหินที่ร้อนแดง ลักษณะนี้จะเป็นการซาวน่า ในระยะเวลาสั้นๆ

- Fume Saunas เป็นการให้ความร้อนแก่ก้อนหินที่อุณหภูมิ 500 องศาเซลเซียส จะทำให้ความชื้นภายในห้องหมดไป และอุณหภูมิห้องสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อนการเข้าห้องซาวน่าควรเปิดประตูห้องระบายอากาศออก ในระหว่างการซาวน่าใช้น้ำราดลงบนก้อนหิน

- Stove Saunas คำนบนของเตาชนิดนี้ทำด้วยหินหรือโลหะ ครอบเพื่อให้ควันไฟออกไปทางปล่องระบายอากาศ ความร้อนจะออกมาทางช่องไฟ เมื่อก้อนหินมีความร้อนพอ จึงปิดช่องไฟนั้น และราดน้ำลงบนก้อนหิน

- Town Saunas เป็นการให้ความร้อนแก่หินโดยใช้เตาไฟฟ้า ภายในเตาจะมีขดลวดเพื่อให้ความร้อนต่อหิน

8.15 ระบบทางลาด

ระบบทางลาดเป็นระบบที่มีความสำคัญระบบหนึ่ง สำหรับโครงการ เพราะพื้นที่ที่มีความลาดชัน การก่อสร้างอาคารจะต้องคำนึงถึงความชันของพื้นที่ รวมถึงระบบทางลาดภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 8.12 แสดงลักษณะความชันของพื้นที่

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

ตารางที่ 8.13 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง

พื้นที่	ความชัน	
	สูงสุด	ต่ำสุด
Street Parking	8.00	0.50
Approach Walks	10.00	0.50
Entrance Walks	4.00	1.00
Ramps	15.00	-
Pave Play, Sitting Area	2.00	0.50
Lawn Area	25.00	1.00
Grasses Playgrounds	4.00	0.50
Swales	10.00	1.00
Grasses Banks	4/1	
Plants Banks	3/1	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.16 ระบบบริหารจัดการพลังงาน

ในการออกแบบอาคารใด ๆ ก็ตาม การคำนึงถึงเรื่องความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม และการประหยัดพลังงานเป็นสิ่งที่สำคัญ และควรพิจารณาตั้งแต่เริ่มออกแบบ ดังนั้นควรศึกษาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

8.16.1 กระแสลมและการระบายอากาศ

ในการออกแบบสถานพักผ่อนเพื่อสุขภาพนี้ ได้คำนึงถึงเรื่องการระบายอากาศ เพื่อให้ผู้ใช้ได้รับอากาศที่บริสุทธิ์ สุขสบายจากการลดความร้อนภายในอาคารและทำให้ร่างกายได้รับอากาศที่สดชื่น โครงการนี้ตั้งอยู่ที่อ. มวกเหล็ก จ. สระบุรี นอกจากลมที่เกิดจากแล้วนั้น ยังมีลมที่พัดผ่านในช่วงมรสุม ในการออกแบบอาคาร จะสามารถตัดแปลงหลักการออกแบบเรื่องการระบายอากาศที่พิจารณามีดังนี้

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

8.16.2 ฝน

เนื่องจากโครงการตั้งอยู่บริเวณของภูเขาของจังหวัดสระบุรี ซึ่งมีอากาศเย็นและฝนตกบ่อย การออกแบบให้เหมาะสมกับภูมิประเทศและภูมิอากาศเป็นสิ่งจำเป็น ยิ่งผู้ใช้อาคารหลักเป็นสมาชิกผู้สูงอายุแล้วนั้น นอกจากการออกแบบอาคารให้อยู่ได้อย่างสบายแล้ว การป้องกันอุบัติเหตุก็เป็นสิ่งที่

ควรคำนึงถึงเช่นเดียวกัน ฝนเป็นสาเหตุหนึ่งซึ่งทำให้เกิดอุบัติเหตุ เพราะอาจเกิดการลื่นหกล้มได้ง่าย และเกิดความชื้นสูงไม่สบายตัว

การวางอาคาร โดยทั่วไปมักวางขวางทิศทางลมเพื่อให้ได้รับลม ซึ่งทำให้ฝนสามารถเข้าไปในอาคารได้ง่าย ดังนั้นอาคารควรมีลักษณะโปร่ง ยื่นชายคาออกมากันฝนหรือยื่นระเบียงออกมากันฝน สำหรับชั้นล่าง ในการยื่นระเบียง พื้นระเบียงควรมีการลดระดับ กันน้ำท่วมเข้าไปส่วนภายในห้อง ทำให้ระบายน้ำไม่ทัน

การออกแบบหลังคาควรเป็นหลังคาที่มีความชันเนื่องจากน้ำฝนสามารถไหลลงพื้นได้สะดวก และรวดเร็ว ควรยื่นชายคาเพราะสามารถกันได้ทั้งฝนและแสงแดด ไม่ควรทำหลังคาหลายระดับ โดยไม่ยื่นชายคาซ้อนกัน หรือหลังคาหักมุมหลายชั้น โดยไม่จำเป็น เพราะจะเกิดรอยต่อและเป็นจุดที่รั่วซึมได้ง่าย

วัสดุที่ใช้ทำผนังควรสามารถป้องกันฝนได้ และควรเคลือบด้วยน้ำยากันซึมอีกชั้นหนึ่ง ไม่ใช้วัสดุที่ไม่ทนต่อการยืดหดขยายตัวหากได้รับความร้อนในเวลาใกล้เคียงกันเป็นผนังภายนอกของอาคาร วัสดุที่ใช้ทำพื้นทางเดินที่เชื่อมต่อกันควรเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น และมีหลังคาคลุมเสมอ

8.16.3 แสงสว่างและการมองเห็น

แสงสว่างเป็นสิ่งจำเป็นต่อการมองเห็นของวัยสูงอายุ เนื่องจากระบบการทำงานของสายตาสื่อมถอยลงหากแสงไม่พอจะทำให้มีปัญหาในการมองเห็นได้ แสงสว่างที่เหมาะสมไม่ใช่แสงที่มีปริมาณแสงมาก หากต้องเพียงพอและไม่เกิดการสะท้อนแสงหรือเกิดแสงพร่า

โดยทั่วไปแสงมีอิทธิพลและเกี่ยวข้องกับผู้ใช้อาคาร มี 2 ประเภท คือ

1. แสงจากธรรมชาติ
2. แสงประดิษฐ์

แสงธรรมชาติ

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

1. ด้านผนังอาคาร มักเป็นช่องเปิด คือ ประตูหรือหน้าต่าง เพื่อไม่ให้เกิดความอับทึบ และมีแสงสว่างเข้าถึงอย่างเพียงพอ การออกแบบช่องเปิดควรคำนึงถึงช่องทางลมด้วย
2. ด้านหลังคาอาคาร เป็นส่วนที่ต้องรับแดดมากที่สุด ดังนั้นปัญหาความร้อนมักเกิดจากหลังคาเป็นส่วนใหญ่ การออกแบบหลังคาที่ต้องการให้แสงสว่างเข้ามาในอาคารได้ ควรจะกำหนดเฉพาะพื้นที่ที่ต้องการแสงจริงๆ เช่นพื้นที่ที่ไม่สามารถนำแสงเข้ามาทางผนังได้ เพราะจะเกิดปัญหา ร้อนมากเกินไปตามมาทีหลัง

หลักการจัดแสงสว่างธรรมชาติภายในอาคาร

การให้แสงสว่างไม่เพียงแต่การมีช่องแสงเท่านั้น ขึ้นกับการตกแต่งภายในและสีของผนังภายในอาคารด้วย โดยทั่วไปภายในอาคารควรได้รับแสงธรรมชาติและควรมีช่องแสงไม่น้อยกว่า 20 % ของพื้นที่ห้อง ควรทำสีอ่อนเพื่อให้ห้องมีความสว่างมากขึ้น สำหรับในประเทศเขตร้อนชื้น ควรเปิดช่องแสงไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดจาก Building Research Station Note . 51370 ดังนี้

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

แสงประดิษฐ์

เป็นแสงสว่างที่มนุษย์ประดิษฐ์ขึ้นเพื่อใช้ในการอยู่อาศัยและทำกิจกรรมต่าง ๆ แสงไฟฟ้าเกิดจากพลังงานไฟฟ้า ซึ่งให้ทั้งแสงสว่างและความร้อนเหมือนแสงจากธรรมชาติโดยผ่านตัวกลางทำให้เกิดแสงคือ หลอดไฟฟ้า ดวงโคมต่าง ๆ

8.16.4 การลดและการระบายความร้อน

โดยทั่วไปส่วนของอาคารที่ได้รับความร้อนมากที่สุดเป็นหลังคาและผนังด้านทิศตะวันตกและออก ดังนั้นการออกแบบเพื่อหาทางลดและระบายความร้อนจากทิศทางเหล่านั้นเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึง โดยทั่วไปมีวิธีการดังนี้

1. การให้ร่มเงาบริเวณภายนอกอาคาร ร่มเงาเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความเย็นในอาคารได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากความร้อนจากรังสีของดวงอาทิตย์ไม่สามารถผ่านลงไปยังตัวอาคารได้มาก สิ่งแวดล้อมภายนอกอาคารที่ให้ร่มเงาดีที่สุดแก่ตัวอาคาร คือ ต้นไม้

ประโยชน์ของการปลูกต้นไม้ในงานสถาปัตยกรรม มีดังนี้

1.1 ให้ความชุ่มชื้นแก่ดิน ทำให้บริเวณโดยรอบไม่มีฝุ่นละออง ความร้อนและแสงสว่างเมื่อกระทบผิวดินแล้ว ไม่สะท้อนกลับมา จึงเกิดความร่มเย็น

1.2 ให้ความร่มเงา ต้นไม้ที่ให้ความร่มเงาต้องเป็นต้นไม้ใหญ่ ไม่ขึ้นต้น

1.3 ปรับทิศทางลม เมื่อมีลมพัดอากาศจะหมุนเวียน เกิดความเย็นสบาย หากพัดจากที่ที่มีอากาศเย็นกว่าเข้ามาเช่น ลมที่พัดผ่านแอ่งน้ำขนาดใหญ่ ทิศทางลมจะมาในแนวตรงเมื่อปะทะกับสิ่งกีดขวางใด ๆ จะทำให้ลมเปลี่ยนทิศทางทันทีและลดความเร็วลง เราสามารถปลูกต้นไม้เพื่อเปลี่ยนทิศทางของลมตามที่เราต้องการได้

2. การวางอาคารในทิศทางที่เหมาะสม

การวางอาคารที่เหมาะสมโดยให้ด้านที่มีพื้นที่น้อยที่สุด อยู่ในด้านที่รับรังสีความร้อนมากที่สุด และการออกแบบภายในอาคาร ควรวางห้องที่ใช้สอยน้อยที่สุดอยู่ทางทิศตะวันออกและตก เพื่อให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยบอบบอบ โคนความร้อนน้อย ดังนั้นควรวางอาคารทางด้านทิศเหนือ – ใต้ จะเหมาะสมที่สุด หากวางอาคารด้านขารับแนวทิศตะวันตกเฉียงใต้และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งสามารถรับลมได้เป็นอย่างดีทั้งในฤดูร้อนและหนาว ส่วนแสงแดดจะได้รับมุมเฉียง ทำให้แดดไม่ร้อนจัดและหาทางป้องกันง่าย

3. การป้องกันความร้อนจากหลังคา

3.1 การใช้วัสดุผนังหลังคาที่เป็นฉนวนกันความร้อน

3.2 ใช้วัสดุที่เป็นฉนวนกันความร้อนเสริมไว้ใต้ ผิวพื้นกระเบื้องมุงหลังคาเช่น ไฟเบอร์กลาส โฟม หรือใช้สีสะท้อนความร้อนทาบนวัสดุผนัง

3.3 การลดระดับฝ้าหรือระดับเพดานให้ต่ำลง แล้วเปิดช่องด้านข้างให้อากาศถ่ายเท

4. การลดความร้อนจากแสงแดด

4.1 ปลูกพืชคลุมดินบริเวณรอบ ๆ อาคาร หรือปลูกต้นไม้ที่ให้ความร่มเงา

4.2 ทำสระน้ำดักลมก่อนเข้าสู่อาคาร จะเกิดไอน้ำจากการระเหย เมื่อลมพัดจะพาไอน้ำซึ่งมีความเย็นและความชื้นเข้าสู่อาคาร ทำให้เย็นสบาย

4.3 ลดจำนวนพื้นที่ที่เทคอนกรีตโดยรอบอาคาร เพราะคอนกรีตเป็นตัวสะท้อนความร้อนได้ดี

5. การให้ความร่มเงาแก่อาคารโดยการใช้เครื่องป้องกันแสงแดด

5.1 ใช้ Landscape เข้าช่วย

- 5.2 ออกแบบบริเวณโคจรอบและเหนือหน้าต่าง เช่น การยื่นชายคา การทำระเบียง การทำ ครีบบังแดด
- 5.3 การออกแบบชนิดของหน้าต่างให้เหมาะสม
- 5.4 การใช้แผงบังแดดที่เหมาะสมตามทิศต่าง ๆ ดังนี้
 - ทิศใต้และบริเวณ โคจรอบของทิศใต้ของอาคาร ใช้แผงกันแดดชนิดนอน
 - ทิศตะวันออกและตก ใช้แผงกันแดดแนวตั้ง หากเป็นแผงบังแดดที่ปรับมุมได้ จะบังแดดได้ทุกเวลา
 - ทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศตะวันออกเฉียงใต้ ใช้แบบตารางจะให้ร่มเงามากขึ้น
 - ทิศเหนือใช้แผงแนวตั้ง และควรมีชายคาตามแนวนอนสำหรับบังแดดบางเดือน

8.15.5 การประหยัดพลังงานในอาคาร

การประหยัดพลังงานเป็นสิ่งจำเป็นในขณะนี้ ควรเริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร หากอาคารมีความเย็นสบายกันความร้อนจากภายนอกอาคารได้ดี ก็ไม่จำเป็นต้องใช้เครื่องปรับอากาศ การใช้แสงสว่างภายในอาคาร จะสามารถลดพลังงานไฟฟ้าโดยอาคารที่ออกแบบให้รับแสงจากธรรมชาติเพียงพอ และการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์มาทดแทน

แบ่งหัวข้อการประหยัดพลังงานออกเป็น 3 ข้อดังนี้

1. การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อการปรับอากาศภายในอาคาร

- 1.1 ออกแบบอาคารให้มีความเย็นสบายตามธรรมชาติ โดยอาศัยรูปทรงและการวาง ทิศทางของอาคาร เช่น การใช้หลังคาสูง นอกจากนี้มีการยื่นชายคาขารอบอาคาร อาคารที่แผ่เรียงตามยาว หรือเรียงโอบล้อมลานโล่งตรงกลาง มีหน้าต่างเปิดกว้าง จะสามารถรับแสงและลมตามธรรมชาติได้เต็มที่
- 1.2 การลดความร้อนของอาคาร เช่น
 - 1) การลดความร้อนของอาคารโดยการถ่ายเทความร้อนโดยตรง เช่น เปิด ผนัง เปิดหลังคา ปลุกต้นไม้ ทำสระน้ำ
 - 2) การลดความร้อนในอาคาร โดยการระบายความร้อนทางอ้อม คือ การใช้ตัวกลางเป็นสื่อนำความร้อนไปจากตัวอาคารที่เป็นสื่อ นำ เช่น อากาศ น้ำ ละออง น้ำ และดิน
 - 3) การลดความร้อนอาคาร โดยการใช้ฉนวนกันความร้อน

2. การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อให้แสงสว่างในอาคาร

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

3. การประหยัดพลังงานความร้อนโดยการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์

ปัจจุบันมีการใช้แผง Solar Cell สามารถเก็บความร้อนจากดวงอาทิตย์ และนำมาใช้เป็นพลังงานความร้อน

สรุปการออกแบบอาคารให้อยู่สบาย และประหยัดพลังงาน ดังนี้

- 1) การวางอาคารให้ส่วนแคบอยู่ทางทิศตะวันออกและตกและส่วนยาวไปทางด้าน ทิศเหนือ - ใต้
- 2) การออกแบบอาคารให้มีส่วนเปิดโล่ง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่กั้นผนังทึบ
- 3) จัดการออกแบบมิให้อาคารมีห้องซ้อนกันมากเกินไปจนความจำเป็น เพื่อสามารถระบายอากาศได้โดยตรง
- 4) มีช่องเปิดขนาดใหญ่ ทางผนังทิศเหนือ - ใต้ มีอัตราส่วนช่องผนังร้อยละ 40 - 80
- 5) ตำแหน่งช่องเปิดให้อยู่ระดับช่วงตัว
- 6) เลือกใช้วัสดุผนังเบา และมีช่วงเวลาก่อนความร้อนขึ้น (Time lag)
- 7) เลือกวัสดุหลังคาที่เป็นวัสดุเบา สะท้อนความร้อนและมีช่องว่างในส่วนหลังคา

บทที่ 9

แนวความคิดและผลงานการออกแบบ

แนวความคิดในการออกแบบโรงแรมพักตากอากาศที่เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ต้องคำนึงถึงมาตรฐานของโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยจะยึดเอามาตรฐานของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยเป็นหลัก และนอกจากนี้ ยังมีแนวความคิด ดังนี้

- มีบรรยากาศ และการออกแบบทางสถาปัตยกรรม ที่กลมกลืน เข้ากับสภาพแวดล้อม และความเป็นธรรมชาติ และคำนึงถึงสภาพภูมิอากาศที่มีลักษณะร้อนชื้น

- ให้ความสำคัญกับมุมมอง ที่มองออกจากภายในห้องพัก และมุมมองภายในโครงการ

- การเลือกใช้วัสดุที่เป็นธรรมชาติ โดยพยายามไม่แต่งเติมตัววัสดุที่ใช้มากนัก เพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมชาติของเนื้อวัสดุนั้นๆ

9.1 แนวความคิดในการวางผัง

แนวความคิดในการวางผังของโครงการ ได้ทำการวิเคราะห์พื้นที่ของโครงการ และสภาพที่ดิน เนื่องจากสภาพที่ตั้งของโครงการมีความชันค่อนข้างมาก และลักษณะของที่ตั้ง โครงการที่มีลักษณะเป็นแหลมยื่นลงไปในทะเล

แนวความคิดในการจัดวางกลุ่มอาคาร เนื่องจากสภาพพื้นที่ภายในโครงการแบ่งเป็นพื้นที่ราบและพื้นที่ที่มีความลาดชัน โดยรอบ โอบล้อมเป็นวง การจัดวางกลุ่มอาคารหลักของโครงการ และในส่วนของโครงการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ควรจัดให้อยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะค่อนข้างเป็นพื้นที่ราบ และในส่วนของอาคารที่เป็นอาคารบริการหลักๆ คือ ในส่วนของ โถงทางเข้า โถงต้อนรับ สระว่ายน้ำ ภัตตาคาร พยายามจัดวางให้อยู่ในบริเวณกลางที่ตั้งโครงการเพื่อเป็นเหมือนจุดรวมของกิจกรรมต่างๆ และเพื่อสะดวกต่อการเข้าถึง ในส่วนของอาคารที่พักพยายามจัดวางเพื่อให้ได้รับมุมมองทะเลให้มากที่สุดอาศัยประโยชน์จากความชันภายในที่ตั้งโครงการ

อาคารห้องพักแบบวิลล่า จัดให้อยู่ในส่วนของแหลมที่ยื่นลงไปในทะเล เนื่องจากมีมุมมองที่ดีที่สุด และมีความสงบเป็นส่วนตัวสูง เนื่องจากกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเข้าพักในที่พักแบบวิลล่า เป็นกลุ่มคนที่ต้องการความเป็นส่วนตัวสูง และต้องการที่จะใกล้ชิดกับธรรมชาติ

9.2 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม คำนึงถึงที่ตั้งโครงการที่อยู่ในสภาพภูมิอากาศแบบร้อนชื้น (Tropical) โดยคำนึงถึงความกลมกลืนกับธรรมชาติ ที่ยังคงมีความสมบูรณ์อยู่ค่อนข้างมาก ยังมีความดิบแบบธรรมชาติอยู่ (Rustic) โดยการออกแบบจะออกแบบในลักษณะของ Rustic Modern Tropical เนื่องจากทางภาคตะวันออกเฉียง รวมถึงเกาะช้าง ไม่มีรูปแบบของสถาปัตยกรรมของตัวเองที่ชัดเจน การออกแบบในลักษณะของ Modern จึงสามารถที่จะตอบโจทย์การอยู่อาศัยในสมัยนี้ได้มากกว่า โดยลดทอนรายละเอียดต่างๆ ให้มากที่สุด เพื่อให้ธรรมชาติเป็นตัวเอก และเลือกใช้วัสดุ ที่แสดงออกถึงความเป็นธรรมชาติของตัวเองของมันเอง โดยลดการเติมแต่งต่างๆ เพื่อสื่อถึงความเป็นธรรมชาติ และเนื้อแท้ของสิ่งนั้นๆ ให้มากที่สุด และการออกแบบองค์ประกอบของอาคารซึ่งสามารถตอบสนองหน้าที่ใช้สอยอย่างมีประสิทธิภาพ ทางสัญจร ตรงไปตรงมา มีความสะดวกในการใช้งาน

การจัดสภาพภูมิสถาปัตยกรรม จะใช้ประโยชน์จากสภาพที่ตั้งโครงการที่ ยังคงมีความดิบของธรรมชาติอยู่ให้มากที่สุด เพื่อให้ผู้ที่มาเข้าพัก ได้สัมผัสถึงความเป็นธรรมชาติในตัวสถานที่แท้จริง

9.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ

อาคารโดยทั่วไปเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ใช้เสาและคาน โครงสร้างหลังคาเป็นโครงสร้างเหล็ก และโครงสร้างไม้ในบางส่วนที่ต้องการแสดงโครงสร้างหรือตัวที่ไม้มีฝา เนื่องจากแนวความคิดหลักที่ต้องการให้เข้ากับธรรมชาติ ใน

Rustic Modern Tropical



ลักษณะของที่ตั้งมีความเป็นธรรมชาติสูง ตั้งอยู่ในเขตร้อนชื้น (Tropical) สภาพบรรยากาศ จึงควรตอบรับกับลักษณะของที่ตั้งโครงการที่มีความดิบของธรรมชาติ (Rustic) อีกทั้งภาคตะวันออกเฉียงไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ชัดเจน การออกแบบในลักษณะ Modern จึงสามารถตอบโจทย์ของการอยู่อาศัยได้มากกว่า Modern คือ ความเรียบง่ายของรูปทรงเรขาคณิต ไม่มีความซับซ้อนเพื่อให้ความเป็นธรรมชาติเป็นตัวเอก



ในส่วนของการใช้งาน มีคุณสมบัติทนทาน ชาวบรมชองย ซึ่งสามารถนำมาใช้เพื่อศึกษาลักษณะรูปแบบอาคาร วัสดุ รวมถึงการใช้องค์ประกอบต่างๆ ได้

- วัสดุสมัยใหม่ และวัสดุดั้งเดิมที่
- เป็นธรรมชาติ ซึ่งไม่มีการ
- แต่งเติมใดๆ เพื่อคงลักษณะ
- ของพื้นผิวที่เป็นธรรมชาติ
- เป็นตัวของมันเอง พ่นตาม
- ตามกาลเวลา แต่มีการเก็บ
- รายละเอียดอยู่ประปราย
- ในลักษณะ Rustic Tropical

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาติให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
รูปที่ 9.1 แสดงแนวความคิดในการออกแบบ และเลือกใช้วัสดุ

9.4 ผลงานการออกแบบ

Resort Hotel ; Koh Chang
Process

รูปที่ 9.2 แสดงที่มาของโครงการ และความเป็นไปได้ของโครงการ

รูปที่ 9.2 แสดงที่มาของโครงการ และความเป็นไปได้ของโครงการ

Resort Hotel ; Koh Chang
Process

รูปที่ 9.3 แสดงการทำงานวันท้องพักของโครงการ

CASE STUDY - BK (แหล่งที่ปรึกษา)

- โครงการ 170 ห้อง โดย 3 (สองชั้น) (สองชั้น) และ 1 (ชั้นเดียว) ของ อาคาร 2 ชั้น
- โครงการ 170 ห้อง โดย 3 (สองชั้น) (สองชั้น) และ 1 (ชั้นเดียว) ของ อาคาร 2 ชั้น
- โครงการ 170 ห้อง โดย 3 (สองชั้น) (สองชั้น) และ 1 (ชั้นเดียว) ของ อาคาร 2 ชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต การค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งที่รูปที่ 9.3 แสดงการทำงานวันท้องพักของโครงการ

Resort Hotel ; Koh Chang

Process

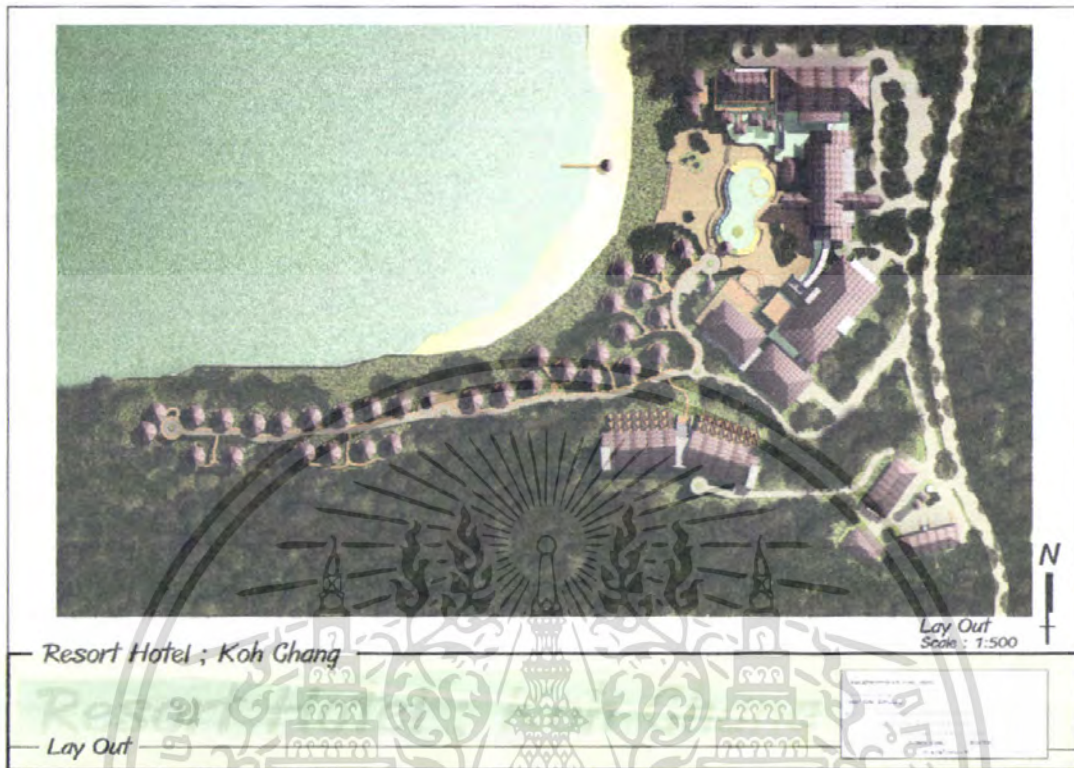
รูปที่ 9.4 แสดงการเลือกที่ตั้งโครงการ

Resort Hotel ; Koh Chang

Process

รูปที่ 9.5 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ และแนวความคิดของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

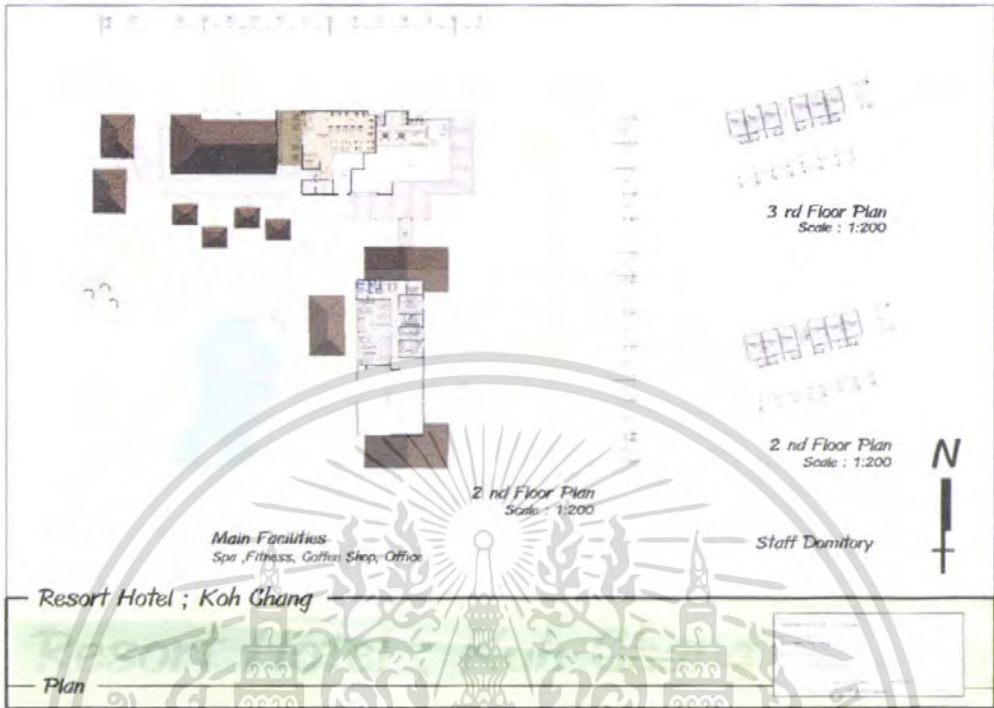


รูปที่ 9.6 แสดงผังบริเวณ โครงการ (Lay-Out Plan)

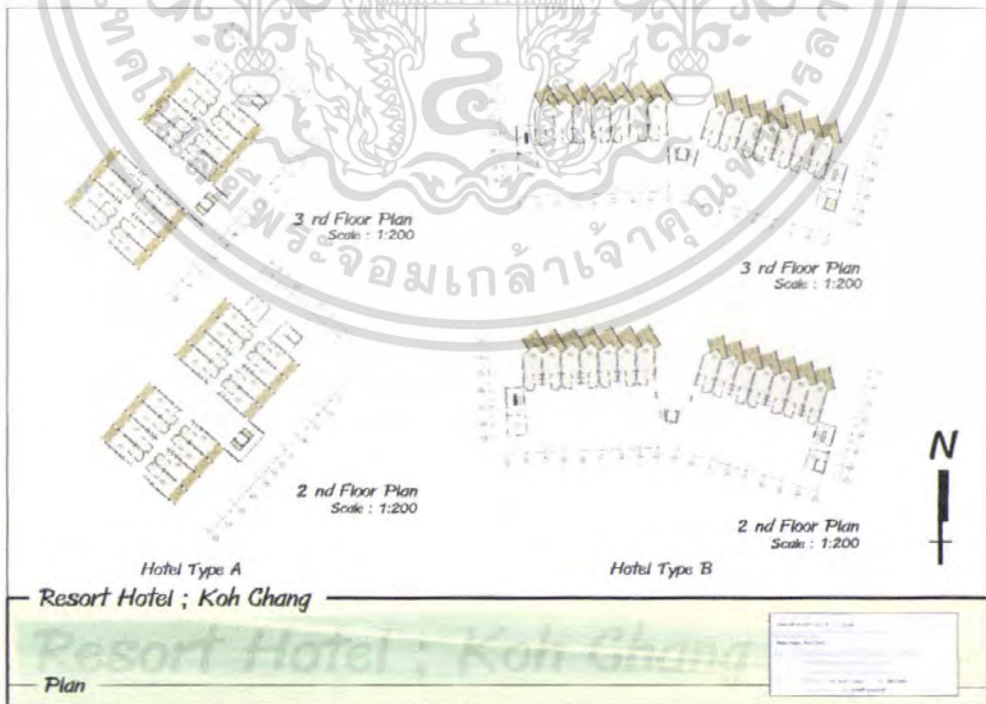


รูปที่ 9.7 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 ของโครงการ (1 st. Floor Plan)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

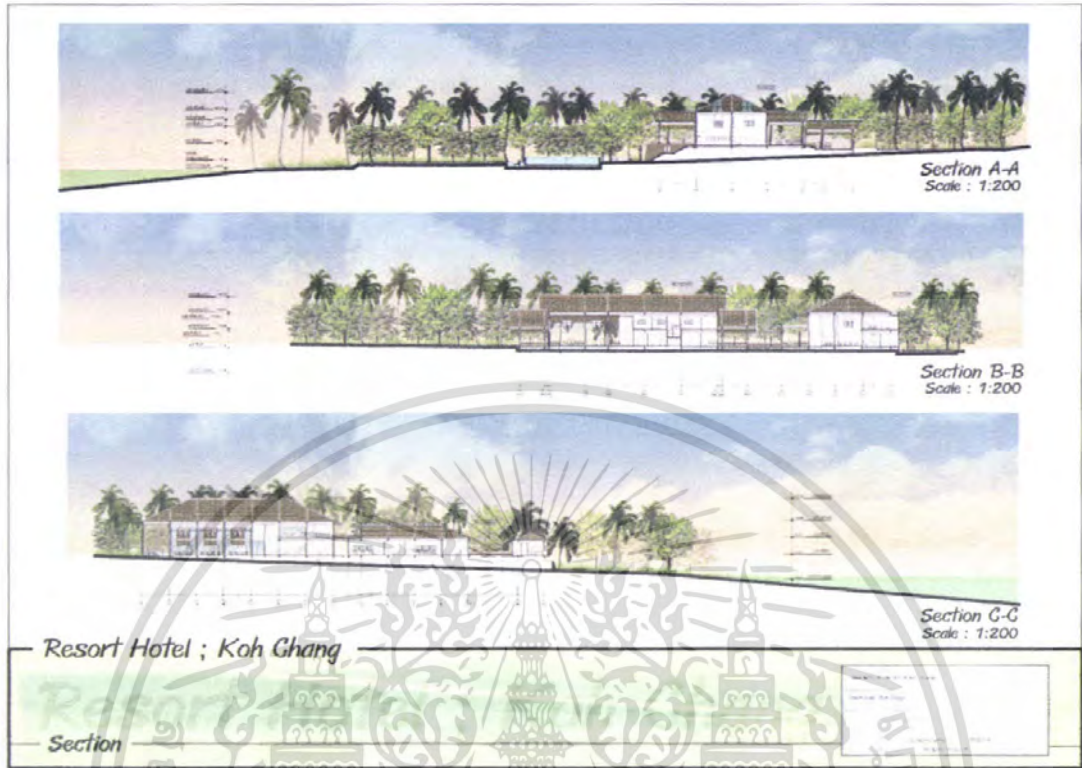


รูปที่ 9.8 แสดงผังพื้นชั้น 2 ในส่วนสำนักงาน สเปา คอฟฟี่ชอปและห้องพักพนักงาน (2 nd. Floor Plan)



รูปที่ 9.9 แสดงผังพื้นชั้น 2 ในส่วนอาคารที่พัก (2 nd. Floor Plan)

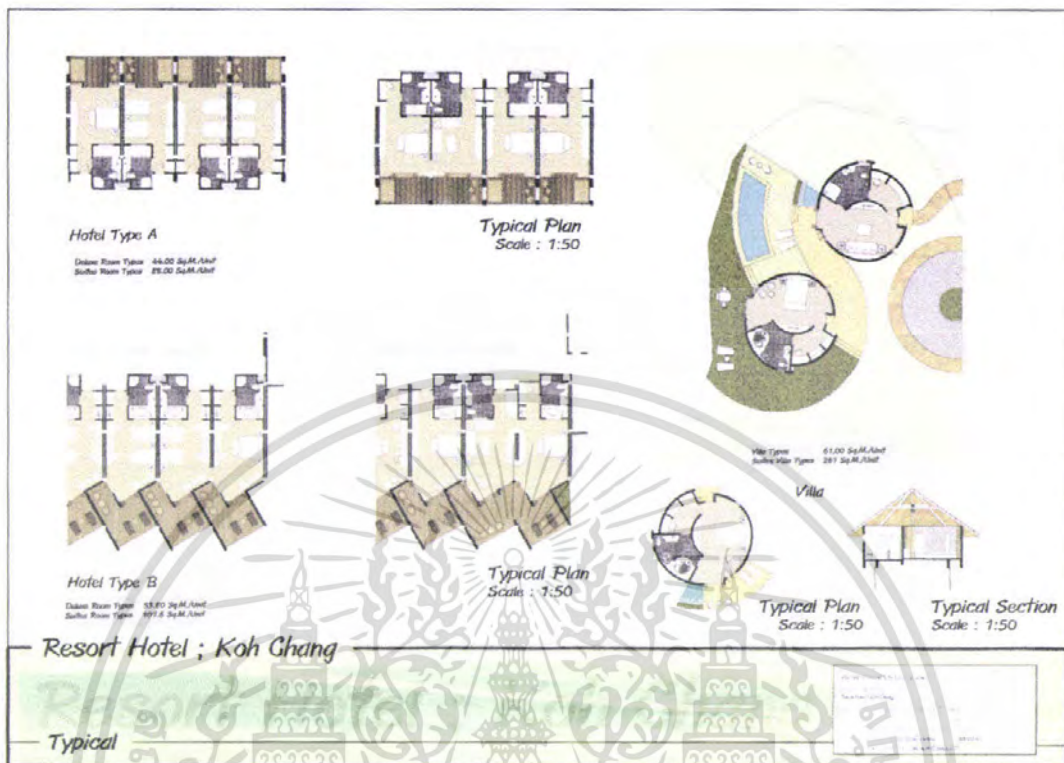
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



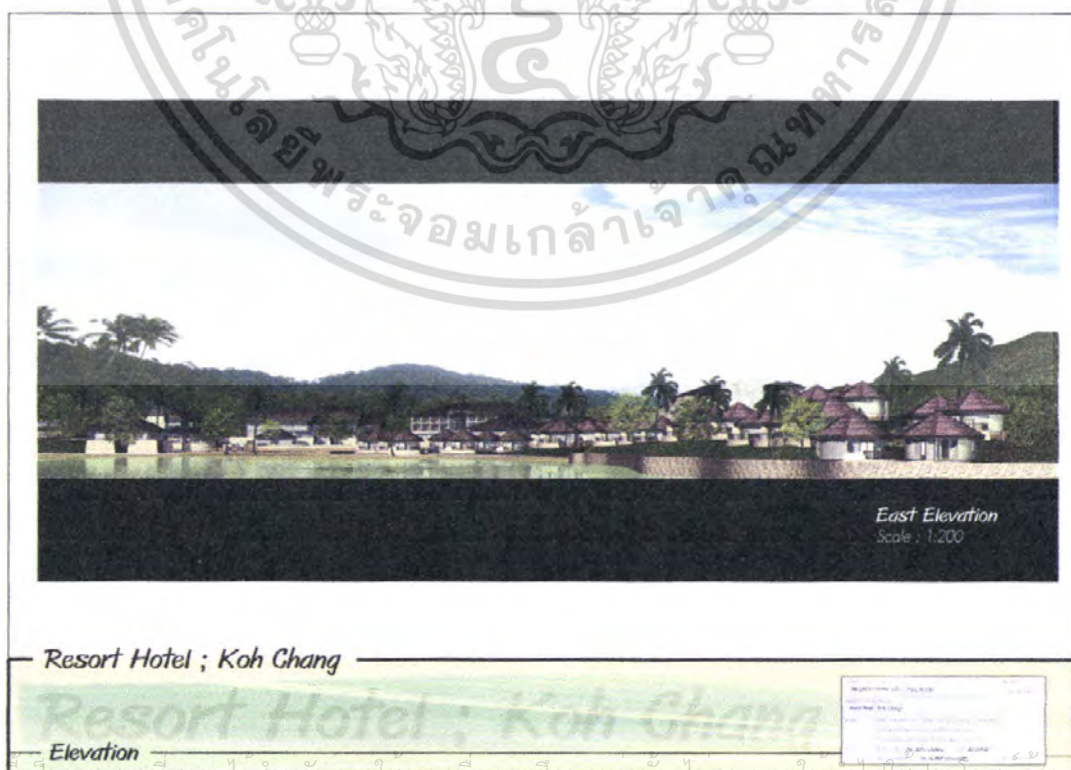
รูปที่ 9.10 แสดงรูปตัด (Section)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 รูปที่ 9.10 แสดงรูปตัด (ต่อ)
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

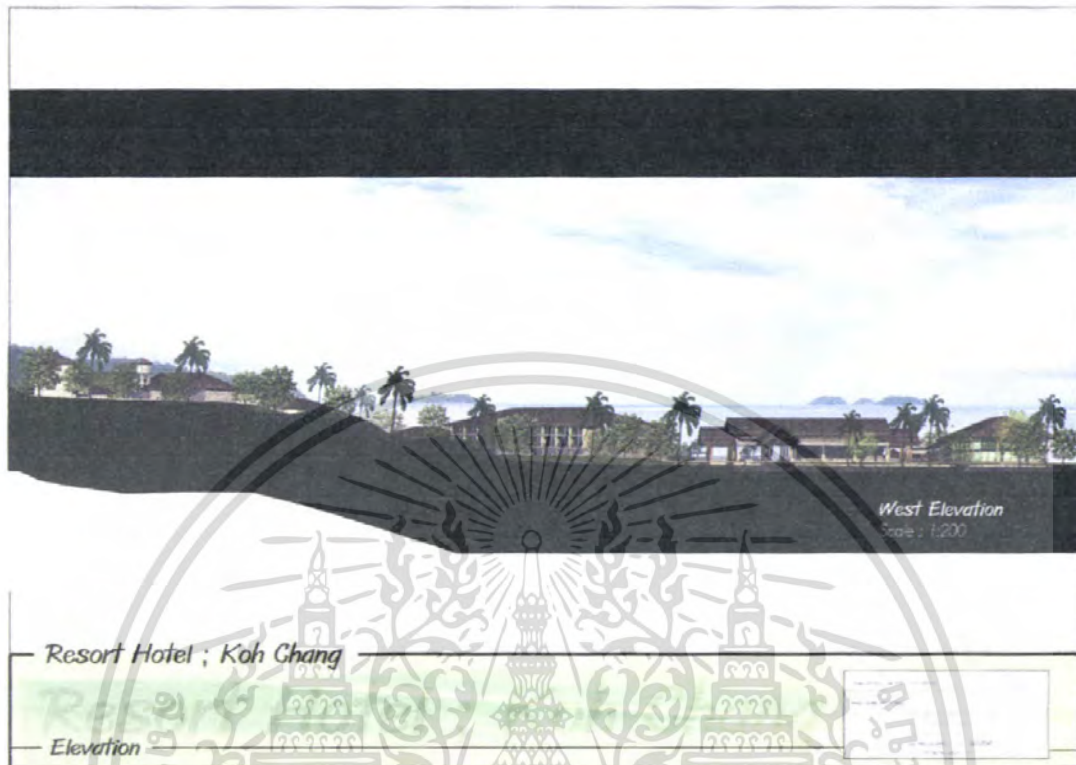


รูปที่ 9.11 แสดงแบบขยายห้องพัก (Typical Plan and Section)



รูปที่ 9.12 แสดงรูปด้านทิศตะวันออก (East Elevation)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไมอนุญาตให้เผยแพร่หรือใช้เกินกว่าที่นการค่า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 9.13 แสดงรูปด้านทิศตะวันตก (West Elevation)



รูปที่ 9.14 แสดงรูปด้านทิศใต้ (South Elevation)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 9.15 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ (Interior Perspective)

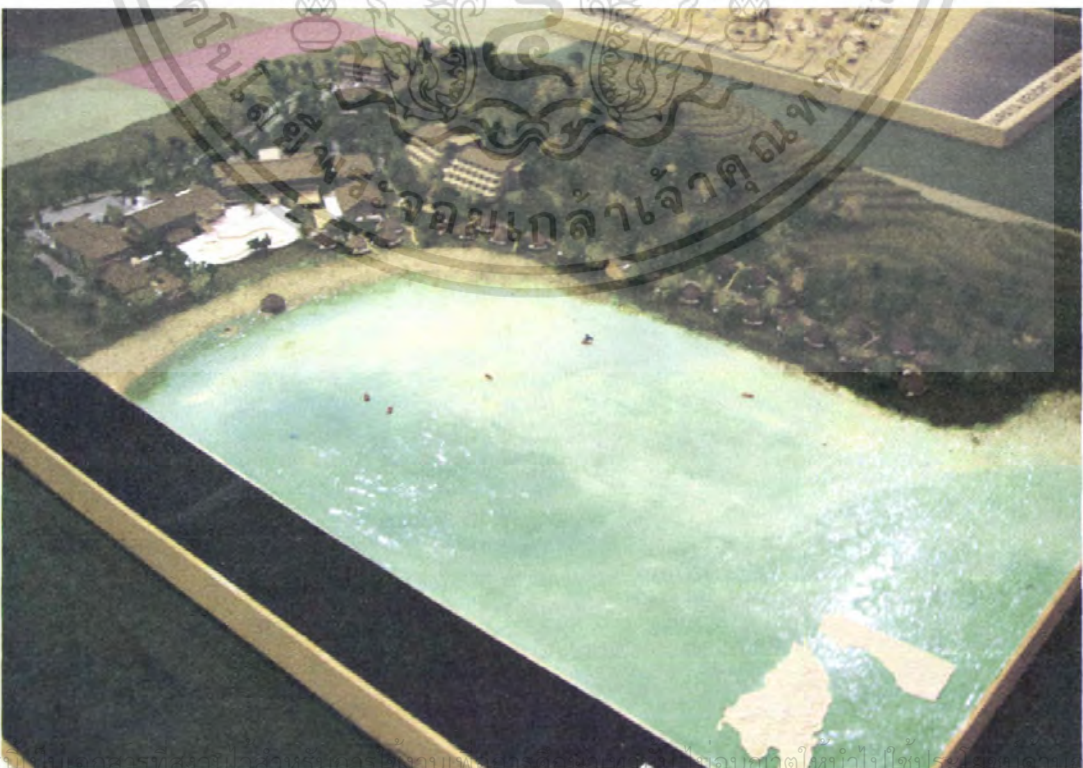


รูปที่ 9.16 แสดงทัศนียภาพภายนอกในโครงการ (Exterior Perspective)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

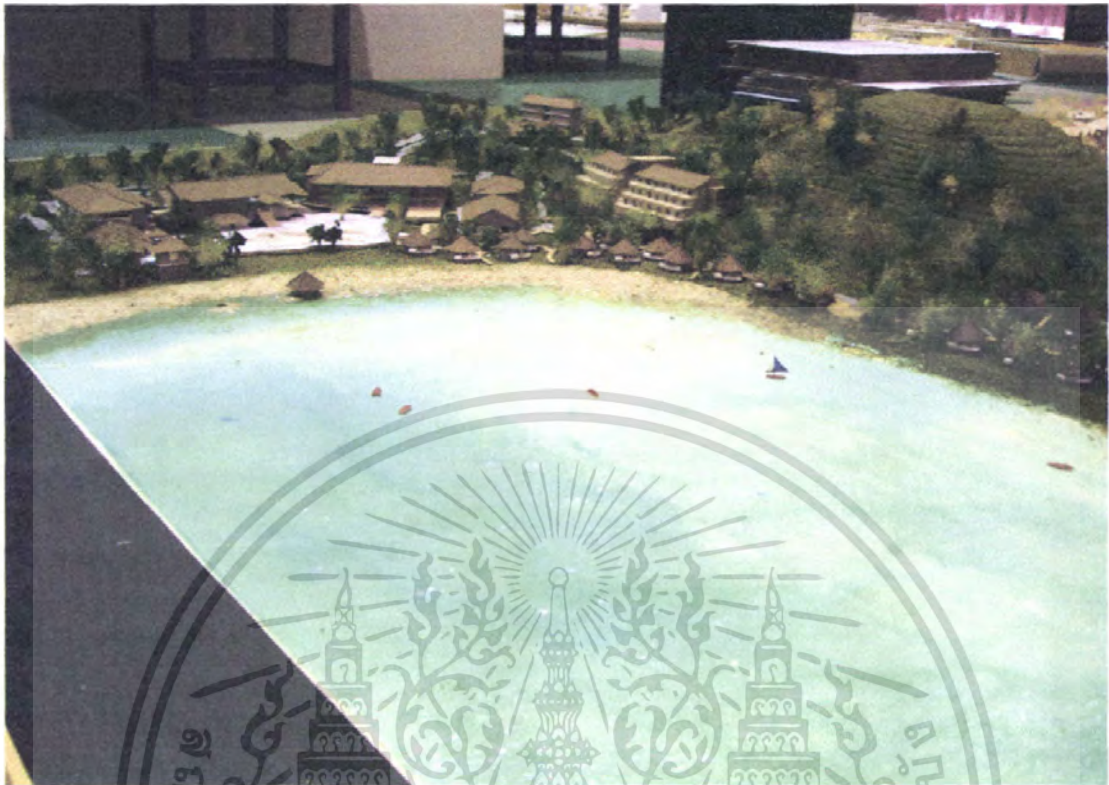


รูปที่ 9.17 แสดงทัศนียภาพโครงการ (Exterior Perspective)



รูปที่ 9.18 แสดงหุ่นจำลอง (Model)

เอกสารนี้เป็นของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ กรุงเทพมหานคร
 อนึ่งผู้จัดทำหนังสือไปรษณีย์ฉบับนี้
 ราคาค่า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 9.19 แสดงหุ่นจำลอง 2 (Model)



รูปที่ 9.20 แสดงหุ่นจำลอง 3 (Model)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับรูปที่ 9.20 แสดงหุ่นจำลอง 3 (Model) เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 9.21 แสดงหุ่นจำลอง 4 (Model)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก.

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. เทศบัญญัติเกี่ยวกับลักษณะของอาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

1.1 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ คร่าวไฟนั้นจะต้องอยู่นอกอาคารเป็นส่วนศักดิ์ต่างหาก ถ้าจะรวมคร่าวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้นบุผนังฝาเพดานคร่าวไฟด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.2 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และพื้นอาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

1.3 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง

1.4 อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดค่อถึงกัน โดยกันเขตให้ปรากฏว่างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดค่อกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง 4.00 เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง 2.00 เมตร จากจุดกึ่งกลาง ทางสาธารณะนั้น แต่ถ้าอาคารปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน 15.00 เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังอาคารก็ได้

1.5 อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้เว้นแต่มูลฝอยนั้นจะได้กลายสภาพเป็นดินแล้วหรือได้ทับด้วยดินระทุบแน่นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่นามัย และมั่นคงพอแก่การปลูกสร้างแล้ว

1.6 รั้วหรือกำแพงเขตให้ทำไต่สูงไม่เกิน 300 เซนติเมตร เหนือระดับถนนประตูรั้วหรือกำแพงทางรถเข้าเมื่อมีคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 300 เซนติเมตรขึ้นไปจากระดับถนน

1.7 สะพานสำหรับรถข้ามไต้ต้องมีช่องกว้างเป็นทางจราจรไม่น้อยกว่า 300 เมตร และมีส่วนลาดไม่ชันกว่า 1 ใน 10 ถ้ามีหลังคาคลุมต้องวางบนคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 30 เซนติเมตรจากระดับพื้นสะพาน

1.8 ช่องทางเดินภายในอาคารให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 100 เซนติเมตร กับมิให้มีเสา กีดกันให้ส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนด ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติและเห็นได้เวลากลางวันด้วย

1.9 ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาคหรือยอดผนังของอาคารตอนที่ต่ำสุด ต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

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

1.10 ห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียงของอาคารต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ตอนที่ต่ำสุด ไม่ต่ำกว่า 2.00

1.11 โรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาคหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุด ไม่ต่ำกว่า 2.10 เมตร

1.12 ห้องในอาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ซึ่งมีระยะตั้งระหว่าง พื้นถึงเพดานตรงยอดฝาคหรือผนังตอนที่ต่ำสุดตั้งแต่ 4.60 เมตรขึ้นไปจะทำพื้นเพื่อประโยชน์ใช้ สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่งในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นดังกล่าวนั้น จะต้องมึเนื้อที่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของ เนื้อที่ห้อง และระยะตั้งของพื้นดังกล่าวถึงเพดานตรงยอดฝาคหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุดต้อง ไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร และในกรณีที่จะใช้พื้นที่ห้องส่วนที่อยู่ใต้ดินดังกล่าวนี้เป็นพื้นเพื่อใช้พักอาศัยหรือ เป็นทางผ่านด้วยแล้ว ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานใต้พื้นดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.13 พื้นชั้นล่างของอาคารที่ตั้งอยู่ริมแนวถนนในที่ราบจะเป็นอาคารที่พักอาศัยหรือไม่ ก็ตาม ต้องสูงกว่าระดับถนนนั้นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.14 เคาไฟสำหรับการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์ชนิดเป็นเตาก่อหรือเตาเหล็กให้ตั้งได้ เฉพาะในอาคาร ซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เคาไฟและปล่องระบายควันไฟ จะต้อง ทำมิให้ฟ้าหรือผนังหรือหลังคาถูกความร้อนจัดได้

1.15 บันไดอันเป็นประธานสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารพาณิชย์ ต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 160 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งไม่สูงเกิน 400 ซม. ลูกตั้งไม่สูงกว่า 19 เซนติเมตร ลูกนอนไม่แคบกว่า 24 เซนติเมตร ถ้าไม่มีบันไดขึ้นลงให้มากพอที่จะใช้เป็นทางลง หนีไฟได้คือพอสมควรแล้ว ต้องมีทางลงหนีไฟอีก ตอนใดที่ต้องทำเหลี่ยมบันไดเวียน ส่วนแคบ ที่สุดของลูกนอนต้องไม่แคบกว่า 10 เซนติเมตร

1.16 บันไดซึ่งช่วงสูงกว่าระยะที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้าง ของบันไดนั้น

1.17 วัตถุหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างจากอาคารอื่น ซึ่งมุงด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งในเวลาที่รีบด่วนเพื่อการวิจัยเท่านั้น เมื่อผู้ยู่ได้เห็นใบใช้ประโยชน์ในการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัตถุทงไฟหรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร จึงจะใช้รั้งด้วยวัตถุอื่น ๆ ได้

1.18 ลิฟต์สำหรับใช้บรรทุกบุคคล ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัตถุทงไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัตถุทงไฟทั้งลิ้น และลิฟต์นั้นจะต้องเป็นส่วนปลอดกัษไม่น้อยกว่า 4 เท่าของน้ำหนักที่กำหนดไว้

1.19 อาคารที่ปลุกสร้างสูงเกิน 7 ชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศตามสภาพที่เหมาะสม

2. เทศบัญญัติเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ

2.1 เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจางจร และเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริมถนนสองฟากถนนพระรามที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงใช้อาคารบางชนิดภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนน

2.2 ห้ามมิให้บุคคลใดปลุกสร้างอาคาร หรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางเดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้

สำหรับกันสาดของพื้นชั้นแรกเหนือระดับถนน

- ระยะยื่นของกันสาดไม่เกิน 200 เซนติเมตรจากผนัง
 - ระยะปลายกันสาดไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร เหนือทางเท้า
 - ระยะยื่นของกันสาดจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย
- $$ย = (ก + ร) / 10$$

สำหรับส่วนประณีตสถาปัตยกรรมของพื้นชั้นอื่น ๆ

- ระยะยื่นของชายคาไม่เกิน 150 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะยื่นของส่วนประกอบสถาปัตยกรรมไม่เกิน 120 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะที่กล่าวนั้นจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$ย = (ก + ร) / 20$$

ให้ ย. = ระยะยื่นออกมาจากผนังเป็นเซนติเมตร

ก = ความกว้างของถนนเป็นเซนติเมตร

ร = ระยะผนังอาคารจากแนวถนนเป็นเซนติเมตร

2.3 ห้ามมิให้ปลุกสร้างอาคาร มีระยะดิ่งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝ้าหรือยอดผนังสูงเกินกว่าระยะราบจากผนังค้ำหน้าของอาคารจนถึงแนวถนนฟากตรงข้าม

2.4 สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลุกสร้างถึงระดับสูงเท่าคตอนแนวถนนที่กว้างได้ทั้งหลัง

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

2.5 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารริมแนวทางสาธารณะ โดยมีระยะห่างระหว่างพื้นดินถึง
เพดานตรงยอดฝา หรือยอดผนังสูงเกินระดับ 40 เมตร ถึงแม้ว่าตรงนั้นจะเป็นถนนขนาดกว้าง
เท่าใดก็ตาม

2.6 อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นหรือชิดกับอาคารหลังหนึ่งนั้น ถ้ามีระยะห่าง
น้อยกว่า 200 เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นลงมา หรือน้อยกว่า 300 เซนติเมตร สำหรับ
อาคารสองชั้นขึ้นไป ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมในด้านที่ชิดกับเขตที่ดินหรือ
อาคารอื่นนั้น

อย่างไรก็ตาม อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้น จะมีระยะห่างจากเขตที่ดินค้ำ
กว่า 50 เซนติเมตรไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำหนังสือร่วมกัน แต่ทั้งนี้ไม่เสีย
ประโยชน์ทางสถาปัตยกรรม

2.7 อาคารต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดัง
ต่อไปนี้

อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถวและอาคารอื่นซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยแต่ละหลังหรือ
ห้องให้มีที่ว่าง 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร

อาคารซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของ
พื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร

ภายในบังคับ อาคารพาณิชย์ ห้องแถว หรืออาคารสาธารณะที่มีหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่
ภายนอกไม่น้อยกว่า 20 ใน 10 ส่วนของพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารจะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

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

3. เทศบัญญัติเกี่ยวกับที่จอดรถ

3.1 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กับลบรถยนต์และทางเข้า-ออก
ของรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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

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

3.3 ที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ

3.4 ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่นอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

3.5 ที่กัฏบรณต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่เหมาะสมให้สามารถกัฏบรณต์เข้าสู่ทางเข้า-ทางออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวการกัฏบรณต์ไว้ให้ปรากฏในกรณีการจัดให้ร่ว้งจากทางออกจะไม่มีที่กัฏบรณต์ได้

3.6 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นค้งนี้

- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่ที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้น ค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพ ระยะค้งกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

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

4 เทศบัญญัติเกี่ยวกับการสุขภาพ

4.1 อาคารที่บุคคลอาจเข้าพักอาศัยหรือใช้สอยได้ ให้มีเครื่องสุขภณท์ไว้ตามจำนวนอันสมควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

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

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

4.3 ส้วมต้องเป็นชนิดชำระสิ่งปฏิกูลด้วยน้ำลงบ่อเกรอะ บ่อซึม การสร้างส้วมภายในระยะ 20.00 เมตร จากเขตคูคลองสาธารณะ ต้องสร้างเป็นส้วมถึงเก็บชนิดน้ำซึมไม่ได้

4.4 อาคารชุดพักอาศัย อาคารขนาดใหญ่ที่มีใช้ตึกแถว ห้องแถว ซึ่งมีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือโรงแรม ต้องจัดให้มีที่ทิ้งขยะอันไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

ภาคผนวก ข.

พระราช

บัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๘

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล
คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์
(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘)

อาทิตยทิพอาภา

เจ้าพระยายมราช

เจ้าพระยาพิชัยนาครโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘

เป็นปีที่ ๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติไว้ว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี
จึงมีพระราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภา
ผู้แทนราษฎรดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๖๘”

มาตรา ๒ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนด ๑ เดือนนับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๒ ในพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้มีหน้าที่รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคน
เดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือที่พักชั่วคราว

“นายทะเบียน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่รัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจด
ทะเบียนและควบคุมโรงแรม

“ผู้พัก” หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรม
เพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียดินจ้างหรือไม่ก็ตาม

“เจ้าสำนัก” หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๔ โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดย
ถูกต้อง

โรงแรมที่เปิดกิจการอยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายใน
กำหนดสองเดือน นับตั้งแต่วันใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป

มาตรา ๕ คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
และกรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามจะต้องมี

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

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวนี้ด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของโรงแรมที่ประสงค์
จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่ง
มาตรา ๖ ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติจัดสร้างขึ้นได้

มาตรา ๖ ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินการโรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตาม
คำแนะนำของพนักงานสาธารณสุขว่าความมั่นคง ความสะอาด ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัด
กับอนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะโรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคมของทุก
ปี

มาตรา ๗ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๑ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่
๓ พ.ศ. ๒๔๕๕ และใช้ความใหม่แทนอีกครั้งโดยมาตรา ๑ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๔ พ.ศ.
๒๔๕๕ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๗ ในการออกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เก็บค่าธรรมเนียมตามประเภทของ
โรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพัก ตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๘ การเปลี่ยนชื่อหรือชื่อหอ การย้ายสถานที่ การเพิกหรือลดจำนวนห้องสำหรับพัก
แห่งโรงแรมจะทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกการอนุญาตไว้
โดยถูกต้องแล้ว

มาตรา ๙ การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นาย
ทะเบียนภายในห้าวันนับแต่วันเปลี่ยน

เมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินการ โรงแรมจะต้องแจ้งแก่นายทะเบียนล่วงหน้าก่อนห้า
วัน

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่นายทะเบียนปฏิเสธไม่ยอมออกใบอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ก่อนๆ ให้ผู้ทราบดีไปยังรัฐมนตรีภายในกำหนด ๑๕ วัน คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๑๑ โรงแรมจะต้องมี

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

มาตรา ๑๒ โรงแรมต้องมีสมุดที่มีเลขหน้าเรียงต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พัก โดยก่อนนี้เจ้าสำนักต้องยื่นสมุดก่อนนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงมือชื่อกำกับทุกแผ่น

มาตรา ๑๓ การที่สมุดจดนามผู้พักสูญหายหรือถูกลักนั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัววันแต่จะ ได้แจ้งนายทะเบียนโดยไม่รอช้า

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

“มาตราที่ ๑๔ เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักในโอกาสแรก ที่จะทำให้และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกิน ๑๕ ปีลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้ในสมุดจดนามผู้พัก หรือในบัตรจดนามผู้พักด้วย หากผู้ใดมิยอมลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นเข้าพักใน โรงแรม

สมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พักให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกระทรวง และให้ ถือบัตรจดนามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พัก

การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ ปลดข้อช่องว่างโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าหรือแก้ตก เดิม แล้วให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้

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

“มาตรา ๑๕ ผู้พักคนใดจดหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความ ใดๆที่รู้ว่าเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จดหรือแจ้งนั้นอาจทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณะชน เสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

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

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

มาตรา ๑๗ ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยค้ำค้ำเนารายการซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา ๑๔ และจัดส่งไปให้นายทะเบียนวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ

มาตรา ๑๘ นายทะเบียนมีอำนาจตรวจสอบสมุดจดนามผู้พักและตรวจค้นห้องพักที่ว่างหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดไว้ให้ใช้ร่วมกันได้ทุกเมื่อ

มาตรา ๑๙ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๖ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๙ ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐๐ บาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าของแห่งโรงแรมที่กล่าวมาแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐๐ บาท”

มาตรา ๒๐ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๗ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๐ เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๘ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ หรือ มาตรา ๑๗ ก็คือ หรือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ก็คือ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท และถ้าศาลเห็นสมควรอาจสั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน”

มาตรา ๒๑ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๘ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๑ เจ้าสำนักคนใดหรือผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อน หรือโรคติดต่ออันตราย หรือโรคติดต่อตามความหมายในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๒๒ ถ้าเจ้าสำนัก

(๑) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียน โดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับเจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(๒) โดยรู้อยู่แล้วยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างน้อยสองคน ในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินสิบห้าวัน

มาตรา ๒๓ นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(๑) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใดๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใดๆ

ซึ่งอาจติดต่อแก่ผู้อื่นได้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารลับสงวนไว้สำหรับใช้เฉพาะในพิธีการเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่ให้ผู้อื่นได้รับรู้โดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๒) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ ซ้ำเป็นสองครั้ง

(๓) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ และ ๒๑ สามครั้ง

(๔) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการโรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้ว ตามบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) ถ้าเจ้าสำนักถูกพิพากษาลงโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไปตามส่วนที่ ๓, ๕ (หมวด ๒, ๓) ๖, ๗ (หมวดที่ ๑) แห่งกฎหมายลักษณะอาญา

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

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อนๆ ถ้าเห็นสมควรที่จะดักเตือนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมาซึ่งสำนักงาน เพื่อรับคำดักเตือนโดยไม่มีค่าใช้จ่ายก็ได้

มาตรา ๒๕ เคหะสถานใดที่ใช้เป็นบ้านพัก กล่าวคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วระยะเวลาสั้นอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยผู้มีสิทธิ์ให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใดๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๖ สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล หรือการศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันเข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นสมควรเข้าหลวงประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่หรือปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี

มาตรา ๒๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงวางระเบียบการและกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

(ตามมติคณะรัฐมนตรี)

นิติศาสตร์ไพศาล

รัฐมนตรี

(๕๒ ร.จ. ๑๓๖๘ ตอนที่ ๔๕ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๔๗๘)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ภายในเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใช้เห็นประโยชน์ในการนำเอกสารนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้