

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

หัวข้อและโครงร่างวิทยานิพนธ์

รีสอร์ทและสปา จังหวัดภูเก็ต

RESORT AND SPA ,PHUKET

นาย อภิรัฐ พุทธิเมธี

ร/ท.

๕ ๒๖๑ ๕

๒๕๕๐-๒๕๕๑

เลขานุ..... 82051

เลขทะเบียน..... 82051

วัน,เดือน,ปี..... ๔...ค.ค..... 2551

b..... 11012102
i.....

โครงร่างวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2550

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	รีสอร์ทและสปา จังหวัดภูเก็ต (RESORT AND SPA ,PHUKET)
นักศึกษา	นาย อภิรัฐ พุทธิเมธี
รหัสประจำตัว	46020061
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา	2550-2551

บทคัดย่อ

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีบทบาทสำคัญทางด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เป็นศูนย์กลางความเจริญของการท่องเที่ยวทางแถบทะเลอันดามัน จากแผนฟื้นฟูการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ต้องการให้พัฒนาคุณภาพของที่พักรีสอร์ทเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากขึ้น ดังนั้น โครงการนี้จึงมีเป้าหมายเพื่อตอบสนองความต้องการ รีสอร์ทในจังหวัดภูเก็ต ที่ให้บริการในรูปแบบ ของรีสอร์ท ระดับ 5 ดาว โดยให้ความสำคัญด้านความสะดวกสบาย แก่แขกผู้เข้ามาพักในบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติ โดยคำนึงถึงรูปแบบของโครงการและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นการเพิ่มมาตรฐานการให้บริการในด้านธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

จากการสำรวจและวิเคราะห์พบว่า ภูเก็ตเป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยว โดยที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศในแถบทวีปเอเชียตะวันออกและทวีปยุโรป และเป็นนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยว อยู่ในระดับสูง รีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตนั้นจึงมุ่งเน้นที่คุณภาพที่พักพร้อมองค์ประกอบอื่นๆและการให้บริการในระดับชั้นหนึ่ง คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย เน้นอิงกับธรรมชาติเพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และการบริการที่ทั่วถึง ห้องพักรีสอร์ทที่สอดคล้องไปกับธรรมชาติได้อย่างกลมกลืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความเมตตากรุณาของ คณะอาจารย์ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังที่ได้ให้ความรู้ต่างๆ ตลอดระยะเวลา 5 ปี ที่ผ่านพ้นมา และขอขอบพระคุณ

- อาจารย์ สิริลักษณ์ แสงสงวน อาจารย์ที่ปรึกษา และคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและคำปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์
- เจ้าหน้าที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย องค์การบริหารส่วนตำบลวิจิตร และเจ้าหน้าที่กรมแผนที่ทหารที่ให้ความอนุเคราะห์เรื่องข้อมูลเชิงวิชาการและแผนที่ต่างๆ ของจังหวัดภูเก็ต
- ขอบขอบคุณที่ทำการเขต และสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตถึงข้อมูลต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ในการทำงานวิทยานิพนธ์
- ขอขอบคุณคุณพ่อ คุณแม่ และพี่สาวที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือทุกๆ ด้านและกำลังใจที่ดีเสมอมา
- เพื่อน สน.5 และน้องรหัส 24 น้องรหัส 41 และน้องรหัส 61 ทุกคนสำหรับความช่วยเหลือในการจัดทำแบบแสดงและหุ่นจำลอง
- เพื่อน สด. 5 ทุกคนสำหรับกำลังใจและมิตรภาพที่ดีตลอดมา

นาย อภิรัฐ พุทธิเมธี

29 มีนาคม 2551

สารบัญ

บทคัดย่อ	I
กิตติกรรมประกาศ	II
สารบัญ	III
สารบัญตาราง	IV
สารบัญรูป	V

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของ โครงการ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	11
1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ.....	11
1.4 ขอบเขตของการศึกษาโครงการ.....	12
1.5 องค์ประกอบของโครงการ.....	13
1.6 แหล่งที่มา.....	14

บทที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.1 การศึกษาความเป็นไปได้เชิงนโยบายและเศรษฐศาสตร์.....	16
2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค.....	19
2.3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน.....	20
2.4 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการบริหาร.....	22

บทที่ 3 การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการ

3.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะ และชนิดของโรงแรม.....	27
3.2 การกำหนดชนิดและขนาดของโรงแรม.....	31
3.3 การวิเคราะห์จำนวนบุคลากรของโรงแรม.....	32
3.4 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและผู้ใช้โครงการ.....	34
3.5 การศึกษาระบบการดำเนินการและหน้าที่รับผิดชอบของบุคลากร.....	35

บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบและผู้มาใช้โครงการ

4.1 ประเภทของโครงการ.....	39
4.2 การกำหนดจำนวนห้องพักของโครงการ.....	41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้มาใช้โครงการ.....	41
4.4 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ.....	54
4.4.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ.....	55
4.4.1.1 องค์ประกอบหลัก.....	55
4.4.1.2 องค์ประกอบรอง.....	56
4.4.1.3 องค์ประกอบเสริม.....	57
4.4.2 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ.....	58
4.5 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ.....	87
4.6 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ.....	88
บทที่ 5 การศึกษาอาคารประเภทเดียวกัน	
5.1 การศึกษาอาคารภายในประเทศ.....	101
5.2 การศึกษาอาคารต่างประเทศ.....	122
บทที่ 6 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง โครงการ	
6.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง โครงการระดับจังหวัด.....	131
6.2 การศึกษาวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง โครงการ.....	142
6.3 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ.....	154
บทที่ 7 การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในโครงการ	
7.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ.....	155
7.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง.....	157
7.3 ระบบสุขาภิบาล.....	158
7.3.1 ระบบน้ำใช้.....	158
7.3.2 ระบบน้ำทิ้ง.....	159
7.3.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย.....	161
7.4 ระบบปรับอากาศ.....	162
7.5 ระบบติดต่อสื่อสาร.....	163
7.6 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ.....	164
7.7 ระบบลิฟท์.....	167
7.8 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย.....	170
7.9 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า.....	171

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

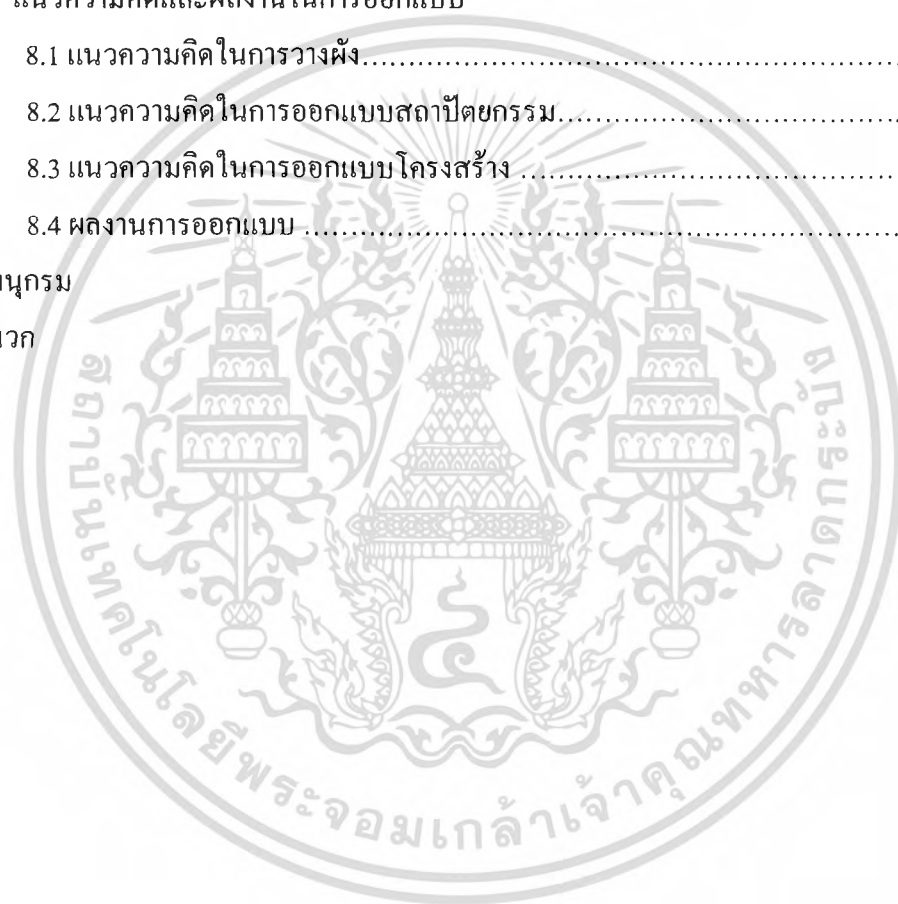
7.10 ระบบเก็บและกำจัดขยะ.....	171
7.11 ระบบรักษาความปลอดภัย.....	172
7.12 ระบบสระว่ายน้ำ.....	173
7.13 ระบบห้องชาวน้ำ.....	173
7.14 ระบบทางลาด.....	177
7.15 ระบบบริหารจัดการพลังงาน.....	179

บทที่ 8 แนวความคิดและผลงานในการออกแบบ

8.1 แนวความคิดในการวางผัง.....	185
8.2 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม.....	187
8.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงสร้าง.....	188
8.4 ผลงานการออกแบบ.....	188

บรรณานุกรม

ภาคผนวก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

1.1 แสดงร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำแนกตามแหล่งที่นิยมไปท่องเที่ยว 6 ลำดับแรกและถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544.....	4
1.2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยและผลกำไรที่ ได้รับ ปี ค.ศ. 1996-2006.....	5
1.3 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาในไทยและวันพัก ปี พ.ศ. 2548-2549.....	6
1.4 แสดงรายได้นักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542-2546.....	7
1.5 แสดงระยะเวลาพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542-2546.....	8
1.6 แสดงจำนวน โรงแรมและห้องพัก จำแนกตามประเภทที่พัก ของจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2543-2546	9
1.7 แสดงร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่รายงานการใช้สถานที่พัก จำแนกตามความพึง พอใจที่ได้รับ และถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544.....	10
2.1 แสดงผู้มาเยี่ยมเยือนชาวไทยจำแนกตามรายได้ ปี 2548-2549.....	13
2.2 แสดงจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนจังหวัดภูเก็ต ที่เป็นชาวไทย จำแนกตามถิ่นปี 2546.....	13
2.3 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเมื่อเริ่ม โครงการ.....	15
2.4 การแบ่งฝ่ายต่างๆใน โรงแรม.....	17
3.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานใน โรงแรมต่อจำนวนห้องพัก.....	27
3.2 แสดงอัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของ โรงแรม.....	28
3.3 แสดงการแบ่งอัตราค่าจ้างตามหน่วยงานต่างๆของ โรงแรม.....	28
4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรใน โครงการ.....	38
4.2 แสดงอัตราส่วนบุคลากรเทียบกับจำนวนห้อง.....	45
4.3 แสดงอัตราค่าจ้างพนักงาน.....	46

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ

รูปที่	หน้า
รูป 5.1 รีสอร์ท บ้านยันทรี ภูเก็ต.....	101
รูป 5.2 รูปถ่ายบริเวณเรือนต้อนรับ.....	102
รูป 5.3 รูปจากบริเวณชายหาดหลังโครงการ.....	103
รูป 5.4 รูปถ่ายจากภายในส่วน กาดั้นวิลล่า.....	103
รูป 5.5 รูปถ่ายจาก ส่วนกาดั้นวิลล่า.....	104
รูป 5.6 รูปแสดงผังบริเวณของโครงการ.....	105
รูป 5.7 รูปถ่ายจากบริเวณส่วนร้านอาหาร.....	106
รูป 5.8 รูปถ่ายจากส่วนคั่วในห้องพัก.....	106
รูป 5.9 รูปถ่ายจากส่วน สปาวิลล่า.....	107
รูป 5.10 รูปถ่ายจากส่วน สปา วิลล่า.....	107
รูป 5.11 บริเวณอาคารบริการ และส่วนต้อนรับ.....	108
รูป 5.12 แสดงส่วนสปาวิลล่า.....	108
รูป 5.13 รูปถ่ายบริเวณส่วนบริการ สปา.....	109
รูป 5.14 รูปถ่ายด้านใน สปาวิลล่า.....	109
รูป 5.15 แสดงตำแหน่งพูลวิลล่า.....	109
รูป 5.16 รูปถ่ายจากส่วนบริเวณ พูลวิลล่า.....	110
รูป 5.17 รูปถ่ายจากส่วนบริเวณ พูลวิลล่า.....	110
รูป 5.18 แสดงบริเวณ Garden Villa.....	110
รูป 5.19 รูปถ่ายจากส่วน การ์เด็น วิลล่า.....	111
รูป 5.20 รูปถ่ายจากส่วนภายในห้องพักอาศัย.....	111
รูป 5.21.1 รูปโครงการ คูสิต ลา구나 รีสอร์ท.....	111
รูป 5.21.2 รูปถ่ายจากส่วนของร้าน ห้องโถงส่วนรับรอง.....	114
รูป 5.22 รูปถ่ายจากส่วนบริการสปา ของโครงการ.....	114
รูป 5.23 รูปถ่ายจากส่วน ร้านอาหารไทย.....	114
รูป 5.24 แสดงผังโครงการ.....	115
รูป 5.25 ภาพถ่ายจากส่วนร้านอาหารไทย.....	116
รูป 5.26 รูปแสดงส่วนบริการโครงการ.....	117
รูป 5.27 รูปแสดงส่วนที่พัก.....	118

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูป 5.28 ภาพจากส่วนภายในห้องพัก.....	118
รูป 5.29 ภาพจากส่วนภายในห้องพัก.....	119
รูป 5.30 รูปแสดงส่วนกิจกรรมที่พักผ่อน.....	119
รูป 5.31 ภาพถ่ายจากส่วนสนามกอล์ฟ.....	120
รูป 5.32 ภาพแสดงส่วนสระว่ายน้ำหลักของโครงการ.....	120
รูป 5.33 รูปถ่ายจากส่วนสระว่ายน้ำ.....	121
รูป 5.34 รูปแสดงบรรยากาศรีสอร์ททมาชา.....	121
รูป 5.35 รูปแสดงบรรยากาศบริเวณสปา.....	125
รูป 5.36 รูปแสดงบรรยากาศห้องรับประทานอาหาร.....	126
รูป 5.37 รูปแสดงบรรยากาศห้องรับประทานอาหารรูป.....	127
รูป 5.38 รูปแสดงบรรยากาศบริเวณคาเฟ่.....	127
รูป 5.39 รูปแสดงบรรยากาศบริเวณโถง.....	128
รูป 5.40 รูปแสดงเครื่องแต่งกายแบบบาหลี.....	128
รูป 5.41 รูปแสดงบรรยากาศริมสระน้ำ.....	129
รูป 6.1 แสดงผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต.....	140
รูป 6.2 แผนที่แสดงสถานที่ต่างๆและเส้นทาง จังหวัดภูเก็ต.....	141
รูป 6.3 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ.....	144
รูป 6.4 ภาพถ่ายทางอากาศ แสดงที่ตั้งโครงการจากอำเภอเมือง.....	145
รูป 6.5 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ.....	145
รูป 6.6 ภาพถ่ายภายในโครงการ ที่ตั้งโครงการ A.....	146
รูป 6.7 ภาพถ่ายภายในโครงการ ที่ตั้งโครงการ A.....	146
รูป 6.8 ภาพถ่าย ชายหาดส่วนตัวของโครงการ (อ่าวฉลอง).....	147
รูป 6.9 ภาพถ่าย ชายหาดส่วนตัวของโครงการ (อ่าวฉลอง).....	147
รูป 6.10 ภาพถ่าย จากส่วนถนนที่ตัดผ่านโครงการ(ถนนวิจิตร).....	147
รูป 6.11 ภาพถ่าย จากส่วนถนนที่ตัดผ่านโครงการ(ถนนวิจิตร).....	148
รูป 6.12 ภาพถ่าย จากด้านทิศใต้ของโครงการ (ที่ดินข้างเคียง).....	148
รูป 6.13 ภาพถ่าย ส่วนติดต่อกันของโครงการกับชายหาด.....	148
รูป 6.14 ภาพถ่ายที่ อีกฝั่งถนนของโครงการ.....	159
รูป 6.15 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B.....	150
รูป 6.16ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B.....	150
รูป 6.17 ภาพถ่ายทัศนียภาพในที่ตั้งโครงการ B.....	151
รูป 6.18 ภาพถ่ายทัศนียภาพในที่ตั้งโครงการ B.....	151

รูป 6.19 ภาพถ่ายชายหาดด้านทิศตะวันตก ของโครงการ B.....	152
รูป 6.20 ภาพถ่ายชายหาดด้านทิศตะวันตก ของโครงการ B.....	152
รูป 6.21 ภาพถ่ายจากถนนสามแยกเข้าเมืองด้านทิศเหนือ ของโครงการ B.....	152
รูป 6.22 ภาพถ่ายจากถนนด้านตะวันตก ของโครงการ B.....	153
รูป 8.1 แสดงลักษณะการวางผัง.....	186
รูป 8.2 แสดง ลักษณะของบ้านเรือนไทยภาคใต้.....	187
รูป 8.3 ภาพ แสดงแบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 1.....	189
รูป 8.4 ภาพ แสดงแบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 2.....	190
รูป 8.5 ภาพ แสดงแบบแสดงผังหลังคาและชั้นใต้ดิน.....	191
รูป 8.6 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปด้านทิศตะวันตก.....	192
รูป 8.7 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปด้านทิศตะวันออก.....	193
รูป 8.8 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปด้านทิศใต้.....	194
รูป 8.9 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปด้านทิศเหนือ.....	195
รูป 8.10 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปตัด A-A.....	196
รูป 8.11 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปตัด B-B.....	197
รูป 8.12 ภาพแสดงแบบแสดงแบบขยายพูลวิลล่า.....	198
รูป 8.13 ภาพแสดงแบบแสดงแบบขยายทุเบ้วิลล่า.....	199
รูป 8.14 ภาพแสดงแบบแสดงแบบทัศนียภาพของโครงการ.....	200

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

องค์การการค้าโลก (WTO) คาดการณ์ว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวทั่วโลกในปี 2548 จะอยู่ที่ระดับร้อยละ 5.5 (ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่ต่ำกว่าปี 2547 ซึ่งเป็นปีที่การท่องเที่ยวโลกเติบโตเพิ่มอย่างมากถึงร้อยละ 10) หรือมีจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ 808 ล้านคน ทั้งนี้ การเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีการชะลอลงตามภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ภูมิภาค ที่คาดว่าจะมีการเติบโตด้านการท่องเที่ยวอย่างมาก ได้แก่ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (+10%) เนื่องจาก นักท่องเที่ยวให้ความสนใจแหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมากขึ้น โดยเฉพาะกัมพูชา เวียดนาม อินเดีย และจีน ที่มีอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวสูงในลำดับต้นๆ ของภูมิภาค รองลงมาได้แก่ ภูมิภาคแอฟริกา (+7%) ภูมิภาคอเมริกา (+6%) ภูมิภาคยุโรป (+4%) และภูมิภาคตะวันออกกลาง (+3%) ตามลำดับ

สำหรับประเทศไทยนั้น เหตุการณ์ธรณีพิบัติภัยและความไม่สงบในสามจังหวัดชายแดนภาคใต้ รวมทั้งภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากแหล่งท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นใหม่ (เวียดนาม จีน อินเดีย) และการสร้างสินค้าทางการท่องเที่ยวใหม่ๆ (ญี่ปุ่น ฮองกง เกาหลี) เป็นตัวแปรหลักที่ทำให้การท่องเที่ยวของไทยอยู่ใน ภาวะคงที่ในปี 2548 โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย 11.52 ล้านคน ลดลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 1.15 การชะลอตัวดังกล่าวยังอยู่ในภาวะที่ไม่รุนแรงนัก อันเป็นผลจากความพยายามในการกระตุ้นตลาดและการเร่งฟื้นฟูแหล่งท่องเที่ยวที่ประสบภัยอย่างเร่งด่วนของภาครัฐบาลและเอกชนที่ทำให้การท่องเที่ยวของไทยกระทบกระทือนจากภาวะวิกฤตรอบด้านเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

ในช่วงไตรมาสแรก ผลกระทบจากสึนามิทำให้สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยชะลอตัวลงอย่างรุนแรง (-10%) เนื่องจากนักท่องเที่ยวทั่วโลกตกอยู่ในภาวะตกตะลึงกับความเสียหายที่ไม่คาดคิดมาก่อน รวมถึงต่างเฝ้ารอดูสถานการณ์ความปลอดภัยและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามมา (wait and see) อย่างไรก็ดี ในไตรมาสที่สอง สถานการณ์เริ่มฟื้นตัวมาเป็นลำดับ โดยมีการชะลอตัวน้อยลง (-1%) และปรับตัวมาอยู่ในแนวบวกในช่วงครึ่งปีหลัง โดยเติบโตร้อยละ 2 ในไตรมาสที่สาม และร้อยละ 4 ในไตรมาสสุดท้าย เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผ่านมา ทั้งนี้นักท่องเที่ยว ส่วนใหญ่ที่นิยมการท่องเที่ยวทางทะเลได้ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมหันมาเที่ยวทะเลแถบอ่าวไทยในจังหวัดทางเล็กรื่น นอกเหนือจากแถบอันดามัน คือ ตราด หัวหิน และสมุย ทดแทน โดยแหล่งท่องเที่ยวดังกล่าวมีอัตราการเข้าพักในปีที่สูงที่สุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ประกอบกับในช่วงปลายปีได้มีการจัดงานรำลึก ครบรอบหนึ่งปีสึนามิ ซึ่งสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของประเทศไทยไปทั่วโลก และแสดงให้เห็นสภาพการฟื้นตัวกลับมาสู่สภาพปกติของแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบ

ในช่วงของการเกิดภาวะวิกฤตช่วงต้น ตลาดอเมริกาและเอเชียเนียเป็นเพียงสองภูมิภาคหลัก ที่ยังคงมีแนวโน้มการเดินทางมาไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละไตรมาส เนื่องจากจุดที่ประสบภัย มิใช่แหล่งท่องเที่ยวหลักของนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอเมริกา ซึ่งสนใจแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม มากกว่า ในขณะที่ตลาดเอเชียเนียได้รับแรงกระตุ้นจากการทำโปรโมชั่นด้านการตลาดที่ประสบ ความสำเร็จเป็นอย่างดี โดยเฉพาะการนำตลาดกลับเข้าพื้นที่อันดามันได้รวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ตลาดเอเชีย-ตะวันออกซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่ที่สุดของไทยและเป็นตลาดที่ค่อนข้างอ่อนไหวต่อสถานการณ์วิกฤตได้ง่าย มีการชะลอการเดินทางเข้าไทยค่อนข้างมาก แม้ว่า จะฟื้นตัวกลับมาในไตรมาสสุดท้าย แต่ยังคงเติบโตในอัตราที่ต่ำเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น จึงทำให้ภาพรวมทั้งปีของตลาดภูมิภาคเอเชียตกอยู่ในแนวลบถึงร้อยละ 5 และกลายเป็นตัวแปรหลักที่จุดรั้งให้สถานการณ์การท่องเที่ยวในภาพรวมของไทยไม่เติบโตเท่าที่ควร

ดังนั้น กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และ ท่องเที่ยวไทย (ททท.) จึงร่วมมือกัน กับ 14 จังหวัด ริมฝั่งทะเล อันดามัน ร่างแผนการท่องเที่ยวภาคใต้ขึ้นมา ในปี 2549 โดยมีเป้าหมายสำคัญว่า

1. การท่องเที่ยวในภาคใต้ของไทย ต้องเป็นการท่องเที่ยวแบบกระจายการท่องเที่ยวสู่แหล่งท่องเที่ยวตามชุมชนต่างๆของจังหวัด
2. ต้องเพิ่มยอดนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศให้เพิ่มเป็น 20 ล้านคน และเพิ่มรายได้เป็น 700,000 ล้านบาทต่อปี โดย
 - เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกันทางการท่องเที่ยว โดยการส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยว และส่งเสริมการท่องเที่ยวตามจุดต่างๆในประเทศให้มากขึ้น
 - ส่งเสริมการท่องเที่ยวแบบเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน
 - นำเสนอ ขยายงานประเพณี วัฒนธรรม และกิจกรรมการท่องเที่ยวในแต่ละจังหวัดสร้างค่านิยมในการมาท่องเที่ยว (Even market)
 - สร้างแหล่งท่องเที่ยวที่จะเป็น สิ่งดึงดูด(Magnet) เชื่อมต่อแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ทั้งภายในจังหวัด หรือบริเวณใกล้เคียง และเชื่อมโยงกับแหล่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ท่องเที่ยวของเพื่อนบ้าน ฟินฟู และอนุลักษณ์ พัฒนา แหล่งท่องเที่ยวเดิมให้มีมาตรฐาน ที่ดีขึ้น

- อำนวยความสะดวกในเส้นทางการเดินทางของนักท่องเที่ยว
- รักษาความปลอดภัย และมาตรฐานราคาให้นักท่องเที่ยว

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีบทบาทสำคัญทางด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เป็นศูนย์กลางความเจริญของการท่องเที่ยวทางแถบทะเลอันดามัน จากแผนฟื้นฟูการท่องเที่ยวของประเทศไทย (ททท.) ต้องการให้พัฒนาคุณภาพของที่พักรวม รีสอร์ท เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากขึ้น ดังนั้น โครงการนี้จึงมีเป้าหมายเพื่อตอบสนองความต้องการ รีสอร์ทในจังหวัดภูเก็ต ที่ให้บริการในรูปแบบ ของรีสอร์ท ระดับ 5 ดาว โดยให้ความสำคัญด้านความสะดวกสบาย แก่แขกผู้เข้ามาพักในบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติ โดยคำนึงถึงรูปแบบของโครงการ และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นการเพิ่มมาตรฐานการให้บริการในด้านธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต โดยเน้นการประชาสัมพันธ์ พัฒนาคุณภาพของที่พักรวม มาตรการรักษาความปลอดภัย โดยมีทิศทางการฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว อัตราการเข้าพักใน จังหวัดที่ประสบคลื่นยักษ์ สึนามิขณะนี้ มีประมาณ 40% โดยระยะแรกที่เกิดเหตุการณ์ 20% เท่านั้น โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศ อยู่ที่ 15.46 ล้านคน และมีรายได้ 5.6 แสนล้านบาท ตัวเลขนักท่องเที่ยวในประเทศที่ 76.25 ล้านคน และมีรายได้ประมาณ 3.47 ล้านบาท แม้ว่าในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2548 อัตราการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจะลดลง แต่ไม่น่าเป็นห่วง เนื่องจากพบว่าในเดือนมีนาคม ของปีเดียวกันนี้ นักท่องเที่ยวในแถบตะวันตกได้เข้ามาท่องเที่ยวเหมือนตอนช่วง ก่อนเกิดเหตุการณ์ โดยเชื่อมั่นว่าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2548 จำนวนนักท่องเที่ยวจะเข้ามาใกล้เคียงกับจำนวนปกติ และภายใน 4 ปี อุตสาหกรรมท่องเที่ยวจะเติบโต อีกมาก เพราะผลจากคลื่นยักษ์ สึนามิ ทำให้จังหวัดทางภาคใต้ของประเทศ เป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติมาก

ความจำเป็นสำหรับการสร้างรีสอร์ทเชิงเขาริมทะเลนั้น มีความสำคัญและตอบสนองต่อนโยบายการพัฒนาการท่องเที่ยวของประเทศไทย (ททท.) ที่ได้ทำการศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคต่อการพัฒนาการท่องเที่ยว ซึ่งได้ระบุไว้ว่า “นักท่องเที่ยวมีความไม่พึงพอใจในคุณภาพและความปลอดภัยของรีสอร์ท” ดังนั้น โครงการรีสอร์ท จังหวัดภูเก็ต จึงเป็นโครงการที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณ แหลมพันวา ให้เป็นพื้นที่พักอาศัยที่เงียบสงบพร้อมกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อีกทั้งสามารถสร้างความมั่นใจจากความปลอดภัยจากการเกิดเหตุการณ์ทางภัยพิบัติทางธรรมชาติอาทิเหตุการณ์สึนามิ ที่ผ่านมาซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต และ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาการท่องเที่ยวของภาครัฐโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและรักษาเอกลักษณ์ของพื้นที่ไว้ ดังนั้นการพัฒนาที่ดินสำหรับโครงการประเพณีรีสอร์ท ในเขตพื้นที่จังหวัดภูเก็ตจึงมีความเป็นไปได้โดยจะต้องคำนึงถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์

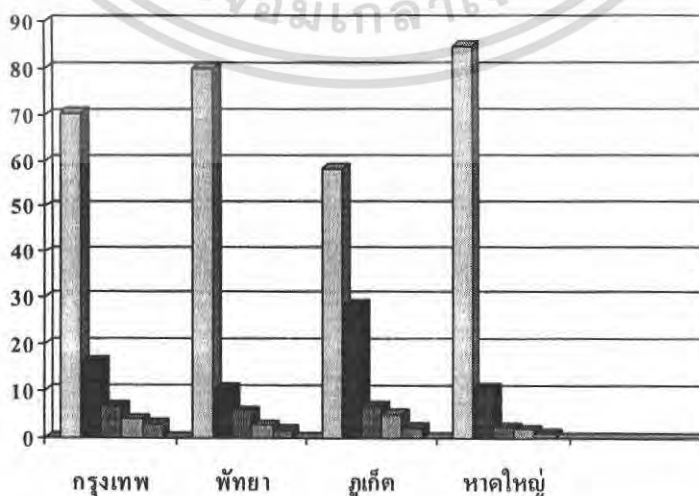
จากที่ดินและความเป็นไปได้ในการลงทุนจึงมีศักยภาพสูงทำให้โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุนที่สามารถทำให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้อย่างสมบูรณ์

ตาราง 1.1 แสดงร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำแนกตามแหล่งที่นิยมไปท่องเที่ยว 6 ลำดับแรกและถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544

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

หมายเหตุ : นักท่องเที่ยวแต่ละคนตอบได้หลายแห่ง ที่มา รายงานการสำรวจการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ พ.ศ.2544 นอกฤดูท่องเที่ยว (พฤษภาคม 2544)สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

แผนภูมิแสดง ร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ จำแนกตามแหล่งที่นิยมไปท่องเที่ยว 6 ลำดับแรกและถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางนี้สามารถแสดงให้เห็นว่านักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในทวีปเอเชียที่นิยมมาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีมาก และเมื่อเทียบกับแหล่งท่องเที่ยวจังหวัดอื่นๆพบว่านักท่องเที่ยวจากทวีปยุโรป เอเชีย โอเชียเนีย อเมริกา ตะวันออกกลางและแอฟริกา นั้นมีสัดส่วนที่มากกว่าจังหวัดอื่น แสดงให้เห็นว่า ภูเก็คนั้นเป็นแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติสูง ลูกค้าของโครงการจึงควรมุ่งเน้นในการรองรับลูกค้าที่เป็นชาวต่างชาติทางทวีปยุโรปเป็นหลัก

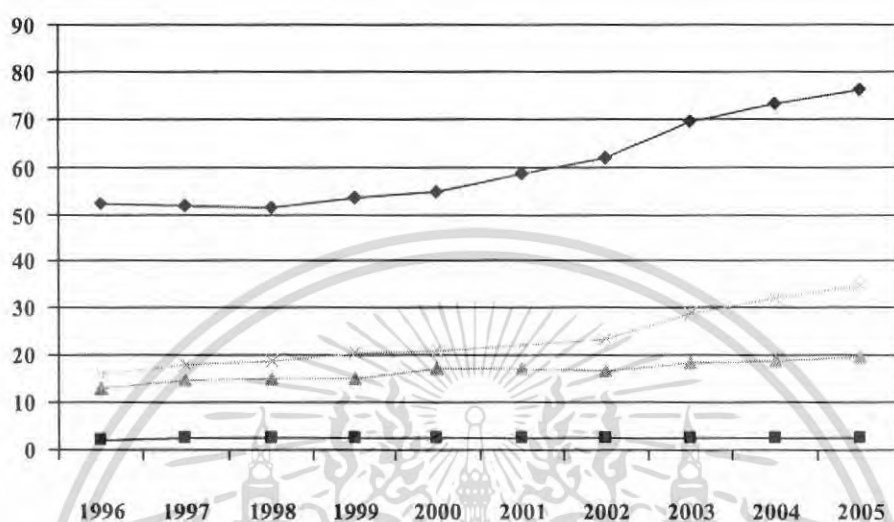
ตาราง 1.2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยและผลกำไรที่ได้รับ ปี ค.ศ. 1996-2006

ปี	นักท่องเที่ยวชาวไทย		ระยะ เวลาที่พำนัก (วัน)	อัตราการใช้จ่าย		รายได้	
	นักท่องเที่ยว (ล้านคน)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (%)		คน/ วัน (บาท)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (%)	ล้าน	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (%)
1996	52.47	+0.40	2.22	1,341	+6.41	157,323	+6.20
1997	52.05	-0.78	2.31	1,466	+11.58	180,388	+14.66
1998	51.68	-0.72	2.37	1,513	+3.18	187,898	+4.16
1999	53.62	+3.02	2.43	1,523	+2.26	203,179	+7.42
2000	54.74	+2.08	2.48	1,718	+12.79	210,516	+3.61
2001	58.62	+7.09	2.51	1,703	-0.89	223,732	+6.28
2002	61.82	+5.45	2.55	1,690	-0.77	235,337	+5.19
2003	69.36	+12.20	2.61	1,824	+7.98	289,987	+23.22
2004	73.18	+5.51	2.65	1,895	+3.87	322,300	+11.14
2005	76.25	+4.19	2.65	1,965	+3.69	347,300	+7.76
2006	81.49	+ 2.46	2.65	1,795	+ 1.48	322,533	+ 8.41

ที่มา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา วันที่ 14 กรกฎาคม 2548

จากตาราง แสดงให้เห็นว่า การคาดการณ์ปริมาณนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย และผลกำไรที่ได้รับ ของจังหวัดภูเก็ต ระหว่างปี ค.ศ. 1996-2006 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกๆปี

แผนภูมิเส้นแสดง จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยและผล
กำไรที่ได้รับ ปี ค.ศ. 1996-2005



ตาราง 1.3 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาในไทยและวันพัก ปี พ.ศ. 2548-2549

ถิ่นที่อยู่	จำนวน			วันพัก		
	2549	2548	% (+/-)	2549	2548	+/-
เอเชียตะวันออก	7,942,143	6,692,982	+ 18.66	5.70	5.81	- 0.11
-อาเซียน	3,556,395	3,099,569	+ 14.74	5.26	4.01	+ 1.25
ยุโรป	3,321,795	2,686,567	+ 23.64	14.30	13.45	+ 0.85
อเมริกา	825,118	739,707	+ 11.55	13.07	11.40	+ 1.67
เอเชียใต้	605,236	518,878	+ 16.64	7.10	5.82	+ 1.28
โอเชียเนีย	627,246	501,882	+ 24.98	11.01	9.23	+ 1.78
ตะวันออกกลาง	405,856	304,047	+ 33.48	8.62	9.28	- 0.66
แอฟริกา	94,408	72,873	+ 29.55	8.83	6.74	+ 2.09
รวม	13,821,802	11,516,936	+ 20.01	8.62	8.20	+ 0.42

ที่มา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นว่าประเทศไทยได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะประเทศในเขตทวีปเอเชียและยุโรป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 1.4 แสดงรายได้นักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542-2546

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

หมายเหตุ ผลรวมไม่เท่ากับยอดรวมเนื่องจากเกิดการปัดเศษ
ที่มา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นว่ารายได้ส่วนใหญ่มาจากนักท่องเที่ยวจากประเทศแถบ
เอเชียตะวันออก และรายได้ต่อปีมีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นสูง

ตาราง 1.5 แสดงระยะเวลาทำนั้กเฉลี่ยของนั้กท่องเที่ยวระหว่างประเทศ จำแนกตามประเทศ พ.ศ. 2542-2546

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

ที่มา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตารางนี้ สามารถแสดงให้เห็นว่านั้กท่องเที่ยวจากทวีปยุโรปมีอัตราทำนั้กในประเทศไทยสูงสุดเฉลี่ย 2 อาทิตย์ รองลงมาคือนั้กท่องเที่ยวจากทวีป อเมริกา โอเชียเนีย ตะวันออกกลาง และแอฟริกา มีอัตราทำนั้กเฉลี่ย 10 วัน จากประเทศในแถบเอเชียใต้เฉลี่ยอยู่ที่ 1 อาทิตย์ และจากประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เฉลี่ยอยู่ที่ 5 วัน

จากการสำรวจและวิเคราะห์พบว่า ภูเก็ตเป็นสถานที่ท่องเที่ยวอดนียมของนั้กท่องเที่ยว โดยที่นั้กท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นนั้กท่องเที่ยวจากประเทศในแถบทวีปเอเชียตะวันออกและทวีปยุโรป และเป็นนั้กท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยว อยู่ในระดับสูง รีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตนั้นจึงมุ่งเน้นที่คุณภาพที่พักพร้อมองค์ประกอบอื่นๆและการให้บริการในระดับชั้นหนึ่ง คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย เน้นอิงกับธรรมชาติเขียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และการบริการที่ทั่วถึง โดยให้มีบ้านพักจำนวน 13 หลัง ห้องพัก 80 ห้อง ที่สอดคล้องไปกับธรรมชาติได้อย่างกลมกลืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 1.6 แสดงจำนวนโรงแรมและห้องพัก จำแนกตามประเภทที่พัก ของจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2543-2546

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

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2550

จากตาราง อัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนรีสอร์ทในประเทศไทยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี สรุปว่าธุรกิจรีสอร์ทเพื่อการท่องเที่ยวนั้นมีทิศทางการเติบโตไปในทิศทางที่ดี ธุรกิจรีสอร์ท ของจังหวัดภูเก็ตมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับอัตราการห้องพัก ในช่วงปี 2543 – 2546 และมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ตาราง 1.7 แสดงร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่รายงานการใช้สถานที่พัก จำแนกตามความพึงพอใจที่ได้รับ และถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2544

สถานที่พักและความ พึงพอใจที่ได้รับ	รวม(%)	เอเชีย			ยุโรป(%)	อเมริกา(%)	โอเชียเนีย(%)	ตะวันออกกลาง และแอฟริกา (%)
		รวม(%)	อาเซียน(%)	เอเชียอื่นๆ (%)				
1. โรงแรม	83.24	86.63	82.29	89.13	72.00	81.92	76.01	75.66
พอใจมาก	51.71	46.34	44.89	47.12	69.75	64.79	64.84	57.82
ปานกลาง	44.18	48.75	51.79	47.14	29.40	30.99	33.96	38.97
ไม่พอใจ	4.11	4.91	3.32	5.74	0.58	4.22	1.20	3.21
2. เกสต์เฮาส์	19.86	15.28	11.31	17.57	34.28	28.46	25.36	25.61
พอใจมาก	34.59	33.26	39.50	30.95	37.95	37.84	28.58	28.02
ปานกลาง	60.39	62.97	57.31	65.07	53.04	60.81	66.07	71.98
ไม่พอใจ	5.02	3.77	3.19	3.98	9.00	1.35	5.35	N/A
3. รีสอร์ท	15.90	10.96	9.54	11.77	31.59	22.31	25.80	21.73
พอใจมาก	49.29	47.77	50.52	46.49	50.17	48.27	56.15	52.24
ปานกลาง	46.67	44.99	41.18	46.77	49.83	48.27	42.10	45.08

ที่มา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2550

จากตาราง นักท่องเที่ยวมีความพึงพอใจในการใช้บริการสถานที่ท่องเที่ยวประเภทรีสอร์ทถึงประมาณ 50 % ซึ่งเห็นว่าสถานที่ท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ทนั้น
ได้รับความพอใจและความนิยมจากนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

โครงการรีสอร์ทและสปา จังหวัดภูเก็ต มีวัตถุประสงค์ของโครงการดังนี้

1. เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดการท่องเที่ยว ในอันที่จะอำนวยความสะดวกในการท่องเที่ยว การบริการที่พักอาศัยและการพักผ่อน โดยจังหวัดภูเก็ตนั้นเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในการท่องเที่ยวสูง
2. เป็นการส่งเสริมและการกระจายรายได้แก่ผู้ชุมชน
3. เพื่อยกระดับสถานท่องเที่ยวไทยให้มีมาตรฐานสามารถเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
4. เพื่อพัฒนาที่ดินที่อยู่ในตำแหน่งที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า
5. เพื่อศึกษาการใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์ตามแผนพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) โดยมุ่งเน้นสันถนาการและการท่องเที่ยว ทั้งนี้โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ระดับเศรษฐกิจ ชีวิตความเป็นอยู่และสังคม โดยมีการออกแบบทางสถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ
6. เพื่อส่งเสริมและชักจูงนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้ามาในภูเก็ต

1.3 ประโยชน์ของโครงการ

จากการศึกษาโครงการคาดว่าจะได้รับประโยชน์ในด้านระเบียบวินัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบเป็นแนวทางในการสร้างสรรค์แหล่งท่องเที่ยวที่ได้มาตรฐาน ทั้งด้านสถาปัตยกรรม การพัฒนาและฟื้นฟูทรัพยากรทางที่อยู่รอบโครงการ อย่างเหมาะสม โดยมีหลักเกณฑ์มาตรฐานต่างๆ ในการออกแบบโครงการที่ใช้ประกอบในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้มาใช้สอยอาคารประเภท โรงแรมและรีสอร์ท ซึ่งมีรูปแบบเฉพาะตัวศึกษารจัดการระบบสัญญาณภายในและภายนอกอาคาร และศึกษารจัดวางตำแหน่งและองค์ประกอบของอาคารได้อย่างเหมาะสม
2. เพื่อศึกษาและออกแบบอาคารที่ต้องการการวางผังที่เหมาะสม เข้าใจในองค์ประกอบของอาคาร
3. เพื่อศึกษาโครงสร้าง วิธีการก่อสร้าง และศึกษาเกี่ยวกับการจัดการระบบของอาคาร
4. เพื่อศึกษาข้อกำหนด กฎหมาย พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภทนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4. ขอบเขตของโครงการ

ในการออกแบบโครงการ โรงแรม รีสอร์ท และสปา จังหวัดภูเก็ตนี้ มีจุดมุ่งหมายเป็นหลัก ในการออกแบบ วิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ทั้งปัญหาในด้านสังคม สภาพแวดล้อมและการแก้ปัญหา และการออกแบบสถาปัตยกรรมให้เกิดประโยชน์สูงสุด

1. วิเคราะห์เกี่ยวกับปัญหาของโครงการ
 - ปัญหาลักษณะที่พักที่เหมาะสมสำหรับเมืองท่องเที่ยว
 - การศึกษาลักษณะและการลงทุนของกิจการที่พัก
2. วิเคราะห์เกี่ยวกับส่วนต่างๆของโครงการ
 - ศึกษาลักษณะของที่พักทั้งจากภายในและภายนอกประเทศเพื่อหาข้อสรุปและแนวทางประกอบการตัดสินใจและรายละเอียดของโครงการ
 - ศึกษารายละเอียดต่างๆที่เหมาะสม และสอดคล้องกับความต้องการของโครงการ
 - ศึกษาพฤติกรรมผู้ใช้และผู้ให้บริการ และส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง
 - ศึกษาความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ เพื่อจัดระบบสัญจรภายในและภายนอก และความสัมพันธ์กับบริเวณโดยรอบ
3. ศึกษาถึงสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อโครงการ
4. ศึกษาอิทธิพลต่างๆที่มีผลต่อการออกแบบ
 - ระบบโครงสร้างที่เหมาะสมต่อโครงการ
 - ระบบทางวิศวกรรมต่างๆที่เหมาะสมกับโครงการ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องกล
5. การศึกษารายละเอียดของโครงการ
 - ศึกษาถึงตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน
 - ศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวและผู้ให้บริการ โรงแรม
 - ศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมของบุคคลากร โรงแรมและผู้ให้บริการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
6. การศึกษาถึงการกำหนดที่ตั้งและรายละเอียดของสถานที่ตั้ง
 - การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ
 - ศึกษาและวิเคราะห์ด้านกายภาพของที่ตั้งโครงการ
 - ศึกษาวิเคราะห์และสรุปผลถึงที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5 องค์ประกอบของโครงการ

จากการศึกษาองค์ประกอบของโครงการตามมาตรฐานของ โรงแรมพักตากอากาศ ระดับ 5 ดาวที่ออกโดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา สามารถสรุปองค์ประกอบของโครงการออกมาได้ ดังนี้

ส่วนที่พักสำหรับผู้มาใช้โครงการ (Front of the house)

1. ส่วนที่พักสำหรับผู้มาใช้โครงการ
 - ห้องพักแบบ โรงแรม จำนวน
 - ห้องพักแบบบังกะโล จำนวน 13 หลัง แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ
 - ห้องพักแบบ ห้องนอนเดี่ยว (Pool villas) จำนวน 5 หลัง
 - ห้องพักแบบ สองห้องนอน (Two bedroom villas) จำนวน 8 หลัง
2. ส่วนโถงต้อนรับ
3. ส่วนดูแลสุขภาพ
 - โถงต้อนรับในส่วนดูแลสุขภาพ
 - ห้องพักผ่อนผู้เชี่ยวชาญดูแลสุขภาพ
 - ห้องนวดแบบไทย
 - ห้องนวดอโรมา
 - ห้องชาน้ำ อ่างน้ำวน(Stream bath)
4. ส่วนนันทนาการ
 - สระว่ายน้ำ
 - บาร์สระว่ายน้ำ (Pool bars)
 - ห้องสมุด
 - ห้องประชุม
 - ห้องออกกำลังกาย (fitness room)
 - ห้องเล่นเกม
5. ส่วนบริหารโครงการ
 - ฝ่ายจัดการโรงแรม
 - ฝ่ายรับรองและฝ่ายบริการ
 - ฝ่ายการเงิน
 - ฝ่ายกิจกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ฝ่ายประชาสัมพันธ์

ส่วนสนับสนุนโครงการ (Back of the house)

6. ส่วนบริการ

- ส่วนโถงต้อนรับ
- ส่วนพักผ่อนพนักงาน
- ห้องเก็บอาหาร
- ห้องพักแม่บ้าน
- ห้องซักรีด
- ห้องเก็บผ้า เถ้าใหม่
- ส่วนจัดเลี้ยง
- ห้องอาหาร
- ครัว

7. ส่วนซ่อมบำรุง

- ห้องโถงติดต่อ
- ห้องพักพนักงาน
- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าและล็อกเกอร์เก็บของ
- ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ
- ห้องทำงานช่าง
- ห้องเก็บของ
- พื้นที่รับส่งสินค้า
- ห้องปฏิบัติรงานช่าง
- ห้องเก็บของ

1.6. แหล่งที่มา

ในการศึกษาหาข้อมูลเพื่อนำมาอ้างอิงประกอบการ ออกแบบ โครงการ และ ช่วยในการอ้างอิงพื้นที่และการจัดการระบบ ของโครงการ สามารถหาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ได้แก่

1. ข้อมูลจากหน่วยงานราชการ

- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท)

- สำนักงานผังเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สำนักงานที่ดิน จังหวัดภูเก็ต
- กรมแผนที่ทหาร
- กรมอุทกศาสตร์
- สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
- ที่ว่าการอำเภอจังหวัดภูเก็ต

2. ข้อมูลจากหน่วยงานเอกชน

- โรงแรมพักตากอากาศภายในจังหวัดภูเก็ต
- สมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว
- สภาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- สภาธุรกิจการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

3. ข้อมูลจากหนังสืออ้างอิง

- การศึกษาและวิเคราะห์การลงทุนเพื่อการวางแผนพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต
- market report column, asia pacific home tropical magazine
- resort house ,home and decor special

4. ข้อมูลจากเว็บไซต์

- www.google.com
- www.atta.or.th
- www.tat.or.th
- resort house ,home and decor special

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการจัดทำโครงการต่าง ๆ นั้น จำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อให้โครงการตอบสนองต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์ต่างๆ โดยการวิเคราะห์ในขั้นต้นโดยอาศัยข้อเท็จจริงที่มีอยู่ ประกอบกับการวิเคราะห์อย่างมีระบบ หากมีการยอมรับในขั้นนี้ ก็จะมีการศึกษาอย่างละเอียดต่อไปตามความเหมาะสม เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการเสนอแนะเพื่อประโยชน์ในการศึกษา

โครงการรีสอร์ทและสปา จังหวัดภูเก็ตนี้เป็นโครงการของเอกชนซึ่งมีผลตอบแทนเป็นเงิน โดยมีจุดประสงค์ของโครงการที่แน่นอน โครงการนี้เป็นโครงการที่ต้องการผลตอบแทนระยะยาว โดยการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น มักจะครอบคลุม สาระสำคัญ ทุกประการใน 4 ประการต่อไปนี้

- 2.1.1 การศึกษาความเป็นไปได้เชิงนโยบาย และเศรษฐศาสตร์
- 2.1.2 การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านเทคนิค
- 2.1.3 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน
- 2.1.4 ด้านการบริหาร

2.1.1 การศึกษาความเป็นไปได้เชิงนโยบาย และเศรษฐศาสตร์

ในด้านการศึกษาความเป็นไปได้เชิงนโยบาย ปัจจุบันได้มีการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวางจากทางภาครัฐ และเอกชน โดยจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 10 มีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นและส่งเสริม อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวให้ก้าวสู่มาตรฐานและคุณภาพเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ยั่งยืนที่สามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก อันจะนำไปสู่การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเอเชีย โดยการพัฒนาศักยภาพธุรกิจการโรงแรม โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรฐานจูงใจให้เกิดการลงทุนอย่างเป็นระบบ และหลังจากเกิดเหตุการณ์ทางภัยพิบัติทางธรรมชาติ สึนามิ เมื่อปลายเดือนธันวาคม 2547 ได้มีการกำหนดแผนการฟื้นฟูการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยโดยเน้นการประชาสัมพันธ์ พัฒนาคุณภาพของที่พักและมาตรฐานการรักษาความปลอดภัย

โดยคาดว่า จำนวนนักท่องเที่ยวจะกลับมาเท่ากับปกติ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะเติบโตอีกมาก เพราะผลจากการเกิดสึนามิ ทำให้จังหวัดในภาคใต้ของไทยเป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์เป็นการศึกษาด้านการตลาด และโครงการที่จัดตั้งขึ้นใหม่ย่อมหมายความว่าต้องมีผลิตภัณฑ์หรือบริการในรูปแบบใหม่ออกมา ฉะนั้น จึงต้องมีการพิจารณาว่า ควรจะเป็นรูปแบบใดและมีความมากน้อยเพียงใด จึงจะเหมาะสมนั่นคือต้องทำการศึกษาความต้องการของตลาด ในด้านปริมาณนั่นเอง การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ ในด้านปริมาณคือการศึกษาถึง อุปสงค์ของตลาด โดยจะเน้นในด้านการศึกษาด้านอุปสงค์ อุปทานเป็นสำคัญ โดยการประมาณอุปสงค์ของตลาดที่เป็นศักยภาพของตลาดในที่นี้คือ การศึกษาในองค์ประกอบของ จำนวนและประเภทของนักท่องเที่ยวและลักษณะการเดินทาง นักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมทั้งหมด พร้อมกับศึกษาถึงอุปทานของตลาดที่เป็นอยู่เพื่อจะได้คาดคะเนถึงส่วนแบ่งของตลาดที่เป็นไปได้ และนำสภาพการณ์ของตลาดที่ศึกษานั้น นำไปเป็นข้อพิจารณาด้าน ผลิตภัณฑ์และการบริการ การกำหนดราคา การจัดจำหน่ายและการส่งเสริมการจัดจำหน่าย การศึกษาองค์ประกอบทั้ง 4 จะรวมกันนำไปสู่ส่วนผสมทางการตลาด การศึกษาเหล่านี้จะส่งผลไปยัง แนวทางการออกแบบ และการกำหนดองค์ประกอบของ โครงการอีกด้วย

ก . ความเหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจส่วนรวม โครงการโรงแรมพักตากอากาศเป็นโครงการที่เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้การบริการพักอาศัยเพื่อการพักผ่อน เป็นระยะเวลาชั่วคราวไม่เป็นการถาวรซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ไม่จัดว่าเป็นชุมชนอยู่อาศัยจึงไม่กระทบต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ เพราะไม่ใช่โครงการที่มีผลระยะยาว และขนาดใหญ่ของประเทศ เช่น สนามบิน หรือแหล่งชุมชนพักอาศัยขนาดใหญ่ ที่รัฐต้องจัดสรร สาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น ดังนั้นจึงไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

ข . ความเหมาะสมทางการตลาด เป็นข้อพิจารณาที่จัดได้ว่ามีความสำคัญมากที่สุด เพราะโครงการประเภทที่มีที่ตั้งมั่นคง ย่อมต้องอาศัยผู้มาใช้โครงการที่มาใช้อาคาร ที่ตั้งโครงการย่อมเป็นทำเลที่มีอุปสงค์อาจเป็นอุปสงค์ในระดับภาค ระดับเมือง ระดับชุมชนท้องถิ่น กล่าวคือที่ตั้งโครงการประเภทต่างๆนี้ ขึ้นอยู่กับความต้องการที่เปลี่ยนไปตามความจำเป็นของ โครงการทั้งระดับภาค เมือง หรือชุมชนท้องถิ่น สำหรับโครงการโรงแรมพักตากอากาศชายทะเล โดยชะเพาะอย่างยิ่งจังหวัดภูเก็ตอุปสงค์ที่มีต่อโครงการไม่ใช่เกิดจากประชากรระดับท้องถิ่นหรือจังหวัด แต่เกิดจากอุปสงค์ของกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ที่ส่วนมากอยู่นอกพื้นที่ คือนักท่องเที่ยวทั่วประเทศ นักท่องเที่ยวที่มาจากทั่วทุกมุมโลก โดยอุปสงค์ที่มีต่อโครงการเป็นอุปสงค์ ต่อที่ตั้งที่มีความดึงดูดลูกค้า โดยเฉพาะ แหล่งท่องเที่ยวทางทะเลและแหล่งบันเทิงต่างๆ

โครงการต่างๆนอกจากจะตั้งอยู่ในย่านที่มีอุปสงค์ในระดับต่างๆแล้ว ยังต้องรวมการพิจารณารายชื่อเท็จจริงที่ว่า อยู่ในทำเลที่มีผู้ให้หรือผู้ซื้อ ที่เหมาะสมสามารถสนับสนุนโครงการได้ กล่าวคือมีประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจหรือเหมาะสมต่อโครงการที่จะจัดทำขึ้น

โครงการบ้านพักตากอากาศชายทะเลที่อยู่ในระดับมาตรฐานระดับ 1 นั้นพฤติกรรมการเข้าถึงของลูกค้าจะต่างกัน คือ ลูกค้าจะเป็นฝ่ายเดินเข้ามาหาเอง ฉะนั้นการจัดการด้านการเข้าถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตัวอย่างอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะต้องสะดวก ส่วนกลุ่มลูกค้าของ โรงแรมชั้น 1 จะต้องมีลูกค้าระดับปานกลางถึงค่อนข้างดี ใน จังหวัดภูเก็ตมีผู้มาเยี่ยมเยือนที่มีรายได้ต่างกันออกไป แต่ส่วนใหญ่จะมีรายได้สูงถึง 20,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป ดังนี้

ตาราง 2.1 แสดงผู้มาเยี่ยมเยือนชาวไทยจำแนกตามรายได้ ปี 2548-49

รายได้ของผู้มาเยี่ยมเยือน	จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนชาวไทย	
	2548	2549
น้อยกว่า 10,000 บาท	288,952	270,634
10,000 - 17,499 บาท	366,818	342,571
17,500 - 19,999 บาท	94,236	86,815
20,000 - 34,000 บาท	235,356	219,028
35,000 - 49,999 บาท	80,820	76,163
50,000 - 64,999 บาท	34,844	32,777
65,000 - 79,999 บาท	14,044	13,220
ตั้งแต่ 80,000 บาท	5,691	5,345
รวม	1,120,761	1,046,553

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากตารางจะเป็นได้ว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างดีนั้นมีอยู่จำนวนมาก ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของ โครงการ ทำให้จังหวัดมีศักยภาพทางด้านอุปสงค์หรือกำลังซื้อเพียงพอ

ตาราง 2.2 แสดงจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนจังหวัดภูเก็ต ที่เป็นชาวไทย จำแนกตามถิ่นปี 2546

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

2.1.1 ความเป็นไปได้ทางการผลิต

ความเป็นไปได้ทางการผลิต ที่ตั้งของโครงการที่เลือกไว้จะต้องอยู่ไม่ห่างไกลจากแหล่งวัตถุดิบ หรือปัจจัยการผลิตสามารถขนส่งสินค้า เข้าและออกได้โดยง่าย ผลกระทบทางด้านการผลิตนี้มีผลมาก กับโครงการที่ต้องผลิตสินค้า เช่น โรงงานอุตสาหกรรม ที่ต้องมีการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าเป็นประจำ แต่สำหรับโครงการบ้านพักตากอากาศจะมีผลกระทบน้อย เนื่องจากการขนส่งวัตถุดิบมีปริมาณน้อยนั่นเอง ได้แก่ อุปกรณ์ วัตถุดิบ และปัจจัยอื่นๆที่จำเป็นต่อการผลิต รวมทั้งแรงงานการผลิต

2.1.2 ความเป็นไปได้ทางการก่อสร้าง

ศึกษาปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากการก่อสร้างหรือที่ตั้ง โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมายและความเหมาะสมทางด้านผังเมือง ปัจจุบันมีกฎหมายต่างๆที่ต้องคำนึงถึงมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณชายฝั่ง จะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่หลายฉบับ คือ ผังเมืองรวม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงโดยกฎหมายเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่ง

ก. ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ที่ตั้งโครงการ และลักษณะของโครงการที่มีข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เป็นพิเศษ เช่น ความสูง ระยะร่นของอาคาร ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่

- พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฯ
- ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
- เทศบัญญัติ

ข. ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากสภาพที่ตั้งเดิมได้มีการเตรียมพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคไว้หลายประการ ซึ่งจำเป็นต้องมีการพัฒนาให้มีมาตรฐาน ปริมาณและมีคุณภาพ อย่างเพียงพอ ต่อการดำเนินการ กิจการรีสอร์ทและสปาจำเป็นต้องใช้ระบบต่างๆอย่างครบถ้วน และมีประสิทธิภาพทั้งยามดำเนินการปกติและยามฉุกเฉิน ซึ่งจังหวัดภูเก็ต เป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่มีการพัฒนาและมีการเตรียมพร้อมในเรื่องเหล่านี้ได้ดี ได้แก่

- การปรับปรุงพื้นที่โครงการและการพัฒนาภูมิทัศน์ให้มีทัศนียภาพที่ติดอบสนองทั้งทางด้านประโยชน์ใช้สอยและลักษณะเฉพาะของโครงการดียิ่งขึ้น
- ระบบไฟฟ้า รับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยมีหม้อแปลงลดความ

- ค้น รวมทั้งการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน
- ระบบน้ำใช้ ในส่วนของน้ำใช้ ใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค ระบบน้ำทิ้ง ที่ตั้งของโครงการติดทะเล จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะมีระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของโครงการให้ติดตั้งเดิมก่อนที่จะปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ หรือทะเลต่อไป โดยบางส่วนที่ทำการบำบัดแล้วสามารถนำมาทำการดูแลภูมิสถาปัตยกรรมต่อไปได้
 - ระบบสื่อสาร ติดตั้งระบบโทรศัพท์ภายในบริเวณโครงการ โดยเชื่อมต่อกับชุมสายโทรศัพท์ของเทศบาล

2.3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

เป็นการศึกษาเพื่อคาดคะเนการลงทุน ผลตอบแทน และกำไรจากการทำโครงการ โดยพิจารณาต้นทุน รายได้ รายจ่าย และผลตอบแทนที่จะได้รับ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการทำโครงการว่าสมควรจะดำเนินการต่อหรือไม่ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของโครงการและแหล่งเงินทุนที่จะพิจารณารายการเพื่อการลงทุน

ความเหมาะสมทางการเงิน ที่ดินในทำเลต่างๆจะมีราคาที่ดินแตกต่างกันและมีราคาที่แตกต่างกันนี่จะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญว่าที่ดินนั้นๆ เหมาะสมกับโครงการประเภทใด ซึ่งจะให้ผลตอบแทนมากเท่าที่ต้องการและภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ที่ตั้งบางแห่งไม่เหมาะสมกับโครงการบางประเภท

สำหรับโครงการรีสอร์ทและสปา เป็นโครงการที่ใช้ต้นทุนสูงในตอนแรก และใช้ระยะการคืนทุนที่นานกว่าโครงการประเภทอื่นๆ แต่การหาจุดขายของโครงการและการจัดการที่ดีสามารถร่นระยะเวลาการคืนทุนได้ การพัฒนาธุรกิจการท่องเที่ยวถือเป็นแผนพัฒนาของทางรัฐบาลจึงมีความเป็นไปได้สูงที่จะได้รับการสนับสนุน

การวางแผนทางการเงิน เพื่อพิจารณาทางการเงินของโครงการในที่นี่จะใช้โครงการโรงแรมเนื่องจากมีความใกล้เคียงกันมาก กับโครงการโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว

ตาราง 2.3 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเมื่อเริ่มโครงการ

รายการค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย
A ค่าก่อสร้างอาคาร	ค่าประมาณการก่อสร้าง
B ค่าอุปกรณ์ประกอบอาคาร - อุปกรณ์ที่ติดตั้งก่อนที่โครงการจะดำเนินการเสร็จ - เป็นส่วนหนึ่งของอาคาร เช่น ตู้เก็บของ อุปกรณ์ประกอบอาหารในครัว อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย ที่นั่งยึดติดกับเวที เป็นต้น	8% of A

ตาราง 2.3 แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเมื่อเริ่มโครงการ (ต่อ)

<p>C ค่าพัฒนาที่ดิน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าถางพื้นที่ - ถมที่ - รั้ว - ถนน - ที่จอดรถ - พัฒนาภูมิทัศน์ - ทางเท้า - ไฟส่องสว่างทั่วพื้นที่ - อุปกรณ์บริเวณทางเท้า และถนน - การระบายน้ำฝน - อื่นๆ 	<p>15% of A</p> <ul style="list-style-type: none"> - เตรียมที่ดิน 1-3 % - ที่จอดรถ 30 ตารางเมตร ต่อคัน - อุปกรณ์บนที่ดิน 1-5 % - อุปกรณ์นอกที่ดิน 3-5 % - ท่อระบายน้ำฝน 0.5-2.5 % - จัดสวน 1-2 % - ไฟนอกอาคาร 1 %
<p>D รวมค่าก่อสร้าง</p>	<p>A+B+C</p>
<p>E ค่าเวนคืนที่ดินและค่ารื้อถอน</p>	<p>ขึ้นอยู่กับสภาพโครงการ</p>
<p>F ค่าอุปกรณ์ที่เคลื่อนย้ายได้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เครื่องเรือนต่างๆ - อุปกรณ์ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ 	<p>8% of D</p>
<p>G ค่าบริการวิชาชีพ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าบริการออกแบบของสถาปนิก วิศวกร - ค่าบริการควบคุมการก่อสร้าง หรือค่าบริการที่ปรึกษา 	
<p>H ค่าเผื่ออัตราเสี่ยง หรือภาวะเปลี่ยนแปลง สิ่งที่ใช้กำหนดสำหรับการเปลี่ยนแปลง นั้นประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้าง - ค่าวางแผน - ค่าการประมูล <p>ค่าสำรองการก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงแก้ไข</p>	<p>10% of D</p>

I ค่าใช้จ่ายด้านธุรการและบริการ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าขออนุญาตการก่อสร้าง - ค่าสำรวจที่ - ค่าทดสอบที่ดิน - ค่าประกันภัย - ค่าทดสอบวัสดุ 	1% of D
รวมงบประมาณทั้งหมด	D+E+F+G+H+I

2.4 การศึกษาด้านความเป็นไปได้ด้านการบริหาร

เป็นการศึกษาถึงความสามารถในการบริหาร โครงการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ตลอดจนขั้นตอนของการออกแบบ ก่อสร้าง รวมถึงการเปิดดำเนินการโรงแรม เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด โดยศึกษาด้านบุคลากร และนโยบาย บริหารโครงการ

โครงการรีสอร์ทและสปา เป็นโครงการที่ต้องใช้บุคลากรพร้อมทั้งด้าน ปริมาณและคุณภาพ ที่สอดคล้องกับขนาดของ โรงแรม และแขกที่พัก พนักงานระดับต่างๆจำเป็นต้องมีความรู้ ความชำนาญ ทางด้าน แผนงานที่ตัวเองทำอยู่ สำหรับโครงการใหม่ จำเป็นต้องมีการเตรียมความพร้อมด้วย บุคลากร โดยการจัดหาบุคลากร แล้วการฝึกอบรม ให้แก่ผู้ไม่มีพื้นฐานมาก่อน หรือการจัดหา บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญอยู่แล้ว เข้ามาปฏิบัติหน้าที่ ที่มีความเกี่ยวข้อง ในด้านต่างๆโดยปรับให้ เข้ากับลักษณะของ โรงแรม โดยมีรายละเอียดของ บุคลากรแต่ละฝ่ายดังนี้

ตาราง 2.4 การแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรม

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายครัว	
<ul style="list-style-type: none"> - หัวหน้าฝ่ายครัว - ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว - หัวหน้าแผนกในครัว - กู้กหมูนเวียน - ผู้ช่วยกูก - กูกฝึกหัด - พนักงานทำความสะอาดในครัว 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลการดำเนินการในครัวให้ราบรื่น - ตรวจสอบของต่างๆและแทนหัวหน้า - แยกแผนกย่อยลงไปดูแลด้านอาหาร - ผลัดเปลี่ยนแทนกูกที่ไม่มา - ช่วยพ่อครัวทำงานที่ไม่ใช้ความชำนาญ - กูกที่เข้ามาทำงานใหม่ - ดูแลความสะอาดทุกอย่างในครัว

ตาราง 2.4 การแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรม (ต่อ)

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายบริการอาหารและเครื่องดื่ม	
<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการห้องอาหาร - หัวหน้าพนักงานเสิร์ฟ - พนักงานเสิร์ฟประจำเขต - พนักงานวงอาหาร - พนักงานเสิร์ฟเหล้า - พนักงานเก็บเงิน - พนักงานประจำบาร์ชายเหล้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลรับผิดชอบห้องอาหารในทุกเรื่อง - ดูแลในหลายเขตบริการ - ดูแลเฉพาะในเขตของตัวเอง - นำอาหารมาให้พนักงานเสิร์ฟจากครัว - รับสั่งเฉพาะเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ - ออกใบเสร็จ - เชี่ยวชาญด้านสุรา
ฝ่ายแม่บ้าน	
<ul style="list-style-type: none"> - หัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน - หัวหน้าแม่บ้าน - แม่บ้านประจำชั้นหรือแม่บ้านผู้ช่วย - พนักงานดูแลห้องพัก - พนักงานทำความสะอาด - หัวหน้าห้องผ้า 	<ul style="list-style-type: none"> - คุมมาตรฐานจัดเวลางานงบประมาณ - ตรวจสอบการทำงานของแม่บ้านประจำชั้น - ตรวจสอบที่ทำงานเสร็จแล้วในแต่ละชั้น - ทำความสะอาดห้องเปลี่ยนผ้า - ย้ายเฟอร์นิเจอร์ ที่งขยะส่วนสาธารณะ - รับผิดชอบผ้าทุกชนิดของแขก
ฝ่ายต้อนรับ	
<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการสำนักงานส่วนหน้า - พนักงานต้อนรับ - พนักงานแผนกสัมภาระ - พนักงานแผนกสัมภาระ(กลางคืน) - พนักงานรับโทรศัพท์ - เจ้าหน้าที่สำรองห้องพัก - พนักงานเก็บเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลให้ดำเนินการราบรื่น - ลงทะเบียนแขกและดูแลทุกอย่างที่ขอ - บอกทางแขก ขนของแขก เข้า-ออก - ดูแลแทนแผนกอื่นๆรักษาความปลอดภัย - รับสาย คอนสาย โทรศัพท์ปลุกแขก - ดูแลเรื่องการจองห้องพัก - ออกใบเสร็จ รวมทั้งแลกเปลี่ยนเงิน
ฝ่ายบริการ	ให้บริการเบ็ดเตล็ดต่างๆ มักเป็นการส่วนตัว
ฝ่ายบัญชี	ควบคุมด้านการเงิน การบัญชี วิเคราะห์ปัญหาทางการเงินและสามารถดูแลแทนหัวหน้าใหญ่ได้

ตาราง 2.4 การแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรม (ต่อ)

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> - ฝ้าติดตามบุคคลที่มีพฤติกรรมน่าสงสัย - ติดต่อกับฝ่ายอื่นเรื่องทรัพย์สินที่หายไป - ดูแลควบคุมกุญแจต่างๆ ดูแลการขนเงิน - ดูแลเรื่องการซ่อมหนีไฟและการดับเพลิง
ฝ่ายขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - ติดต่อลูกค้าที่จองเป็นกลุ่ม - ติดต่อบริษัททัวร์ - ติดต่อบุคคลที่มีแนวโน้มจะเป็นลูกค้าได้ - ส่งไปรษณีย์หากลุ่มลูกค้า
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลแขกที่เป็นคนสำคัญ - ติดต่อและสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับแขกของโรงแรม ให้ได้มากที่สุด - ติดต่อสื่อมวลชนเรื่องต่างๆ เช่น แข่งโปร โมชั่นหรือสินค้าใหม่
ฝ่ายบุคคลและฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดนโยบายด้านบุคคลตามกฎหมาย - สรรหา และคัดเลือกบุคลากร - เรื่องเกี่ยวกับระเบียบวินัยและการร้องทุกข์ของพนักงาน - พัฒนาบุคลากรและการฝึกอบรม - การติดต่อสื่อความและปรึกษากับองค์กรลูกจ้าง
ฝ่ายบริการต่างๆสำหรับแขก	<ul style="list-style-type: none"> - บริการซักรีดเสื้อผ้าต่างๆสำหรับแขก - บริการเช่ารถ - ขายยา - ตัดผม
ฝ่ายจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารต่างๆ - ผู้จัดการ โรงแรม หรือผู้จัดการใหญ่ - ผู้ช่วยผู้จัดการ - ผู้จัดการภาคกลางคืน - ผู้จัดการที่พักค้างที่โรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่มาจากงานวิจัยของคณะศิลปกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ในโอกาสที่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการบริหารงานนั้น สามารถพิจารณาออกได้เป็น 4 องค์ประกอบ คือการวางแผน การติดต่อประสานงาน การควบคุม การประเมินผลงาน

การวางแผน คือการตัดสินใจทางเลือกที่เป็นไปได้ในอนาคต และจัดเตรียม เพื่อทางเลือกนั้น ในที่นี้พิจารณาว่าโรงแรมใช้ข้อมูลทางการเงินในการวางแผน การตลาด การเงิน และการบุคคล

- ทางด้านการตลาด พิจารณาด้านการกำหนดเป้าหมาย การส่งเสริมการขาย และวิธีการจำหน่าย รวมทั้งการศึกษาข้อมูลและลักษณะของผู้มาเข้าพัก หรือผู้มาใช้ห้องอาหารในโรงแรมนั้น
- ทางด้านการเงิน พิจารณาหาแหล่งเงินทุนระยะสั้น และระยะยาว วางแผนทางด้านลูกหนี้สินค้า และการกำหนดรายได้ และค่าใช้จ่าย
- ทางด้านบุคคล พิจารณาวางแผนด้านอัตราค่าจ้าง การจ่ายเงินเดือน โครงการฝึกอบรมพนักงาน และการชักจูงใจให้พนักงานเลื่อนขึ้นเงินเดือน เป็นต้น

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า การจัดการงบประมาณหลักของโรงแรมควรมีรายได้จากทางใดบ้าง รวมทั้งพิจารณาความต้องการของเงินทุน เพื่อการขยายกิจการและการปรับปรุงกิจการให้ดีขึ้น

การติดต่อประสานงาน โรงแรมจะแบ่งออกเป็นหน่วยงานย่อยต่างๆ เพื่อความเหมาะสมในการดำเนินงาน ลักษณะการดำเนินงาน จะเป็นการร่วมมือในแต่ละแผนกมากที่สุด ฉะนั้นการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยงาน โดยมุ่งผลประโยชน์ทางด้านธุรกิจเป็นส่วนใหญ่จึงเป็นเรื่องจำเป็น ระบบข้อมูลทางการเงินจะสามารถส่งเสริมข้อมูลทางด้านนี้ได้ ดังนี้

- กำหนดงบประมาณรวมของธุรกิจ ทำให้หน่วยงานระดับย่อย เห็นภาพของทั้งโครงการว่าจะดำเนินไปทางด้านใด
- สร้างงบประมาณย่อยในแต่ละหน่วยงาน ให้สอดคล้องกับงบประมาณรวมอันจะก่อให้เกิดผลดีต่อธุรกิจ
- รายงานผลการทำงานจริง ของแต่ละหน่วยงาน เพื่อนำมาสู่การแก้ไขปัญหาของการทำงานให้สอดคล้องกัน

การควบคุม หมายถึง ติดตามผลงานที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ของธุรกิจให้สอดคล้องกับการวางแผน วิธีการควบคุมนั้นให้มาในลักษณะของการตรวจสอบ การรายงานผลงาน และ กำหนดระบบควบคุมภายใน ในการพิจารณาทั้ง 3 ด้าน คือทางด้านการตลาด ทางด้านการเงิน และทางด้านบุคคล โคนพิจารณาว่ามีการตรวจสอบหรือ รายงาน หรือกำหนดระบบการควบคุมภายในตามที่วางแผนไว้หรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การประเมินผล หมายถึง การวิเคราะห์ผลที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดหวังไว้ อันเป็นแนวทางนำไปสู่การสร้างระบบงานใจที่มีประสิทธิภาพ และช่วยการทำงานให้มีประสิทธิภาพด้วยการประเมินผล อาจจะได้เมื่อมีการวางแผนมาก่อนแล้วเท่านั้น มิฉะนั้นจะไม่มีฐานในการเปรียบเทียบ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาลักษณะการดำเนินงานของโครงการ

3.1 การศึกษาความหมาย ลักษณะ และชนิดของโรงแรม

3.1.1 ความหมายของ โรงแรม

โรงแรม คือ สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้นเพื่อบริการนักท่องเที่ยวในเรื่องที่พักอาศัย อาหาร และการบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง

โรงแรม หมายถึง อาคารที่ห้องนอนหลายห้องติดต่อกันเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่างๆซึ่งอำนวยความสะดวกต่อผู้ที่มาเข้าพักเรียกว่า แขก (Guest)

3.1.2 ลักษณะของ โรงแรม

- โรงแรมเป็นสถานที่ซึ่งเคลื่อนที่จากแหล่งที่ตั้งไม่ได้
- ทุกคนมีสิทธิเข้าพักได้ เว้นแต่ผู้เยาว์ หรือเด็ก ไม่มีผู้ดูแลมาด้วย
- โรงแรมเป็นวิสาหกิจ ที่ขายสินค้าและบริการ ซึ่งได้คำนวณให้ผลกำไรพอควรทั้งนี้ขึ้นกับข้อปฏิบัติสากล การเงินการ โรงแรมมีภาวะเป็น อัตราบาล คือไม่มีผู้ใดสั่งการในเรื่องเงิน นอกจากเจ้าของ ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย
- โรงแรมคิดจัดให้บริการแก่ เอกชนแต่ละคน ครอบครัวย
- โรงแรมคิดจัดให้บริการเอกรูปครบถ้วน สำหรับสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยที่อย่างน้อยต้องมี ห้องนอน ห้องน้ำ รวมทั้งบริการส่วนอื่นๆด้วยเช่น อาหาร บริการซักรีด ไปรษณีย์ เครื่องดื่ม ของที่ระลึก นอกจากนี้ยังอาจมีสถานที่ประชุม หรืออื่นๆอีก

3.1.3 ความสำคัญของธุรกิจโรงแรม

3.1.3.1 ความสำคัญเชิงเศรษฐกิจ

- สร้างงานและอาชีพให้กับชุมชน
- นำรายได้เข้าสู่ประเทศและสร้างรายได้หมุนเวียน
- เป็นแหล่งรับป้อนสินค้า และผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมอื่นๆ
- สนับสนุนกิจกรรมการท่องเที่ยวและส่งเสริมการลงทุนในภูมิภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.3.2 ความสำคัญเชิงสังคม

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

3.1.4 การศึกษาชนิดของโรงแรม

การแบ่งประเภทของโรงแรมสามารถแบ่งได้หลายวิธีตามหลักวิชาการ โรงแรมดังนี้

3.1.4.1 การแบ่งประเภทตามลักษณะที่ตั้ง

แบ่งได้ 3 ประเภท คือ

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

โรงแรมในเมือง (city hotel) คือ โรงแรมในเมืองใหญ่ๆที่มีความสำคัญทางธุรกิจการค้า การทูตหรือการท่องเที่ยวอื่นๆ มีบทบาทสำคัญในการต้อนรับนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวเป็นอันมาก ผู้ที่ใช้บริการโรงแรมประเภทนี้จะได้รับความสะดวกสบายอย่างพร้อมมูล เช่น ห้องน้ำ โทรทัศน์ เครื่องรับโทรทัศน์ วิทยุ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในห้องพัก บริการซักรีด แพทย์ในกรณีที่ทำเป็นสถานที่จอดรถ บริการนำเที่ยว สำนักงานจองที่นั่ง เพื่อการเดินทาง และที่พักอื่นๆ เป็นต้น

นอกจากนี้ โรงแรมประเภทนี้ ยังได้จัดให้มีการบริการเพื่ออำนวยความสะดวกต่างๆ แก่แขกของโรงแรมและบุคคลภายนอก เช่น ห้องอาหาร ภัตตาคาร ดิสโก้ หรือบริการสำหรับนักธุรกิจ เป็นต้น

โรงแรมในเมืองเล็ก (smaller hotel city) คือ โรงแรมในเมืองที่ห่างไกลจากเมืองหลวง หรือเมืองใหญ่ หรืออยู่ในชนบท หรือแหล่งท่องเที่ยวประวัติศาสตร์ อาจมีสิ่งบริการต่างๆน้อยกว่าหรือคล้ายคลึงกับโรงแรมในเมือง

โรงแรมในสถานที่พักผ่อนตากอากาศ (resort hotel) คือ โรงแรมที่ตั้งขึ้นเพื่อการพักผ่อนตากอากาศโดยเฉพาะ ตั้งอยู่ในบริเวณสถานตากอากาศ ต่างๆทำให้มีบรรยากาศรอบบริเวณที่ต่างจากโรงแรมในเมือง ส่วนในด้านการบริการของโรงแรมประเภทนี้ มีการบริการเช่นเดียวกับโรงแรม

ในเมืองทั่วไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งอาจมีสถานเล่นกีฬา หรือกิจกรรมพิเศษ
อื่นๆบางแห่งอาจอยู่ใกล้หรือเป็นส่วนหนึ่งของสนามกอล์ฟ เป็นต้น

3.1.4.2 การแบ่งประเภทตามมาตรฐานของโรงแรม

โดยทั่วไปจะแบ่งโรงแรมตามมาตรฐานการบริการ และราคาไว้เป็นประเภทต่างๆดังนี้

โรงแรมชั้นพิเศษ (Luxury hotel) มีส่วนให้บริการและการบริการอย่างดี พิเศษครบครัน
ห้องพักหรูหรา

โรงแรมชั้นหนึ่ง(first class hotel) มีห้องพักและการบริการอย่างดี

โรงแรมชั้นสอง (second class hotel) มีห้องพักค่อนข้างดี แต่ส่วนบริการต่างๆอาจไม่ครบ
ครันเท่าโรงแรมชั้นหนึ่ง

โรงแรมชั้นสาม (third class hotel) มีห้องพักธรรมดา แต่ด้านการบริการอาจมี
ส่วนประกอบอื่นๆน้อยมาก หรือไม่มีเลย

โรงแรมชั้นสี่หรือโรงแรมราคาถูก (cheep hotel) มีเพียงห้องพักให้บริการเท่านั้น

สำหรับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยโดยกองวิชาการ ได้แบ่งชนิดของโรงแรมโดย
มาตรฐานขององค์การ แบ่งออกเป็น 5 ระดับเช่นกัน โดยให้เป็นจำนวนดาว เช่นเดียวกับที่นิยมใช้
เป็นมาตรฐานในประเทศแถบตะวันตก สำหรับโรงแรมระดับต่างๆโดยเฉพาะคณะกรรมการ
ส่งเสริมการลงทุนพิจารณา ดังนี้

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

3.1.4.3 การแบ่งประเภทตามขนาดของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามขนาดของโรงแรมโดยหลักเกณฑ์นี้จะแบ่งโดยยึดจำนวนห้องเป็นหลัก
ในการพิจารณา ดังนี้

โรงแรมขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 300 ห้องขึ้นไป เป็นโรงแรมที่จัดอยู่ใน
มาตรฐานสากล มีการดำเนินงานที่สลับซับซ้อนส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมที่มีเครือข่ายของการ
ดำเนินงานขยายขอบเขตไปตามเมือง หรือปะเทศต่างๆ

โรงแรมขนาดกลาง มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 300 ห้อง เป็นโรงแรมที่จัดให้มีการให้บริการ
ที่ได้มาตรฐาน มีการดำเนินงานไม่กว้างขวางนัก คงจำกัดอยู่ในสถานที่ซึ่งเป็นที่ตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารทสวงนวิสาหรับการใชงานเพื่อการศีกษาเท่านั้น เมือผูยาดเินหาไปใชประยชนดานการคา
ไมวากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิใหัดัดแปลงเนื้อหา และตองอางอิงถึงเจาของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช

โรงแรมเท่านั้น โรงแรมประเภทนี้มีอยู่ทั่วไป ถ้าตั้งอยู่ในบริเวณที่พักตากอากาศ ก็อาจถือได้ว่าเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ของท้องถิ่นนั้นๆ ได้ เนื่องจากมีห้องพักมากกว่า 100 ห้อง

โรงแรมขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง โรงแรมประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นการดำเนินกิจการโดยสมาชิกในครอบครัว หรือโดยเจ้าของสถานที่ตั้งโรงแรมนั่นเอง ดำเนินกิจการเป็นธุรกิจขนาดเล็ก ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมในท้องถิ่นชนบทหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในระหว่างเส้นทางการเดินทาง และโรงแรมในบริเวณสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งมีผู้ไปพักในช่วงฤดูพักผ่อน

3.1.4.4 การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของโรงแรม

การแบ่งประเภทตามลักษณะการดำเนินการของ โรงแรม หรืออาจเรียกได้ว่าการแบ่งตามลักษณะการบริการสามารถแยกประเภทของโรงแรมได้ดังนี้

ลักษณะแบบอเมริกัน (American plan hotel) คือ คิดอัตราค่าห้องพักรวมค่าอาหารด้วย ซึ่งอาจจะเป็นแบบ 2-3 มื้อ ไม่มีการลดหย่อนค่าที่ห้องพักในกรณีที่แขกไม่รับบริการอาหารเช้า

ลักษณะแบบยุโรป (Europe plan hotel) คืออัตราค่าห้องพักจะมีเพียงค่าห้องพักเท่านั้น ส่วนค่าอาหารจะต้องจ่ายเงินเพิ่มทีหลังในกรณีที่แขกผู้มาพักต้องการ

ลักษณะแบบผสม (dual plan hotel) เป็นการบริการทั้งสองแบบข้างต้นรวมกันอยู่ ให้แขกเลือกรับบริการได้ตามความต้องการอย่างใดอย่างหนึ่ง

3.1.4.5 การแบ่งประเภทตามระยะเวลาการเข้าพัก

การแบ่งประเภทระยะเวลาการเข้าพักใช้จุดมุ่งหมายของผู้มาเข้าพักเป็นเกณฑ์ในการจัดประเภทของโรงแรม เพื่อความสะดวกในการให้บริการได้ตรงตามความต้องการของแขกผู้มาพักแบ่งออกได้ดังนี้

Business hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ อาจมีบริการต่างๆสำหรับการติดต่อธุรกิจ มักเป็นโรงแรมใจกลางเมือง

Convention hotel เป็นโรงแรมที่เป็นศูนย์กลางการจัดประชุมหรือสัมมนา ซึ่งจะต้องมีห้องประชุมขนาดต่างๆกันไว้ให้บริการ

Leisure hotel เป็นโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว สำหรับผู้ที่ต้องการมาพักผ่อน อาจมีส่วนต่างๆสำหรับบริการการพักผ่อนภายในบริการโรงแรม

Sport and resort hotel เป็นโรงแรมสำหรับมาพักผ่อน เพื่อเล่นกีฬา อาจต้องมีการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เล่นกีฬาเป็นต้น

3.2 การกำหนดขนาดและชนิดของโรงแรม

จากการศึกษาการแบ่งชนิดของโรงแรม สามารถกำหนดลักษณะของโครงการได้ดังนี้

- ก. กำหนดลักษณะที่ตั้งของโครงการ โครงการนี้ตั้งอยู่บริเวณชายทะเลจังหวัดภูเก็ต มีลักษณะเป็นโรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)
- ข. กำหนดลักษณะตามมาตรฐานของโรงแรม กำหนดให้เป็นโรงแรมขนาด 5 ดาว (deluxe) ตามเงื่อนไขของคณะกรรมการสนับสนุนการลงทุน
- ค. กำหนดลักษณะตามขนาดของโรงแรม เนื่องจากมีห้องพักในโครงการจำนวน 80 ห้อง จึงจัดว่าเป็นโรงแรมขนาดเล็ก
- ง. กำหนดลักษณะตามลักษณะการดำเนินงานของโรงแรม เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน จึงกำหนดให้โครงการมีลักษณะการดำเนินงานแบบผสม (dual plan hotel)
- จ. กำหนดลักษณะตามระยะเวลาที่เข้าพัก แยกที่เข้าพักส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ และบางส่วนก็เป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศที่เข้ามาพักผ่อน จึงกำหนดให้โครงการเป็นโรงแรมที่มีระยะเวลาการเข้าพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- ฉ. กำหนดลักษณะตามลักษณะของแขกผู้เข้าพัก เนื่องจากความเหมาะสมของสถานที่ตั้ง โรงแรมนี้ในโครงการจึงมีลักษณะที่ให้บริการนักท่องเที่ยว (tourist)

ดังนั้น จึงสามารถกำหนดลักษณะและมาตรฐานโครงการได้ ตามมาตรฐานต่างๆที่กล่าวมาข้างต้นได้ดังนี้

ลักษณะที่ตั้ง	โรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)
มาตรฐาน	deluxe hotel
ขนาด	โรงแรมขนาดเล็ก 13 วิลล่า 80 ห้อง
การดำเนินการ	แบบผสม (dual plan hotel)
ระยะเวลาการเข้าพัก	แบบพักผ่อน (resort hotel) 3-20 วัน
ลักษณะการเข้าพัก	สำหรับนักท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การวิเคราะห์จำนวนบุคลากรของโรงแรม

พิจารณาจากมาตรฐานการโรงแรมและอัตราการเข้าพัก โดยเปรียบเทียบดังนี้

ตาราง 3.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

ลักษณะบริการ	พนักงาน:ห้องพัก
โรงแรมแบบรีสอร์ท	4:1
โรงแรมสำหรับการประชุม สัมมนา	1.0:1
โรงแรมในเมืองขนาดใหญ่	0.8:1
รีสอร์ท ขนาดกลาง	0.6:1
โรงแรมขนาดเล็ก	0.25:1
รวม	0.10:7

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงศ์นุช ศรีธนาอนันต์

การแบ่งประเภทของแรงงาน

พนักงาน ในธุรกิจอาจแบ่งตามลักษณะของงาน ได้เป็น 4 ระดับ ดังนี้

พนักงานระดับที่ 1 ทำงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค เช่น พนักงานเสิร์ฟ, พนักงานต้อนรับ

- พนักงานทำความสะอาด, ผู้ช่วยในครัว, พนักงานต้อนรับ
- เสิร์ฟ, พนักงานรับโทรศัพท์

พนักงานระดับที่ 2 ทำงานที่ต้องใช้เทคนิคระดับกลาง เช่น บาร์เทนเดอร์, หัวหน้าแผนก

- พนักงานดูแลครัว, พนักงานคิดเงิน, หัวหน้าแม่บ้าน, เลข

พนักงานระดับที่ 3 ทำงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค เช่น พนักงานดูแลห้องพัก,

ผู้จัดการ อาหาร, หัวหน้าช่าง, หัวหน้าแผนกบัญชี, คนสัมพัสปนักงานใหม่

พนักงานระดับที่ 4 ทำงานระดับบริหาร ได้แก่ ผู้จัดการทั่วไป, ผู้จัดการแผนกบุคคล

ผู้จัดการฝ่ายการตลาด, ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

ตาราง 3.2 แสดงอัตราส่วนของพนักงานระดับต่างๆของโรงแรม

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

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นงคินุช ศรธนาอนันต์

ตาราง 3.3 แสดงการแบ่งอัตรากำลังตามหน่วยงานต่างๆของโรงแรม

จำแนกตามฝ่าย	เปอร์เซ็นต์ของกำลังพนักงาน	จำนวนของพนักงาน (คน)
1. ส่วนควบคุมส่วนต้อนรับ <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการ โรงแรม - ผู้จัดการฝ่าย - ผู้จัดการต่างๆ 	3%	4
2. ส่วนต้อนรับ และจองห้องพัก <ul style="list-style-type: none"> - พนักงานต้อนรับส่วนหน้า - พนักงานดูแลห้องพัก - พนักงานรับโทรศัพท์ 	11%	18
3. พนักงานบริการ <ul style="list-style-type: none"> - พนักงานขนกระเป๋า - พนักงานเรียกรถ - พนักงานลิฟท์ 	19%	27
4. ส่วนแม่บ้าน <ul style="list-style-type: none"> - พนักงานทำความสะอาด - พนักงานดูแลห้องพัก - พนักงานเปลี่ยนผ้าในห้องพัก 	27%	40
5. ส่วนดูแลอาหาร ห้องอาหาร <ul style="list-style-type: none"> - พนักงานต้อนรับ - พนักงานเสิร์ฟ 	34%	49

ส่วนปรุงอาหาร		
- พ่อกครัว		
- ผู้ช่วยพ่อกครัว		
6. เก็บอุปกรณ์ และ งานระบบ		
- วิศวกร		
- ช่างไม้ หัวน้ำช่าง		
- ช่างไฟฟ้า		
7. ส่วนดูแลรักษาโรคและพยาบาล		
รวม	100	160

ที่มา : การโรงแรมเบื้องต้น โดย นางคณัฐ ศรธนาอนันต์

3.4 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและผู้ใช้อาคาร

อาคารในโครงการนี้ เป็นอาคารที่สามารถตอบสนองความต้องการในด้านของที่พักแรมพักผ่อน บริการเพื่อสุขภาพ การจัดเลี้ยงให้แก่ผู้มาพักและนักท่องเที่ยว

ดังนั้น อาคาร โรงแรม ในโครงการนี้จึงต้องจัดเตรียมส่วนบริการไว้อย่างเพียงพอ ซึ่งต้องอาศัย บุคคลากรจำนวนมาก ในหลายสาขาวิชา โดยทำงานร่วมกันในด้านการบริการ และเพื่อให้การบริการ เป็นไปอย่างเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ สามารถแบ่งผู้ใช้อาคารได้เป็นสองกลุ่มใหญ่ๆ คือ ผู้ใช้บริการ และผู้ให้บริการ

ผู้ให้บริการ

คือผู้ที่ทำงานให้บริการโดยทั่วไป นักท่องเที่ยวหรือแขกผู้เข้าพัก รวมทั้งผู้ที่มาใช้บริการอย่างอื่น บุคคลเหล่านี้ได้แก่ เจ้าหน้าที่พนักงาน โรงแรมทุกประเภท ตั้งแต่ระดับผู้บริหาร จนถึงพนักงานทำความสะอาด ซึ่งประสิทธิภาพในการทำงานของคนเหล่านี้เป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงดังนั้นการออกแบบอาคารจึงต้องคำนึงถึงหัวข้อต่อไปนี้

ก. ตัวอาคาร

อาคารต้องได้รับการออกแบบโดยตรงต่อความต้องการด้านประโยชน์ใช้สอย มีความสะดวกในการทำงาน โดยมีการจัดวางส่วนต่างๆที่สัมพันธ์กันให้อยู่ใกล้กัน หรือสามารถติดต่อกันได้ โดยสะดวก ซึ่งจะช่วยให้การทำงานของพนักงานมีความสะดวกรวดเร็ว การออกแบบส่วนให้บริการนี้ไม่จำเป็นต้องหรูหราสวยงามก็ได้ เพราะไม่ได้เป็นส่วนสำหรับแขกผู้มาใช้บริการ ตรงข้ามกับ ส่วนด้านหน้าที่ไว้รองรับแขกผู้มาใช้บริการ ต้องจัดให้หรูหราสวยงามเพราะเป็นส่วนที่เชิดชูและเชื่อ

เชิญให้เกิดความประทับใจ โดยที่การออกแบบส่วนสำหรับพนักงาน ก็ควรให้ความสนใจในเรื่องของเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงาน สร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีพร้อมทั้งขวัญและกำลังใจ รวมทั้งด้านความปลอดภัย

ข. ผู้มาใช้บริการร่วม

คือผู้มาใช้บริการ โรงแรมเช่นห้องอาหาร ซึ่งช่วยทำรายได้ให้กับโรงแรมซึ่งต้องให้ความสนใจและให้ความสะดวกในด้านบริการต่างๆ รวมทั้งการจอร์ดยนต์ ทางเข้าออก ทำให้โรงแรมได้ใช้เนื้อที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด

3.5 การศึกษาระบบการดำเนินการ และหน้าที่รับผิดชอบของบุคลากร

การจัดดำเนินการ โรงแรมเพื่อให้บรรลุถึงจุดมุ่งหมาย เพื่อให้บริการ โรงแรมมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยวิธีหลายอย่างตามลักษณะ ชนิด และขนาดของ โรงแรม ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของ ผู้มาใช้บริการ โรงแรมเป็นเกณฑ์ และจะได้รับความสำเร็จเมื่อได้รับการประสานงานที่ดีจากทุกๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

3.5.1 ลักษณะกิจการ โรงแรม

ก. เจ้าของโรงแรมหรือบริษัทเจ้าของโรงแรม (hotel owner or owning company) เจ้าของโรงแรมอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือลงทุนร่วมกันหลายคนในรูปแบบของบริษัทซึ่งตั้งขึ้น โดยการแบ่งทุนออกเป็นหุ้นซึ่งมีมูลค่าแต่ละหุ้นเท่าๆกัน ผู้ถือหุ้นเหล่านี้ต่างรับผิดชอบเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ยังส่งใช้ไม่ครบปริมาณของหุ้นที่ตนถือ แต่ถ้าหากผู้ถือหุ้นบางคนจะแสดงความจำนงขอรับผิดชอบโดยไม่จำกัดก็ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นนั้นจะต้องเป็นกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นนี้มีฐานะเป็นเจ้าของ โรงแรม ซึ่งโดยหลักการแล้วผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิจัดการทรัพย์สินต่างๆของ โรงแรม เพราะถือว่าทุกคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินต่างๆเหล่านั้น แต่เนื่องจากปกติบริษัทมักมีผู้ถือหุ้นจำนวนมาก ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเขามามีส่วนในการจัดการ ย่อมก่อให้เกิดความสับสนยุ่งยาก ดังนั้นผู้ถือหุ้นทั้งหมด จึงต้องใช้อำนาจของตนผ่านทางกรรมการของบริษัท โดยวิธีออกเสียง โดยเริ่มต้นด้วยการเลือกคณะกรรมการของบริษัท ให้เข้ามาจัดการทรัพย์สินต่างๆแทน นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นยังออกเสียงให้แก่ใคร่ระเบียบข้อบังคับ กำหนดแผนงานสำหรับพนักงาน เลือกผู้สอบบัญชี กำหนดจำนวนเงินปันผล และเรื่องสำคัญบางเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทดำเนินงานตาม

ผู้มีสิทธิออกเสียงจัดการต่างๆจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นชนิด “หุ้นสามัญ” ซึ่งการออกเสียงผู้ถือหุ้นจะต้องไปออกเสียงด้วยตัวเอง หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นไปลงคะแนนแทน ยังมีหุ้นอีกชนิดหนึ่งเรียกว่า “หุ้นส่วนบุริมสิทธิ” โดยหุ้นชนิดนี้จะมิตสิทธิบางอย่างมากกว่าหุ้นสามัญเช่น การมีสิทธิ

รับทุนคืนก่อนหุ้นสามัญเมื่อโรงแรมเลิกกิจการ และมีสิทธิได้รับผลกำไรก่อน และยังมีสิทธิ
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปเผยแพร่หรือใช้
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ได้รับสิทธิพิเศษอื่นๆที่โรงแรมระบุไว้ เช่นได้สิทธิได้รับเงินปันผลทาง cumulative preference stock คือ หากปีใดโรงแรมไม่มีกำไรพอจ่ายเงินปันผล ในปีต่อมาทางบริษัทต้องมีการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเพื่อชดเชยปีที่ไม่ได้รับ เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิพิเศษมากกว่าหุ้นสามัญ จึงทำให้ไม่มีสิทธิออกเสียงในการจัดการ เมื่อผู้ถือหุ้นไม่มีประสงค์จะร่วมทุนในโรงแรมต่อไปสามารถนำหุ้นไปเทขายให้ผู้อื่นได้ การเปลี่ยนสิทธิในการถือหุ้นอย่างเสรีเช่นนี้ ทำให้โรงแรมที่ก่อตั้งในรูปแบบของบริษัทมีอายุไม่จำกัด

ข. การเลือกคณะกรรมการของโรงแรม (board of director) คณะกรรมการเป็นกลุ่มบุคคลหนึ่งที่ผู้ถือหุ้นเลือกเข้ามาให้จัดการโรงแรม และเนื่องจากโรงแรมที่ก่อตั้งในรูปแบบของบริษัทนี้ จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิและหน้าที่แต่จะไม่สามารถดำเนินการใดๆได้ จึงต้องอาศัยกรรมการเป็นผู้ดำเนินการแทนในนามของโรงแรม กรรมการของโรงแรมจะมีกี่คนก็ได้ แต่โดยหลักเกณฑ์ควรจะมีน้อยพอที่จะทำงานเป็นทีมได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่ควรมีมากพอเพื่ออาศัยประสบการณ์และความคิดเห็นต่างๆดั่งนั้น การตัดสินใจหรือการกระทำต่างๆใดๆจึงต้องทำในที่ประชุม คณะกรรมการซึ่งมีประธานกรรมการ

การที่ผู้ถือหุ้นเลือกให้ใครคนใดคนหนึ่งเป็นกรรมการของโรงแรมหนึ่งนั้น เพื่อให้ปฏิบัติกรการเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้กรรมการจึงถือเสมือนว่า เป็นผู้มีอำนาจสูงสุดในการดำเนินการใดๆของโรงแรม แต่อำนาจต้องอยู่ในระเบียบข้อบังคับ โดยที่ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้กำหนดให้การดำเนินการของกรรมการจะพยายามรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ แต่ต้องพร้อมไปกับการมีความรับผิดชอบของสังคมและพนักงานโรงแรม โดยหน้าที่ของกรรมการโรงแรมสรุปได้ดังนี้

- จัดวางนโยบายและจุดประสงค์ที่สำคัญของโรงแรม ตลอดจนแนะนำและควบคุมพนักงาน ให้ดำเนินงานไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์นั้น
- เป็นผู้คัดเลือกผู้บริหารระดับสูง หรือพนักงานชั้นสูง ตลอดจนกำหนดเงินเดือนและสิ่งตอบแทนต่างๆ
- ปฏิบัติหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วงไป โดยมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ผู้บริหารระดับสูงและพนักงานอื่นทำแทน
- พยายามรักษาระดับของกำไรจากการดำเนินงานและทรัพย์สินต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น พนักงานและสังคม

ค. ผู้จัดการ (general manager) มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการจัดการธุรกิจ เพื่อให้ธุรกิจโรงแรมบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมาย ดังนั้นผู้จัดการจึงต้องเป็นผู้มีความรู้ และความชำนาญที่จะทำให้งานต่างๆ ของธุรกิจสำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ โดยมีให้ผู้อื่นช่วยกระทำ เนื่องจากธุรกิจเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมมีขนาดใหญ่ ผู้จัดการไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียวจึงต้องมีผู้ช่วยซึ่งแบ่งออกตามสายงานปฏิบัติ งาน โดยที่ทุกคนขึ้นกับผู้จัดการทั่วไป หน้าที่หลักของผู้จัดการ โรงแรมสามารถสรุปได้ดังนี้

- จัดแบ่งงานให้เหมาะสมแก่ทุกคน
- กำหนดหรือแนะนำวิธีการทำงาน
- ควบคุมให้งานที่ได้รับมอบหมายสำเร็จตรงเป้า

3.5.2 การจัดหน่วยงานบริหารของโรงแรม (hotel organization)

ทุกโรงแรมต้องมีการกำหนดแผนภูมิการบริหารงาน โดยที่รูปแบบการบริหารงานขึ้นอยู่กับปัจจัยของ โรงแรม เช่น ทำเลที่ตั้ง การให้บริการ และวางผังภายใน โรงแรม พื้นฐานและการฝึกอบรม ความสามารถกลุ่มผู้บริหาร ประเภทการลงทุน ขนาดและระดับของ โรงแรม ตลอดจนนโยบายของ โรงแรม สามารถแบ่งหน่วยงานของ โรงแรมตามลักษณะการดำเนินงานได้เป็น 10 แผนก ดังนี้

1. ฝ่ายขาย (sale department)

มี sale manager เป็นผู้รับผิดชอบการขายของ โรงแรมทั้งหมด โดยรับคำสั่ง โดยตรงจาก general manager

2. ฝ่ายควบคุมบัญชีและการเงิน (comtroller and accounting department) มีหัวหน้าฝ่ายบัญชีเป็นผู้รับผิดชอบ มีหน้าที่ดังนี้

- ควบคุมการบันทึกรายการทุกบัญชี รวมทั้งทรัพย์สินต่างๆของ โรงแรม
- บริหารงานที่เกี่ยวข้องกับการเงิน
- ควบคุมดูแลเงินสดและทรัพย์สินอื่นๆ
- ประสานงานกับทุกแผนก รักษาระบบการควบคุมภายใน ตรวจสอบรายรับรายจ่าย และทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติการทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

3. ฝ่ายห้องพัก (room division) มีผู้จัดการฝ่ายห้องพักเป็นผู้ควบคุมและรับผิดชอบงานของทุกแผนกที่เกี่ยวข้อง และทำงานสัมพันธ์กับฝ่ายห้องพัก โดยมีผู้ช่วยดังนี้

- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายห้องพัก
- ผู้จัดการแผนกส่วนหน้า
 - แผนกต้อนรับ
 - แผนกสั่งจองห้องพัก
 - แผนกกระเป๋าเดินทาง
 - แผนกของหาย
 - แผนกโทรศัพท์
 - แผนกไปรษณีย์และวัสดุภัณฑ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แผนกเก็บบิล
- แผนกเก็บเงินล่วงหน้า

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) ปกครองพนักงานและจัดหาพนักงานบรรจุใหม่ควบคุมรายได้ให้เหมาะสมต่อค่าครองชีพ กำหนดสภาพความเป็นอยู่ สวัสดิการ และทำการอบรมพนักงาน

8. ฝ่ายจัดซื้อ (purchasing department) ทำหน้าที่ซื้อวัสดุต่างๆตามที่แต่ละฝ่ายต้องการ

9. ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (public relation department) ทำหน้าที่เชื่อมโยงข่าวสารระหว่างโรงแรมกับสื่อมวลชน รวมทั้งพนักงาน

10. ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพ

11. ฝ่ายวิศวกรรม (engineering department)

- แผนกควบคุมและปฏิบัติรงาน
- แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา

12. ฝ่ายแผนกงานส่วนย่อย

- แผนกธุรกิจการค้า
- แผนกบริการด้านซักรีด
- แผนกสระว่ายน้ำ
- แผนกอาคารและลานจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบของผู้ใช้

4.1 ประเภทของโครงการ

ทำการแบ่งการพิจารณาส่วนที่เป็นโรงแรมโดยแบ่งตามเกณฑ์ต่างๆตามมาตรฐานของโรงแรม ดังนี้

ก. แบ่งตามที่ตั้ง

เป็น โรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)

เนื่องจากโรงแรมตั้งอยู่ใกล้หรือในแหล่งที่มีสิ่งดึงดูดใจจากการท่องเที่ยว หรือมีพื้นที่ในบริเวณจัดกิจกรรมเพื่อการผ่อนคลายและดึงดูดใจให้มีผู้มาพัก

ข. แบ่งตามระดับของการบริการ

จัดเป็นบริการแบบหรูหรา (luxury)

เนื่องจากเป็น โรงแรมตกแต่งสวยงาม ตั้งอยู่ในทำเลสำคัญของเมือง ให้บริการในชั้นดีเลิศในทุกด้าน พนักงานทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสูง บรรยากาศมีความหรูหรา มาก ที่มีความเป็นส่วนตัวหรือเฉพาะบุคคล

ค. แบ่งตามมาตรฐานของโรงแรม

เป็น โรงแรมชั้นหนึ่ง

เนื่องจากมีส่วนที่ให้บริการและส่วนอำนวยความสะดวกครบครัน

ง. แบ่งตามขนาดของโรงแรม

เป็น โรงแรมเล็ก (จำนวนห้องพัก 80-100 ห้อง)

จ. แบ่งตามลักษณะการดำเนินงานของโรงแรม

แบบอเมริกัน

คือคิดค่าห้องพักพร้อมกับค่าอาหารเช้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จ. แบ่งตามระยะเวลาการเข้าพัก

เป็น โรงแรมพักตากอากาศ (resort hotel)

เป็นแบบที่พักผ่อน อาจมีระยะเวลาการเข้าพัก ตั้งแต่ 3-20 วันตามความต้องการของผู้เข้าพัก
โครงการ

ข. แบ่งตามอัตราค่าห้องพัก

อยู่ในระดับหรูหรา (luxury) คือกลุ่มราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 85-100% ของราคาสูงสุดของราคา
ที่มีการประกาศขายในตลาด

ดังนั้น โครงการจึงจัดอยู่ในระดับ โรงแรมพักตากอากาศระดับหรูหรา หรือ โรงแรมพักตากอากาศ
ระดับ 5 ดาว (luxury resort hotel) ซึ่งโครงการประเภทนี้จะตั้งในบริเวณที่มีแหล่งท่องเที่ยว หรือมี
กิจกรรมดึงดูดใจทางการท่องเที่ยว หรืออยู่ใจกลางชุมชนเมืองที่มีทิวทัศน์สวยงาม และต้องมีการ
เสนอกิจกรรมสันทนาการที่หลากหลายหรือสร้างความประทับใจแก่แขกผู้มาพัก ซึ่งสามารถดึงดูด
ให้ผู้มาพักอยู่ได้นานวันขึ้น

นอกจากเป็น โรงแรมเพื่อการพักผ่อนแล้ว ยังสามารถเป็น โรงแรมเพื่อการจัดงานสัมมนา หรือ
ประชุม ในแต่ละวันเมื่อการประชุมเสร็จสิ้นในแต่ละวัน ผู้มาร่วมประชุมสามารถพักผ่อนและ
เพลิดเพลินกับกิจกรรมต่างๆได้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแนวโน้มในปัจจุบันของคนทั่วไปมีความตื่นตัวและตระหนักถึงการมี
สุขภาพและพลาสมาที่ดี มีรายได้เพื่อการจับจ่ายโดยเฉลี่ยสูงขึ้น มีการส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยว
มากขึ้น ทำให้เกิดความนิยมแพร่หลายในการพักผ่อนและใช้บริการในดงรวมตากอากาศมากขึ้น ซึ่ง
นับเป็นปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจประเภทนี้เจริญเติบโตต่อไป

ภาพลักษณ์ของ โครงการ

1. เป็นสถานที่พักผ่อนตากอากาศที่เน้นด้านการใช้ประโยชน์จากสภาพแวดล้อม
2. มีความเป็นส่วนตัวสูง แยกส่วนกิจกรรม และส่วนพักผ่อนออกจากกัน และบางส่วนของ
ห้องพักที่เป็นห้องชุดสูง และแบบบ้านพัก จะมีส่วน recreation บางอย่างที่เป็นส่วนตัวด้วย
เช่น สระว่ายน้ำ หรือ เชน่าเป็นต้น
3. ให้บริการกิจกรรมในด้านการพักผ่อนต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สปา เป็นต้น
4. ทุกห้องต้องสามารถมองเห็นทะเลได้ทุกห้อง
5. กิจกรรมการพักผ่อนแต่ละประเภทจะมีพื้นที่ใช้สอยต่อเนื่องกัน สามารถเข้าถึงกันได้เหมือน
เป็นสนามหลังบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. เป็นอาคารที่กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมและธรรมชาติ ไม่ขัดแย้งกันด้วยลักษณะทางสถาปัตยกรรม และการแบ่งพื้นที่ว่าง (space) จนทำให้สภาพแวดล้อมหรือบรรยากาศการพักผ่อนเสียไป

4.2 การกำหนดจำนวนห้องพักของโครงการ

เนื่องจากเป็นโครงการที่ต้องการความเป็นส่วนตัวที่สูง ดังนั้นการกำหนดจำนวนห้องพักจึงเป็นสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงเป็นพิเศษ โดยการกำหนดในขั้นต้นอาจดูจาก โครงการตัวอย่างที่มีความใกล้เคียงกัน

- อมันบุรี	มีห้องพัก 40 ห้อง
- บ้านยันตรี ภูเก็ต	มีห้องพัก 86 ห้อง
- ชิวาศรม	มีห้องพัก 57 ห้อง
- อมันคาร์	มีห้องพัก 29 ห้อง
- balina selai resort	มีห้องพัก 56 ห้อง

จะเห็นได้ว่าโครงการส่วนใหญ่มีขนาดไม่เกิน 100 ห้อง แต่ในทั้งนี้เนื่องจากมองทางด้านเศรษฐศาสตร์ประกอบด้วยแล้ว การกำหนดจำนวนห้องพักควรมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดที่ตั้งของโครงการประกอบกันไปด้วยกัน

นอกจากนี้แล้ว โรงแรมขนาด 40-80 ห้องเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ที่สามารถมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆทางด้านการบริการแก่ผู้เข้าพัก ได้รับมาตรฐาน กล่าวคือสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้มีขึ้น สามารถบริการได้คุ้ม และเป็นประโยชน์ต่อนักท่องเที่ยว

ดังนั้นการกำหนดจำนวนห้องพักจึงกำหนดไว้เป็นแบบวิลล่า 13 หลัง แบบห้องพัก 60 ห้อง คิดเป็นจำนวนผู้เข้าพักมากที่สุด 146 คน

4.3 การวิเคราะห์ประเภท พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้โครงการ

4.3.1 ประเภทของผู้ใช้โครงการ

4.3.1.1 บุคคลทั่วไป

เป็นบุคคลที่ไม่ได้เข้าพักโครงการเลยเป็นผู้ที่เข้ามาใช้บริการพักผ่อน มาใช้บริการห้องอาหาร หรือคอฟฟี่ชอปของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.1.2 ผู้เข้าพัก

ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวทั้งจากภายในและภายนอกประเทศซึ่งมีความต้องการเข้าใช้บริการโรงแรมพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ซึ่งมีรายได้เพื่อการจับจ่ายโดยเฉลี่ยสูง ระยะเวลาการเข้าพัก ตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความต้องการของผู้เข้าพักโครงการ

4.3.1.3 บุคลากรของโครงการ

เป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบส่วนต่างๆตามหน้าที่ภายในโครงการ เช่น ด้านการดูแลสมาชิกให้ทำตามที่กำหนด อำนวยความสะดวกสบายให้แก่สมาชิกปฏิบัติตามหน้าที่ในแต่ละฝ่าย แบ่งเป็นฝ่ายต่างๆดังต่อไปนี้

- ฝ่ายต้อนรับส่วนหน้าโครงการ
- ฝ่ายดูแลอาหารและเครื่องดื่ม
- ฝ่ายดูแลสุขภาพและสันทนาการ
- ฝ่ายบริหาร
- ฝ่ายบัญชี
- ฝ่ายทำความสะอาด
- ฝ่ายซ่อมบำรุง

4.3.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้มาใช้โครงการ

โดยแบ่งเป็นกลุ่มผู้มาใช้โครงการดังนี้

4.3.2.1 บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่ไม่ได้เข้ามาพักโครงการเลยเป็นผู้เข้ามาใช้บริการพักผ่อนหรือเข้ามาใช้บริการห้องอาหาร หรือคอฟฟี่ชอปของโครงการ โดยไม่สามารถเข้าใช้บริการสปา ได้

4.3.2.2 ผู้เข้าพัก

แยกผู้เข้าพักสามารถพักผ่อนตามอัธยาศัยได้ หรืออาจต้องการเลือกที่จะทำกิจกรรมต่างๆที่โครงการจัดเตรียมไว้ เช่น สปา โดยค่าบริการคิดเป็นแพคเกจ หรือแยกตามกิจกรรมที่เลือกสามารถใช้จ่ายกิจกรรมเสริมหรือกิจกรรมนันทนาการได้

โดยส่วนสปา เปิดให้บริการตั้งแต่ 9.00-21.00 น. โดยมีกรให้บริการนวดที่วิลล่า ตั้งแต่ 9.00-11.30 น.

4.3.2.3 บุคลากรของโครงการ

ในการดำเนินงานต่างๆภายในโครงการให้บรรลุเป้าหมายนั้นจำเป็นต้องมีบุคลากรผู้เชี่ยวชาญในหลายๆด้าน ซึ่งในโครงการนี้แบ่งงานและความรับผิดชอบออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ก. ส่วนบริหารโครงการ

เป็นฝ่ายที่บริหารและควบคุมโครงการต่างๆให้เป็นไปตามนโยบายและแผนที่ตั้งไว้ ประกอบด้วย ฝ่ายจัดการและบริหาร ฝ่ายธุรการและต้อนรับ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบุคคล โดยเวลาทำการทั่วไปของกลุ่มนี้จะเป็นเวลาตามปกติ คือ 8.00-16.00 น. และพนักงานส่วนนี้จะมีการรับส่งหรือนำรถมาเอง

ข. ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพ

เป็นฝ่ายให้บริการและคำแนะนำปรึกษา เกี่ยวกับสุขภาพรวมทั้งเป็นผู้ให้บริการ spa treatment แก่แขกผู้เข้ารับบริการ โดยเวลาทำการ โดยทั่วไปของกลุ่มนี้จะเป็นเวลาปกติ 8.00-16.00 น.

ค. ฝ่ายให้บริการและซ่อมบำรุง

เป็นฝ่ายบริการด้านต่างๆของโครงการ เช่น การทำความสะอาด ซ่อมบำรุง การประกอบอาหาร ซักรีด

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรในโครงการ

บุคลากร	หน้าที่
1. ฝ่ายต้อนรับส่วนหน้าโครงการ	
1.1 ส่วนต้อนรับ	
- ผู้จัดการแผนกต้อนรับ	- มีหน้าที่ดูแลและประสานงานในฝ่ายต้อนรับ และฝ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกต้อนรับ	- มีหน้าที่ช่วยเหลือผู้จัดการ ในด้านการดูแลรายละเอียดของงาน และจัดทำตารางทำงาน ทำงานร่วมกัน
- ผู้ช่วยผู้จัดการ	- เป็นตัวแทนฝ่ายบริหาร เพื่อรับผิดชอบในส่วนที่ต้องติดต่อกับลูกค้า ควบคุมเกี่ยวกับการเงินตรวจสอบความเรียบร้อยในทุกส่วน
- พนักงานประชาสัมพันธ์	- ให้การต้อนรับ และเอาใจใส่ลูกค้าของโครงการ ติดตามดูแลในด้านอำนวยความสะดวกสบายทุกอย่างของลูกค้า รับส่งจดหมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรในโครงการ (ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- หัวหน้าพนักงานห้องพัก	- ควบคุมดูแลการทำงานของพนักงาน รับผิดชอบหน้าที่ที่ร่วมกับพนักงานประชาสัมพันธ์ และพนักงานสำรองห้องพัก
- พนักงานห้องพัก	- บริการขนสัมภาระ และอำนวยความสะดวกในเรื่องต่างๆไป
- พนักงานขนสัมภาระ	- บริการขนสัมภาระ และอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าไปยังห้องพัก
1.2 ส่วนสำรองห้องพัก	
- ผู้จัดการส่วนสำรองห้องพัก	- ประสานงานกับผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาด ควบคุมการสำรองห้องพัก ให้บริการแก่ลูกค้า
- พนักงานส่วนสำรองห้องพัก	- คำนึงรับ และยืนยันการสำรองห้องพักของสมาชิกประสานงานกับพนักงานห้องพัก โดยพนักงานจะแจ้งเรื่อง และฝ่ายการตลาดจะนำใบสำรองห้องพักใส่ในผังห้องพัก
- ผู้จัดการกลางคืน	- รับผิดชอบการดำเนินงานทั้งหมดในเวลากลางคืนและช่วงเช้า
2. ฝ่ายดูแลอาหารและเครื่องดื่ม	
- ผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	- รับผิดชอบปฏิบัติงานทั้งหมด ทุกส่วนในฝ่ายประสานงานกับฝ่ายต่างๆคำนวณต้นทุน และแรงงานที่จะใช้ในการผลิตอาหาร
2.1 ส่วนบริการห้องพัก	
- หัวหน้าควบคุมส่วนบริการห้องพัก	- ควบคุมการทำงานทั้งหมดในการดูแลความเรียบร้อยของห้องพัก ให้การบริการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตรวจสอบความพร้อมของอุปกรณ์เครื่องใช้ อาหารและเครื่องดื่ม ให้เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า ดูแลเรื่องการเบิกจ่ายของ
- กัปตัน	- ปฏิบัติหน้าที่แทนหัวหน้าห้องพัก หรือพนักงาน รับคำสั่งทางโทรศัพท์ ดูแลงานบริการห้องพัก ควบคุมการดูแลทางการปฏิบัติงานตรวจสอบความสะอาด
- ผู้รับรายงาน	- รับคำสั่งทางโทรศัพท์จากลูกค้า ซึ่งมีความต้องการในเรื่องการรับบริการ หรือสั่งอาหาร และเครื่องดื่มเก็บรักษานันทนาการ บริการห้องพักและเอกสารต่างๆ
- พนักงานบริการห้องพัก	- บริการอาหาร และเครื่องดื่มให้ลูกค้าตามที่ได้รับคำสั่งช่วยเหลือในการทำความสะอาดห้องพัก โดยปฏิบัติเกี่ยวกับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรในโครงการ (ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
	- งานแม่บ้าน เตรียมอุปกรณ์ในการบริการ รับอาหาร หรือ เครื่องดื่มจากครัว หรือบาร์ จัดในรถเข็น และนำไปบริการ
2.2 ส่วนบริการเครื่องดื่ม	
- หัวหน้าบาร์เทนเดอร์	- เตรียมเครื่องดื่มต่างๆที่ใช้ในโรงแรม ตลอดจนดูแลและการให้บริการส่วนอื่นๆที่เป็นบาร์ ตรวจสอบอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆทุกรายการ ให้เพียงพอต่อการบริการ จัดอุปกรณ์และเบิกจ่าย
- บาร์เทนเดอร์เลาจ์	- ให้บริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ ต่างๆที่อยู่ในเลาจ์บาร์ และบริเวณโดยรอบ ขนย้ายของจากที่เก็บของ เตรียมเครื่องดื่มจัดเก็บอุปกรณ์
- บาร์เทนเดอร์คอฟฟี่ชอป	- ให้บริการลูกค้า ทำความสะอาดอุปกรณ์ต่างๆอยู่ที่คอฟฟี่ชอป และบริเวณ โดยรอบ ขนย้ายของจากที่เก็บของ เตรียมเครื่องดื่มจัดเก็บอุปกรณ์
- บาร์เทนเดอร์สระว่ายน้ำ	- ต้อนรับ และยืนยันการสำรองห้องพักของสมาชิกประสานงานกับพนักงานห้องพัก โดยพนักงานจะแจ้งเรื่อง และฝ่ายการตลาดจะนำไปสำรองห้องพักในฝั่งห้องพัก
2.3. ส่วนห้องอาหาร	
- ผู้จัดการห้องอาหาร	- ดูแลรับผิดชอบฝ่ายห้องอาหาร กำหนดมาตรฐานของพนักงาน รวมทั้งงานบริหาร งานส่วนบาร์ ตรวจสอบการจัดส่วนของอาหารที่บริการลูกค้า
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายอาหาร	- มีหน้าที่ช่วยเหลืองานผู้จัดการห้องอาหาร
- พนักงานต้อนรับ	- ต้อนรับจัดหาที่นั่ง อำนวยความสะดวก และดูแลความเรียบร้อยให้ลูกค้า
- หัวหน้าพนักงานบริการ	- ดูแลพนักงานบริการ และอำนวยความสะดวกในการจัดอาหาร
- พนักงานบริการ	- ให้บริการแก่ลูกค้า โดยรับคำสั่ง และให้บริการอย่างถูกต้อง จัดส่งอาหารตาม โปรแกรมหรือตามคำสั่งของลูกค้า
2.4 ส่วนครัว	
- หัวหน้าพ่อครัว	- รับผิดชอบการจัดเตรียมอาหาร ดูแลรับผิดชอบ อำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า ในทุกรายการให้ถูกต้อง
- ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว	- หน้าที่ช่วยเหลือหัวหน้าพ่อครัว คอยรับรายการอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารทสวงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้แก้ไขหรือขึ้นต้นการแก้ไข
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรในโครงการ (ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- พ่อครัวกลางคืน	- รับผิดชอบ ดูแล และจัดเตรียมอาหาร เครื่องดื่ม ในเวลากลางคืน
- ผู้ช่วยพ่อครัวกลางคืน	- ช่วยบริการจัดเตรียมอาหารในเวลากลางคืน และเตรียมเครื่องปรุงอาหาร เพื่อใช้ในวันถัดไป จัดเตรียมสถานที่
- หัวหน้าบาร์เทนเดอร์	- เตรียมเครื่องดื่มต่างๆที่ใช้ในโรงแรม ตลอดจนดูแลและการให้บริการส่วนอื่นๆที่เป็นบาร์ ตรวจสอบอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆทุกรายการ ให้เพียงพอต่อการบริการ จัดอุปกรณ์และเบิกจ่าย
- พ่อครัวทำแป้ง	- รับผิดชอบการเตรียมการผลิต และผลิตอาหารจำพวกแป้ง
- พนักงานเบเกอรี่	- ทำตามคำสั่งของพ่อครัวทำแป้ง
- พนักงานสับเปลี่ยน	- จะต้องทำงานแทนเมื่อมีพนักงานลาหยุด สามารถทำหน้าที่ได้ทุกอย่างและจะไม่มีตารางการทำงานที่แน่นอน
- พนักงานเตา	- รับผิดชอบ เตรียมอาหารที่ต้องใช้เตาในการหุงต้ม และการทอด
- พนักงานอบ	- รับผิดชอบ เตรียมอาหารที่ต้องใช้เตาอบ เช่น เนื้ออบ ไก่อบ หรือเตาอบที่ต้องใช้ความร้อนในการปรุงอาหารสูง เช่น สเต็ก เป็นต้น
- พนักงานเตรียมอาหารเช้า	- เตรียมอาหารเช้าต่างๆ เช่น อาหารจากไข่ เบคอน และ หลังจากทำอาหารเช้าแล้วอาจจะทำหน้าที่ในตำแหน่งพนักงาน
- พนักงานฆ่าและ	- ทำหน้าที่ล้าง และฆ่าและ เนื้อทุกประเภท เพื่อนำไปใช้สำหรับปรุงอาหาร
- พนักงานดูแลเรื่องผัก	- ทำหน้าที่ล้าง ทำความสะอาด ผักทุกประเภท สำหรับนำไปใช้ทำอาหาร
- พนักงานทำความสะอาด ภาชนะ	- หน้าที่ทำความสะอาดภาชนะ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องการทำอาหาร และเครื่องดื่ม ทุกอย่างในโครงการและเตรียมอุปกรณ์ให้เพียงพอ ต่อความต้องการใช้
3. ฝ่ายดูแลสุขภาพและ นันทนาการ	
3.1 ส่วนต้องรับส่วนหน้าสปา	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรในโครงการ (ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
- ผู้จัดการสปา	- ควบคุมและดูแลการทำงานของฝ่ายดูแลสุขภาพและนันทนาการทั้งหมดให้เป็นไปได้ด้วยความเรียบร้อย และมีหน้าที่รายงานฝ่ายบริหารติดต่อกับแผนกแม่บ้านและส่วนจัดซื้อ
- ผู้ช่วยผู้จัดการส่วนสปา	- ช่วยในการทำงานของผู้จัดการสปา ในด้านการควบคุมดูแลการทำงานของพนักงานส่วนสุขภาพและมีหน้าที่อบรมความประพฤติของพนักงาน
- ผู้เชี่ยวชาญการบำบัดด้วยกลิ่น	- ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เรื่องการใช้กลิ่นบำบัด เพื่อสุขภาพและคลายความเครียด
- ผู้เชี่ยวชาญการบำบัดด้วยน้ำ	- เป็นผู้ดูแลส่วนเรื่องการใช้น้ำบำบัด
- พนักงานนวด	- มีหน้าที่ในการนวดสมาชิกที่มาใช้บริการ เป็นผู้ที่ได้รับการอบรม
- พนักงานเสริมสวย	- มีหน้าที่บริการในด้านความงาม การนวดหน้า บำรุงผิวพรรณ ดูแลเรื่องการบำรุงเล็บและเส้นผม
- พนักงานประจำห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า	- ดูแลในส่วนของห้องอาบน้ำ ห้องเก็บของและห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า
3.2 ส่วนกีฬาและนันทนาการ	
- ผู้เชี่ยวชาญด้านกายบริหาร	- เป็นผู้ฝึกสอนการเดินร่า แอโรบิก โยคะ และการรำรำต่างๆ
- ผู้ดูแลห้องออกกำลังกาย	- ให้คำแนะนำและดูแลการใช้เครื่องมือในการออกกำลังกาย
- ผู้จัดการสระว่ายน้ำ	- เป็นคนจัดการและดูแลในส่วนของสระว่ายน้ำ ทั้งที่เป็นส่วนกลาง และที่เป็นส่วนตัว ดูแลความเรียบร้อยความสะอาดเพื่อประสานงานกับพนักงานทำความสะอาดสระว่ายน้ำ
4. ฝ่ายบริหาร	
- ผู้จัดการทั่วไป	- รับผิดชอบกิจกรรมทุกด้านของโครงการ บริหารและควบคุมโครงการให้เป็นไปได้ตามนโยบายเป็นผู้ดูแลทุกฝ่ายรับผิดชอบการทำงานของพนักงานทั้งหมด ประสานงานต่างๆ
- รองผู้จัดการทั่วไป	- ตรวจสอบการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ ประสานงานกับทุกฝ่ายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับภายในงานเพื่อการตรวจเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรในโครงการ (ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
4.1 ฝ่ายบุคคล	
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล	- จัดระบบพนักงาน รับผิดชอบดูแลบุคลากรของโครงการ
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	- ช่วยเหลืองานผู้จัดการฝ่ายบุคคล
4.2 ฝ่ายขาย	
- ผู้จัดการฝ่ายขาย	- บริหารงานฝ่ายขาย ติดต่อตัวแทนนำท่องเที่ยว และธุรกิจต่างๆ เพื่อให้บริการ โครงการ และควบคุมการทำงานของฝ่ายขาย
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายขาย	- ประสานงานในด้านการปฏิบัติงานการบริหารการขาย
- พนักงานขาย	- ประสานงานและดำเนินการ การขาย เข้าประชุม ติดตามการ ยืนยันการใช้บริการของสมาชิก
- พนักงานประชาสัมพันธ์ การตลาด	- ดูแล และเสนอบริการ ประชาสัมพันธ์ โรงแรมให้เป็นที่รู้จัก
4.3 ฝ่ายจัดซื้อ	
- ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	- จัดซื้ออุปกรณ์ทุกชนิด ตามความต้องการของแต่ละฝ่าย อย่างมี ประสิทธิภาพ ทำงานร่วมกับฝ่ายบริหาร และพนักงาน ตรวจสอบบัญชีเรื่องการควบคุมการจัดซื้อ รับใบสั่งจากฝ่าย
4.4 ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	
- หัวหน้าฝ่ายรักษาความปลอดภัย	- ปฏิบัติงานรักษาความปลอดภัย เพื่อป้องกันการเกิด ความเสียหายต่อทรัพย์สินในโครงการ
- พนักงานรักษาความปลอดภัย	- มีหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการ ตรวจสอบ ทรัพย์สิน
5. ฝ่ายบัญชี	
- ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และการบัญชี	- ควบคุมบัญชีทุกประเภท จัดระบบบัญชี อนุมัติการจ่ายเงิน จัดการเรื่องงบประมาณ
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	- ดูแลในการเบิก-จ่ายบัญชี ทำบัญชีเรื่องกำไร-ขาดทุน และ แนวโน้มรวบรวมยอดเงินประจำวัน
- พนักงานเก็บเงินส่วนหน้า	- รับและเก็บบัญชีแยกประเภทของลูกค้า เช่นค่าห้องพัก ค่าอาหาร
- ผู้ตรวจสอบบัญชี	- ตรวจสอบรายรับรายจ่ายประจำวัน สรุปยอดบัญชีรายวัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์ใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงหน้าที่และพฤติกรรมบุคลากรในโครงการ (ต่อ)

บุคลากร	หน้าที่
6. ฝ่ายทำความสะอาด	
6.1 ส่วนทำความสะอาด	
- หัวหน้าส่วนทำความสะอาด	- รับผิดชอบงานฝ่ายทำความสะอาดทั้งหมด ควบคุมการทำงานของพนักงานทำความสะอาดในส่วนต่างๆ ประสานงานกับส่วนต่างๆ
- เสมียนงานแม่บ้าน	- ดูแลงานทางด้านบัญชีให้กับส่วนทำความสะอาด ดูแลห้องพักให้เรียบร้อยพร้อมใช้งาน
- พนักงานทำความสะอาดสถานที่	- ดูแลทำความสะอาดสถานที่ต่างๆ ไปในโครงการ
- พนักงานทำความสะอาดห้องพัก	- ทำความสะอาดในส่วนของห้องพักทั้งหมด
6.2 ส่วนซักรีด	
- หัวหน้าส่วนซักรีด	- บริหารงานซักรีดของผู้มาใช้โครงการ และประสานงานกับส่วนต่างๆ
- พนักงานซักรีด	- ทำหน้าที่ดูแล ซักรีด อุปกรณ์ทั้งหมดของโครงการ
7. ฝ่ายซ่อมบำรุง	
- หัวหน้าฝ่ายช่าง	- เป็นวิศวกรที่ทำงานด้านบริหารและรับผิดชอบงาน
- พนักงานฝ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	- ประกอบด้วย ช่างไฟฟ้า ช่างประปา ช่างไม้ ช่างทาสี ช่างปูน และช่างเฟอร์นิเจอร์ ทำหน้าที่ดูแลในส่วนที่ตัวเองรับผิดชอบ และจัดการทำการซ่อมแซม ปรับปรุงอยู่เสมอ
- พนักงานฝ่ายเครื่องกล	- ทำหน้าที่ดูแลและควบคุมในส่วนของเครื่องจักรกลต่างๆของโครงการให้มีความพร้อมใช้งานอยู่เสมอ
- พนักงานดูแลสวน	- ทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยในด้านภูมิสถาปัตยกรรมภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.3 จำนวนผู้ใช้โครงการ

4.3.3.1 จำนวนผู้เข้าพัก

จากจำนวนห้องทั้งหมด 73 ห้อง
สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้ทั้งหมด 146 คน
อัตราการเข้าพักของรีสอร์ททั่วไปเท่ากับ 80% ของห้องพักทั้งหมด
= $80/100 \times 73$
= 58 คน

จากสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คิดเฉพาะห้องละ 1.6 คน
มาตรฐานสากลดังนั้นมีผู้เข้าพัก

= 72×1.6
= 115 คน หรือ 115 คน

ดังนั้นมีจำนวนผู้เข้ามาใช้ห้องพักรวมผู้สูงอายุและผู้ติดตาม 115 คน

4.3.3.2 จำนวนบุคลากร

การศึกษาและกำหนดจำนวนบุคลากรทำได้ โดยการศึกษามาตรฐานของโรงแรม
ตามตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.2 แสดงอัตราส่วนบุคลากรเทียบกับจำนวนห้อง

ลักษณะบริการ	พนักงาน:ห้องพัก
โรงแรมแบบรีสอร์ท หูหระ	1.6:1
โรงแรมสำหรับการประชุม อย่างดี	0.9:1
โรงแรมกลางเมือง อย่างดี	0.7:1
โรงแรมแบบรีสอร์ท ขนาดกลาง	0.6:1
โรงแรมท้องถิ่นขนาดกลาง	0.5:1
โรงแรมขนาดเล็ก	0.25:1 - 0.1:1
อพาร์ทเมนท์ และคอนโด	0.1:1 - 0.05:1

ที่มา : Fred R.Lawson.hotel andresort :planning desidin and returbrishment,oxford,1995

จากตาราง สามารถคำนวณบุคลากรได้จาก luxury resort hotel คือ 1.6:1 จากจำนวนห้อง 73
ห้อง จะมีจำนวนบุคลากร 117 คน โดยมีพนักงานประจำ และแบ่งตามหน้าที่ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.3 แสดงอัตรากำลังพนักงาน

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.3 แสดงอัตรากำลังพนักงาน (ต่อ)

ตำแหน่ง/หน้าที่	จำนวนพนักงานในเวลาทำงาน(คน)			
	8.00- 16.00	7.00- 15.00	15.00- 23.00	23.00- 7.00
โถงต้อนรับและเคาน์เตอร์ส่วนตัว				
พนักงานรับโทรศัพท์		1	1	1
หัวหน้าพนักงานยกกระเป๋า		1	1	
พนักงานยกกระเป๋า		3	2	1
พนักงานต้อนรับ		2	1	1
พนักงานเก็บเงิน		1	1	1
ผู้จัดการส่วนหน้า(duty manager)	1			
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย				
หัวหน้าฝ่ายรักษาความปลอดภัย	1			
ผู้ดูแลพนักงานรักษาความปลอดภัย	1			
พนักงานรักษาความปลอดภัย	1			
พนักงานช่วยชีวิตที่สระว่ายน้ำ(lift guard)	1			
พนักงานขับรถ	1			
ฝ่ายสปา				
แพทย์ตรวจรักษาและให้คำแนะนำ	1			
พยาบาล	1			
ผู้เชี่ยวชาญด้านกายภาพบำบัดในการนวด	1			
พนักงานสปา	1			
ฝ่ายแม่บ้าน				
หัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน	1			
ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน	1			
พนักงานจัดดอกไม้	1			
ผู้ดูแลแม่บ้านส่วนกลาง	1			
แม่บ้านส่วนกลาง		2	2	1
ผู้ดูแลแม่บ้านประจำวิลล่า	1			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.3 แสดงอัตรากำลังพนักงาน(ต่อ)

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.3 แสดงอัตรากำลังพนักงาน(ต่อ)

ตำแหน่ง/หน้าที่	จำนวนพนักงานในเวลาทำงาน(คน)			
	8.00- 16.00	7.00- 15.00	15.00- 23.00	23.00- 7.00
หัวหน้าวิศวกร	1			
ผู้ช่วยวิศวกร	1			
หัวหน้าคนสวน	1			
หัวหน้าคนงาน	1			
ช่างเทคนิค		2	1	1
คนสวน	3			
รวม	86	31	27	116
รวมทั้งหมด	200			

พนักงานจะสลับเวลาทำงานกันตลอด 24 ชั่วโมง ในบางหน้าที่ และมีหลายกะในบางหน้าที่จึงจำเป็นต้องใช้บุคลากรจำนวนมาก

จากการวิเคราะห์จะพบได้ว่ามีจำนวน

ผู้เข้าพัก จำนวน 115 คน

พนักงาน จำนวน 200 คน

ดังนั้นมีผู้มาเข้าใช้โครงการทั้งหมด 315 คน

4.4 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ

โครงการรีสอร์ท เป็นโครงการที่เน้นให้บริการด้านที่พักตากอากาศ เพื่อการพักผ่อนอย่างเงียบสงบเป็นส่วนตัว โดยมีการบริหารกิจกรรมเพื่อสุขภาพและบริการเพื่อกิจกรรมสันทนาการเป็นส่วนเสริมโครงการรวมทั้งการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐาน โดยองค์ประกอบของโครงการได้มาจากการศึกษาอาคารตัวอย่างและข้อมูลที่ได้รับการวิเคราะห์รวบรวมจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย การวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการและการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย ดังนั้นโครงการจะต้องมีองค์ประกอบต่างๆภายในโครงการครบวงจรเพื่อให้ ผู้ใช้โครงการสามารถประกอบกิจกรรมได้ตามต้องการ ซึ่งสามารถสรุปองค์ประกอบได้ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ

4.4.1.1 องค์ประกอบหลัก

ส่วนบริการสาธารณะ (Public department)

1. ส่วนเทียบรถ (Drop off)
2. โถงทางเข้า (Main entrance and main lobby)
3. ส่วนติดต่อสอบถาม (Front office/Front desk)
4. ส่วนพักคอย (Waiting Area)
5. ส่วนบริการเครื่องดื่ม (Lounge)
6. ห้องเก็บกระเป๋า (Baggage handing storage)
7. ห้องน้ำ (Public toilet)
8. ร้านค้า/ขายของที่ระลึก (Rental shop/Souvenir shop)
9. ร้านอาหาร (Restaurant)
10. ส่วนที่จอดรถ (Parking Area)

ส่วนที่พัก

1. ห้องพักแบบวิลล่า หลังละ 2 คน (Villa for two person)
2. ห้องพักแบบวิลล่าพัก หลังละ 2-4 คน (Villa for 2-4 persons)

ส่วนสำนักงาน

1. ส่วนต้อนรับ (Front desk)
2. ส่วนพักคอย (Waiting Area)
3. ส่วนทำงานผู้จัดการ (General manager Area)
4. ส่วนทำงานเลขานุการ (Secretary)
5. ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบริการ (Service manager area)
6. ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบุคคล (Personal manager area)
7. ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบัญชี (Accounting work area)
8. ส่วนทำงานพนักงาน (Working area)
9. ห้องประชุม (Conference room)
10. ห้องเก็บเอกสาร (File storage)
11. ส่วนแพนทรี (Pantry)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

12. ห้องน้ำ (Toilet)
13. ส่วนพักผ่อนพนักงาน (Staff lounge)
14. ส่วนจอดรถพนักงาน (Staff parking)

4.4.1.2 องค์ประกอบรอง

ส่วนบริการสปา

1. โถงพักคอย(Waiting area)
2. ส่วนติดต่อสอบถาม(Information area)
3. ส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน (Staff working and rest area)
4. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเจ้าหน้าที่(Staff locker room)
5. ห้องน้ำเจ้าหน้าที่(Staff toilet)
6. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า(Locker room)
7. ห้องนวด(Massage room)
8. ศาลานวดกลางแจ้ง(Sala)
9. ห้องซาวน่า(Sauna room)
10. ห้องอบไอน้ำ(Steam room)
11. ห้องออกกำลังกายและ แอโรบิก(Gymnastic room)

ส่วนจัดประชุมสัมมนา

1. โถงพักคอย(Hall)
2. ส่วนพักคอย(Waiting area)
3. ห้องประชุมสัมมนา ขนาด 50 คน (Convention room)
4. ห้องน้ำ (toilet)

ส่วนบริการ

1. ห้องอาหารและเครื่องดื่ม(Food and beverage storage)
2. ห้องครัว(Kitchen)
3. ห้องพักพ่อครัว(Chef office)
4. ห้องรับประทานอาหารพนักงาน(Employee Cafeteria)
5. ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับครัว(Equipment storage)
6. ห้องเก็บขยะ(Garbage holding room)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. ห้องซักรีด (Laundry)
8. ห้องเก็บผ้าเก่า(Linen storage)
9. ห้องเก็บผ้าใหม่(Linen storage)
10. ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด (Storage)
11. ชานชาลารับส่งของ(Loading area)
12. บริเวณรับส่งของ(Receive area)
13. คลังพัสดุ(Storage)
14. ห้องพักผ่อนพนักงาน(Staff rest room)
15. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน(Staff locker room)
16. ห้องทำงานพนักงานแม่บ้าน (Housekeeping)
17. ห้องน้ำพนักงาน(Staff rest room)
18. ส่วนจัดซื้อ (Purchasing)
19. ส่วนห้องพักพนักงาน (Staff rest room)

ส่วนซ่อมบำรุง

1. ห้องปฏิบัติงานซ่อมบำรุง(Maintenance office)
2. ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง (Storage)
3. ห้องเครื่องไฟฟ้า (Electrical room)
4. ห้องอุปกรณ์เกี่ยวกับโทรศัพท์(Telephone Equipment)
5. ห้องปั้มน้ำ(Pump room)
6. ห้องน้ำพนักงาน(Staff toilet)
7. ห้องพักพนักงาน (Staff rest room)
8. ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (Staff locker room)

4.4.1.3 องค์ประกอบเสริม

ส่วนบริการเพื่อกิจกรรมสันทนาการ

1. สระว่ายน้ำ (Swimming pool)
2. บาร์สระว่ายน้ำ (Pool bar)
3. โถงพักคอย (Waitng area)
4. ส่วนติดต่อสอบถาม (Waiting area)
5. ห้องเล่นเกมส (Game room)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

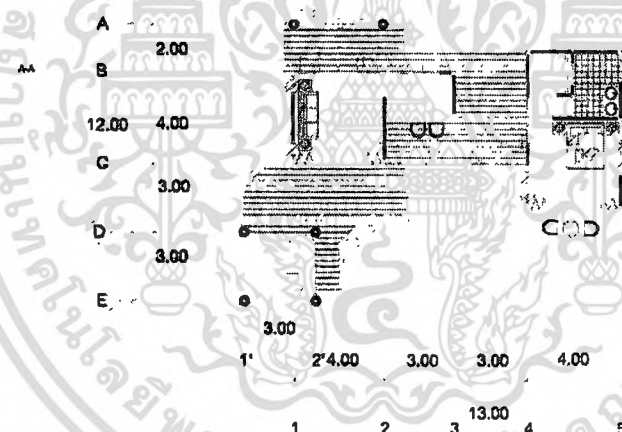
6. ห้องสมุด (Library)
7. ห้องน้ำ (Toilet)
8. ส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน (Stagg working and rest area)
9. ร้านค้า (Shop)

4.4.2 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

4.4.2.1 ส่วนที่พักของโครงการ

บ้านพักแบบวิลล่า จำนวน 13 หลัง และห้องพัก 60 ห้อง โดยห้องพักของโครงการจะมีลักษณะเป็นห้องพักแบบเตียงเดี่ยว 1 เตียง และเตียงคู่ซึ่งเป็นแบบมาตรฐาน ใช้สำหรับมาเป็นครอบครัวหรือมาพักเดี่ยว มีห้องน้ำและระเบียงพักผ่อนในตัวทุกห้อง โดยที่ทุกห้องสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ของทุ่งภูเขาและทะเลได้ทุกห้อง เช่นกัน

4.4.2.1.1 ส่วนที่พักแบบ พูลวิลล่า (Pool villa)

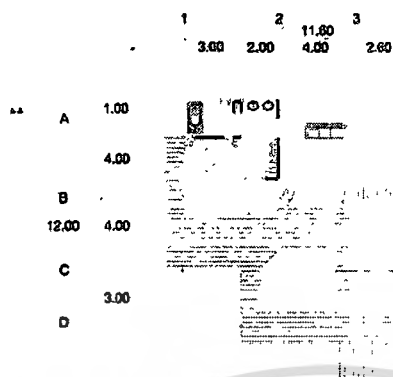


รวมพื้นที่ใช้สอยของห้องพักเดี่ยว = 125 ตรม./หลัง

พื้นที่ใช้สอยรวม	$125 \times 5 =$	625 ตรม.
เส้นทางสัญจร 30 %		187.5 ตรม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดส่วนที่พักของโครงการ		812.5 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.2.1.2 ส่วนที่พักแบบ บ้านพักแบบสองห้องนอน (Two bedroom villa)



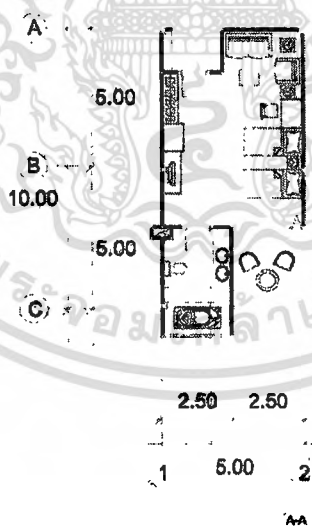
รวมพื้นที่ใช้สอยของห้องพักเดี่ยว = 202 ตรม./หลัง

พื้นที่ใช้สอยรวม $202 \times 8 = 1,616$ ตรม.

เส้นทางสัญจร 30 % 487.5 ตรม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดส่วนที่พักของโครงการ 2,112.5 ตรม.

4.4.2.1.3 ส่วนที่พักแบบห้องพักโรงแรม (Standard room)



รวมพื้นที่ใช้สอยของห้องพักเดี่ยว = 52.50 ตรม./ห้อง

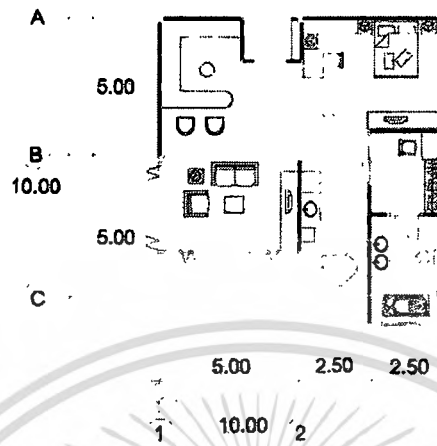
พื้นที่ใช้สอยรวม $52.5 \times 52 = 2,730$ ตรม.

เส้นทางสัญจร 30 % 819 ตรม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดส่วนที่พักของโครงการ 3,549 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.2.1.3 ส่วนที่พักแบบห้องพักแบบพิเศษ (VIP room)



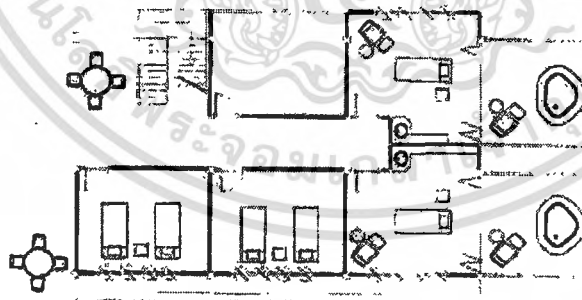
รวมพื้นที่ใช้สอยของห้องพักเดี่ยว = 105 ตรม./ห้อง

พื้นที่ใช้สอยรวม $105 \times 8 = 840$ ตรม.

เส้นทางสัญจร 30 % 252 ตรม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดส่วนที่พักของโครงการ 1,092 ตรม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนพักอาศัย $812.5+2112.5+3549+1092 = 7,566$ ตรม.



4.4.2.2 ส่วนบริการสปา

ให้บริการโปรแกรมส่งเสริมสุขภาพในด้านต่างๆ เช่น การนวดแบบต่างๆและการบำบัดแบบ อโรมาเพื่อสุขภาพแข็งแรงทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ โดยอยู่ในความควบคุมดูแลของผู้เชี่ยวชาญ รวมทั้งแพทย์และพยาบาล โดยมีการแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ ดังนี้

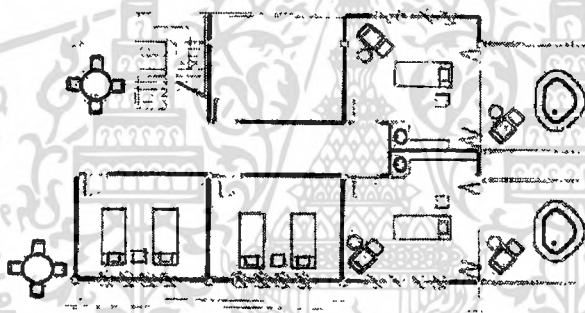
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนโถงทางเข้า ทำหน้าที่แจกจ่ายไปยังส่วนส่งเสริมความงาม ส่วนออกกำลังกาย และส่วนอื่นๆ ประกอบด้วยพื้นที่พักผ่อนและพื้นที่ต้อนรับ ซึ่งทำหน้าที่เช็ครายเวลาใช้พื้นที่และตรวจโปรแกรมต่างๆ ของสมาชิกแต่ละคน เช่น นวดคลายเส้น ลดความอ้วน พิธีร่างกาย

ผู้ใช้พื้นที่	แขกและบุคลากร
พื้นที่ใช้สอย	ส่วนพักผ่อน 40.00 ตรม.
	ส่วนต้อนรับ 20.00 ตรม.
รวมพื้นที่	60.00 ตรม.

ส่วนนวดและธาราบำบัด

ส่วนนวดกล้ามเนื้อ เป็นส่วนบริการนวดร่างกาย เพื่อคลายเส้น คลายกล้ามเนื้อ บรรเทาความเครียด แก้ปวดเมื่อยโดยผู้เชี่ยวชาญ ลักษณะของห้องแยก ห้องหญิง ชาย ประกอบด้วย



- นวดแบบไทย

เป็นการนวดแบบจับเส้นโดยผู้นั่งนวดจะอยู่เบาะด้านล่าง ซึ่งมีความสูงต่ำกว่าตำแหน่งนอนของผู้มาใช้บริการเป็นการนวดแผนโบราณแบบจับเส้นผู้ให้บริการสามารถแต่งตัวได้ตามปกติ ดังนั้นสามารถเห็นวิวทิวทัศน์ด้านนอกได้ด้วยแผ่นกั้น partition เพื่อแสดงขอบเขตพื้นที่ความเป็นส่วนตัว แยกหญิง ชาย อย่างละ 2 เตียง และมีห้องแยก 2 ห้อง สำหรับสมาชิกที่ต้องการความเป็นส่วนตัว

ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ชำนาญการนวด
พื้นที่ใช้สอย	20.00 ตรม./ห้อง (แยก ชาย-หญิง)
รวม	20.00x2x2 = 80.00 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- **นวดแบบสวีดิช**

เป็นการนวดแบบคลายกล้ามเนื้อโดยใช้น้ำมันมะกอก นำน้ำมันมะกอกมาทาตามส่วนต่างๆของร่างกายเพื่อให้กล้ามเนื้อคลายตัว โดยใช้ร่วมไปกับการนวด จากผู้เชี่ยวชาญ

ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ชำนาญการนวด
พื้นที่ใช้สอย	20.00 ตรม./ห้อง (แยก ชาย-หญิง)
รวม	20.00x2x2 = 80.00 ตรม.

- **นวดแบบอโรมา**

เป็นการนวดแบบคลายกล้ามเนื้อโดยใช้น้ำมันหอมระเหย ช่วยในการผ่อนคลายระบบประสาท หรือเรียกอีกอย่างว่า Hydrotherapy ช่วยในการกระตุ้นการหมุนเวียนโลหิต ซึ่งเป็นวิธีธรรมชาติบำบัดที่นิยมมากอีกวิธีหนึ่ง ภายในห้องจะมีส่วนอาบน้ำแบบอ่างนวดตัวและฝักบัวแบบยืนอาบน้ำ

ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ชำนาญการนวด
พื้นที่ใช้สอย	20.00 ตรม./ห้อง (แยก ชาย-หญิง)
รวม	20.00x2x2 = 80.00 ตรม.

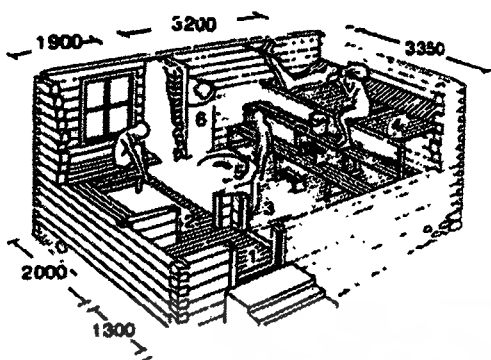
- **นวดแบบหมักโคลน**

เป็นการนวดด้วยโคลน เพื่อช่วยทำให้ผิวพรรณสะอาดนุ่มนวล เป็นการบำรุงผิวอีกทางหนึ่ง

ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ชำนาญการนวด
พื้นที่ใช้สอย	20.00 ตรม./ห้อง (แยก ชาย-หญิง)
รวม	20.00x2x2 = 80.00 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนนวดกล้ามเนื้อเท่ากับ 380.00 ตรม.

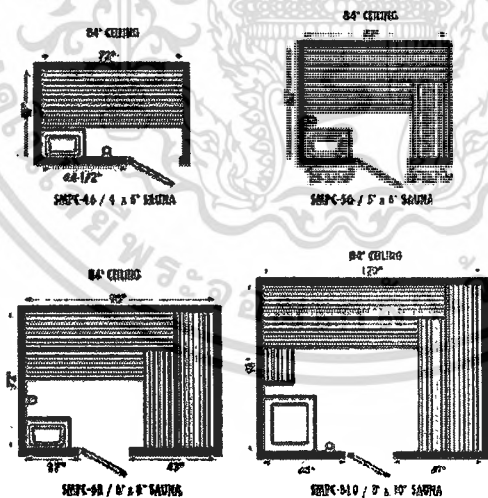
ส่วนธาราบำบัด เป็นส่วนคล้ายกลัมน้ำและบำบัดด้วยน้ำ แบ่งแยกเป็นชาย-หญิง



- ส่วนอบไอน้ำแบบแห้งและเปียก

เป็นการบำบัดโดยให้ความร้อนเพื่อขับเหงื่อ ทำให้ร่างกายรู้สึกผ่อนคลายและขับสิ่งสกปรกในร่างกาย โดยการทำให้เหงื่อออก ทำสลับกับการอาบน้ำเย็นทุกๆ 10 นาที เพื่อเป็นการลดความร้อนจากร่างกายและไม่ควรเข้านานเกิน 30 นาที/ครั้ง

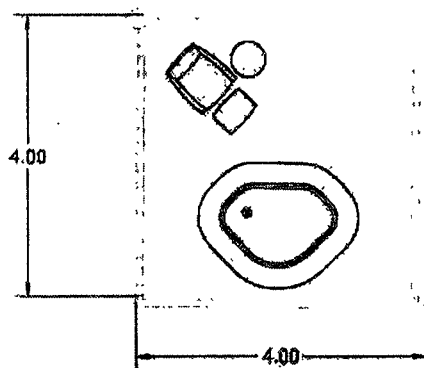
ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ชำนาญการนัด
พื้นที่ใช้สอย	10.00 ตรม./ห้องแบบแห้งและแบบเปียก (แยก ชาย-หญิง)
รวม	10.00x2x2 = 40.00 ตรม.



- ส่วนอาบน้ำแร่และน้ำวน (Jacuzzi)

เป็นสระอาบน้ำแร่แยก ชาย-หญิง เพื่อให้ผิวพรรณสะอาด โลหิตหมุนเวียนดี ผ่อนคลายกล้ามเนื้อ มีการติดตั้งหัวฉีดภายในสระ เพื่อเพิ่มความแรงของน้ำ ประมาณคนละ 20 นาที สำหรับสมาชิก หากนานเกินกว่านี้อาจเกิดการหน้ามืด ต้องมีผู้เชี่ยวชาญคอยดูแล นอกจากสระน้ำวนแล้วยังมีสระเย็นขนาดเล็กไว้บริเวณข้างเคียงเพื่อลดความร้อนจากน้าร้อนในอ่าง โดยการสลับกันไปมาระหว่างอ่างน้ำวนและอ่างน้ำเย็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



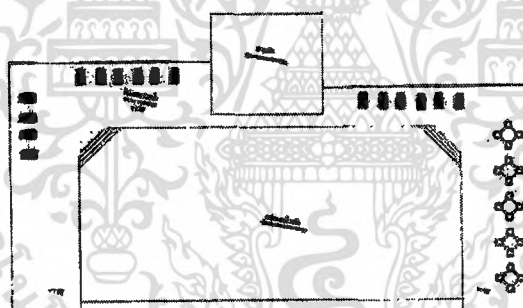
ผู้มาใช้พื้นที่
พื้นที่ใช้สอย

แขก
พื้นที่สระ 16.00 ตรม.

จำนวน 4 สระ

รวม $16.00 \times 4 = 64.00$ ตรม.

- สระว่ายน้ำ



ผู้มาใช้พื้นที่
พื้นที่ใช้สอย

แขกและผู้ติดตาม
ประมาณ 700 ตรม.

- ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ

ผู้มาใช้พื้นที่
พื้นที่ใช้สอย

แขกและผู้ติดตามเจ้าหน้าที่ส่วนซ่อมบำรุง 2 คน
30.00 ตรม.

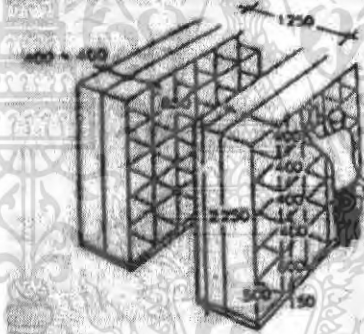
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องเจ้าหน้าที่ดูแลสระว่ายน้ำ
ผู้มาใช้พื้นที่ เจ้าหน้าที่ 2 คน
พื้นที่ใช้สอย 15.00 ตรม.

- ส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้า

ส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้าชาย

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 2 อ่าง
พื้นที่โถชาย	1.00 ตรม/โถ	จำนวน 3 โถ
พื้นที่ห้องอาบน้ำ	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 2 ห้อง
พื้นที่ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 2 ห้อง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 3 ห้อง
locker	3.00 ตรม/ตู้	จำนวน 2 ตู้
รวม พื้นที่ใช้สอย	19.40 ตรม.	



ส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้าหญิง

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
พื้นที่ห้องอาบน้ำ	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 2 ห้อง
พื้นที่ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 2 ห้อง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 3 ห้อง
locker	3.00 ตรม/ตู้	จำนวน 2 ตู้
รวม พื้นที่ใช้สอย	17.40 ตรม.	

รวมพื้นที่ใช้สอยของส่วนเปลี่ยนเสื้อผ้า $19.40 + 17.40 = 36.80$ ตรม.

รวมพื้นที่ใช้สอยในส่วนของธาราบ้ำบัด = 885.80 ตรม.

รวมพื้นที่ใช้สอยในส่วนนวดและส่วนของธาราบ้ำบัด = 1,265.80 ตรม.

เส้นทางสัญจร 30 % 379.74 ตรม.

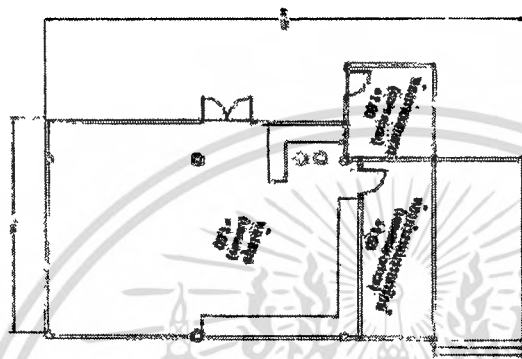
รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนสปา 1,645.54 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.2.3 ส่วนกิจกรรมนันทนาการ

ห้องสมุด

เป็นห้องบริการสำหรับสมาชิกในการอ่านหนังสือทั้งวิชาการและการอ่านเล่น ภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ตำแหน่งต้องสามารถมองเห็นมุมมองที่สวยงามได้ ภายในห้องจะมี บริเวณสำหรับอ่านหนังสือและฟังเพลงอยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องเดียวกัน จะมีพนักงานคอยให้บริการเล่นดนตรีในช่วงเวลาที่กำหนดแต่ละวันเพื่อให้เกิดความผ่อนคลายภายในจิตใจ

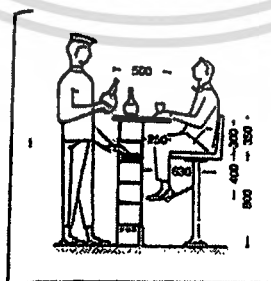


ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณตามอาคารตัวอย่างและเฟอเนเจอร์
รวม	100.00 ตรม.

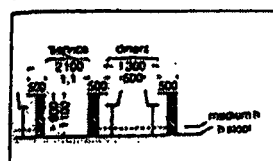
Counter bar

เป็นที่บริการเครื่องดื่มน้ำผลไม้ และขนม ของว่างแก่คนที่มาใช้ในส่วนกิจกรรม นันทนาการ ซึ่งเป็นอาหารที่มีแคลอรีต่ำและอาหารชีวจิต มีทั้งหมด 2 ชุด

ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย	$12.00 \times 2 = 24.00$ ตรม



1 Bar stool



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องน้ำสำหรับส่วนนันทนาการ

ห้องน้ำชาย

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 2 อ่าง
พื้นที่โถปัสสาวะ	1.00 ตรม/โถ	จำนวน 3 โถ
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 3 ห้อง
รวม พื้นที่ใช้สอย	11.60 ตรม.	

ห้องน้ำหญิง

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 2 อ่าง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 4 ห้อง
รวม พื้นที่ใช้สอย	6.80 ตรม.	
รวมพื้นที่ใช้สอยของส่วนห้องน้ำ	= 18.40 ตรม.	

รวมพื้นที่ใช้สอยในส่วนนันทนาการ = 118.40 ตรม.

เส้นทางสัญจร 30 % 35.52 ตรม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนกิจกรรมนันทนาการ 153.92 ตรม.

4.4.2.4 ส่วนบริการสาธารณะ

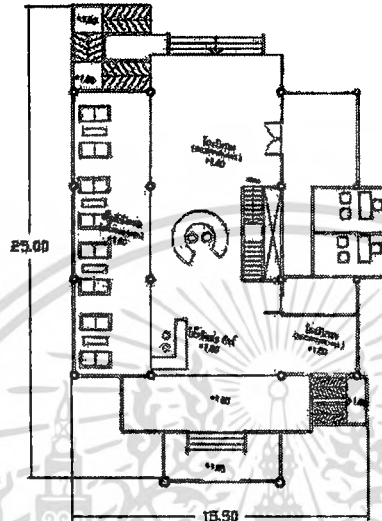
เป็นสถานที่แรกที่ผู้มาใช้บริการจะพบเห็น ดังนั้นควรเป็นพื้นที่ที่มีความงดงาม โดดเด่น และเป็นส่วนที่แจกไปยังส่วนต่างๆของโครงการ พื้นที่ในส่วนนี้ประกอบไปด้วย

- โถงทางเข้า
- ส่วนพื้นที่ต้อนรับและลงทะเบียน
- โทรศัพท์สาธารณะ
- ส่วนติดต่อเรื่องทัวร์
- พื้นที่พักผ่อน
- ห้องประชุม
- ห้องน้ำส่วน โถงทางเข้า

โถงทางเข้า

พื้นที่ใช้สอย (Architect data) 0.80-1.00 ตรม./ห้อง

รวม $1.00 \times 100 = 100$ ตรม.



พื้นที่ต้อนรับ และลงทะเบียน

เป็นส่วนที่ติดต่อ และลงทะเบียนก่อนเข้าสู่ส่วนต่างๆของอาคาร ให้ข้อมูลต่างๆ สามารถมองเห็น ได้ชัดเจนจากส่วนของทางเข้า สามารถมองเห็นทิวทัศน์ที่สวยงามภายนอกได้

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานต้อนรับ 3 คน
พื้นที่ใช้สอย	12.00 ตรม.
รวม	12.00 ตรม.

ส่วนพักผ่อน

เป็นบริเวณที่สำหรับนั่งพักผ่อนขณะติดต่อสอบถาม มีบริการเครื่องดื่ม เป็นบริเวณพักผ่อนของสมาชิก เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน สำหรับนั่งเล่น อ่านหนังสือ พุดคุย อยู่ในตำแหน่งที่เห็นวิวทิวทัศน์สวยงาม

ผู้มาใช้พื้นที่	แขกและผู้ติดตาม
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 0.54 ตรม./ห้อง
รวม	= 60.00 ตรม.

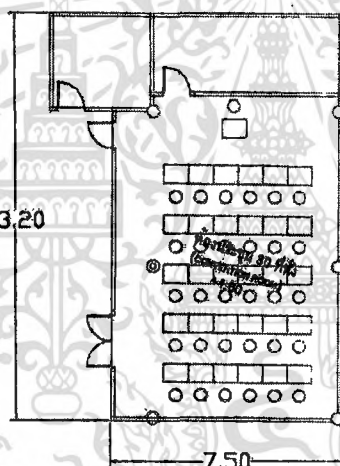
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องน้ำหญิง

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 2 อ่าง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 4 ห้อง

รวมพื้นที่ใช้สอยของส่วนห้องน้ำ = 20.80 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนบริการสาธารณะเท่ากับ	220.80 ตรม.
เส้นทางสัญจร 30 %	66.24 ตรม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริการสาธารณะ	287.81 ตรม.



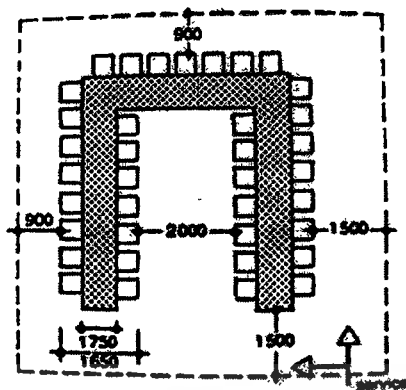
ห้องประชุมสัมมนา

ประกอบด้วย

- โถงทางเข้า

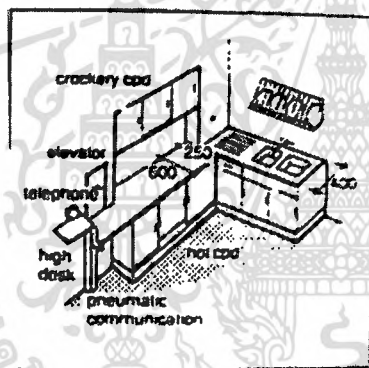
ผู้มาใช้พื้นที่	ผู้มาเข้าประชุมครั้งละ 30 คน
พื้นที่ใช้สอย	50.00 ตรม.
รวม	50.00 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



- ห้องประชุม

ผู้มาใช้พื้นที่	ผู้มาเข้าประชุมครั้งละ 30 คน
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 2.00-2.27 ตรม./ คน
รวม	100.00 ตรม.



- ส่วนเตรียมอาหาร

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่ดูแลส่วนห้องประชุม
พื้นที่ใช้สอย	12.00 ตรม.
รวม	12.00 ตรม.

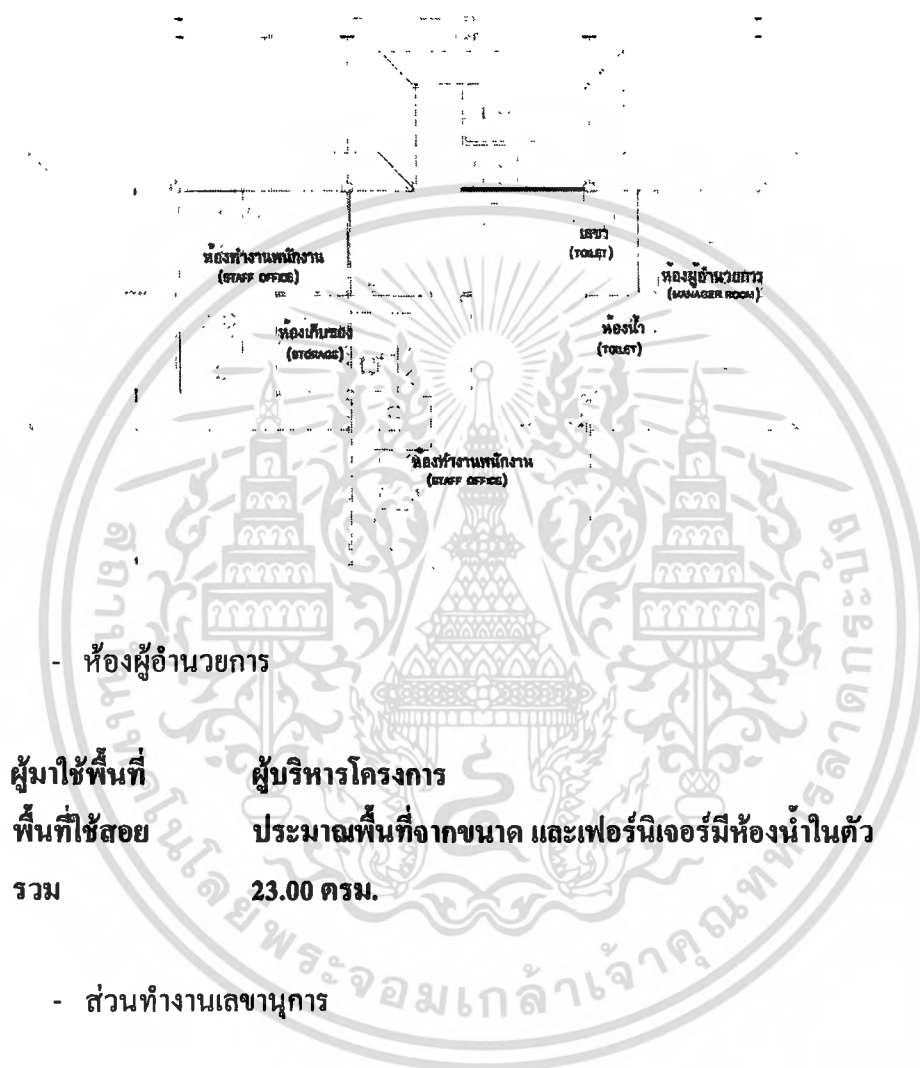
รวมพื้นที่ห้องสัมมนา	162.00 ตรม.
รวมพื้นที่ส่วนบริการสาธารณะเท่ากับ	287.81 ตรม.
เส้นทางสัญจร 30 %	135.00 ตรม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนกิจกรรมนันทนาการ	584.81 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.2.5 ส่วนบริหาร โครงการ

ส่วนบริหารของโครงการ

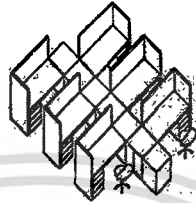
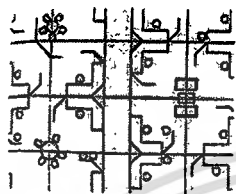
เป็นส่วนที่คอยควบคุมและบริหารนโยบายของโครงการให้เป็นที่ไปตามเป้าหมายที่วางไว้ดูแลในเรื่องต่างๆของโครงการ ประกอบด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนงานเจ้าหน้าที่

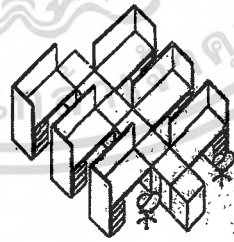
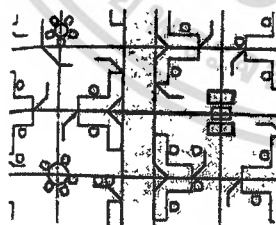
ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่แผนกบริหาร 1 คน
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 4 ตรม./คน
รวม	4.00 ตรม.



- ส่วนรับรองแขก- พื้นที่รับรองแขกที่มาติดต่อธุระกับแผนก

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่และผู้มาติดต่องาน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	12.00 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนบริหารโครงการ เท่ากับ 44.00 ตรม.



ฝ่ายธุรการ

เป็นส่วนที่ติดต่อกับบุคคลภายนอกโครงการ ประชาสัมพันธ์ไปสู่ส่วนต่างๆของโครงการ ประกอบด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องลงทะเบียน

เป็นห้องรับลงทะเบียน และคอยดูแลเกี่ยวกับงานด้านลงทะเบียนของโครงการ

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานฝ่ายธุรการ 1 คน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	4.00 ตรม.

- ส่วนทำงานเจ้าหน้าที่

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่แผนกธุรการ 3 คน
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 4 ตรม./คน
รวม	12.00 ตรม.

- ห้องเก็บรวบรวมข้อมูลและส่วนถ่ายเอกสาร

เก็บรวบรวมข้อมูลทั้งหมดของโครงการ เพื่อส่งแก่การตรวจสอบ

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานฝ่ายธุรการ
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	8.00 ตรม.

รวมพื้นที่ฝ่ายธุรการ เท่ากับ 24.00 ตรม.

ฝ่ายบัญชี

เป็นส่วนที่คอยดูแลด้านการเงินทั้งหมดของโครงการ

ด้านรายรับ-รายจ่าย

เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการ และรวบรวมสถิติด้านการเงิน

- ส่วนที่ทำงานเจ้าหน้าที่

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานฝ่ายธุรการ
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 4 ตรม./คน
รวม	16.00 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องเก็บรวบรวมข้อมูลและสถิติ

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่แผนกบัญชี 2 คน		
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม		
รวม	8.00 ตรม.		
รวมพื้นที่ส่วนบัญชี เท่ากับ		24.00	ตรม.
	<u>ฝ่ายบุคคล</u>		

- ส่วนที่ทำงานเจ้าหน้าที่

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่ฝ่ายบุคคล 2 คน
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 4.00 ตรม./คน
รวม	8.00 ตรม.



ห้องประชุม

- พื้นที่ประชุมเกี่ยวกับนโยบายต่างๆของโครงการ

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆรวม 10 คน
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 1.50-3.00 ตรม./คน
รวม	30.00 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องน้ำ

ห้องน้ำชาย

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 2 อ่าง
พื้นที่โถปัสสาวะ	1.00 ตรม/โถ	จำนวน 3 โถ
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 2 ห้อง
รวม พื้นที่ใช้สอย	7.40 ตรม.	

ห้องน้ำหญิง

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 2 อ่าง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 4 ห้อง
รวม พื้นที่ใช้	6.80 ตรม.	
รวมพื้นที่ใช้สอยของส่วนห้องน้ำ	= 11.80 ตรม.	

ส่วนเตรียมอาหาร

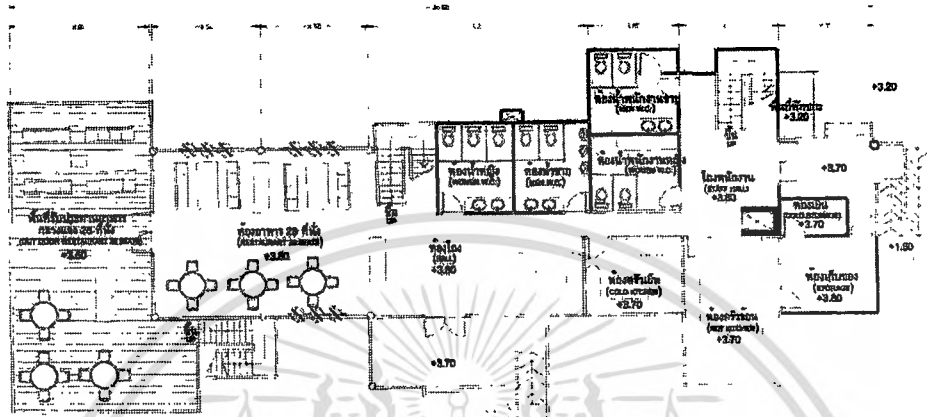
- พื้นที่บริการอาหารว่าง และเครื่องดื่มแก่เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆ

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆในส่วนบริหาร 13 คน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	6.00ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนบริหารโครงการเท่ากับ	157.80 ตรม.
เส้นทางสัญจร 30 %	47.34 ตรม.
รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริหารโครงการ	205.14 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.2.6 ส่วนบริการ



ร้านอาหาร

บริการอาหารสำหรับสมาชิก 3 มื้อตามเวลาที่กำหนด และสำหรับผู้ติดตาม มีทั้ง ส่วนภายนอกและภายในโครงการ

ผู้มาใช้พื้นที่	สมาชิก	
พื้นที่ใช้สอย	จาก design of long – term care Facilities	
รวม	320.00 ตรม.	
ส่วนทางอาหารกลางแจ้ง	พื้นที่ใช้สอย	80.00 ตรม.
รวมพื้นที่ส่วนร้านอาหาร		400.00 ตรม.

ส่วนครัว

เป็นส่วนเตรียมอาหาร ปรงอาหาร เพื่อนำไปส่งยังส่วนต่างๆของโครงการ เช่น ร้านอาหาร ห้องพัก ประกอบด้วย

- ส่วนเตรียมและทำอาหาร

เป็นส่วนเตรียมอาหารก่อนปรง เช่น การล้าง การหั่น และการประกอบอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้มาใช้พื้นที่	พ่อครัว 2 คน และคนครัว 4 คน
พื้นที่ใช้สอย	อ้างอิงจากอาคารตัวอย่าง
รวม	60.00 ตรม.

- ส่วนเก็บอาหาร

เก็บจำพวกอาหารแห้ง อาหารแช่แข็งและเครื่องปรุงต่างๆ

ผู้มาใช้พื้นที่	คนครัว 3 คน
พื้นที่ใช้สอย	30.00 ตรม

- ห้องแช่ไวน์

เป็นส่วนที่อยู่ติดกับ pantry คอยให้บริการกับสมาชิกที่มาใช้บริการ

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานเสิร์ฟ
พื้นที่ใช้สอย	10.00 ตรม

- ห้องทำน้ำแข็ง

เพื่ออำนวยความสะดวกผู้ใช้โครงการ โดยอยู่บริเวณของส่วนครัวและประกอบอาหาร ติดกับห้องแช่อาหารและเครื่องดื่ม

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานเสิร์ฟ
พื้นที่ใช้สอย	20.00 ตรม

- ส่วนล้างจาน

เป็นส่วนล้างอุปกรณ์ เครื่องมือปรุงอาหาร ควรอยู่ใกล้ห้องเก็บอุปกรณ์ และจานชาม

ผู้มาใช้พื้นที่	คนครัว 2 คน
พื้นที่ใช้สอย	16.00 ตรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนเก็บอุปกรณ์

เก็บอุปกรณ์ในการทำอาหาร เครื่องมือ ซ้อน ส้อม จาน และเครื่องครัวต่างๆ

ผู้มาใช้พื้นที่ คนครัว 2 คน

พื้นที่ใช้สอย 12.00 ตรม

- ส่วนพักผ่อนพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร มีห้องน้ำและส่วนเปลี่ยน

เสื้อผ้า

ผู้มาใช้พื้นที่ คนครัว 2 คน

พื้นที่ใช้สอย ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

รวม 24.00 ตรม.

- ส่วนส่งของ

เป็นส่วนขนถ่ายสิ่งของ อาหารแห้งจากที่จ่อครตส่งของ ตำแหน่งใกล้ทางเข้าส่วน

บริหาร

ผู้มาใช้พื้นที่ พนักงานในส่วนครัว

พื้นที่ใช้สอย ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

รวม 30.00 ตรม.

- ส่วนเก็บขยะ

รวบรวมขยะเพื่อส่งไปกำจัดหรือรอรถขยะมาเก็บมีทั้งส่วนเก็บขยะแห้งและส่วนเก็บ

ขยะเปียก

ผู้มาใช้พื้นที่ พนักงานในส่วนครัว

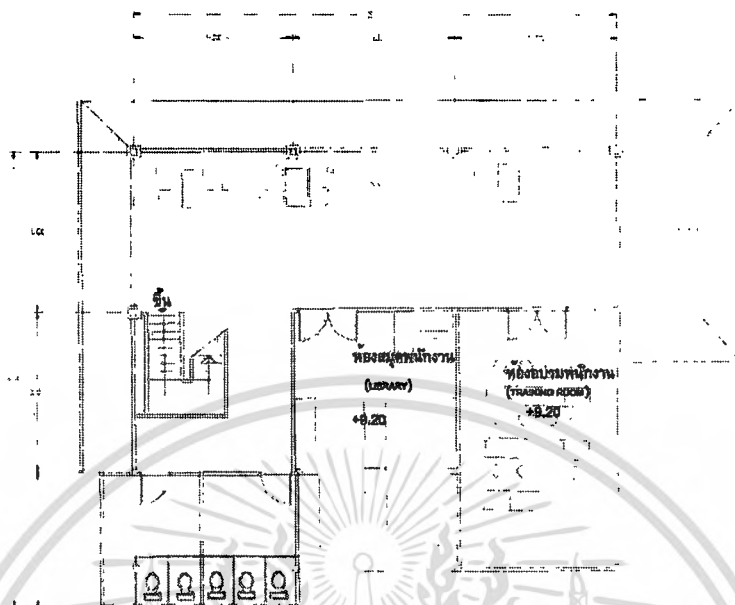
พื้นที่ใช้สอย ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

ส่วนเก็บขยะแห้ง 5.00 ตรม.

ส่วนเก็บขยะเปียก 5.00 ตรม.

รวม 10.00 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



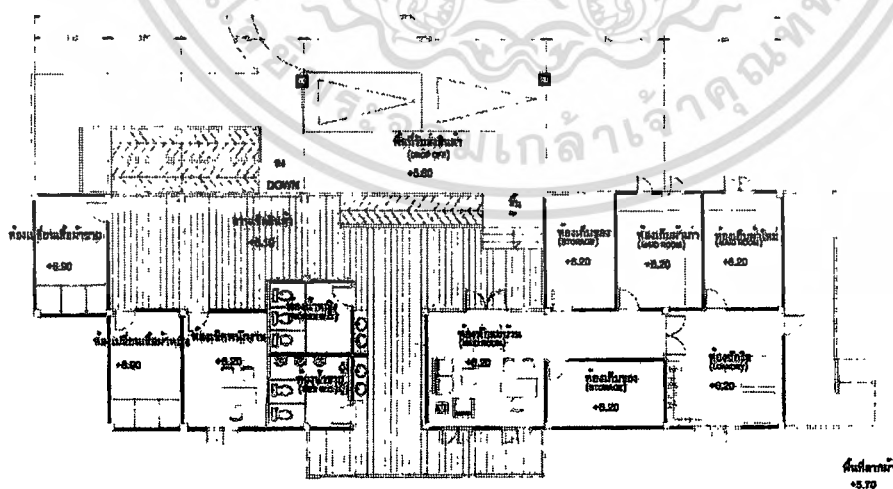
ร้านอาหาร

สำหรับพนักงานทั้งฝ่ายบริการและพนักงานฝ่ายบริหาร โดยอยู่บริเวณของลานบริการ

พื้นที่ใช้สอย 120.00 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนครัว เท่ากับ

200.00 ตรม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนพนักงานทำความสะอาดภายนอกและภายในอาคาร

- จุดตรวจเช็คพนักงาน

เป็นพื้นที่สำหรับให้พนักงานเข้ามาแลกบัตร เข้า-เย็น

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆในส่วนบริหาร 13 คน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	12.00 ตรม.

- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า

เป็นส่วนเปลี่ยนเครื่องแต่งกายพนักงาน แยก ชาย-หญิง

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานทำความสะอาด
พื้นที่ใช้สอย	Locker 3.00 ตรม./ตู้/6คน 14 ตรม. / ห้อง
รวม	28.00 ตรม.

- ส่วนพักผ่อนพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร พบปะพูดคุย

ผู้มาใช้พื้นที่	เจ้าหน้าที่แผนกต่างๆในส่วนบริหาร 13 คน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	80.00 ตรม.

- ส่วนเก็บของทั่วไป

เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานทำความสะอาด
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	16.00 ตรม.

- ห้องน้ำ

ห้องน้ำชาย

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
พื้นที่โถปัสสาวะ	1.00 ตรม/โถ	จำนวน 4 โถ
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 3 ห้อง
รวม พื้นที่ใช้สอย	10.60 ตรม.	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องน้ำหญิง

พื้นที่อ่างล้างหน้า	1.00 ตรม/อ่าง	จำนวน 3 อ่าง
พื้นที่โถส้วม	1.20 ตรม/ห้อง	จำนวน 4 ห้อง
รวม พื้นที่ใช้	7.80 ตรม.	

รวมพื้นที่ใช้สอยของส่วนห้องน้ำ = 18.40 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนพนักงานทำความสะอาด เท่ากับ

88.40 ตรม.

ส่วนซักกรีด**- ส่วนซักกรีด**

รับฝ้ามมาจากทุกส่วนของโครงการเพื่อทำความสะอาด

ผู้มาใช้พื้นที่

พนักงานซักกรีด

พื้นที่ใช้สอย

ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

รวม

36.00ตรม.

- ส่วนอบและตากผ้า

ผู้มาใช้พื้นที่

พนักงานซักกรีด

พื้นที่ใช้สอย

ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

รวม

12.00ตรม.

- ส่วนพักผ่อนพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร พบปะพูดคุย

ผู้มาใช้พื้นที่

พนักงานซักกรีด

พื้นที่ใช้สอย

ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม

รวม

24.00 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนซักกรีด เท่ากับ

72.00 ตรม.

ที่พักพนักงานดูแลสถานที่
ที่สำหรับพักผ่อนและจัดเก็บอุปกรณ์

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานดูแลสถานที่ เช่น คนทำสวน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม ห้องพักผ่อน 12.00 ตรม ห้องเก็บอุปกรณ์ 6.00 ตรม.
รวม	18.00ตรม.

ป้อมยาม

พนักงานรักษาความปลอดภัย ทำงานเป็นกะ กะละ 2 คน

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานรักษาความปลอดภัย
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม มี 2 จุด จุดละ 9.00 ตรม.
รวม	18.00ตรม.



ส่วนซ่อมบำรุง

- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานซ่อมบำรุง 4 คน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	23.50ตรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนพักผ่อนพนักงาน

เป็นห้องพักผ่อนของพนักงาน สำหรับนั่งเล่น ทานอาหาร

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานซ่อมบำรุง 4 คน
พื้นที่ใช้สอย	ไม่มีมาตรฐาน ประมาณตามความเหมาะสม
รวม	23.00 ตรม.

- ส่วนเก็บของ

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานซ่อมบำรุง 4 คน
พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่รับส่งของ 16.00 ตรม. พื้นที่ตรวจเช็คของ 9.00 ตรม.
รวม	44..00 ตรม.

- ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง
- ห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรองของโครงการ

ผู้มาใช้พื้นที่	พนักงานซ่อมบำรุง 4 คน
พื้นที่ใช้สอย	(Architect data) 0.50-2.00 ตรม./ห้อง
รวม	25.00 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนซ่อมบำรุงโครงการเท่ากับ 213.50 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนบริการโครงการเท่ากับ 1,074.40 ตรม.

เส้นทางสัญจร 30 % 386.37 ตรม.

รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริการโครงการ 1,674.37 ตรม.

ส่วนที่จอดรถ

- ที่จอดรถแขกที่มาเข้าพัก

ก. หาจากจำนวนห้องพักของโรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถ ไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้องให้คิดอัตราส่วน 1 คัน ต่อห้องพัก 5 ห้อง เศษของ 5 ห้องให้คิดเป็น 5 ห้อง

ดังนั้นในส่วน 30 ห้องแรกต้องการที่จอดรถ	10 คัน
43 ห้องที่เหลือต้องการที่จอดรถ	$43/5=9$ คัน
	= 19 คัน

ข. หาจากพื้นที่โถงของโรงแรม

ส่วนประกอบของห้องโรงแรม มีดังนี้

โถงทางเข้าหลัก	144	ตรม.
โถงพักผ่อน	26	ตรม.
โถงส่วนรับประทานอาหาร	50	ตรม.
รวม	220	ตรม.

จากข้อกำหนดที่ให้มีที่จอดรถ ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่โถง 10 ตรม.เศษของพื้นที่ให้คิดเป็น 10 ตรม.

ดังนั้นจำนวนพื้นที่จอดรถของห้องโรงแรม	$220/10$ คัน
	22 คัน
นั่นคือจำนวนที่จอดรถสำหรับแขก	$22+20=42$ คัน
ดังนั้นพื้นที่ที่จอดรถสำหรับแขก	$15 \times 42 = 630$ ตรม.

- ที่จอดรถพนักงานและรถรับส่งพนักงาน

คิดอัตราส่วนพื้นที่บริหารเท่ากับ 60 ตรม./คัน

เพราะฉะนั้นมีที่จอดรถอย่างน้อยที่สุดสำหรับส่วน office 4 คัน

พนักงานส่วนบริการทั้งหมด 69 คน

เพราะฉะนั้นใช้รถรับส่งพนักงานเป็นรถบริการ ขนาด 40 ที่นั่ง 2 คัน

พื้นที่ (12.50 ตรม./คัน) และรถบริการ 48 ตรม./คัน

รวมพื้นที่จอดรถสำหรับพนักงานและรถรับส่ง $(12.50 \times 4) + (48 \times 2) = 196$ ตรม.

- ที่จอดรถบริการ รถทัวร์

จากอัตราการเข้าพักของโรงแรมทั่วไป 80 % ของห้องพัก = 58 ห้อง

คิดเฉลี่ยห้องพักละ 1.6 คน ตามมาตรฐานสากล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นมีผู้เข้าพัก 58 x 1.6	= 93 คน
รถทัวร์ชนิด VIP สามารถรับผู้โดยสารได้	= 24 คน
เพราะฉะนั้นจึงต้องใช้รถทัวร์ 93/24	= 4 คัน
สมาชิกส่วนใหญ่เดินทางจากรถทัวร์รับส่งของสนามบิน	
ที่จอดรถ 1 คัน ใช้พื้นที่ 48.00 ตรม.	
รวมพื้นที่สำหรับที่จอดรถบริการและรถทัวร์	192 ตรม.

- ที่จอดรถส่งของ

กำหนดให้ - รถส่งของ 1 คัน

พื้นที่ 48.00 ตรม / 1 คัน

รวมพื้นที่จอดรถในส่วนส่งของ 48.00 ตรม.

รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถทั้งหมดโครงการเท่ากับ	1,066.00 ตรม.
เส้นทางสัญจร 50 %	533.00 ตรม.
<u>รวมพื้นที่ทั้งหมดในส่วนที่จอดรถโครงการ</u>	<u>1,599.00 ตรม.</u>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

1. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนของที่พักของโครงการ	7,566.00	ตรม.
2. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนของสपा	1,645.54	ตรม.
3. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนกิจกรรมนันทนาการ	153.92	ตรม.
4. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริการสาธารณะ	287.81	ตรม.
5. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริหาร โครงการ	205.14	ตรม.
6. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนบริการ	1,674.37	ตรม.
7. พื้นที่ทั้งหมดในส่วนของที่จอดรถ	1,599.00	ตรม.

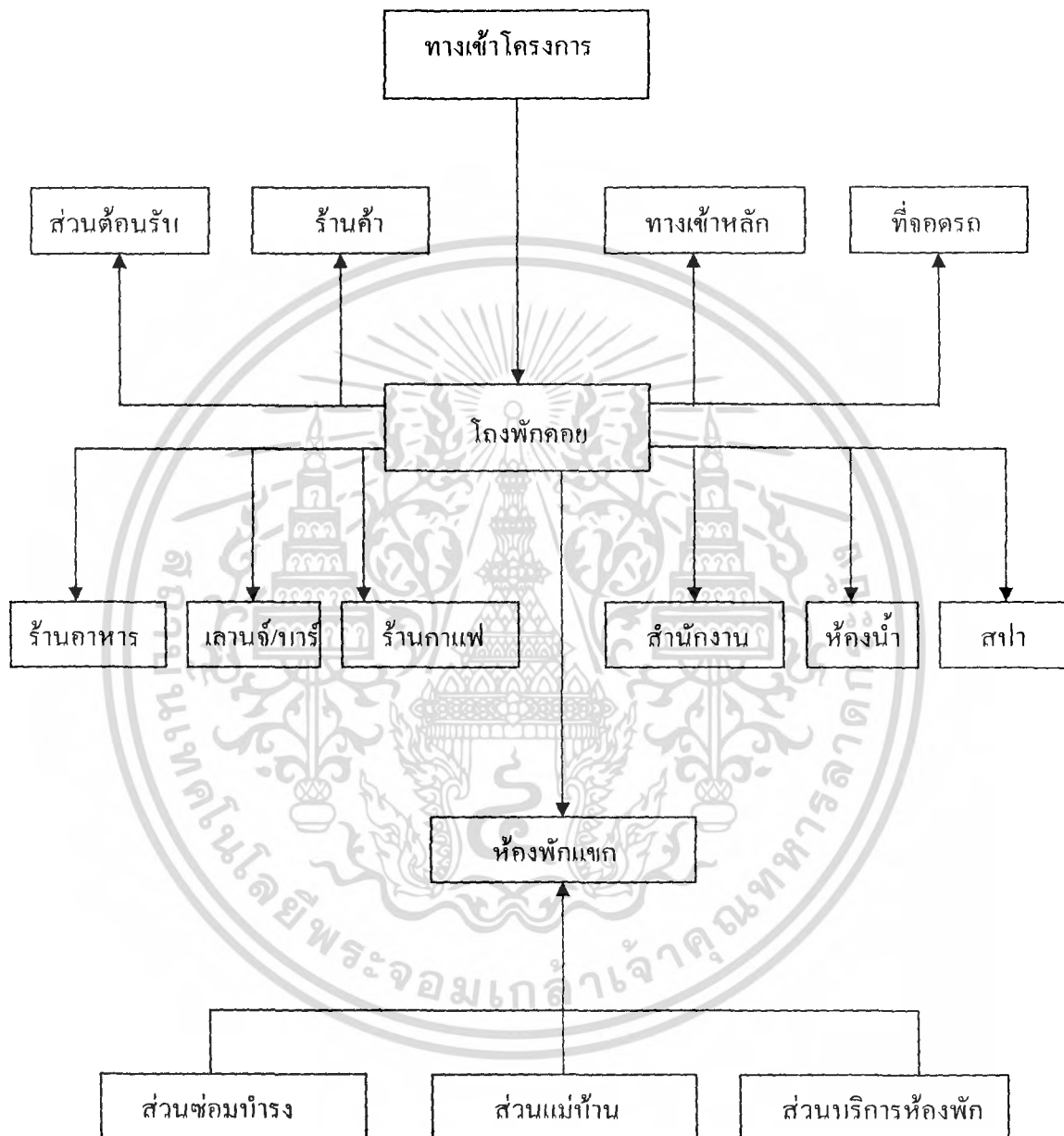
รวมพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 13,131.78 ตรม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

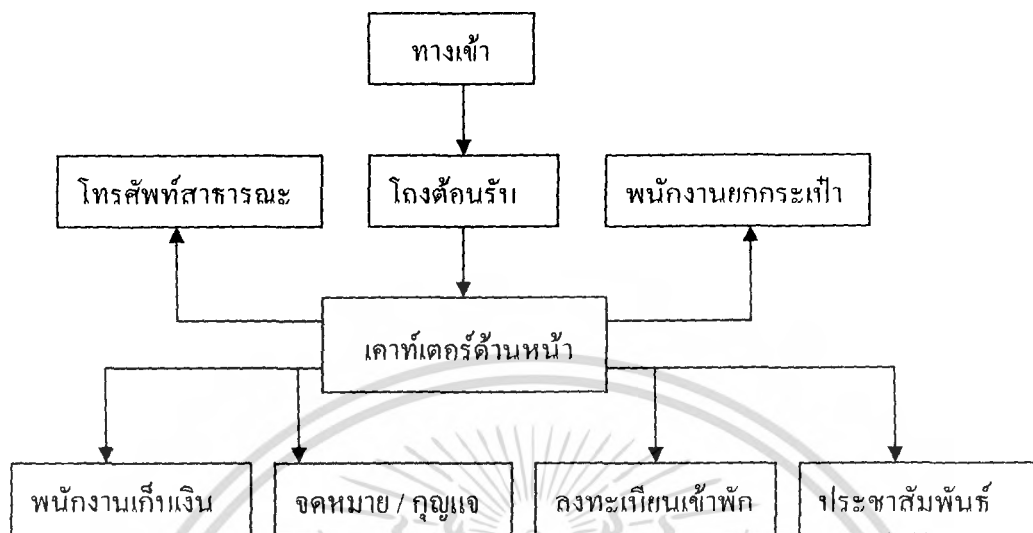
4.6 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของโครงการ

แผนผังความสัมพันธ์ส่วนห้องพักแยก

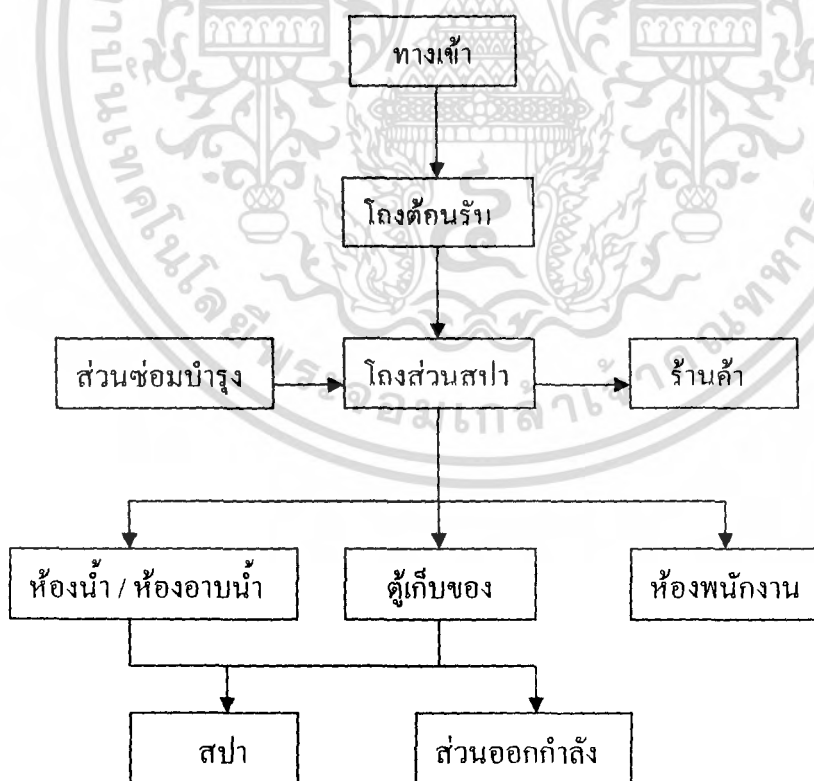


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์งานส่วนหน้า

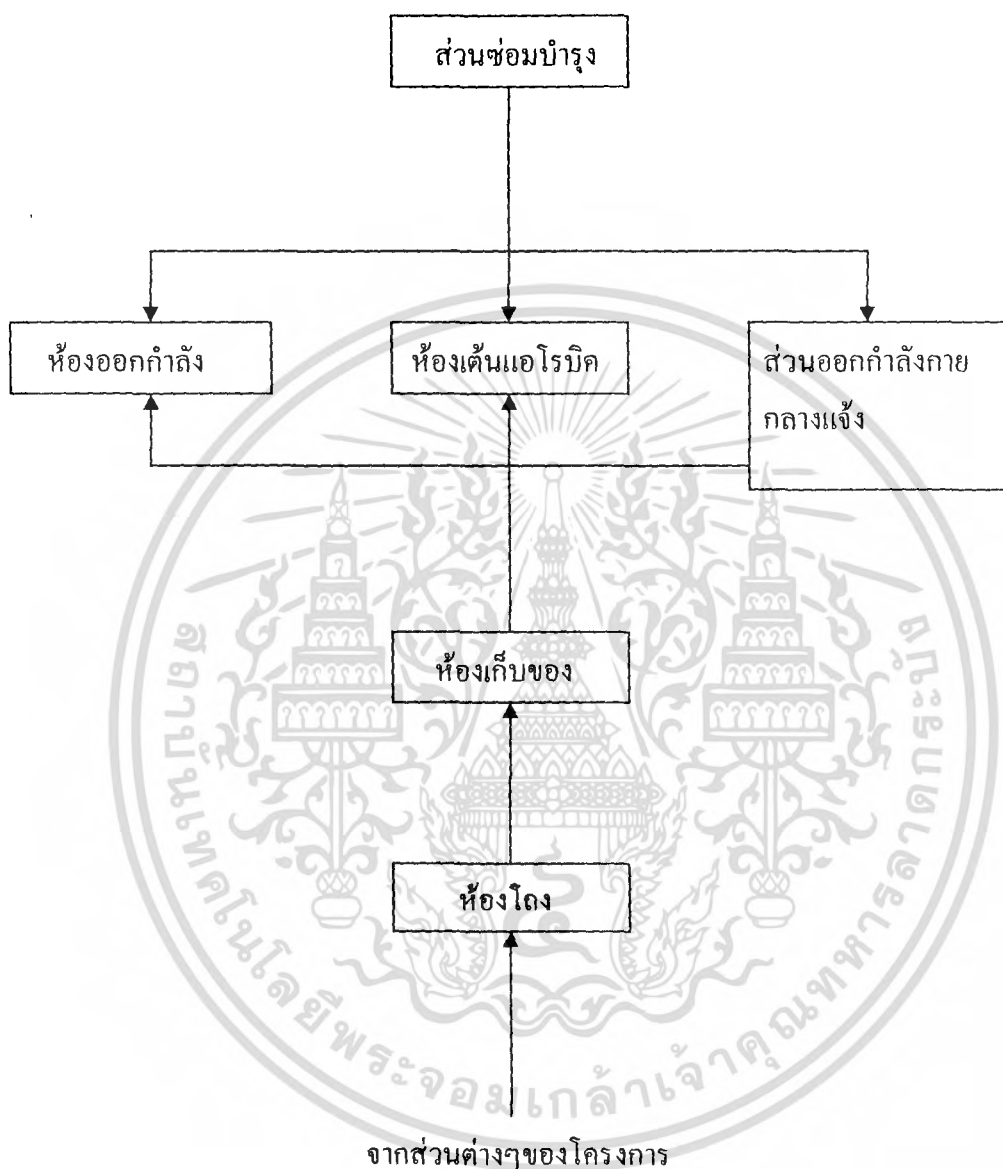


แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนดูแลสุขภาพ



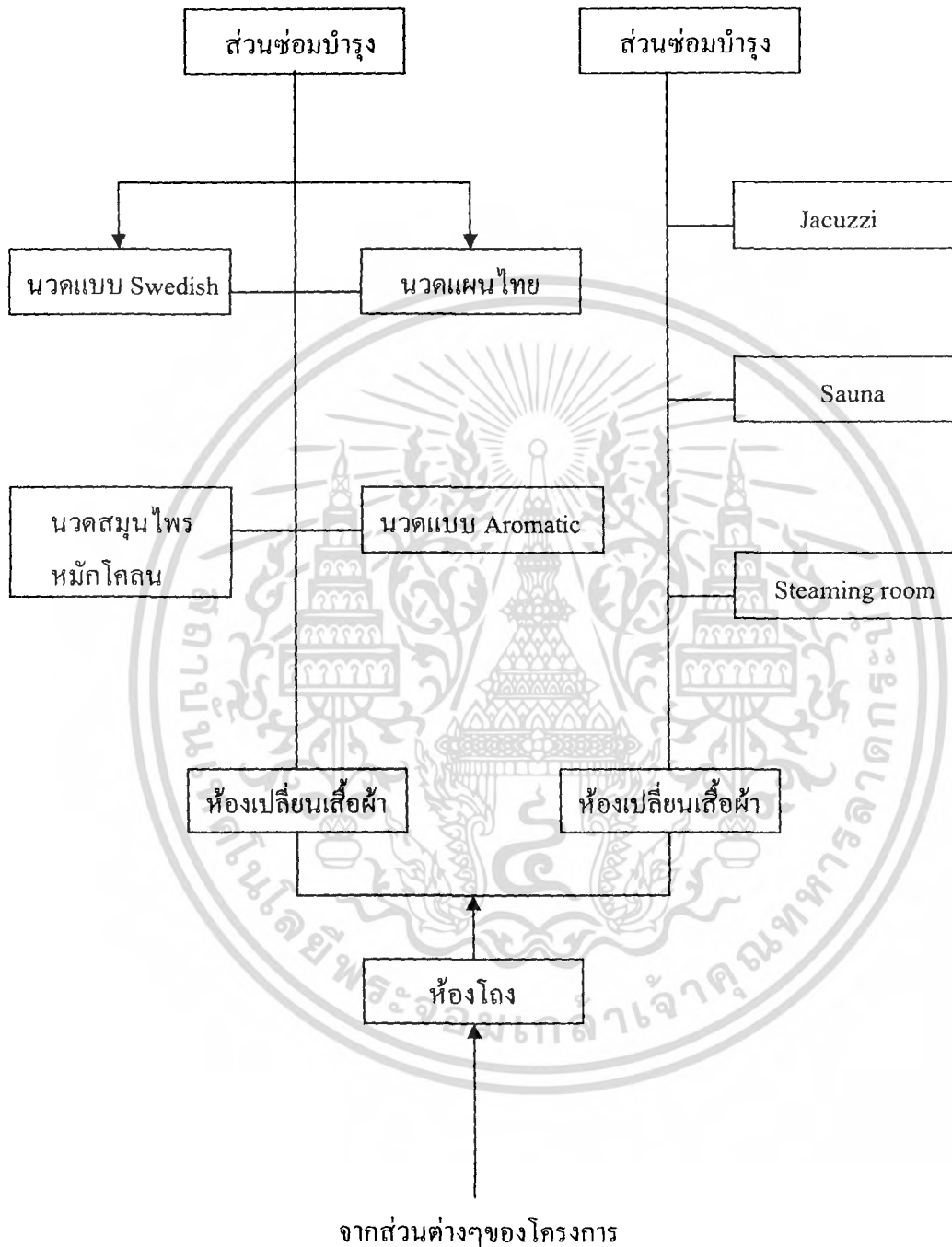
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนส่งเสริมสุขภาพ



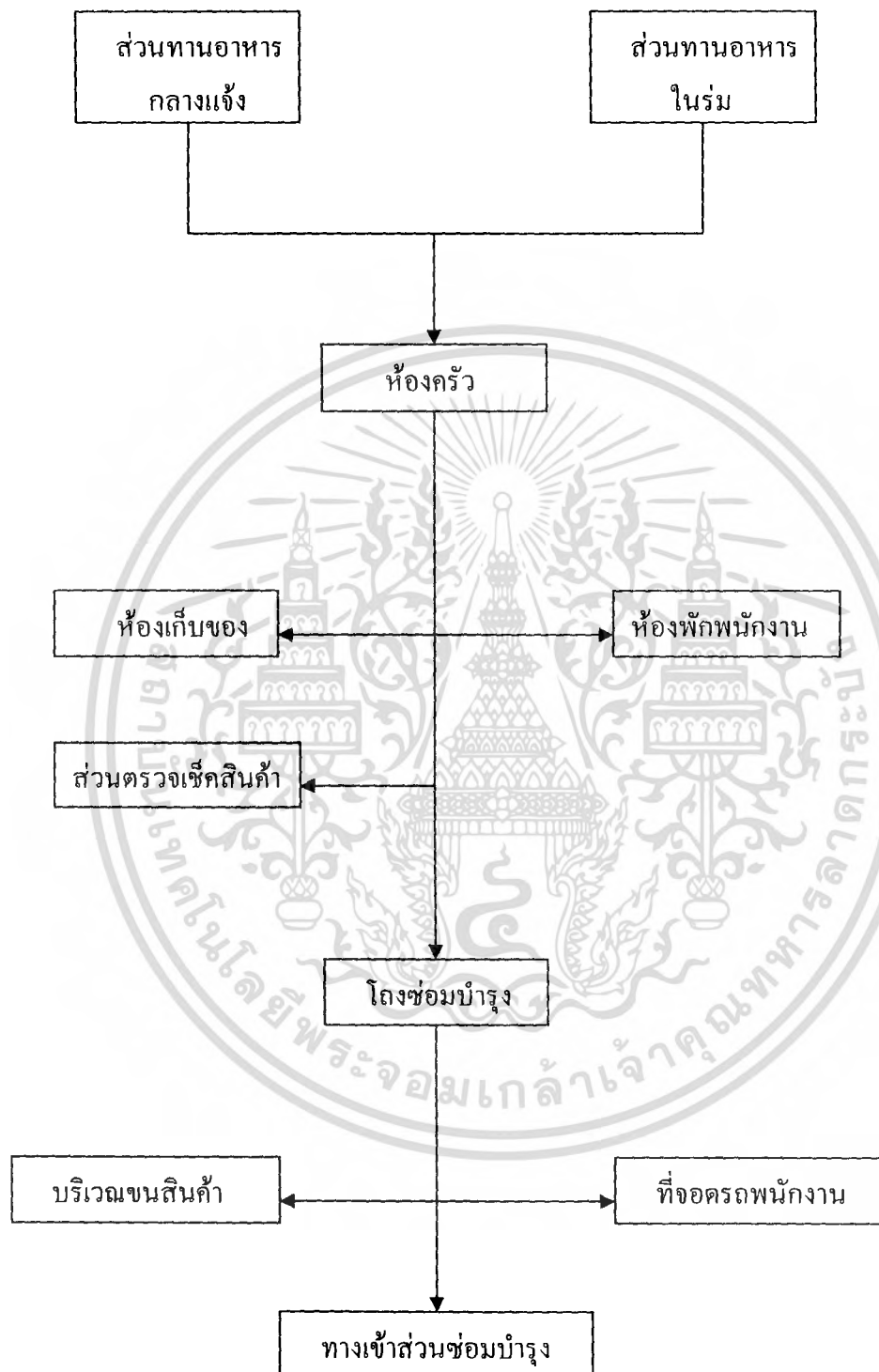
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนส่งเสริมสุขภาพ



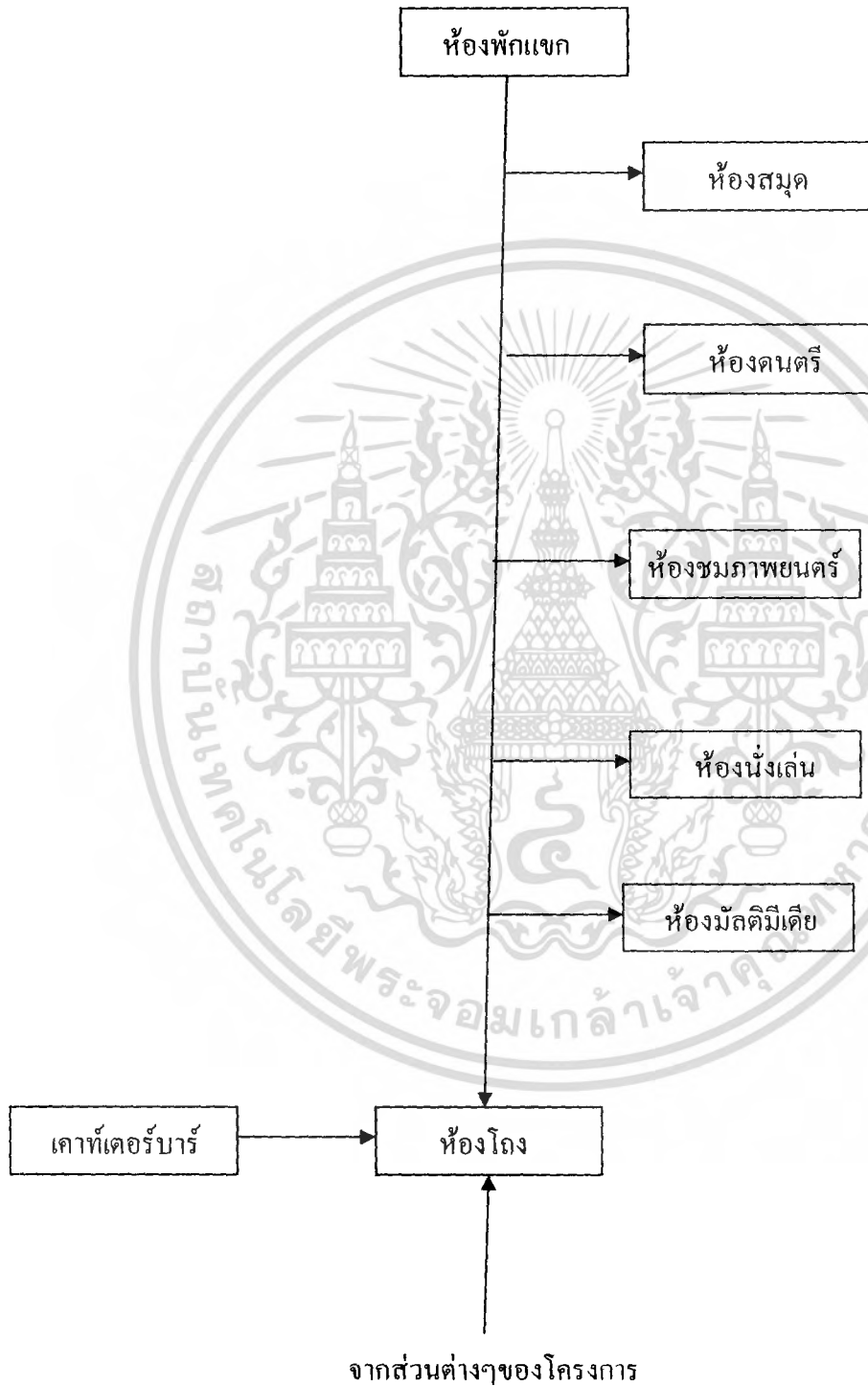
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของส่วนบริการ (ร้านอาหาร)



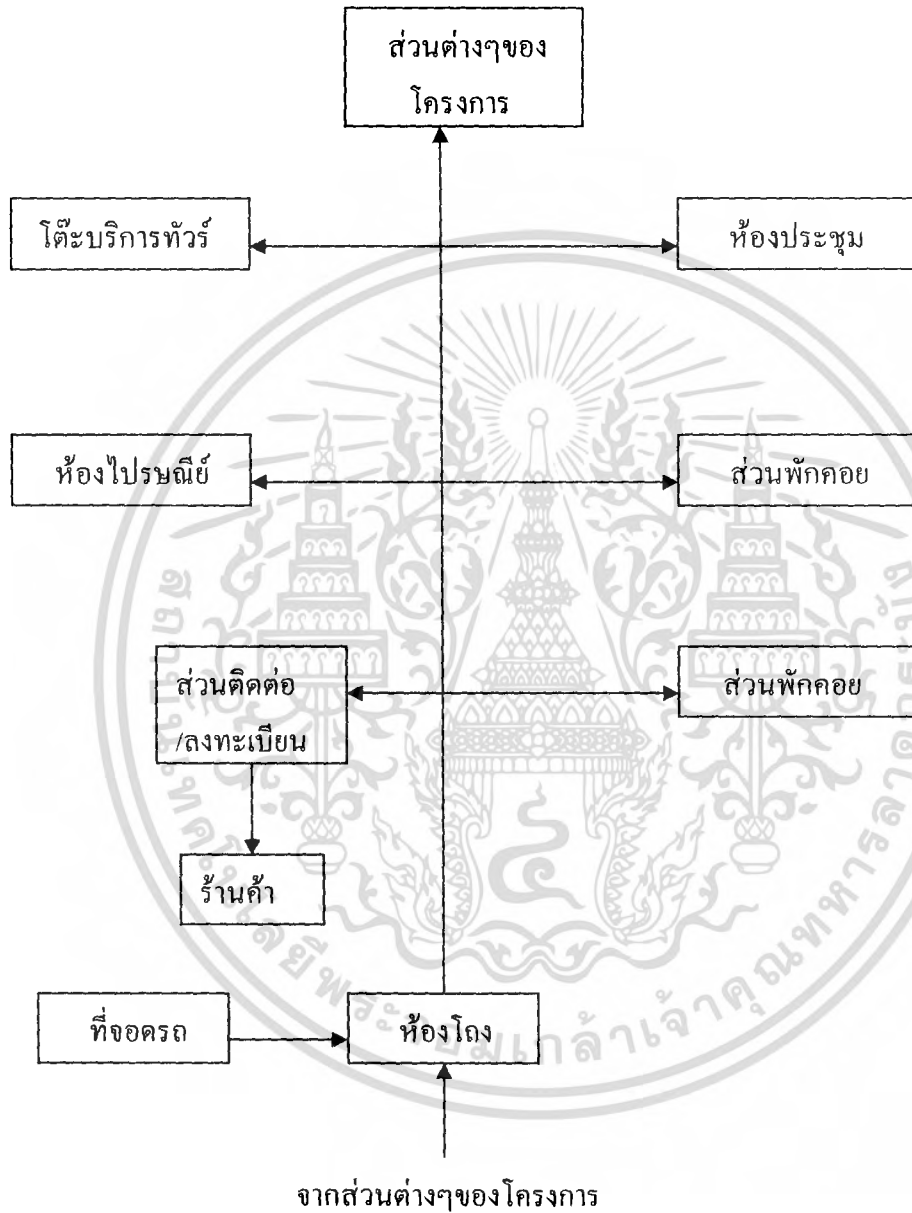
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนกิจกรรมนันทนาการ



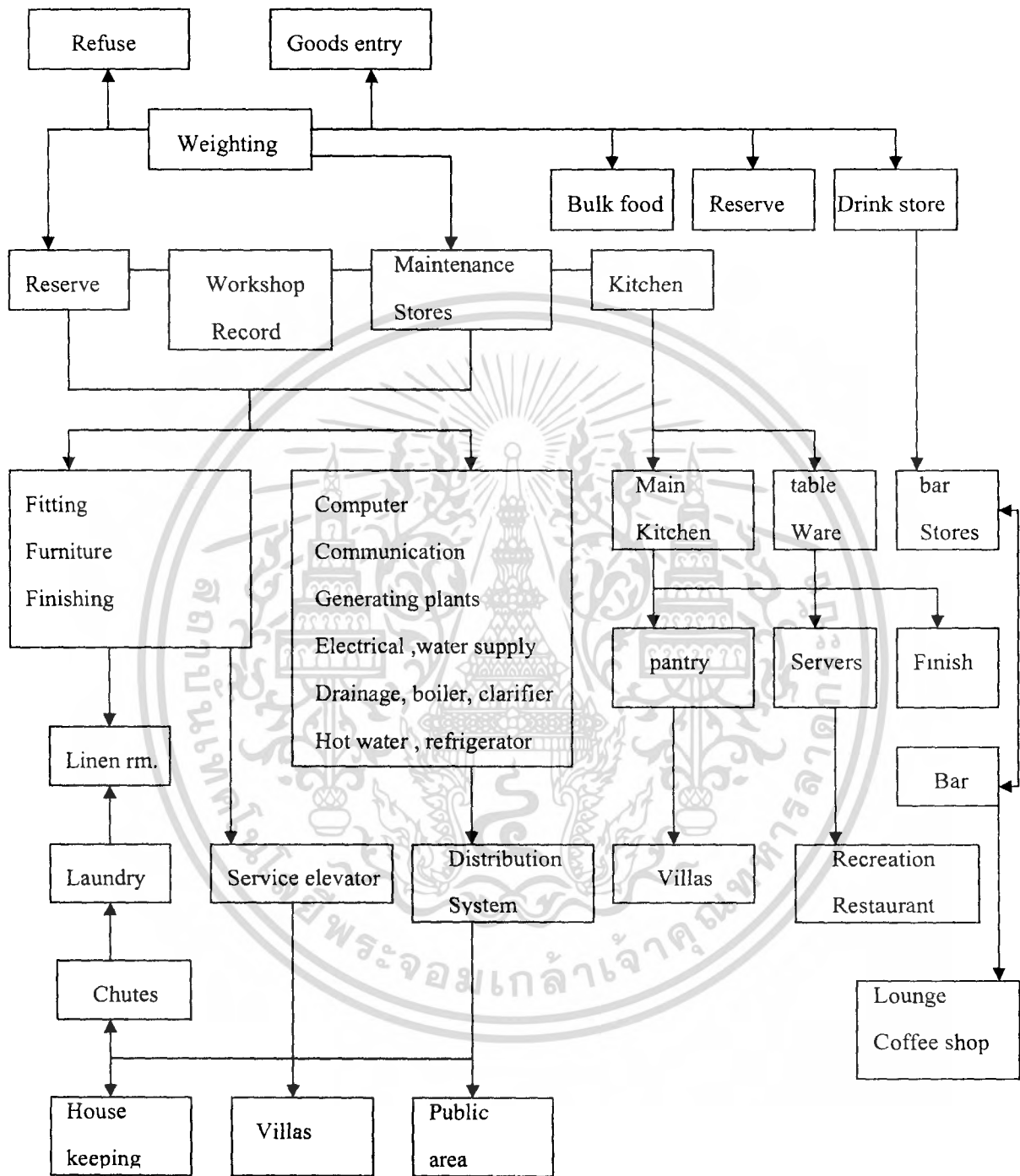
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนบริการสาธารณะ



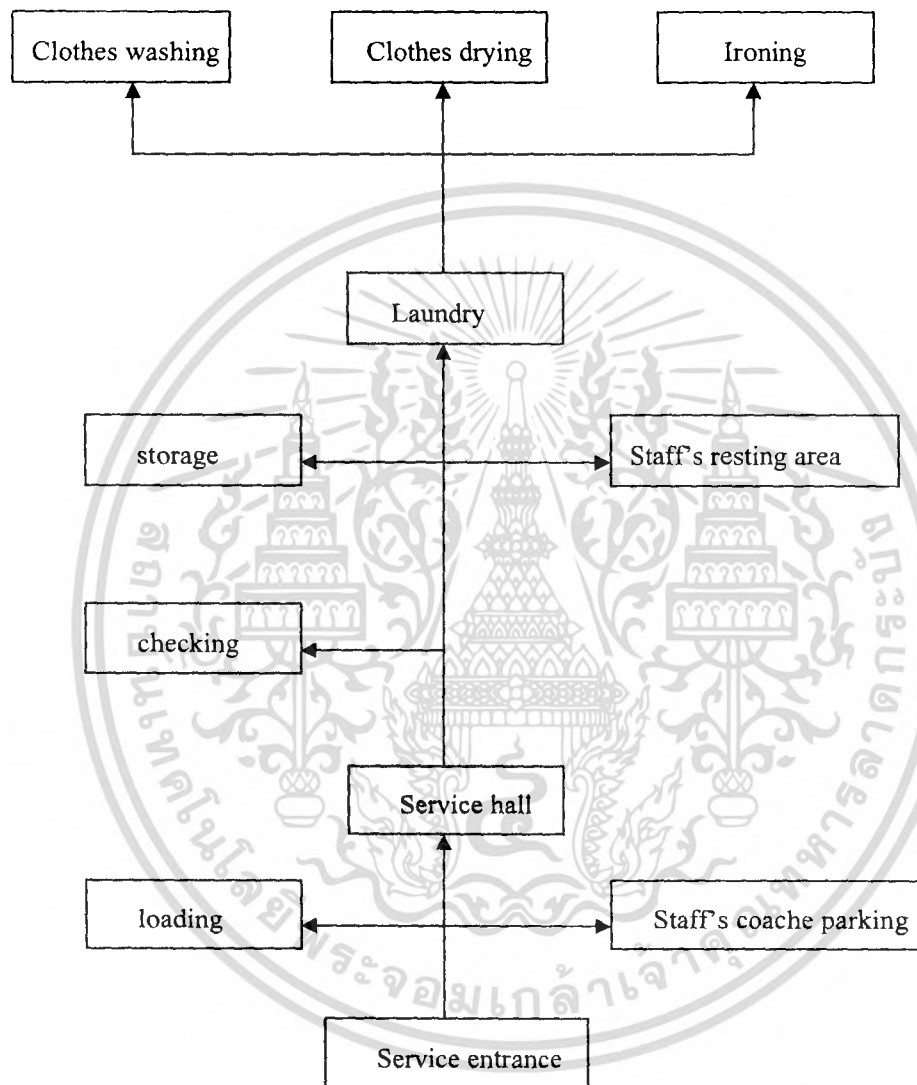
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนสนับสนุนโครงการและส่วนซ่อมบำรุง



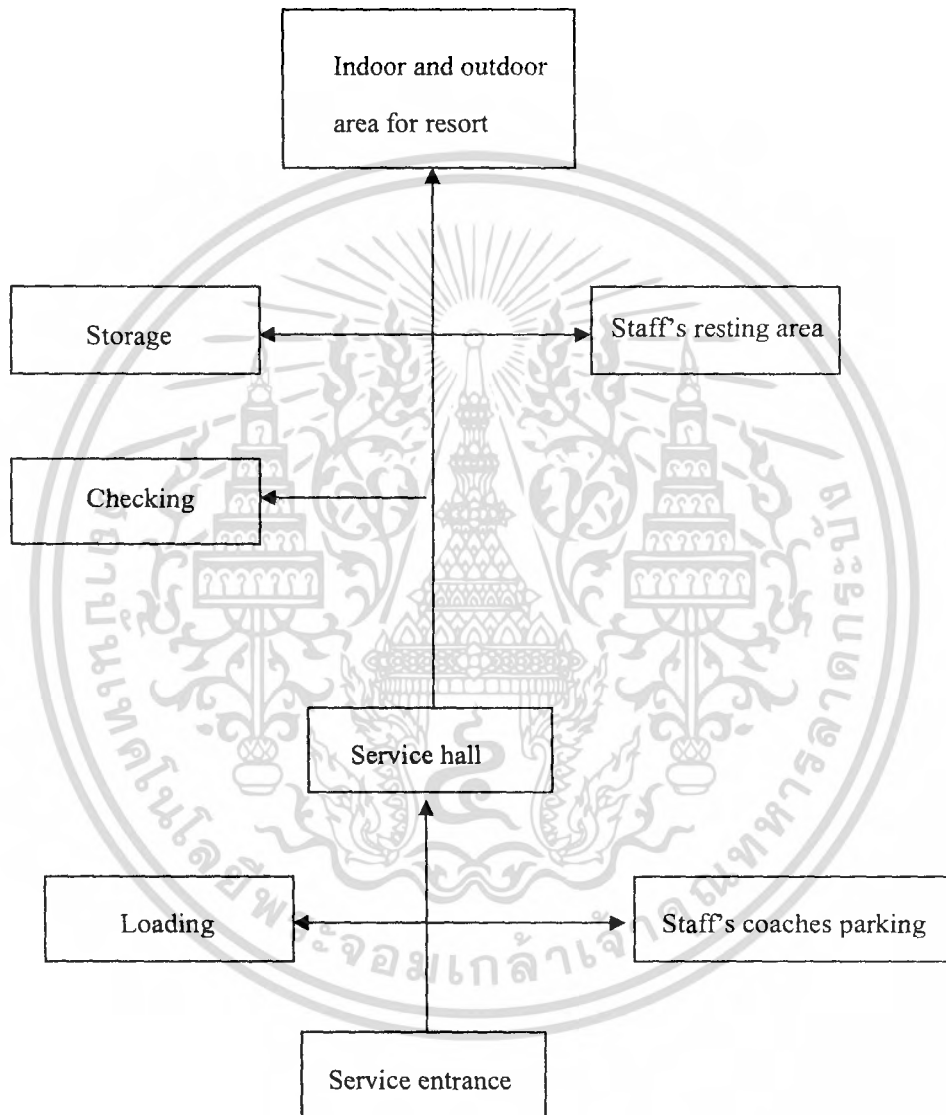
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนซักกรีด



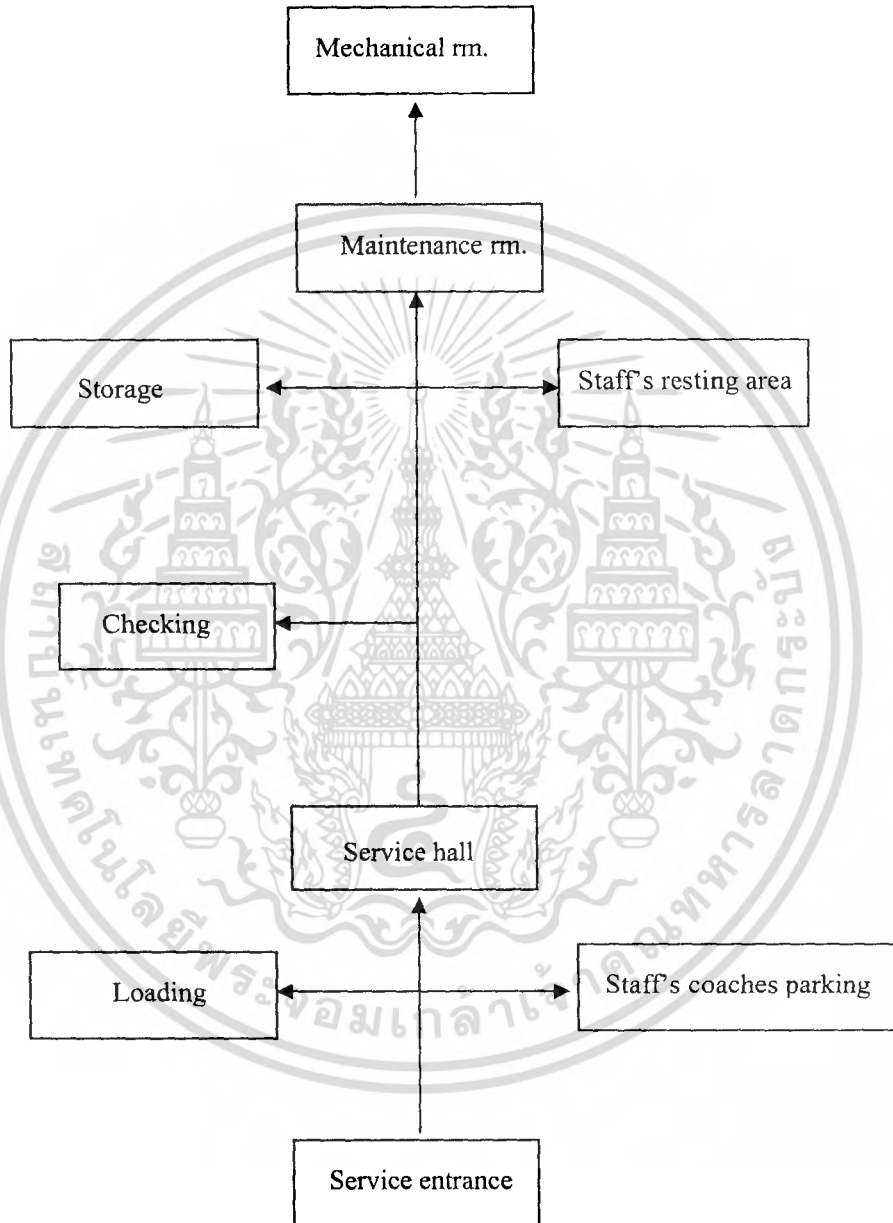
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนทำความสะอาด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังแสดงความสัมพันธ์ส่วนซ่อมบำรุง (ห้องเครื่อง)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

การศึกษาอาคารประเภทเดียวกัน

5.1 การศึกษาอาคารภายในประเทศ

5.1.1 รีสอร์ท บ้านยันทรี ภูเก็ต



รูปที่ 5.1 รีสอร์ท บ้านยันทรี ภูเก็ต

ชื่อ โครงการ	Banyan tree ,Phuket
เจ้าของ โครงการ	ไทยวากรูป
ที่ตั้งโครงการ	33 หมู่ 4 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
จำนวนห้องพัก	Lagoon Villa จำนวน 52 ห้อง ห้องละ 170 ตารางเมตร Pool Villa จำนวน 46 ห้อง ห้องละ 270 ตารางเมตร รวมอาคารที่พักทั้งหมดจำนวน 98 ห้อง

สำหรับอาคารตัวอย่าง Banyan tree spa villa เป็นโครงการเสริมสำหรับผู้ที่สามารถอยู่ได้ตลอดชีพได้จับจอง บริเวณลากูน่าบีช จังหวัดภูเก็ต เป็นลักษณะของ village ที่มีความเป็นส่วนตัว ห้องพักผ่อน ห้องนอน ห้องน้ำในตัวและสระว่ายน้ำแบบ บำบัดสุขภาพ เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการมาพักผ่อนนานๆ

5.1.1.1 ลักษณะการให้บริการ

เป้าหมายหลักของโครงการคือการพักผ่อน ดังนั้นลักษณะการออกแบบจึงมีลักษณะต่างจากรีสอร์ทส่วนใหญ่ ที่มีศูนย์กลางการบริการอยู่ที่ล็อบบี้ โดยบ้านยันทรี แต่ละยูนิต จะอยู่ห่างจากล็อบบี้ โดยภายในห้องพักจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆอย่างครบครัน ทำให้ผู้มาเข้าพักไม่จำเป็นต้องมาใช้บริการ ล็อบบี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.1.2 กลุ่มเป้าหมายของโครงการ

กลุ่มเป้าหมายของโครงการคือ กลุ่มผู้มีรายได้สูง ที่แสวงหาความเป็นส่วนตัว และความ สะดวกสบายในการพักผ่อนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

5.1.1.3 การออกแบบอาคาร (Character)

เป็นอาคารรูปแบบไทยประยุกต์ คือเป็นอาคารผสมผสานระหว่าง รูปแบบของ สถาปัตยกรรมไทยกับสถาปัตยกรรมของตะวันตก และตกแต่งรูปแบบภายในของอินทีเรีย และ รูปแบบของอาคารด้วยลวดลายแบบไทย พื้นดิน รูปแบบการจัดผัง เป็นแบบจากโถง กระจายออกสู่ ห้องพักส่วนต่างๆ และห้องน้ำ จากโถงอันเดียวกัน



รูปที่ 5.2 รูปถ่ายบริเวณเรือนต้อนรับ

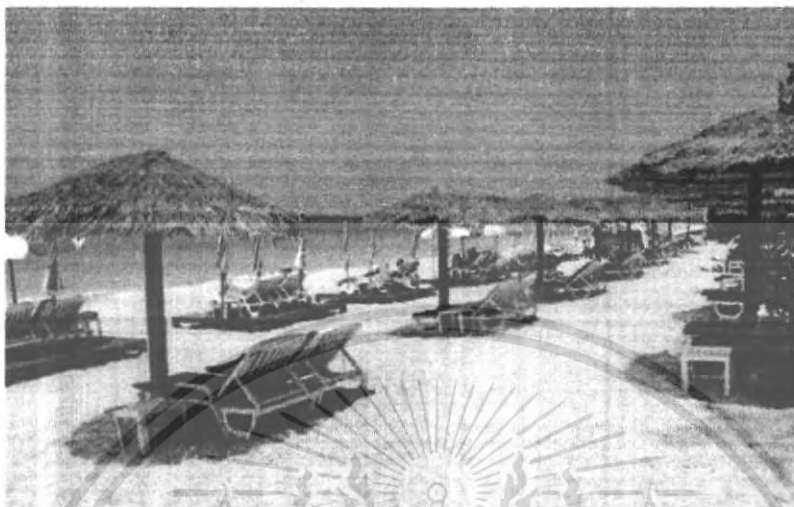
5.1.1.4 ภาพลักษณ์ของโครงการ (image)

เป็นโครงการรีสอร์ทพักตากอากาศ Luxury hotel ระดับความหรูหราของโครงการ จัดอยู่ในระดับ 5 ดาว จัดเป็นเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีจำนวนของห้องพักทั้งหมดรวมในส่วนของ Pool villa และส่วนของ Lagoon villa แล้ว 98 ห้อง ลักษณะการให้บริการของโครงการ เป็นแบบผสม ซึ่งสามารถให้ลูกค้าเลือกรับบริการได้ ระหว่างการรับบริการแบบ อัตราการบริการแบบ ห้องพักอย่างเดียว หรืออัตราการให้บริการแบบห้องพักรวมกับค่าอาหารไปเลย และยังมีการจัด แพคเกจ การให้บริการแบบ รวมบริการต่างๆเสริมเข้าไปให้ผู้มาใช้บริการสามารถเลือก รับบริการได้ในหลาย รูปแบบอีกด้วย

นอกจากนี้ลักษณะการให้บริการของบ้านชั้นตรี ยังจัดอยู่ในรูปแบบการให้บริการของ รีสอร์ท แบบ sport and resort hotel ได้อีกด้วย เพราะภายในบริเวณของโครงการมีสนามกอล์ฟให้ ลูกค้าสามารถมาเลือกใช้บริการได้

5.1.1.5 การออกแบบวัสดุและ โครงสร้าง

เป็นโครงสร้างเสาคอนกรีตและคานรับน้ำหนัก ทั่วไป โคนมีการใช้ผนังอิฐมวลฉนวน ฝ้าปูน และ โครงสร้างหลังคาเหล็กรูปพรรณขนาดต่างๆ



รูปที่ 5.3 รูปจากบริเวณชายหาดหลังโครงการ



รูปที่ 5.4 รูปถ่ายจากภายในส่วน กาเดินวิลล่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



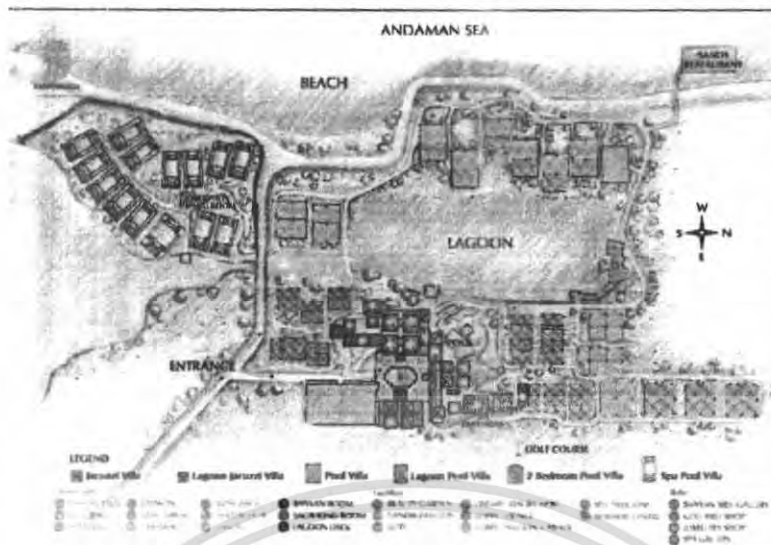
รูป 5.5 รูปถ่ายจาก ส่วนกาเดินวิลล่า

5.1.1.6 การวิเคราะห์ห้องประกอบและลักษณะของ โครงการ

มีการจัดวางองค์ประกอบของ โครงการ และหลังให้มีความสมดุลทั้งแกน x และแกน y คือ

- ส่วนของ Lobby จะอยู่ตรงกลาง ตรงทางด้านซ้ายมือจะเป็นส่วนให้บริการ สปา ด้านขวามือเป็นส่วนของห้องอาหาร ด้านหน้าเป็นส่วนของกอล์ฟคลับ ซึ่งแต่ละส่วนจะมีการจัดสัดส่วนของอาคารให้ไม่ไปยุ่งเกี่ยวกับส่วนห้องพักที่จัดให้บริการ
- อาคารห้องพักทั้งสองลักษณะ lagoon villa และ pool villa แบ่งแยกออกจากกัน ด้วยทะเลสาบภายใน โครงการ ละจัดแบ่งออกเป็นกลุ่มของอาคาร กลุ่มละ 4 หลัง โดยแยกออกเป็นส่วนตัว แต่ละส่วนมีการจัดการพื้นที่ใช้สอยได้อย่างลงตัว พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

การวิเคราะห์โครงการจะพิจารณาถึงด้านต่างๆของโครงการ ที่มีผลต่อการให้บริการของผู้มาใช้บริการพักผ่อน ซึ่งมีข้อพิจารณา ดังนี้



รูป 5.6 รูปแสดงผังบริเวณของโครงการ

1. การเข้าถึงและการคมนาคม

เนื่องจากบันนังนารี ภูเก็ต เป็นโครงการขนาดใหญ่ เป็นที่รู้จักของคนทั่วไปในจังหวัดกลาง จังหวัดภูเก็ต มีแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งที่พักมากมาย การเดินทางสะดวกมีรถโดยสารบริการ สามารถขับรถมาเองได้ เพียง 20 นาที จากสนามบิน ภูเก็ต หรือจากตัวเมืองภูเก็ต เพียง 25 นาที

2. บรรยากาศและสภาพแวดล้อม

มีลักษณะภูมิทัศน์ที่หลากหลายและบรรยากาศที่แสดงถึงความปลอดโปร่ง สดใส ด้วยความสวยงามของชายทะเลของ แหลมบางเทา และทะเลสาบน้ำเค็มภายในส่วนของ โครงการ และยังมีการจัดสภาพของ สวนให้มีลักษณะของความเป็นธรรมชาติอย่างเต็มที่ แก่ผู้ที่เข้ามาใช้งานโครงการ

3. ลักษณะการจัดกิจกรรม

บันนังนารี มีอาณาเขตที่เชื่อมต่อกับ โรงแรมอื่นๆ เช่น โรงแรมเชอราตัน ผู้มาใช้บริการรีสอร์ทสามารถใช้บริการของส่วนบริการร่วมกับส่วนบริการต่างๆ ของโรงแรมอื่นได้ หรือไปยังโรงแรมอื่นในบริเวณเดียวกันได้ มีสนามกอล์ฟและคันทรีคลับ และส่วนของสปาที่เป็นส่วนบริการที่น่าดึงดูดใจที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการ

4. การจัดองค์ประกอบของโครงการ

การจัดองค์ประกอบของโครงการ โดยการแยกส่วนของกิจกรรมส่วนอำนวยความสะดวกต่างๆ เรือนพักทั้งหมด และส่วนของทางเข้าหลักซึ่งกระจายตัว อยู่บนพื้นที่ของ โครงการขนาดใหญ่ ทำให้เกิดจังหวะของการใช้สอย และมี open space ที่มีประโยชน์ได้

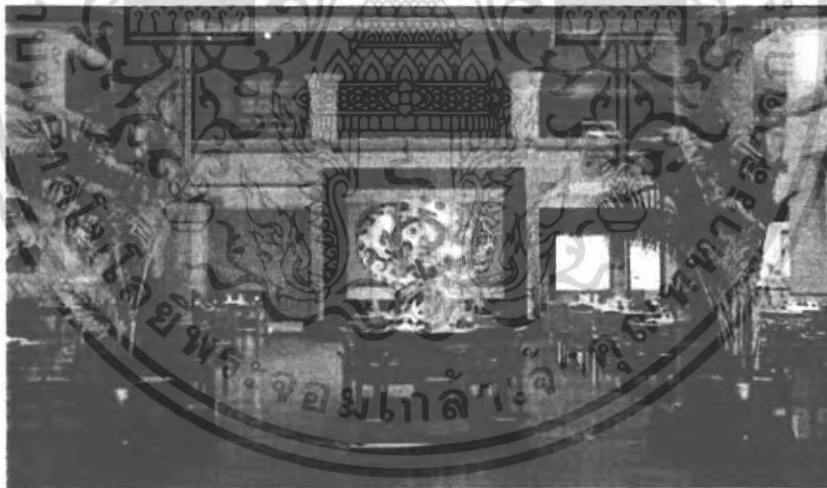
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ผู้ใดเห็นไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

แนวความคิดทางสถาปัตยกรรมในการออกแบบที่นำเสนอของโครงการ คือ ความสง่างาม และความเรียบง่าย ทางโครงการได้ตีออกมาอย่างชัดเจนผ่านทางารรูปแบบการจัดวางผัง และการแยกกลุ่มของกิจกรรม และเรือนพักอาศัย อย่างชัดเจน โดยมี space เป็นตัวของตัวเอง รูปแบบของอาคารมีความโอ่โง่งสง่างามด้วยหลังคารูปทรงปิระมิด



รูป 5.7 รูปถ่ายจากบริเวณส่วนร้านอาหาร



รูป 5.8 รูปถ่ายจากส่วนคั่นในห้องพักอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 5.9 รูปถ่ายจากส่วน สปาวิลล่า



รูป 5.10 รูปถ่ายจากส่วน สปา วิลล่า

5.1.1.7 ลักษณะการจัดวาง zoning ของ โครงการ

โครงการรีสอร์ท บ้านชั้นตรี ภูเก็ตนี้มีการจัดวางอาคารเพื่อตอบสนองต่อการพักผ่อนท่ามกลางความเงียบสงบของธรรมชาติ พร้อมด้วยบริการที่หรูหรา รองรับต่อการพักผ่อนอย่างเต็มที่ รูปแบบการจัดวางอาคารของโครงการ จึงมีการจัดวางแบบแยกส่วนของกลุ่มการใช้งานของอาคารอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใช้งานได้รับความสะดวกสบายอย่างเต็มที่ โดยแบ่งโครงการออกเป็นส่วนต่างๆ ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ส่วนรีเซพชั่น และส่วนบริการของโครงการ



รูป 5.11 บริเวณอาคารบริการ และส่วนต้อนรับ

ส่วนที่เป็น โชน ของส่วนอาคารบริการ ของโครงการ จะอยู่ด้านหน้าของโครงการเข้ามาจากทางด้านทางเข้า จะมาพบกับส่วนนี้ก่อน โดยให้ผู้ใช้เข้ามาสามารถติดต่อทำการเข้าพักได้สะดวก และเป็นส่วนที่อยู่ค่อนข้างตรงกลางของโครงการเพื่อให้ ผู้ที่มาพักส่วนต่างๆของโครงการสามารถเข้ามาใช้งานได้สะดวก ส่วนนี้ประกอบไปด้วย

- ส่วน Lobby ของโครงการ
- ส่วน ระบายน้ำ
- ส่วนของฟิตเนส และสปา
- ส่วนของร้านค้าย่อย
- ส่วนของห้องสมุดและ business center
- ส่วนพนักงานบริการต่างๆของ โครงการ

2. ส่วนสปาวิลล่า



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์การใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ในเชิงพาณิชย์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังสงวนสิทธิ์ในการนำใบใช้

รูป 5.12 แสดงส่วนสปาวิลล่า

ส่วนที่เป็น บ้านพักแบบ สปาวิลล่า เป็นส่วนของบ้านพักที่เปิดสำหรับ ผู้มาใช้บริการ ที่ต้องการ เพิ่มการบริการทางด้าน สปา เพิ่มขึ้นมากกว่าปกติ โดยจะเน้น ไปที่ บรรยากาศของความ เป็นส่วนตัว แยกออกไปห่างจากบริเวณ ใช้งานของโครงการ ให้ได้รับความสงบอย่างเต็มที่ โดยจะมี บริการสปา ถึงบริเวณที่พักเพิ่มเป็น แพคเกจของการเข้าใช้บริการ



รูป 5.13 รูปถ่ายบริเวณส่วนบริการ สปา



รูป 5.14 รูปถ่ายค้ำใน สปาวิลล่า

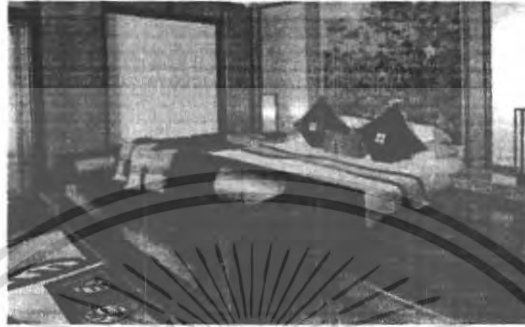
3. ส่วน pool villa



รูป 5.15 แสดงตำแหน่งพูลวิลล่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปะลงนิตยสาร และเผยแพร่ไปยังเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่พักแบบ พูลวิลล่า เป็นส่วนบริการสำหรับผู้มาพักอาศัยที่จะสามารถได้รับ วิวจากสระว่ายน้ำ ส่วนตัวที่เชื่อมต่อ space กับวิวของทะเลสาบน้ำเค็มภายใน โครงการ ลักษณะการให้บริการของ ส่วน พูลวิลล่านี้ แบ่งออกเป็นกรให้บริการแบบ 2 ห้องนอน สามารถเข้าพักอาศัยแบบ ครอบครัวได้ มีความส่วนตัว แต่ค่อนข้างน้อยกว่าส่วนบริการ สปา วิลล่า



รูป 5.16 รูปถ่ายจากส่วนบริเวณ พูลวิลล่า



รูป 5.17 รูปถ่ายจากส่วนบริเวณ พูลวิลล่า

4. ส่วน Garden villa



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปลงโซเชียลมีเดีย การค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงรูป 5.18 แสดงบริเวณ Garden Villa เอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนบริเวณ การ์เด็น วิลล่านี่ เป็นส่วนของเรือนพักอาศัยที่ออกแบบให้เป็นการพักอาศัยท่ามกลางธรรมชาติ และสวนที่สวยงาม อย่างแท้จริง โดยจะเน้นการจัดสวนที่เป็นธรรมชาติแบบไทยๆ สอดแทรกไปกับตัวอาคารที่มีลักษณะทางสถาปัตยกรรม แบบไทยประยุกต์ ส่วนบริเวณการ์เด็นวิลล่านี่จะมีความเป็นส่วนตัว มากกว่าบริเวณของ พูลวิลล่า แต่จะมีความเป็นส่วนตัวน้อยกว่าบริเวณสปา วิลล่า



รูป 5.19 รูปถ่ายจากส่วน การ์เด็น วิลล่า



รูป 5.20 รูปถ่ายจากส่วนภายในห้องพักอาศัย

5.1.2 ดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท ภูเก็ต



รูป 5.21.1 รูปโครงการ ดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท

ชื่อ โครงการ Dusit Laguna resort

เจ้าของโครงการ ลาгуนากรุ๊ป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งโครงการ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อ.ถลาง จังหวัดภูเก็ต
 จำนวนห้องพัก 107 ห้องเตียงคู่ 106 ห้อง double 3 ห้อง twin 9 ห้อง landmark suit
 1 ห้อง princess suit รวมทั้งหมด 226 ห้องพัก

สำหรับผู้มาใช้บริการ โรงแรมพักตากอากาศ คุณิต ลาภูนำ รีสอร์ท โครงการคุณิตลาภูนำมีช
 รีสอร์ทนี้เป็นรีสอร์ทในเครือของ ลาภูนำกรุ๊ปซึ่งมีสาขาต่างๆมากมาย ทั้งในและต่างประเทศ เป็น
 โครงการที่เจาะกลุ่มเป้าหมายของผู้มาท่องเที่ยวพักผ่อนตากอากาศที่ต้องการความสงบเป็นส่วนตัว
 โดยโครงการประกอบไปด้วยส่วนบ้านพักแบบ วิลล่าสำหรับผู้มาใช้บริการพักผ่อนแบบ สปา และ
 ห้องพักปกติเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนแบบชั่วคราว

5.1.2.1 ลักษณะการให้บริการ

ลักษณะการให้บริการของคุณิตลาภูนำเป็นลักษณะการให้บริการแบบ รวมฟังก์ชันการ
 ให้บริการอยู่ที่จุดศูนย์กลาง โดยที่ ส่วนที่เป็นส่วนมาติดต่อจะอยู่ด้านหน้าของ โครงการ กล่าวคือ
 หากเราขับรถยนต์เข้ามาสู่โครงการ เราจะเข้ามาเจอกับส่วนที่เป็น ส่วนติดต่อและส่วนให้บริการ
 ก่อน แล้วจึงจ่ายเข้าสู่ส่วนของห้องพักทาง ปีกอาคารด้าน เหนือและด้านใต้ ตามลำดับ

5.1.2.2 กลุ่มเป้าหมายของโครงการ

กลุ่มเป้าหมายของโครงการแบ่งออกเป็นสามกลุ่ม คือ

1. กลุ่มของผู้มาใช้โครงการที่มีรายได้สูง เข้ามาเพื่อรับการพักผ่อนระยะยาว
 ต้องการความสงบสูง และต้องการมาใช้บริการของการพักผ่อนเชิงเพื่อสุขภาพ (สปา)
2. กลุ่มของผู้มาใช้บริการที่มีรายได้ปานกลางซึ่งมาพักผ่อน ตามช่วงเทศกาล Long
 weekend เข้าพักระยะสั้น โดยที่มีเป้าหมายอยู่ที่ กิจกรรมพักผ่อนที่โครงการจัดไว้รองรับ
 เช่น สระว่ายน้ำ เทนนิส กอล์ฟ การขี่จักรยานเสือภูเขา ส่วนของสนามวอลเลย์บอล
 ชายหาด และส่วนของสนามบาสเก็ตบอล เป็นต้น
3. กลุ่มของผู้มาใช้บริการที่มาใช้บริการสถานที่ เพื่อจัดการประชุม หรือจัดงาน
 สัมมนา ทั้งกลุ่มของลูกค้าไทย และต่างประเทศ สามารถใช้บริการของห้องประชุม บริการ
 ร้านอาหารไทย และส่วนของร้านค้าต่างๆใน โครงการได้

5.1.2.3 การออกแบบอาคาร (Character)

ลักษณะการออกแบบ ของอาคาร เป็นอาคารรูปลักษณะของไทยประยุกต์กับความ
 ทรูหราสไตร์ตะวันตก โดยเป็นอาคารรูปแบบ idyllic tropical resort (รีสอร์ต เขตร้อนที่มี
 ความสงบสูง) โดยจัดให้ผู้มาใช้โครงการ ได้สัมผัสความสวยงามของการมาพักผ่อน
 ท่ามกลางธรรมชาติบรรยากาศแบบไทย และสัมผัสความสวยงามของชายหาดส่วนตัวของ
 โครงการ ได้อย่างเต็มที่

5.1.2.4 ภาพลักษณ์ของโครงการ (Image)

ภาพลักษณ์ของโครงการ คือ เป็นโครงการ รีสอร์ตพักตากอากาศ Luxury hotel มาตรฐาน
 ระดับ 5 ดาว โดยที่มีส่วนของห้องพักให้บริการรวมทั้งหมด 226 ห้องพัก

ลักษณะการให้บริการของ โครงการ เป็นแนว ผสม ซึ่งสามารถให้ลูกค้าเลือกรับบริการ ได้
 ระหว่างการรับบริการแบบ อัตราการบริการแบบห้องพักอย่างเดียว หรืออัตราการให้บริการแบบ
 ห้องพักรวมกับค่าเช่า ไปเลย และยังมีการจัด แพคเกจการให้บริการแบบ รวมบริการต่างๆเสริมเข้า
 ไปให้ผู้มาใช้บริการสามารถเลือก รับบริการได้ในหลายรูปแบบอีกด้วย

นอกจากนี้ คู่มือลูกค้า ยังมีการให้บริการยังมีส่วนบริการอื่นๆที่ รองรับความต้องการของ
 ลูกค้าอีกมากมายทั้งส่วนของสนามกอล์ฟ สนามเทนนิส ส่วนของฟิตเนส ร้านอาหาร ฯลฯ

5.1.2.5 การออกแบบวัสดุและ โครงสร้าง

การออกแบบวัสดุและ โครงสร้างของโครงการส่วนใหญ่จะเป็น โครงสร้างของ เสา
 และคาน คอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนของหลังคามุงด้วยหลังคาเหล็ก จะมีแค่ส่วนของกำแพงประดับ
 ของโครงการที่ทำมาจาก หินธรรมชาติ



รูป 5.21.2 รูปถ่ายจากส่วนของร้าน ห้อง โถงส่วนรับรอง



รูป 5.22 รูปถ่ายจากส่วนบริการสปา ของโครงการ



รูป 5.23 รูปถ่ายจากส่วน ร้านอาหารไทย

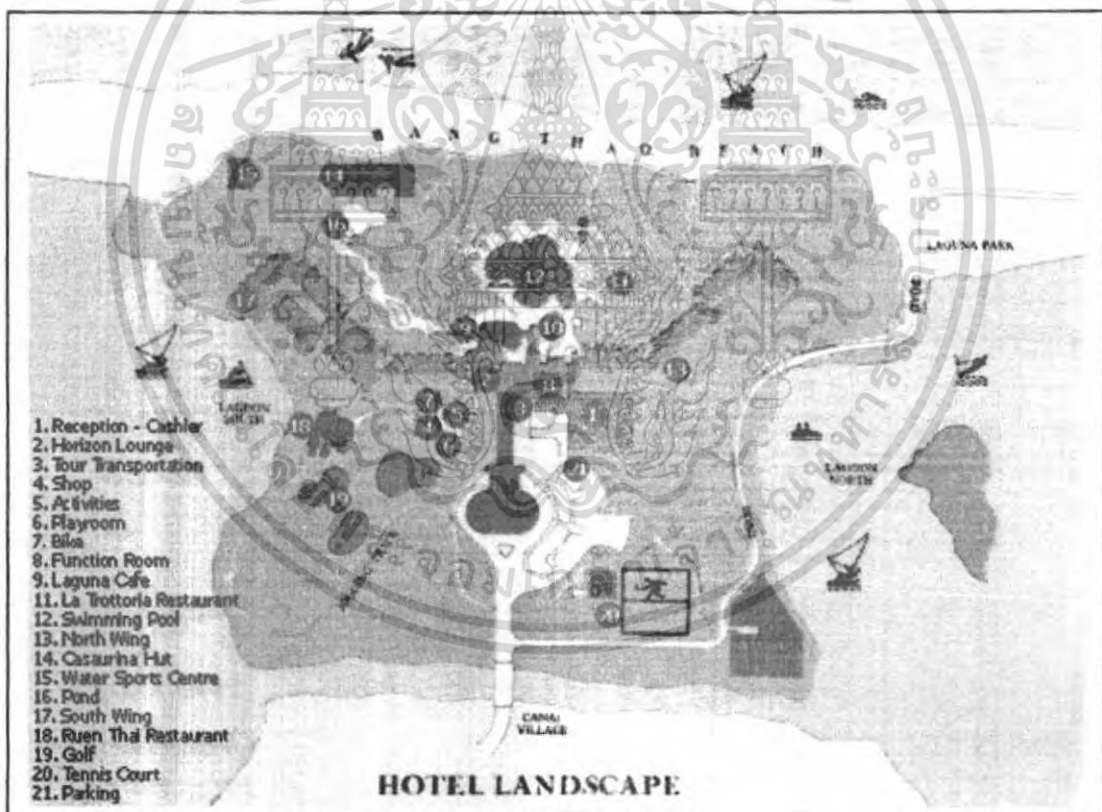
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.2.6 การวิเคราะห์องค์ประกอบและลักษณะของโครงการ

ลักษณะของโครงการจะวางอาคารขนานไปตามแนวของชายหาด โดยมีการจัดส่วนต่างๆออกจากกันอย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นส่วนห้องพักของโครงการ หรือส่วนที่เป็นส่วนบริการของโครงการ เพื่อให้ผู้เข้ามาใช้บริการโครงการ ได้รับความสะดวกอย่างเต็มที่ โดยที่

- ส่วนที่เป็นส่วนติดต่อเข้าพักของโครงการและ ส่วนสระว่ายน้ำน้ำกลาง ส่วนของห้องประชุม ห้องฟิตเนส และบริการสปาจะจัดให้อยู่ในกลุ่มตรงกลางใกล้กับส่วนติดต่อของโครงการ

- ส่วนห้องพักของโครงการ จะแบ่งออกเป็นสองส่วนคือ ส่วนอาคารทางด้านทิศเหนือ และส่วนของอาคารทางด้านทิศใต้ โดยใช้บริเวณของส่วนติดต่อเป็นตัวแบ่ง ส่วนของอาคารที่พักจะมีลักษณะล้อมส่วนของสระว่ายน้ำน้ำส่วนกลางซึ่งเชื่อมต่อมาจาก โถงติดต่อ โดยห้องพักทั้งหมดจะสามารถเห็นวิวของชายทะเลได้



รูป 5.24 แสดงผังโครงการ

การวิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ วิเคราะห์โดยแบ่งออกตามหัวข้อต่างๆ

ดังต่อไปนี้

1. การเข้าถึงและการคมนาคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจากทางโครงการอยู่ไม่ห่างไกล จากสนามบินนานาชาติภูเก็ตมากนัก อยู่บริเวณของชายหาดบางเทา สามารถขับรถมาได้จากสนามบินภูเก็ต และจากตัวเมือง

2. บรรยากาศและสภาพแวดล้อม

มีลักษณะภูมิทัศน์ที่หลากหลายและบรรยากาศที่แสดงถึงความปลอดโปร่ง สดใส ด้วยความสวยงามของชายทะเลของ แหลมบางเทา และทะเลสาบน้ำเค็มภายในส่วนของโครงการ และยังมีการจัดสภาพของ สวนให้มีลักษณะของความเป็นธรรมชาติอย่างเต็มที่ แก่ผู้ที่เข้ามาใช้งานโครงการ

3. ลักษณะการจัดกิจกรรม

ลักษณะการใช้งานกิจกรรมของคูสติลาถูกนำสามารถใช้งานของส่วนของ สนามกอล์ฟที่รีว่าสนามเทนนิส ที่มีร่วมกันกับของ โรงแรมต่างๆ ในเครือ ลาถูกนำ 5 แห่งที่ตั้งอยู่บริเวณเดียวกัน และยังสามารถให้บริการให้บริการส่วนของ สเปา และส่วนของร้านอาหาร และสระว่ายน้ำที่ทางรีสอร์ทจัดไว้รองรับหลายแห่งได้ด้วย

4. การจัดองค์ประกอบของโครงการ

การจัดองค์ประกอบของ โครงการ โดยการใช้เอาส่วนของรีเซพชันมาบัง ไว้ทางด้านหน้าเพื่อกัน ผู้มาใช้งานที่ยังไม่ได้ทำการลงทะเบียนเข้าพักให้ไม่สามารถเข้าไปยังส่วนของที่พักได้ และผู้ที่มาจากทางชายหาด ก็ไม่สามารถเข้าสู่ตัวโครงการ ได้เหมือนกัน สร้างความเป็นส่วนตัวให้ผู้มาทำการพักอาศัย อย่างมาก

5. ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

แนวความคิดทางสถาปัตยกรรม ของคูสติลาถูกนำ เน้นไปในทางความมีระดับ สวยหรูของสถาปัตยกรรม ไม่แสดงลักษณะเด่นทางสถาปัตยกรรมแน่นอนว่าไปในด้านใด บางส่วนของอาคารออกไปทางแนว บาเทลี แต่ก็มีส่วนที่คงความเป็น space ของสถาปัตยกรรมแบบไทย

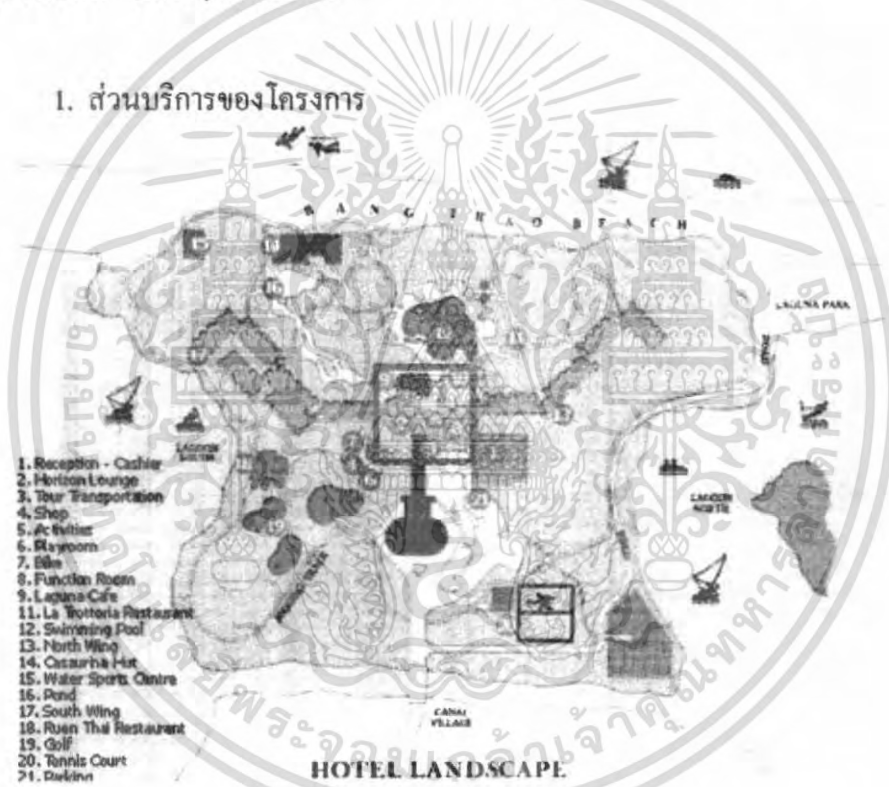


รูป 5.25 ภาพถ่ายจากส่วนร้านอาหารไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.2.7 ลักษณะการจัดวาง zoning ของโครงการ

โครงการรีสอร์ท ดุสิตตากวนำ ภูเก็ตนี้มีการจัดวางอาคารเพื่อตอบสนองต่อการพักผ่อนท่ามกลางความเงียบสงบของธรรมชาติ พร้อมด้วยบริการที่หรูหรา รองรับต่อการพักผ่อนอย่างเต็มที่ รูปแบบการจัดวางอาคารของโครงการ จึงมีการจัดวางแบบแยกส่วนของกลุ่มการใช้งานของอาคารอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใช้งานได้รับความสะดวกสบายอย่างเต็มที่ โดยแบ่งโครงการออกเป็นส่วนต่างๆ ดังต่อไปนี้



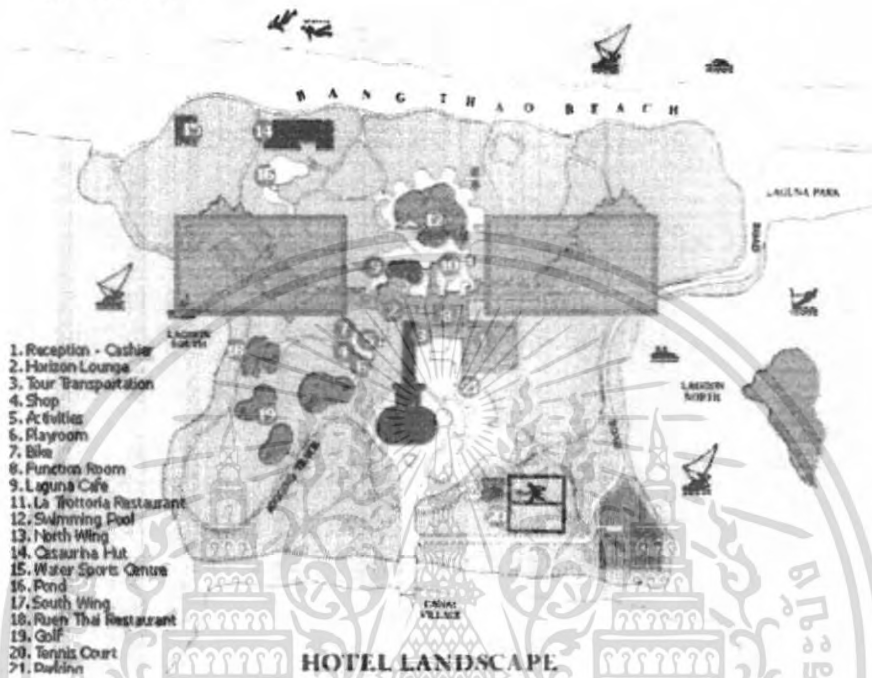
รูป 5.26 รูปแสดงส่วนบริการ โครงการ

ส่วนบริการของโครงการ จะตั้งอยู่ตรงส่วนกลางของพื้นที่เพื่อที่สามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึงสะดวกกับส่วนของห้องพักซึ่งกระจายออกไปสองปี โดยส่วนนี้ประกอบไปด้วย

- ส่วนห้องโถงพักคอย
- ส่วนของร้านค้า
- ส่วนของห้องกิจกรรมต่างๆ
- ส่วนของร้านอาหาร
- ส่วนงานบริการต่างๆของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ส่วนที่พัก



รูป 5.27 รูปแสดงส่วนที่พัก

ส่วนที่พักของโครงการนี้แบ่งออกเป็นสองส่วน คือส่วนที่เป็นทางค้ำปีกเหนือ และส่วนทางค้ำปีกใต้ โดยทั้งสองส่วนสามารถได้รับการบริการอย่างทั่วถึง และยังคงสะดวกต่อการเข้ามาใช้บริการส่วนของสระว่ายน้ำรวม และทั้งสองฝั่งยังสามารถมองเห็นวิวของทะเล และวิวของทะเลสาบน้ำเค็มได้อย่างเท่าเทียมกันทั้งสองฝ่าย

ส่วนห้องพักรวม 214 ห้อง 12 ห้องสูท



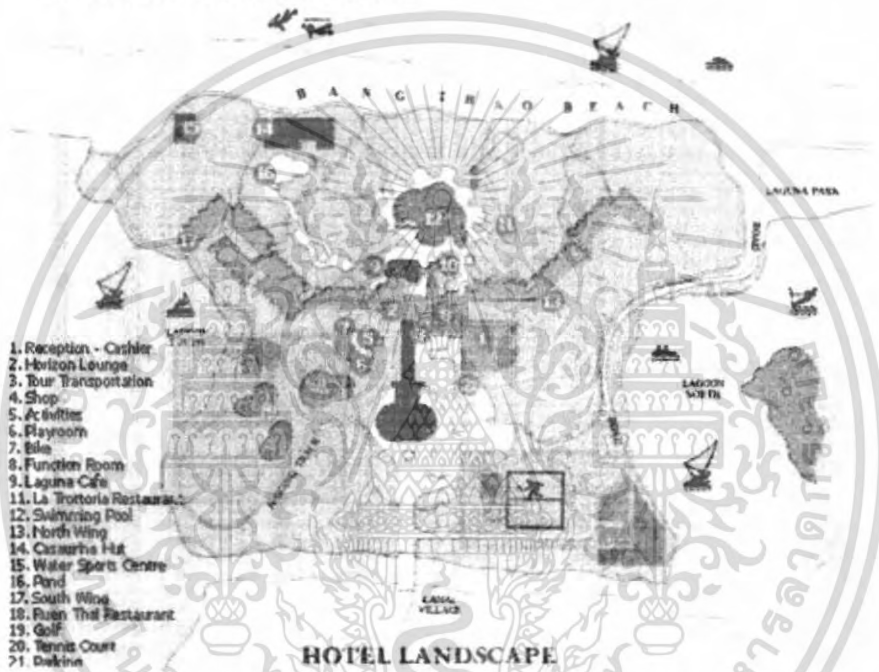
รูป 5.28 ภาพจากส่วนภายในห้องพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 5.29 ภาพจากส่วนภายในห้องพัก

3. ส่วนกิจกรรมเพื่อการพักผ่อน



รูป 5.30 รูปแสดงส่วนกิจกรรมที่พักผ่อน

ส่วนกิจกรรมของโครงการส่วนนี้ประกอบไปด้วย ส่วนของสนามกอล์ฟ และส่วนของสนามเทนนิส เพื่อให้ผู้มาเข้าพักโครงการสามารถมาใช้งานได้ โดยจะไม่ให้บริการกับบุคคลภายนอกแต่หากเข้าพักในเคเลื่อลา구나เหมือนกันสามารถมาใช้บริการได้

- ส่วนสนามกอล์ฟ
- สนามเทนนิส

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 5.31 ภาพถ่ายจากส่วนสนามกอล์ฟ

4. ส่วนระวางน้ำหลักของโครงการ



รูป 5.32 ภาพแสดงส่วนระวางน้ำหลักของโครงการ

ส่วนระวางน้ำตรงส่วนนี้เป็นส่วนระวางน้ำที่เด่นที่สุดของโครงการ โดยทำเป็นส่วนพักผ่อนหลักของโครงการเป็นศูนย์รวมของทั้งฝั่งปีกเหนือและใต้

- ส่วนระวางน้ำ
- ส่วนของร้านอาหาร
- cafe

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 5.33 รูปถ่ายจากส่วนสระว่ายน้ำ



5.1.3 Maya Ubud Resort&Spa



รูป 5.34 รูปแสดงบรรยากาศศรีสอรัทมายา

Hotel address

Jalan gunung sari peliatan ubud-bali 80571 Indonesia

Postal address

p.o. box 1001 ubud bali 80571 Indonesia

ph +62 361 977 888

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

fx +62 361 977 555
info @mayaubud.com
www.mayaubud.co

เกี่ยวกับโครงการ

ตั้งอยู่บนชายเขา ที่มีพื้นที่ขนาด 100,000 ตารางเมตร มีระยะทาง780เมตร เลียบคาบสมุทร
อยู่บนหุบเขา และมีแม่น้ำไหลจากชายเขาสู่นิมฝั่งแม่น้ำ ครอบคลุมพื้นที่30 เมตร

Guest room information

- Superior room
- Deluxe



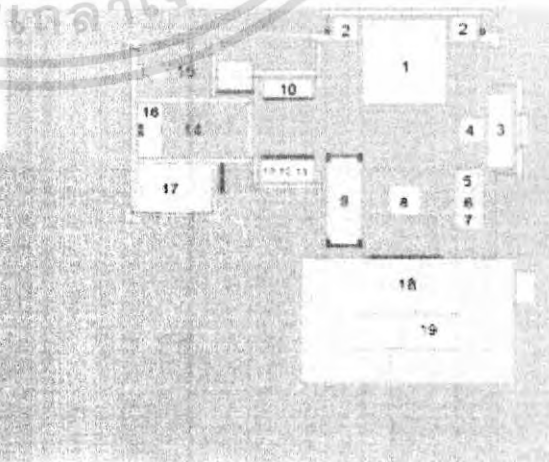
36 ห้อง

12 ห้อง



Superior garden villa

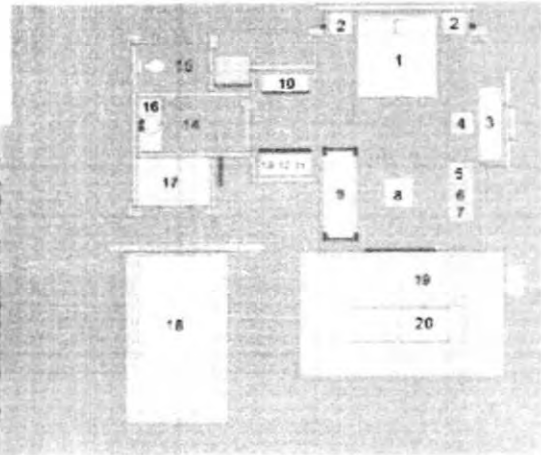
23 ห้อง



Deluxe pool villa

34 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานของนักศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

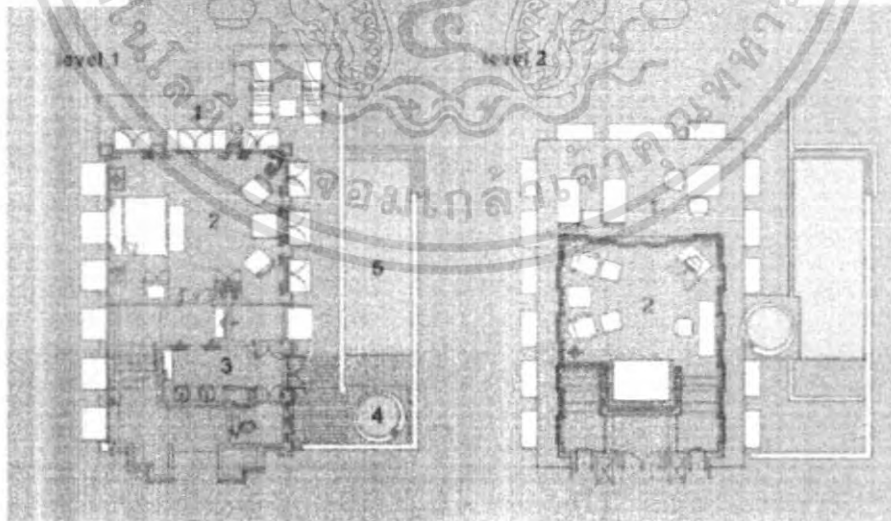


Pejeng duplex villa

1 ห้อง

Peliatan duplex villa

1 ห้อง



Petanu presidential villa

1 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



Room rate

room/villa	internet rate	published rate
superior room	US\$ 195	US\$ 230
deluxe room	US\$ 215	US\$ 250
superior garden villa	US\$ 265	US\$ 340
deluxe pool villa	US\$ 315	US\$ 400
duplex villa	US\$ 600	US\$ 850
presidential villa	US\$ 950	US\$ 1,200

Guess room amenities

- เครื่องปรับอากาศ
- อ่างอาบน้ำ / ฟักบัวส่วนตัว
- โทรทัศน์ติดสัญญาณดาวเทียม
- โทรศัพท์โทรออกต่างประเทศได้โดยตรง
- ตู้นํ้าร้อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ไฟฟ้ากระแสสลับ 220 โวลต์
- ตู้เย็น / มินิบาร์
- เครื่องทำชา / กาแฟ
- ไม้เท้าผม

Meeting

ที่นี่มีงานจัดเลี้ยง ซึ่งประกอบไปด้วย

60 ที่นั่ง แบบ โรงภาพยนตร์

40 ที่นั่ง แบบ ห้องเรียน

50 ที่นั่ง แบบ คินเนอร์

70 ที่นั่ง แบบ คอกเทล

Spa

สปาของที่นี่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำมีความเงียบสงบ เหมือนสวรรค์มีความสงบรวมเย็นทำให้มีผู้อยากเข้ามาใช้อยู่ท่ามกลางธรรมชาติที่สวยงาม ช่วยทำให้สปาเป็นส่วนหนึ่ง ทำให้รู้สึกสดชื่นผ่อนคลายทั้งร่างกายและจิตใจมีการจัดสำหรับนวดคู่และเดี่ยว มีการนวดแผนโบราณ นวดบอดีส์รับ นวดหน้าและอื่นๆเพื่อการบำบัดและทำให้สดชื่นกระปรี้กระเปร่า



รูป 5.35 รูปแสดงบรรยากาศบริเวณสปา

In-room dining

ที่นี่มีบริการพิเศษในการจัดส่งอาหารตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งยังใช้วัตถุดิบชั้นยอดจากหลากหลายเมนูที่ได้คัดสรรไว้ให้สำหรับแขกที่มาพักได้รับประทานกัน

ทั้งนี้ โปรแกรมอาหารเย็นที่สั่ง จะต้องเป็นบริการที่จัดในกระท่อมแสงเทียนด้วย ภัตตาคารและบาร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Restaurant and Bar

Maya sari mas

ร้านอาหารที่เป็นเอกลักษณ์ของที่นี่ ถูกสร้างออกมาในลักษณะแบบ open-air เป็นระเบียงไม้ยื่นออกมาติดกับสระว่ายน้ำหลัก เมื่อมองออกไปก็จะเห็นเป็นทิวทัศน์ของภูเขา

การบริการเริ่มต้นในเช้าของทุกๆวันพร้อมกับแสงอาทิตย์ที่สดใสด้วยอาหารเช้าแบบบุฟเฟ่ต์ ตามด้วยเมนูอาหารนานาชาติหลากหลายชนิดที่เป็นที่นิยมและชื่นชอบ ทั้งในมื้ออาหารกลางวันและอาหารเย็น



รูป 5.36 รูปแสดงบรรยากาศห้องรับประทานอาหาร

Maya sari asiatique

ร้านอาหารสไตล์เอเชียแบบพิเศษนี้ สมบูรณ์แบบด้วยเคาน์เตอร์เทปป็นยาภิ (อาหารของญี่ปุ่น) ร่วมด้วยอาหารที่มีให้เลือกอีกหลากหลายรูปแบบ ทั้งของอิน โคนีเซีย, ญี่ปุ่น, ไทย, จีน และอินเดียสูตรพิเศษ

ผ่นคลายปล่อยตัวตามสบายไปกับบรรยากาศของร้านที่จัดตั้งอยู่บนสนามหญ้า ล้อมรอบด้วยน้ำพุ และสวนของ โรงแรม



รูป 5.37 รูปแสดงบรรยากาศห้องรับประทานอาหาร

River café เป็นร้านที่อยู่กลางแจ้งใกล้กับสระน้ำและสปาที่อยู่ริมแม่น้ำPetanu บรรยากาศดีผ่อนคลาย และสงบเงียบในขณะเดียวกันก็มีอาหารที่ปรุงขึ้นเพื่อสุขภาพ เช่น สลัด, มันฝรั่ง, พาสต้า และที่นิยมมากที่สุดคือพิซซ่า



รูป 5.38 รูปแสดงบรรยากาศบริเวณคาเฟ่

Bar bedulu ตัวอาคารเป็นหลังคามุงจากแบบชาวลิคั้งเดิมต่อติดกับส่วนของห้องโถง ทำให้ได้มุมมองแบบพาโนรามาของทิวเขาและหมู่บ้านที่อยู่ในละแวกนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 5.39 รูปแสดงบรรยากาศบริเวณ โอง

Entertainment

การระบำแบบบาหิ ถูกนำเข้ามาจากหมู่บ้าน โกล์เดียวกับบริเวณของชนเผ่า peliatan ซึ่งเป็นต้นกำเนิดของการเต้นระบำ การแสดง รวมถึงการเต้นแบบlegong danceที่สวยงาม การแสดงละครramayana บัลเลตที่น่าตื่นเต้น หรือ การสร้างนักระบำรุ่นใหม่ๆ ได้ถูกนำมาพัฒนา และสร้างเงิน โดยกลุ่มผู้นำด้านการระบำแบบบาหิ นอกจากจะเป็นสถานที่จัดแสดงกิจกรรมเหล่านี้แล้ว โรงละครวัฒนธรรม pumama ยังสามารถปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่สำหรับรับประทานอาหารสำหรับแขกจำนวนถึง 100 คน ได้อีกด้วย



รูป 5.40 รูปแสดงเครื่องแต่งกายแบบบาหิ

Recreation

The maya ubud resort & spa มีกิจกรรมที่ให้ความบันเทิงและพักผ่อนอาทิเช่น

- Riverside spa ประกอบด้วย ห้องนวดตัวเดี่ยว 3ห้อง และห้องนวดคู่ 2 ห้อง มีอ่างน้ำร้อนส่วนตัวมองเห็นทัศนียภาพที่สวยงามริมแม่น้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ 2 สระ มีสระหนึ่งที่ยื่นออกมาอยู่เหนือเวียงน้ำและอีกสระหนึ่งที่อยู่ริมแม่น้ำ
- สนามเทนนิส
- จักรยานภูเขา
- เดินป่า
- คีบอร์ด



รูป 5.41 รูปแสดงบรรยากาศริมสระน้ำ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่ตั้งโครงการ

6.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการระดับจังหวัด

ความเป็นมาของจังหวัดภูเก็ต

ภูเก็ต เป็นชื่อที่ใช้ในปัจจุบัน ก่อนหน้านี้เราใช้คำว่า ภูเก็ต แปลว่าเมืองแก้ว ซึ่งตรงกับ ความหมายเดิมซึ่งชาวทมิฬเรียกเมืองนี้ว่า “มณีคราม” ตามหลักฐานที่ปรากฏเมื่อ พ.ศ.1568 ปัจจุบันภูเก็ตเป็นจังหวัดทางภาคใต้ของประเทศไทย ที่มีประวัติความเป็นมาปรากฏในหลักฐานทาง ประวัติศาสตร์และโบราณคดีนับพันปี เป็นที่รู้จักของนักเดินเรือที่ใช้เส้นทางระหว่างจกปีบอินเดีย โดยผ่านแหลมมลายูมีหลักฐานที่เก่าแก่ที่สุดคือ หนังสือภูมิศาสตร์และแผนที่เดินเรือของปโตเรมี เมื่อประมาณ พ.ศ.700 กล่าวถึง การเดินทางจากแหลมสุวรรณภูมิลงมา แหลมมลายูต้องผ่านแหลม จังซีลอน ซึ่งก็คือเกาะภูเก็ตนั่นเอง

นอกจากนี้ยังปรากฏหลักฐานทางประวัติศาสตร์ไทยว่า ภูเก็ตเป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรตาม พริลังค์ ต่อมาจนถึงอาณาจักรศรีวิชัย และในสมัยอาณาจักรศรีวิชัยเรียก เกาะภูเก็ตว่า เมือง ตะกั่วกลาง เป็นเมืองที่ 11 ใน 12 เมืองนักขัต โดยใช้ตราประจำเมืองเป็นรูปสุนัข จนถึงสมัยสุโขทัย เมืองกลางขึ้นอยู่กับเมืองตะกั่วป่าในสมัยกรุงศรีอยุธยา ชาวฮอลันดาสร้างสถานที่เก็บสินค้าเพื่อรับ ซื้อแร่ดีบุกที่เมืองภูเก็ต ดังนั้นเกาะภูเก็ตทางตอนเหนือและตอนกลางเป็นเมืองกลางที่มีคนไทย ปกครอง ส่วนทางตะวันตกและทางตอนใต้ของเกาะเป็นเมืองภูเก็ต ซึ่งมีชาวต่างชาติเข้ามารับซื้อดีบุก

จนกระทั่งสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้นกษัตริย์พม่าได้ยกทัพมาตีหัวเมืองต่างๆทางใต้เรื่อยมาถึง เมืองกลาง ขณะนั้นเจ้าเมืองกลางเพิ่งถึงแก่กรรมลง คุณหญิงจันกรियाและคุณมุกน้องสาวจึงรวบรวม กำลังพลต่อสู้กองทัพพม่าจนแตกพ่ายไปในที่สุด เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2328 พระบาทสมเด็จพระ พุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชจึงทรงพระมหากรุณาธิคุณทรง โปรดเกล้าฯแต่งตั้งคุณหญิงจันเป็นท้าว เทพกษัตริ และคุณมุกเป็นท้าวศรีสุนทร ต่อมาเมืองภูเก็ตได้เจริญเติบโตมากขึ้นจากการค้าและเหมือง แร่ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้รวบรวมหัวเมืองทางชายทะเลด้าน ตะวันตก เป็นมณฑลภูเก็ต และเมื่อปี พ.ศ. 2476 ได้ยกเลิกมณฑลภูเก็ตแล้วเปลี่ยนมาเป็นจังหวัด ภูเก็ต ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

6.1.1 ขนาดที่ตั้งเกาะอาณาเขต

จังหวัดภูเก็ต ประกอบด้วยเกาะใหญ่น้อยอีก 32 เกาะ เกาะภูเก็ตเป็นเกาะที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ส่วนที่ยาวที่สุดยาวประมาณ 48.7 กิโลเมตร และส่วนที่กว้างที่สุดกว้างประมาณ 21.3 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 543.034 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 336.70 ไร่ ส่วนเกาะบริวารมีเนื้อที่รวมกันประมาณ 27.0 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 570.034 ตารางกิโลเมตร นอกจากนี้ยังมีพื้นที่น้ำทะเลในความรับผิดชอบ อีกประมาณ 585 ตารางกิโลเมตร

ภูเก็ตอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของประเทศไทย หรือภาคใต้ฝั่งตะวันตกริมทะเลอันดามัน หรือมหาสมุทรอินเดียระหว่างเส้นรุ้งที่หรือละติจูดที่ 7 องศา 30 ลิปดาเหนือและเส้นแวงหรือลองจิจูดที่ 95 องศา 15 ลิปดาตะวันออก ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 867 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางด้วยรถยนต์ประมาณ 14 ชั่วโมง หรือทางอากาศประมาณ 688 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 1 ชั่วโมง 10 นาที

มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงดังนี้

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

6.1.2 ลักษณะภูมิประเทศ

พื้นที่ของเกาะภูเก็ต ประมาณร้อยละ 70 เป็นภูเขา มีลักษณะสลับซับซ้อนตลอดแนวจากทิศเหนือถึงทิศใต้ เทือกเขานี้เป็นส่วนหนึ่งของเทือกเขาตะนาวศรีมียอดเขาไม้เท้าสิบสอง ที่ตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี เป็นยอดเขาที่สูงที่สุด พื้นที่ที่เหลือร้อยละ 30 เป็นพื้นที่ราบ อยู่ทางตอนกลางและตะวันออกของเกาะลักษณะของพื้นที่ทางตอนเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือเป็นที่ราบสูง พื้นที่ชายฝั่งตะวันออกเป็นป่าชายเลน พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกเป็นภูเขาและหาดทรายที่สวยงาม และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัด

6.1.3 ลักษณะภูมิอากาศ อุณหภูมิ และปริมาณน้ำฝน

จังหวัดภูเก็ต มีลักษณะภูมิอากาศแบบอากาศเขตร้อนชื้นศูนย์สูตร และอยู่ในเขตอิทธิพลของลมมรสุม ลักษณะของอากาศจึงอบอุ่นและชื้นตลอดปี มี 2 ฤดู คือ ฤดูฝนเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนพฤศจิกายน ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยประมาณ 248 เซนติเมตรต่อปี ปริมาณน้ำฝนไม่เท่ากันตลอดปี ลมมรสุมเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงของอากาศ ฤดูมรสุมมีระยะเวลาคงที่เริ่มจากปลายเดือนพฤษภาคมถึงปลายเดือนตุลาคม มีลมพัดแรง มีฝนตกหนักแต่ไม่สม่ำเสมอ มีฝนตกชุก ซึ่งพื้นที่ในบริเวณฝั่งตะวันออกจะมีฝนตกเป็นแห่งๆ ในระยะเวลาสั้นๆ แต่ฤดูร้อนได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคมถึงเดือนมีนาคม มีอุณหภูมิเกือบจะคงที่ตลอดปี อุณหภูมิค่าสุดเฉลี่ยประมาณ 22 องศาเซลเซียส สูงสุดประมาณ 33.4 องศาเซลเซียส อุณหภูมิสูงขึ้นในเดือนเมษายน และลดลงเล็กน้อยในเดือนธันวาคม ช่วงที่แห้งแล้งที่สุดอยู่ในระหว่างช่วงเดือนธันวาคมจนถึงเดือนมีนาคม

ปริมาณน้ำฝนที่ตกในจังหวัดภูเก็ตจัดอยู่ในระดับปานกลางของปริมาณน้ำฝนที่ตกทั้งสิ้น ทางใต้ของประเทศไทย โดยมีปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 2,480 มิลลิเมตรต่อปี ในช่วงเดือนที่มีฝนตก น้อยที่สุดประมาณ 27 มิลลิเมตร

ตารางแสดงปริมาณน้ำฝนสูงสุด-ต่ำสุด ที่ตกภายในจังหวัดภูเก็ต

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

ที่มา : สถานีอุตุนิยมวิทยา จังหวัดภูเก็ต

6.1.4 ประชากร

ในปี พ.ศ. 2549 จังหวัดภูเก็ตมีประชากรรวมทั้งสิ้น 194,178 คน หรือร้อยละ 2.4 ของประชากรในภาคใต้ นับเป็นจังหวัดที่มีประชากรเป็นอันดับ 2 ของภาคใต้ รองจากจังหวัดระนอง ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 328 คนต่อตารางกิโลเมตร ประชากรในเขตเมืองมีประมาณร้อยละ 61.6 ของประชากรทั้งจังหวัด ที่เหลือร้อยละ 38.4 อาศัยอยู่ในชนบท

ในเขตผังเมืองรวมของภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 23.7 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมเขตเทศบาลซึ่งมีเนื้อที่ 12 ตารางเมตร และพื้นที่บริเวณตำบลวิชิต ตำบลถลองใหญ่ และตำบลถลองคุดหนือในอำเภอเมืองซึ่งเป็นเขตความเจริญของชุมชนโดยรอบเขตเทศบาล มีประชากรรวมทั้งสิ้นประมาณ 119,557 คน หรือร้อยละ 61.6 ของประชากรทั้งจังหวัด มีอัตราการขยายตัวของ

ประชากรในช่วงที่ผ่านมาเฉลี่ยร้อยละ 3.6 ต่อปี สูงกว่าอัตราการขยายตัวของจังหวัด ซึ่งเท่ากับ 2.31 ต่อปี

จากการสำรวจเมื่อเดือน ธันวาคม 2548 มีประชากรทั้งสิ้นจำนวน 215,070 คน ส่วนใหญ่เป็นชาวไทยพุทธเชื้อสายจีน นอกจากนั้นก็ยังมีชาวไทยเชื้อสายมุสลิม จีนชี่ ฮินดู คริสต์ และชนกลุ่มน้อยที่เรียกว่าเป็นชาวไทยใหม่ หรือชาวเถื่อน แนวโน้มการขยายตัวของประชากรจังหวัดภูเก็ตในช่วงแผนฯ 10 คาดว่าอัตราการขยายตัวของประชากรทั้งจังหวัดจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย ร้อยละ 2.8 ต่อปี อัตราการขยายตัวของประชากรเมืองโดยเฉลี่ย ร้อยละ 4 ต่อปี ในขณะที่อัตราการขยายตัวของประชากรชนบทเพิ่มขึ้นเพียง ร้อยละ 0.5 ต่อปี

ในปีสิ้นสุดแผนฯ 10 นั้นคาดว่าจะมีประชากรทั้งสิ้น 210,234 คน เป็นประชากรเมือง 134,486 คน หรือประมาณร้อยละ 64 ของประชากรจังหวัด ที่เหลือร้อยละ 35 เป็นประชากรชนบท

ตารางแสดงจำนวนประชากรจังหวัดภูเก็ต ปี 2549

หัวข้อ	จำนวนประชากร
ประชากรทั้งจังหวัด	
- ประชากรในเขตเมือง ร้อยละ	
- ประชากรในเขตเมือง ร้อยละ	
อัตราการขยายตัวของประชากร/ปี	
- ในเขตเมือง	
- ในเขตชนบท	

ที่มา ที่ว่าการอำเภอ จังหวัดภูเก็ต

6.1.5 การคมนาคม

จังหวัดภูเก็ต มีโครงข่ายโทรคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และอากาศ ติดต่อเชื่อมโยงภายในภาคระหว่างภูมิภาค และเชื่อมโยงกับต่างประเทศผ่านทางท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต และท่าเรือท่าลึกภูเก็ต

ทางบก

ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางบกของภูเก็ตมีเฉพาะเส้นทางรถยนต์ ซึ่งค่อนข้างจะโดดเดี่ยว เนื่องจากท่ารถที่ตั้งของภูเก็ตเป็นทางปิดของโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางบก ความ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครภูเก็ต โดยผู้ดูแลระบบสงวนลิขสิทธิ์การดำเนินงาน
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เชื่อมโยงระหว่างภูเก็ตกับเมืองศูนย์กลางอื่นและจังหวัดใกล้เคียงจึงค่อนข้างจำกัด เส้นทางสายหลักที่สำคัญ ได้แก่

1. ทางหลวงหมายเลข 4 (เพชรเกษม) จากกรุงเทพถึงอำเภอตะกั่วทุ่ง บ้านโคกลอย ช้างสะพานสารสินเข้าจังหวัดภูเก็ต รวมระยะทางประมาณ 862 กิโลเมตร

2. ทางหลวงหมายเลข 402 เป็นเส้นทางสายสำคัญของจังหวัดภูเก็ตเป็นแกนกลางในแนวเหนือ ใต้ เป็นเส้นทางเข้า-ออกจังหวัดเพียงเส้นทางเดียว ซึ่งเชื่อมต่อกับพังงา ผ่านทางสะพานสารสิน มีทางหลวงจังหวัดเป็นถนนรอบเกาะ และเส้นทางอื่นๆที่แยกมาจากเส้นทางหลวงหมายเลข 402 ไปยังชุมชนและสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ เส้นทางเหล่านี้ยังไม่เพียงพอและยังไม่ได้มาตรฐาน

แม้จะมีการปรับปรุงความเชื่อมโยงของโครงข่ายถนนในจังหวัดแล้วแต่โครงข่ายความเชื่อมโยงโดยตรงสู่พื้นที่ของแต่ละจังหวัดภาคใต้ตอนบนยังขาดแคลนอยู่โดยเฉพาะเส้นทางที่จะเชื่อมต่อกับชายฝั่งตะวันออก — ตะวันตกของภาค โดยมีภูเก็ตและสุราษฎร์ธานี เป็นศูนย์กลาง

ทางน้ำ

โครงข่ายคมนาคมทางน้ำ มีท่าเรือน้ำลึกบริเวณ อ่าวมะขามในพื้นที่ 319 ไร่ เป็นท่าเรือส่งสินค้าระหว่างประเทศ สามารถติดต่อกับประเทศแถบตะวันตกได้โดยตรง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากท่าเรือน้ำลึกได้สมบูรณ์และสะดวกต่อการขนส่ง ฉะนั้นหากมีการก่อสร้างและปรับปรุงเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างด้านตะวันออกกับตะวันตกของภูมิภาคนี้คาดว่า น่าจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง

และยังมีท่าเทียบเรือท่องเที่ยวและท่าเทียบเรือขนาดเล็กมากถึง 14 แห่ง และมีการเดินเรือเพื่อการท่องเที่ยวไปยังหมู่เกาะต่างๆในทะเลซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว

ทางอากาศ

สำหรับโครงข่าย คมนาคมขนส่งทางอากาศ มีท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดภูเก็ตซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อการขนส่งสินค้าและผู้โดยสาร จากสถิติของผู้โดยสารและจำนวนเที่ยวบิน ปี 2535 มีผู้โดยสารมากถึง 2 ล้านคน ซึ่งเพิ่มจากปีก่อนร้อยละ 8.9 และมีจำนวนเที่ยวบินรวม 18,819 เที่ยวบิน มีเส้นทางบินเชื่อมโยงระหว่างกรุงเทพมหานครกับภูมิภาคในประเทศ และเชื่อมโยงกับต่างประเทศโดยตรง อาทิ สิงคโปร์ ฮองกง และญี่ปุ่น เป็นต้น รวมทั้งเป็นจุดแวะพักของสายการบินต่างประเทศหลายสายการบิน

6.1.6 การใช้ที่ดินและลักษณะของที่ดิน

ลักษณะดินของเกาะภูเก็ต เกิดจากการสลายตัวของหินกรวด และศิลาแลงปกคลุมไปตามชายฝั่ง และพื้นที่เชิงเขาเป็นตูดรังปนทราย และร่วนมาก จึงขาดประสิทธิภาพในการอุ้มน้ำ เกิดการพังทลายได้ง่าย จึงเหมาะต่อการปลูกอาหารและสัปปะรดพันธุ์พื้นเมืองภูเก็ตซึ่งมีความหวานหอมและกรอบ

การใช้ที่ดินของเกาะภูเก็ต ตามสถานะภาพการใช้ที่ดินและการกระจายตัวของระบบนิเวศน์ บนเกาะภูเก็ตจากมากไปน้อยตามประเภทต่างๆดังนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เป็นประเภทที่ใช้ที่ดินมากที่สุดประมาณ 160,963 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.18 ของพื้นที่ทั้งหมด พืชเศรษฐกิจที่สำคัญ คือ ยางพารา มะพร้าว มะม่วง สัปปะรด มะม่วงหิมพานต์ สะตอ และทุเรียน
2. การใช้ที่ดินเพื่อสงวนป่าไม้ (ป่าบก) เป็นประเภทที่ใช้พื้นที่มากเป็นอันดับสอง ประมาณ 88,235 ไร่ คิดเป็นอัตราการมีป่าไม้ประมาณร้อยละ 24.77 ของพื้นที่ทั้งเกาะภูเก็ต
3. การใช้ที่ดินเพื่อการทำเหมืองแร่ พบว่าในปี พ.ศ.2535 เกาะภูเก็ตพื้นที่การทำเหมืองแร่บนบกพื้นที่ประมาณ 1,513.09 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่เพื่อการทำเหมืองแร่ร้อยละ 0.43 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต
4. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแหล่งชุมชน และโครงสร้างพื้นฐาน พบว่าเมื่อปี พ.ศ. 2535 เกาะภูเก็ตที่มีแหล่งชุมชน และโครงสร้างพื้นฐานรวมกันได้พื้นที่ประมาณ 33,039 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้ที่ดินเพื่อสังคมและประชากรร้อยละ 10 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต
5. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นระบบนิเวศน์ชายฝั่งทะเลนับจากป่าชายเลน ป่าชายหาดที่ลุ่มน้ำขังและหาดทรายรวมกันได้เนื้อที่ประมาณ 25,246 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้ที่ดินเป็นระบบนิเวศน์บริเวณชายฝั่งทะเลประมาณ 7.49 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต
6. การใช้ที่ดินเป็นแหล่งน้ำ พบว่าเมื่อปี พ.ศ.2534 เกาะภูเก็ตมีเนื้อที่แหล่งน้ำประมาณ 1,375 ไร่ คิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่เป็นแหล่งน้ำร้อยละ 0.41 ของพื้นที่เกาะภูเก็ต

การถือครองที่ดินหรือถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นปัจจัยสำคัญที่จะกำหนดว่าที่ดินนั้นจะถูกพัฒนาไปในรูปแบบใด ที่ดินในเกาะภูเก็ต 52 % เป็นที่ดินส่วนบุคคลและมีข้อจำกัดจึงมีการพัฒนาที่ดินส่วนบุคคลไม่มากนัก ที่ดินประมาณ 40 % ของพื้นที่ทั้งเกาะภูเก็ตจัดอยู่ในประเภทเขตคุ้มครองหรืออนุรักษ์ประเภทใดประเภทหนึ่ง ส่วนที่เหลืออีก 8 % ของพื้นที่ทั้งเกาะ เป็นที่สาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ได้หลายรูปแบบ ตามแนวชายฝั่งทะเลเกาะภูเก็ตและบริเวณริมชายหาด
ทรายเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วส่วนใหญ่เป็นที่ดินของเอกชน

สามารถจำแนกการถือครองที่ดินบนเกาะภูเก็ตได้ 6 กลุ่มดังนี้

1. ที่ดินในเขตเทศบาล มี 1 บริเวณ คือบริเวณเทศบาลเมืองภูเก็ต
2. ที่ดินเขตสุขาภิบาลมี 5 บริเวณ คือ
 - บริเวณสุขาภิบาลเทพกระษัตรี ครอบคลุมบริเวณอำเภอเมืองถลางและใกล้เคียง
 - บริเวณสุขาภิบาลเชิงทะเล ครอบคลุมที่ตั้งส่วนหนึ่งของบริเวณอำเภอเชิงทะเล
 - บริเวณสุขาภิบาลกระบุรี ครอบคลุมพื้นที่ตำบลกระบุรีทั้งหมด
 - บริเวณสุขาภิบาลป่าตอง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลป่าตองทั้งหมด
 - บริเวณสุขาภิบาลกะรน ครอบคลุมพื้นที่ตั้งบางส่วนของตำบลกะรน จำนวน 4 หมู่บ้าน
3. ที่ดินบริเวณอุทยานแห่งชาติมี 2 บริเวณ คือ
 - บริเวณอุทยานแห่งชาติ หาดในยาง
 - บริเวณอุทยานแห่งชาติ เขาพระแทว
4. ที่ดินบริเวณราชพัสดุ มี 31 แห่ง กระจายอยู่ทั่วไป
5. ที่ดินสาธารณะประโยชน์มี 39 แห่ง ใน 3 อำเภอ ดังนี้
 - อำเภอถลางมี 2 บริเวณ บริเวณหาดสุรินทร์
 - อำเภอกระบุรี มี 9 แห่ง ตำบลกมลา แลบชายฝั่งมีอีก 4 แห่ง ตำบลป่าตอง แลบชายฝั่ง มี 3 แห่ง และตำบลกระบุรีมี 2 แห่ง
 - อำเภอภูเก็ทมี 28 แห่ง กระจายอยู่ทั่วไป
6. ที่ดินผู้ถือครองอื่นๆมีอยู่ทั่วไป ทั้งที่ดินส่วนบุคคลและที่ดินส่วนนิติบุคคล รวมถึงที่ดินของรัฐ เช่น ทางหลวงแผ่นดินกับเขตทหาร เป็นต้น

พื้นที่ป่าสงวนที่เป็นสาธารณะสมบัติแผ่นดิน และที่ราชพัสดุจังหวัดภูเก็ต มีจำนวนทั้งสิ้น 116,020.39 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 32.5 ของพื้นที่ของจังหวัด แยกเป็น

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เกาะภูเก็ตถูกครอบครองโดยกฏกระทรวงตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2532 โดยมีผังเมืองรวม ผังกฏกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและประกาศของกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2535 ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

ตารางแสดงการใช้ประโยชน์จากที่ดิน พ.ศ.2534

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

ที่มา สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

ตารางแสดงพื้นที่ของรัฐที่ถูกบุกรุก

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

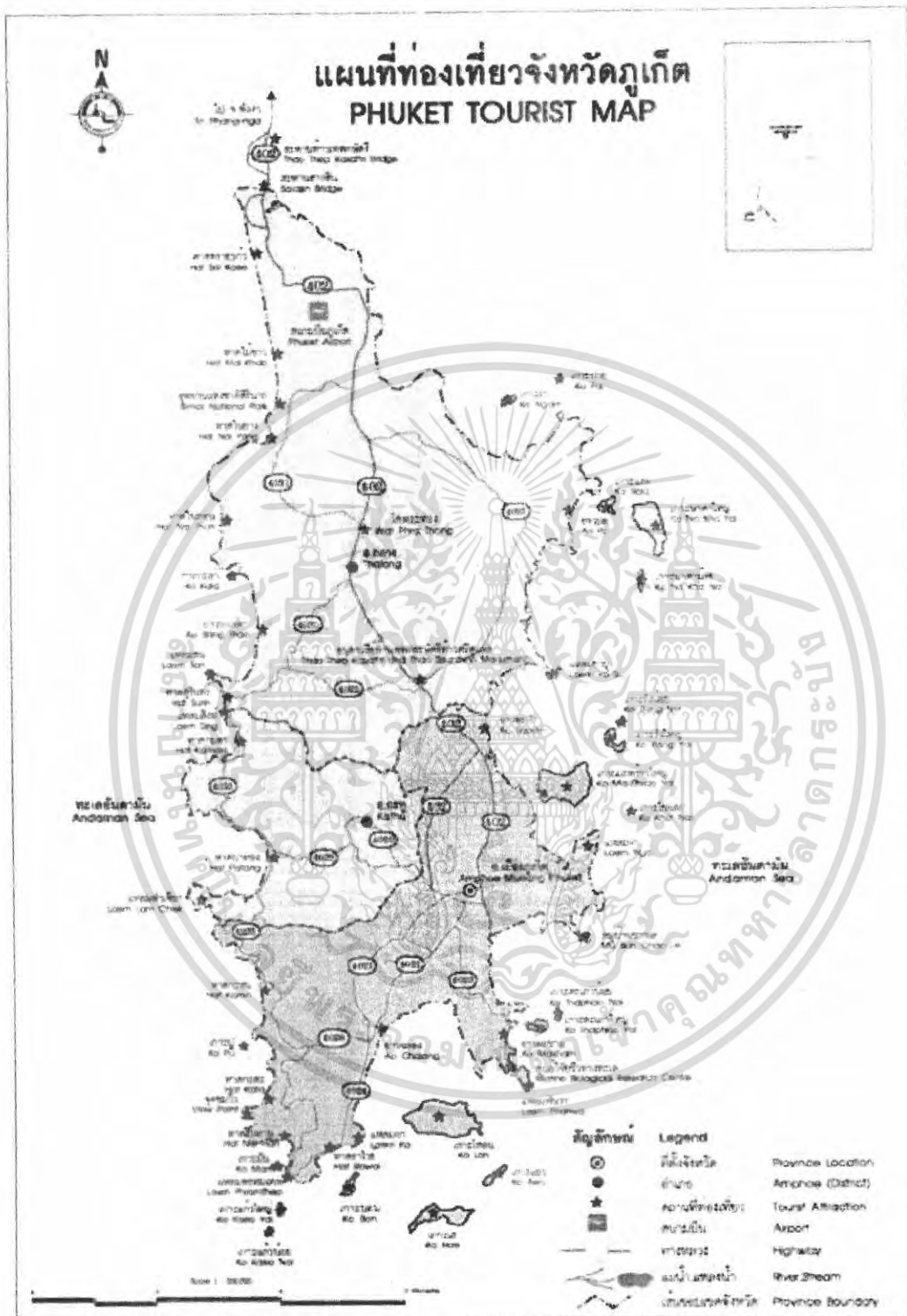
ที่มา สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



**รูปภาพ 6.1 แสดงผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต
ที่มา สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 6.2 แผนที่แสดงสถานที่ต่างๆและเส้นทาง จังหวัดภูเก็ต
 ที่มา www.Thaihoteltraveler.com วันที่ 6 พ.ย. 2550 เวลา 20.30 น.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2 การศึกษาและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของโครงการ

6.2.1 หลักในการพิจารณาเลือกที่ตั้งของโครงการ

6.2.1.1 ข้อพิจารณาสำหรับโครงการรีสอร์ทและสปา

การเลือกที่ตั้งของโครงการโรงแรมพักตากอากาศต้องมีความเป็นส่วนตัวและมีธรรมชาติที่ดี ปลอดภัยจากแหล่งมลภาวะ มีความเป็นส่วนตัวสูง และไม่ควรตั้งอยู่ใกล้สถานที่ดังต่อไปนี้

- โรงพยาบาล
- โรงงานอุตสาหกรรม
- ทางรถไฟ
- วัดและสุสาน
- โรงเรียน

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นสิ่งที่มีความสำคัญมากสำหรับโครงการประเภทรีสอร์ท เนื่องจากต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในหลายๆด้าน ดังนั้นในการเลือกที่ตั้งของโครงการมีการสรุปผลวิเคราะห์และความเหมาะสมในเรื่องต่างๆดังนี้

6.2.1.2 นโยบายการท่องเที่ยว

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาแห่งประเทศไทยมีนโยบายให้ภาคใต้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางทะเลระดับโลก และเป็นประตูเชื่อมโยงเศรษฐกิจ เอเชียใต้ เป้าประสงค์

1. จำนวนนักท่องเที่ยว (เพิ่ม 10% /ปี)
2. รายได้จากนักท่องเที่ยว (เพิ่ม 12% /ปี)
3. ระยะเวลาการพัก
4. อัตราการใช้จ่าย/คน/วัน
5. เตรียมความพร้อมของพื้นที่รองรับการเชื่อมโยง
6. เพิ่มมูลค่าผลิตภัณฑ์ ภาคเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และการประมง

ประเด็นยุทธศาสตร์

1. ส่งเสริมการท่องเที่ยวทางทะเลและเป็นประตูเชื่อมโยงเศรษฐกิจเอเชียใต้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

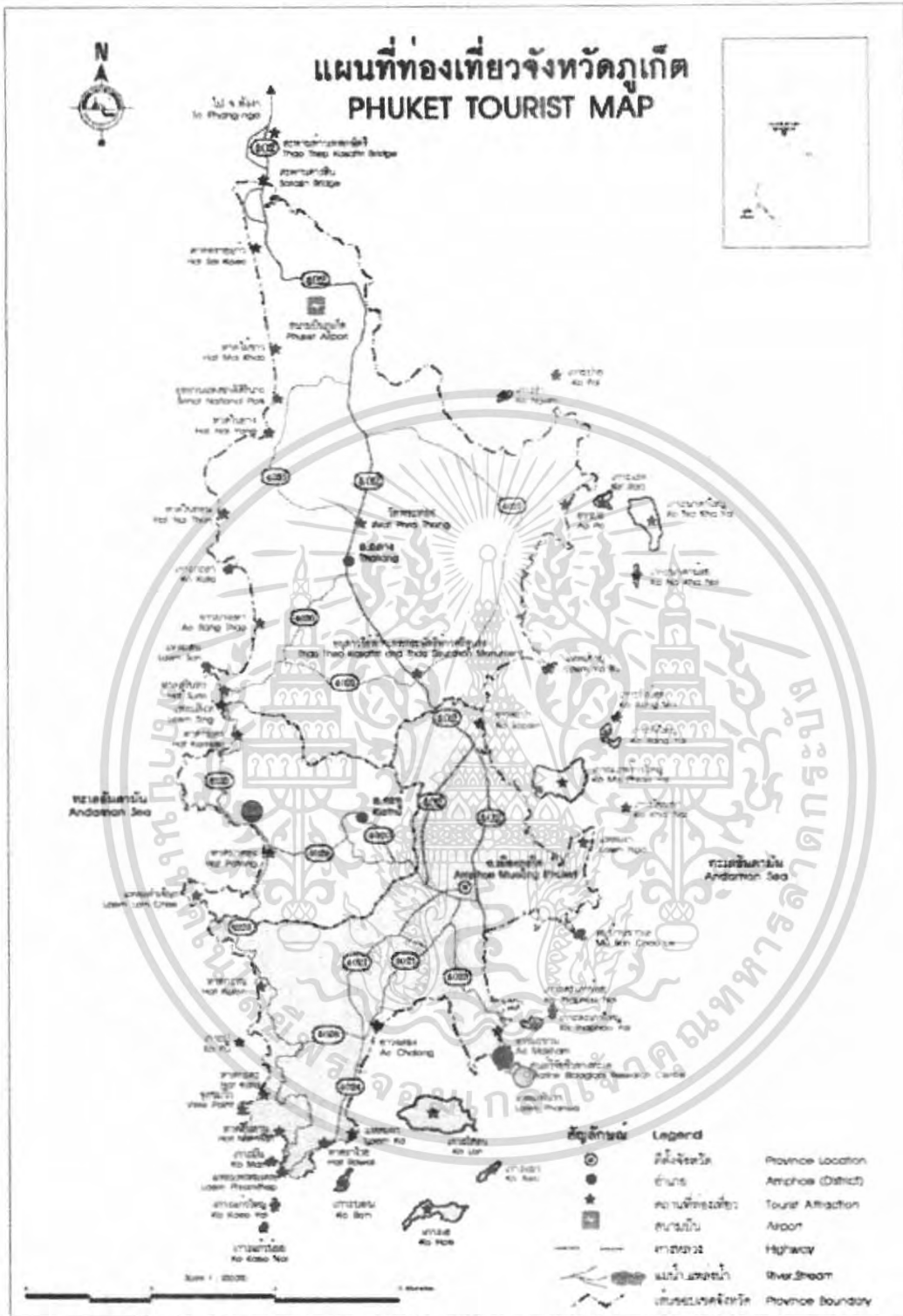
ข้อเสนอแนะข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรี

1. ให้ร่วมกับภาคเอกชนในการจัดตั้งศูนย์วัฒนธรรม เพื่อให้เป็นแหล่งเรียนรู้ของเยาวชนและประชาชนทั่วไป
2. อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและชายฝั่งทะเล กำจัดขยะตามชายฝั่ง ชายหาดที่เสื่อมสภาพ ที่ให้บูรณะฟื้นฟูเพื่อนำประโยชน์ไปใช้ในทางอื่น
3. พื้นที่ ปลูก อาจทำเป็นสถานที่ท่องเที่ยว
4. ให้ดูความเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านเช่น ประเทศอินเดีย
5. ศิลปะสถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของภาคใต้ควรให้โดดเด่นและอนุรักษ์ไว้
6. ให้วางผังเมืองแยกให้ชัดเจน เช่น แหล่งท่องเที่ยว ที่อยู่อาศัย สถานบันเทิง
7. การเชื่อมเมืองคู่แฝด ให้พิจารณาว่าทำอย่างไรให้จังหวัดภูเก็ตได้รับผลประโยชน์มากที่สุด
8. การดูแลเรื่องสิ่งแวดล้อมให้ออกประกาศก่อนแล้วค่อยไปจัดระเบียบทีหลัง เพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการดำเนินการ

5.2.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่สวยงามคือชายหาดที่สวยงามและอากาศที่เป็นธรรมชาติ ดังนั้นจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นที่ตั้งของโครงการ รีสอร์ท โดยต้องมีข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้งดังนี้

1. ทัศนียภาพที่ตั้งของโครงการควรมีมุมมองที่ดี ไม่มีสิ่งก่อสร้างอื่นๆมาบดบัง ควรสามารถมองเห็นทะเลได้
2. มีความปลอดภัยจากเหตุธรรมชาติ เช่น คลื่นยักษ์
3. ลักษณะทางกายภาพ ที่ของที่ดิน สภาพที่ดินต้องไม่เป็นพื้นที่ชุ่มน้ำ ลักษณะควรเป็นดินร่วมปนทราย สามารถระบายน้ำได้ดีเหมาะกับการปลูกพืชพรรณต่างๆ
4. การคมนาคมและการเข้าถึงโครงการ ต้องสามารถเข้าถึงโครงการได้ โดยสะดวก ต้องไม่ไกลจากสนามบินจนเกินไป
5. ระบบสาธารณูปโภค เช่น การ ไฟฟ้า การประปา ควรมีการรองรับที่พร้อม
6. สภาพที่แวดล้อม ควรมีความสวยงามและห่างไกลจากมลภาวะและสิ่งรบกวน

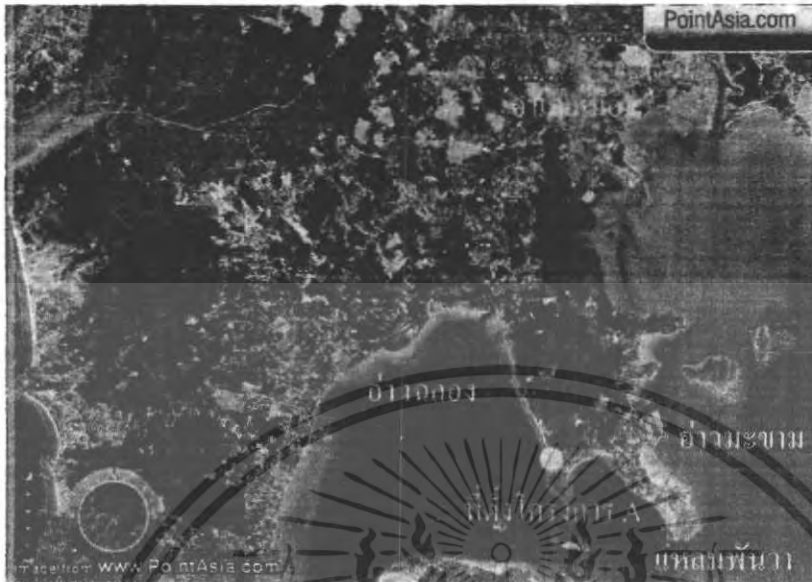


รูป 6.3 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ

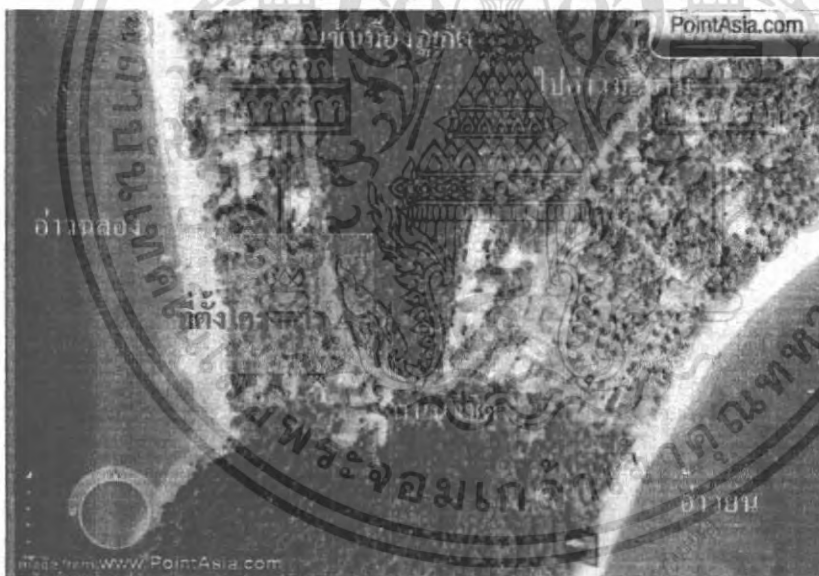
- ที่ตั้งโครงการ A
- ที่ตั้งโครงการ B
- ที่ตั้งโครงการ C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งโครงการ A



รูป 6.4 ภาพถ่ายทางอากาศ แสดงที่ตั้ง โครงการจากอำเภอเมือง



รูป 6.5 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการ A อ่าวฉลอง ต.วิจิตร อ.เมือง จังหวัดภูเก็ต

อาณาเขตติดต่อ

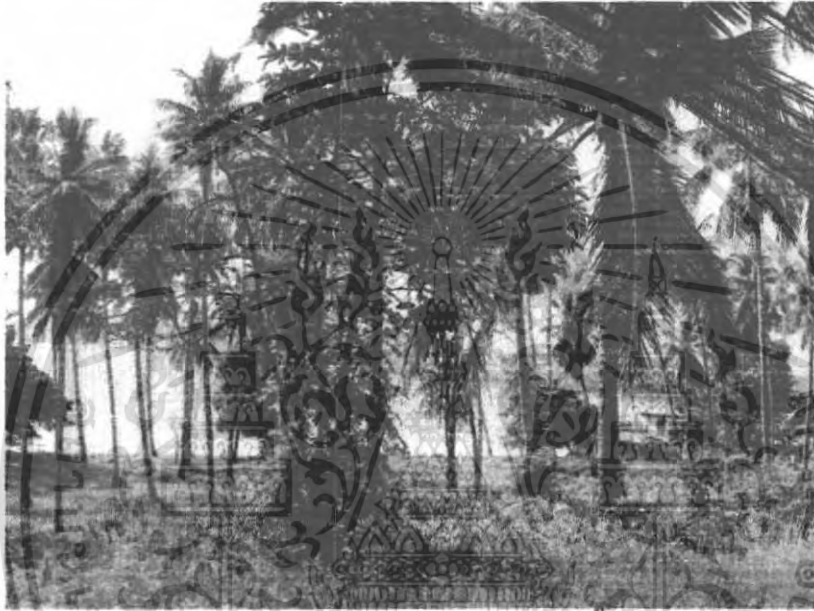
ทิศเหนือ	ติดกับบ้านพักอาศัย
ทิศใต้	ติดกับบ้านพักอาศัย
ทิศตะวันออก	เป็นเนินเขาสูง
ทิศตะวันตก	ติดทะเล อ่าวฉลอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ลักษณะภูมิประเทศ

มีลักษณะเป็นที่ดินลาดลงไปสู่ทะเล มีความชัน ค่อนข้างมาก มีการลดหลั่นของพื้นที่ มีชายหาดส่วนตัว น้ำทะเลส่วนนี้เหมาะแก่การเล่นน้ำ ส่วนของ โครงการแบ่งที่ดินออกเป็นสองแปลง แปลงด้านหน้าเป็นส่วนติดทะเล ส่วนแปลงด้านหลังซึ่งเป็นที่ใหญ่ เป็นส่วนที่มีความชันของที่ดินมาก เป็นลักษณะของเนินเขา

2. ทักษะภาพของที่ดิน และมุมมอง



รูป 6.6 ภาพถ่ายภายใน โครงการ ที่ตั้งโครงการ A

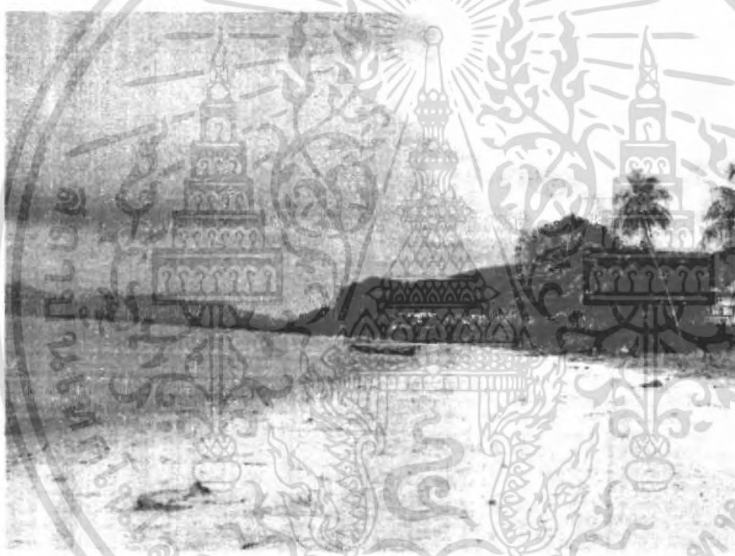


รูป 6.7 ภาพถ่ายภายใน โครงการ ที่ตั้งโครงการ A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 6.8 ภาพถ่าย ชายหาดส่วนตัวของ โครงการ (อ่าวฉลอง)



รูป 6.9 ภาพถ่าย ชายหาดส่วนตัวของโครงการ (อ่าวฉลอง)



รูป 6.10 ภาพถ่าย จากส่วนถนนที่ตัดผ่าน โครงการ(ถนนวิจิต)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 6.11 ภาพถ่าย จากส่วนถนนที่ตัดผ่านโครงการ(ถนนวิจิต)

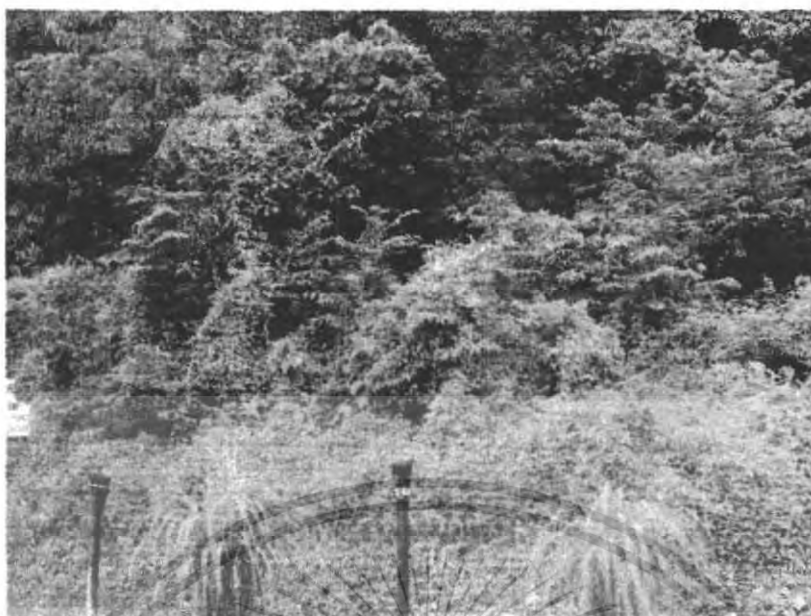


รูป 6.12 ภาพถ่าย จากด้านทิศใต้ของโครงการ (ที่ดินข้างเคียง)



รูป 6.13 ภาพถ่าย ส่วนติดต่อกันของโครงการกับชายหาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 6.14 ภาพถ่ายที่ อีกริมถนนของ โครงการ

3. ทิศทางลมและภูมิอากาศ
มีลมบกในเวลากลางคืน และลมทะเลในเวลากลางวัน มี 2 ฤดูคือฤดูร้อนและฤดูฝน
4. ลักษณะดินและต้นไม้เดิม
ลักษณะที่ดินเป็นดินร่วมปนทราย เหมาะแก่การเพาะปลูก สามารถระบายน้ำได้ดี
ต้นไม้เดิมค่อนข้างมากแต่เป็นต้นไม้ที่ไม่สามารถนำมาใช้กับ โครงการ ได้ (ต้นไม้พรวัว)
5. การเข้าถึงที่ดิน
ใช้ถนนวิจิตรซึ่งเป็นถนนลาดยางเข้าสู่โครงการ โดยแยกมาจากถนนใหญ่คือ ถนนทางหลวง
หมายเลข 4129 จากอำเภอเมือง ออกมายังอำเภอมะขาม และกลับ ไปเชื่อมต่อยังถนนเส้นนี้อีก
ที่สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่เมือง และ ไปยัง อำเภอมะขามได้
6. ระบบสาธารณูปโภค
มีน้ำประปา และ ใช้บริการน้ำแบบขนส่ง มีไฟฟ้าและ โทรศัพท์เข้าถึง ไม่ไกลสถานพยาบาล
ใกล้กับจุดชมวิว ทำเรื่อน้ำลึก และสามารถเดินทางเข้าเมืองได้ง่าย ใกล้กับแหล่งชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งโครงการ B



รูป 6.15 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B



รูป 6.16 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งโครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งโครงการ B หาดป่าตอง ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จังหวัดภูเก็ต
อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ร้านอาหาร
ทิศใต้	รีสอร์ตข้างเคียง
ทิศตะวันออก	ติดที่พักรออาศัย
ทิศตะวันตก	ติดถนนเรียบชายฝั่ง ติดหาดป่าตอง

1. ลักษณะภูมิประเทศ

มีลักษณะเป็นที่ดินที่มีการปรับสภาพดินแล้ว ไม่มีการถดถอยของที่ดิน เป็นที่ดินค่อนข้างอยู่ในย่านชุมชน อยู่ในชุมชนหาดป่าตอง ชายหาดป่าตองที่อยู่ติดกับโครงการมีความสวยงามมาก

2. ทัศนียภาพของที่ดิน และมุมมอง



รูป 6.17 ภาพถ่ายทัศนียภาพในที่ตั้งโครงการ B



รูป 6.18 ภาพถ่ายทัศนียภาพในที่ตั้งโครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 6.19 ภาพถ่ายชายหาดด้านทิศตะวันตก ของ โครงการ B



รูป 6.20 ภาพถ่ายชายหาดด้านทิศตะวันตก ของ โครงการ B



รูป 6.21 ภาพถ่ายจากถนนสามแยกเข้าเมืองด้านทิศเหนือ ของ โครงการ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูป 6.22 ภาพถ่ายจากถนนด้านตะวันตก ของโครงการ B

3. ทิศทางลมและภูมิอากาศ

มีลมบกในเวลากลางคืน และลมทะเลในเวลากลางวัน มี 2 ฤดูคือฤดูร้อนและฤดูฝน

6. ลักษณะดินและต้นไม้เดิม

ลักษณะที่ดินเป็นดินร่วนปนทราย เหมาะแก่การเพราะปลูก สามารถระบายน้ำได้ดี เพราะอยู่ในตัวเมืองที่มีการจัดการเรื่องการระบายน้ำลงทะเลแล้ว ดินไม้เดิมในโครงการไม่มี

7. การเข้าถึงที่ดิน

ใช้ถนนเรียบหาดป่าตองทางหลวงสาย 4033 ที่สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่เมือง และไปยัง หาดกมลา และหาดสุรินทร์ได้

6. ระบบสาธารณูปโภค

มีน้ำประปา และใช้บริการน้ำแบบขนส่ง มีไฟฟ้าและโทรศัพท์เข้าถึง ไม่ไกลสถานพยาบาล ติดแหล่งชุมชนของหาดป่าตอง

6.2.3 การวิเคราะห์และเลือกที่ตั้งโครงการ

จากการกำหนดที่ตั้งของโครงการทั้ง โครงการ A และ B เมื่อทบทวนรายละเอียดเพื่อนำมาเปรียบเทียบกันแล้ว สามารถหาที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสมที่สุด โดยให้คะแนนความสำคัญเท่ากันในทุกๆด้าน ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทัศนียภาพที่มีความสวยงามและมุมมองที่ดีของที่ตั้ง
- ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน
- การคมนาคม
- สาธารณูปโภค
- สภาพที่แวดล้อม
- ความปลอดภัย

6.3 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

ตารางแสดงการให้คะแนนเลือกที่ตั้งโครงการ

เกณฑ์การพิจารณา	Site A	Site B
- ทัศนียภาพที่มีความสวยงามและ มุมมองที่ดีของที่ตั้ง	4	3
- ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	3	2
- การคมนาคม	3	4
- สาธารณูปโภค	3	3
- สภาพที่แวดล้อม	4	2
- ความปลอดภัย	4	3
รวม	21	17

แบ่งเกณฑ์การให้คะแนนออกเป็นระดับคะแนน 4 ระดับ ดังนี้

4 = ดีเยี่ยม 3 = ดี 2 = พอใช้ 1 = คำ

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งทั้ง 2 แห่ง พบว่าที่ตั้งที่มีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับ โครงการ
รีสอร์ทและสปา คือที่ตั้งโครงการ A

บทที่ 7

การศึกษาเกี่ยวกับงานระบบที่ใช้ในอาคาร

7.1 ระบบโครงสร้างและการเลือกใช้วัสดุ

7.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน (sub-structure)

ระบบโครงสร้างใต้ดินที่เหมาะสมกับอาคาร ได้แก่ระบบฐานรากและเสาเข็ม เป็นโครงสร้างที่สำคัญของอาคาร เนื่องจากเป็นโครงสร้างที่รับน้ำหนักของตัวอาคาร

และเนื่องจากอาคารในโครงการเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มาก (low rise structure) และมีสภาพดินเป็นดินปนทราย ดังนั้นจึงใช้ระบบฐานรากแผ่ เสาเข็มเจาะ

7.1.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน (super-structure)

ในการกำหนดโครงสร้าง เนื่องจากความต้องการเนื้อที่ใช้สอยที่ต่างกันในการออกแบบ การวางระยะห่างของเสาเพื่อให้มีความกว้างเพียงพอกับการใช้สอยและก่อให้เกิดบรรยากาศที่ดี

ก.พื้นที่ส่วนที่เป็น public space ต้องการช่วงเสากว้างเป็นส่วนใหญ่

ข.ส่วนห้องพัก แบ่งเป็นห้องย่อยๆ เหมาะกับโครงสร้างช่วงแคบ

การพิจารณาช่วงกว้างของโครงสร้างเสาและคาน จากพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนของห้องพักแขก ขนาดห้องประมาณ 5.00x7.50 เมตร โครงสร้างโรงแรมปัจจุบันโดยทั่วไปมีช่วงเสา 7.00-10.00 เมตร เป็นขนาดที่เหมาะสมกับโครงสร้างเสาและคาน ไม่ว่าจะโดยเสริมความแข็งแรงเป็น beam and slab, flat slab, ribbed slab, waffle slab และมีการคำนึงถึงการรับแรงลม โดยเสริมความแข็งแรงด้วยผนังรับแรง shear wall ตรงส่วน circulation ทางตั้ง

ส่วนสาธารณะในอาคารของ lobby ส่วนนี้มีความสูงประมาณ 2 ชั้น โดยจะเป็นที่โล่งกว้าง เน้นความอบอุ่น และลักษณะรูปแบบทางสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์ โดยจะแสดงโครงสร้างไม้บนยอดหลังคา จึงให้มีช่วงเสาไม่มากนัก คือ 5 เมตร หลังคาใช้โครงสร้างไม้ตีระแนง

7.1.3 การเลือกใช้วัสดุ

- คำนึงความเหมาะสมของสภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเลที่มีลักษณะเฉพาะ
- คำนึงถึงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่
- เพื่อความเหมาะสมของพื้นที่
- ความคงทนง่ายต่อการรักษา

การเลือกใช้วัสดุให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเล

ในเขตชายฝั่งทะเลทั่วไปมีความชื้นสัมพัทธ์ประมาณ 70% (กลางวัน) และเกือบ 100% ในตอนกลางคืน อุณหภูมิมีการเปลี่ยนแปลง 20-30 องศาเซลเซียส วัสดุต่างๆ จะมีการขีดจำกัดความชื้นที่เกิดขึ้นเวลากลางคืนจะถูกไล่ออกอย่างรวดเร็วในเวลากลางวัน โลหะ เช่น เหล็ก จะมีการสึกกร่อน ร้าว งอ หลุดออกจากวัสดุก่อสร้างชนิดอื่นๆ ทำให้มีปัญหาในระบบโครงสร้าง โดยเฉพาะปริมาณเกลือที่ผสมอยู่ในอากาศ (ไอเกลือ) ทำให้โลหะเกิด oxide ได้ง่าย หากจำเป็นต้องมีการเคลือบผิวด้วย marine paint หรือ เคลือบด้วย galvanize, nylon, iron plastic

คอนกรีตเป็นวัสดุที่มีความเหมาะสมกับส่วนของโครงสร้างที่ต้องสัมผัสกับน้ำทะเล ไม่ว่าจะในด้านเศรษฐกิจ หรือความแข็งแรง อีกทั้งยังสามารถกำหนดรูปทรงของตัวมันเองได้ด้วย คอนกรีตถือเป็นวัสดุที่ตรงตามหลักการ การเลือกใช้ ควรเลือกใช้ปูนซีเมนต์ที่มี อลูมินาสูง (high alumina cement) เพราะสามารถเป็นส่วนของคอนกรีตที่ทนต่อการกัดกร่อนของน้ำทะเลได้ การแข็งตัวก็เร็วกว่าคอนกรีต ปอร์ตแลนด์ธรรมดา กรณีมีเหล็กเสริม ต้องออกแบบให้มีความหนาของคอนกรีตหุ้มเหล็กเสริม ไม่น้อยกว่า 5 ซม.

แนวความคิดที่เลือกระบบ โครงสร้าง

- แนวความคิดในการเลือกระบบโครงสร้าง สามารถพิจารณาองค์ประกอบต่างๆ ดังนี้ คือ
- ความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมท้องถิ่น
 - ความแข็งแรงทนทาน
 - ความประหยัด
 - ความสะดวกและรวดเร็วในการก่อสร้าง
 - ความสะดวกในการขนส่ง และจัดหาอุปกรณ์
 - ความสะดวกในการจัดหาแรงงาน และช่างฝีมือ

จากลักษณะโครงการที่เป็น โรงแรมพักตากอากาศ จึงต้องการระบบที่ค่อนข้างกลมกลืนกับธรรมชาติและท้องถิ่น จึงต้องเลือกระบบโครงสร้างและวัสดุให้เข้ากับบรรยากาศดังกล่าว โดยอาจใช้เทคโนโลยีไม่สูงมากนัก

จากข้อพิจารณาต่างๆ จึงเลือกโครงสร้างและวัสดุดังนี้	
ฐานราก	คอนกรีตเสริมเหล็ก หล่อกับที่
โครงสร้างอาคาร	ระบบ เสา คาน คอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างไม้
โครงสร้างหลังคา	อาคารช่วงพาดกว้าง ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก
	อาคารช่วงพาดแคบ ใช้โครงสร้างไม้

โครงสร้างพื้น หิน	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กบนคาน ปูด้วยไม้ กระเบื้องดินเผา กรวดล้าง หินชนวน พรอม และโครงสร้างไม้บนเคร่า พื้นถนนใช้กรวดหยาบ ซีเมนต์บล็อกล็อก หรือหิน
โครงสร้างผนัง	ผนังก่ออิฐเต็มแผ่น ฉาบปูน ทาสี ปูด้วยไม้ แต่งลาย หรือผุด้วย กระเบื้องดินเผา กระเบื้องเซรามิก

7.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

7.2.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง

ระบบไฟฟ้ากำลังทั่วไปใช้แบบ 3 เฟส 3 สาย ตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และมีแรงดันไฟฟ้า 220/380 โวลต์ โดยการติดตั้งสายเคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในท่อโลหะฝังดินไปยังห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า และติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าด้านแรงสูงของหม้อแปลง เพื่อลดขนาดของแรงดันไฟฟ้า จากนั้นจึงสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้า เข้าสู่แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง และอุปกรณ์ไฟฟ้าอย่างอื่นตามลำดับ สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าที่นิยมใช้กัน เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดที่มีระบบการระบายความร้อนด้วยอากาศ เพราะไม่เปลืองพื้นที่การติดตั้ง และสามารถบำรุงรักษาได้ง่าย โดยมีหม้อแปลง 2 ชุด สำหรับระบบแสงสว่าง และระบบไฟฟ้ากำลังทั่วไป และสำหรับระบบปรับอากาศ

7.2.2 ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง

เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ดวงโคมต่างๆ ตลอดจนจนอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ ทั่วไป ทั้งในส่วนห้องรับแขก และในส่วนสาธารณะ ซึ่งต้องการความเข้มของแสงในการส่องสว่างแตกต่างกันไปตามลักษณะการใช้งาน และช่วงเวลาของแต่ละประเภท ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาถึงตำแหน่ง จำนวน ระยะห่าง และความเข้มของวัสดุแต่ละชนิด ที่นำมาติดตั้งตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทดวงไฟ และและอุปกรณ์ที่ใช้ในอาคารควรคำนึงถึงการประหยัดพลังงานด้วย เพราะอุปกรณ์บางชนิดต้องเปิดตลอด 24 ชม. เช่น ห้องแช่เย็นในห้องครัว

กำหนดให้ใช้พลังงานไฟฟ้าให้ประหยัดที่สุด โดยอาศัยแสงธรรมชาติ โดยผ่านทางช่องแสงและผนังแบบ open ต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่มีการใช้งานมากๆ เช่น ส่วน lobby และภายในบริเวณ circulation core ส่วนชนิดของโคมไฟและหลอดไฟจัดให้ใช้แบบที่มีประสิทธิภาพสูงสุด และมีวามเข้มแสงเหมาะกับบริเวณต่างๆ

7.2.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

เมื่อไฟฟ้าหลักเกิดขัดข้อง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันที ภายในระยะเวลา 10 วินาที โดยจะต้องผลิตไฟฟ้าไม่น้อยกว่า 30% ของอัตราไฟฟ้าสูงสุดในเวลาปกติ โดยทั่วไปจะจัดให้มีแหล่งกำเนิดไฟฟ้า 2 แบบ ตามลักษณะการใช้งานดังนี้ คือ

ก. เครื่องดีเซลเบนเนอเรเตอร์

ทำงานโดยใช้ micro processor ควบคุม กระแสไฟฟ้าจะถูกจ่ายให้ระบบต่างๆ ดังนี้

- ไฟฟ้าส่องสว่างจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินนี้จำเป็น

จำนวน 50% ของไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณบันได

จำนวน 20% ของไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณ โถงทางเดิน

ไฟฟ้าส่องสว่างจำนวนจำนวน 1 จุด ภายในห้องพักแขก

- ระบบดับเพลิง เช่น ปั๊มน้ำสำหรับดับเพลิง

- ปั๊มน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำเย็น น้ำร้อน และระบบกำจัดน้ำเสีย

- ลิฟต์โดยสาร

- ส่วนบริการอาหาร

- ห้องเย็นและห้องเก็บอาหาร

ข. แบตเตอรี่

เป็นอีกระบบที่จัดเตรียมไว้ คือ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างที่ใช้ป้อนจากแบตเตอรี่ เพื่อให้ไฟฟ้าสตาร์ต โดยระบบแบตเตอรี่นี้จะติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟป้ายบอกทางบันไดหนีไฟฉุกเฉิน ไฟฟ้าส่องสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

7.3 ระบบสุขาภิบาล

7.3.1 ระบบน้ำใช้

น้ำสะอาดที่จะนำไปใช้ในส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ประกอบอาหาร, ทำความสะอาด, ใช้ในระบบดับเพลิง, ใช้ในระบบทำความเย็น-ร้อน, ใช้กับสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละส่วนมีปริมาณและคุณภาพที่ต่างกัน ดังนี้

การเก็บการจ่ายน้ำและการเพิ่มแรงดันน้ำ

ปริมาณน้ำที่ใช้ในแต่ละวันต้องเพียงพอกับความต้องการ โดยมีเก็บและจ่ายน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณและแรงดันที่สม่ำเสมอ มนการเก็บน้ำควรมีถังเก็บอย่างน้อย 2 ถัง เพื่อให้สามารถทำความสะอาดและบำรุงรักษาง่าย

ระบบการจ่ายน้ำ (water distribution system)

ระบบการจ่ายน้ำแบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ

ก. up feed distribution system

ใช้หลังการ นำแรงดันน้ำจากด้านล่างขึ้นสู่ด้านบน โดยอาศัยปั้มน้ำ มีข้อจำกัดในการใช้คือ เหมาะสมกับอาคารที่สูงระหว่าง 4-6 ชั้น (แต่ละชั้นสูงประมาณ 3 เมตร) ข้อเสีย คือ เครื่องปั้มน้ำ จะต้องทำงานตลอดเวลาที่มีการใช้น้ำ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน

ข. down feed distribution system

เหมาะสมกับอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป การทำงานทำโดยการสูบน้ำจากถังเก็บชั้นล่าง (suction tank) ขึ้นไปไว้บนถังเก็บน้ำชั้นบน (reservoir) และจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำ นิยมแบ่งเป็นช่วงๆ ช่วงละประมาณ 8 ชั้น โดยในถังเก็บแต่ละถังจะมีการสำรองน้ำไว้ใช้ยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิง อีกด้วย

ข้อดีของการจ่ายน้ำระบบใช้แรงโน้มถ่วง ทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้น เพราะปั้มน้ำจะทำงานเมื่อระดับน้ำลดลงถึงระดับที่กำหนด และจะหยุดทำงานเมื่อถึงระดับที่กำหนดเช่นกัน

สรุป ระบบการจ่ายน้ำของโครงการนี้ ได้พิจารณาเลือกใช้ระบบ up feed ผสมกับระบบ down feed เพื่อประสิทธิภาพของระบบจ่ายน้ำ

7.3.2 ระบบการระบายน้ำ (drainage system)

ก. ระบบระบายน้ำฝน (storm water drainage)

ระบบระบายน้ำฝนแยกเป็น การระบายน้ำฝนบนหลังคาของอาคาร และระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน ซึ่งประกอบด้วย รางรับน้ำฝน ตะแกรงครอบ ท่อระบายน้ำฝน และบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคานี้ ถ้าหากสามารถระบายลงตามแนวคิงได้ทันที น้ำฝนก็ไม่มีโอกาสล้นรางได้ เมื่อน้ำถูกระบายลงในแนวคิง ลงสู่ระดับพื้นดินแล้วจึงระบายออกจากอาคารลงสู่ท่อระบายและปล่อยลงสู่ทะเล แต่อย่างไรก็ตามเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมที่ดีของน้ำทะเลจึงได้เพิ่มขั้นตอนการกำจัดสารแขวนลอยเสียก่อน ส่วนน้ำฝนที่ระบายออกสู่บ่อหรือสระน้ำของโครงการที่ไม่ใช่สระว่ายน้ำ อาจนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้ง เช่น การรดน้ำต้นไม้ในโครงการ เป็นประโยชน์ที่ได้จากน้ำอย่างเต็มที่ และประหยัดค่าใช้จ่าย

ข. ระบบระบายน้ำทิ้ง (sewage water drainage)

การระบายน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ต่างๆ ภายในอาคารนิยมทำกัน 2 วิธี คือ แยกน้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำ ออกจากน้ำทิ้งจากส้วมหรือปัสสาวะ โดยให้น้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำ ปล่อยลงสู่ soaked away pool หรือลงท่อสาธารณะไปเลย ส่วนน้ำทิ้งจากส้วมหรือปัสสาวะ จะระบายลงสู่บ่อเกรอะ บ่อซึม หรือท่อซึมสนาม และต้องต่อท่ออากาศไว้

ค. ระบบกำจัดน้ำโสโครก (soil treatment)

คือน้ำที่ระบายออกมาจากระบบสาธารณสุขต่างๆ น้ำจากส่วนห้องครัวของโรงแรม น้ำที่ระบายออกจากเครื่องจักร และอุปกรณ์ต่างๆ เช่น หม้อกำเนิดไอน้ำ เครื่องสูบน้ำ ก็จัดอยู่ในประเภทนี้

ระบบการระบายน้ำเสียจากสุขภัณฑ์ที่ไม่ใช่โถปัสสาวะ โถส้วม น้ำทิ้งจากส่วนครัวและภัตตาคาร รวมทั้งน้ำทิ้งจากเครื่องจักรต่างๆ จำเป็นต้องผ่านกระบวนการกำจัดไขมัน จาระบี หรือของเสียอื่นๆ โดยวิธีทำให้ลอยที่บ่อดักไขมัน ก่อนที่จะเข้าสู่ระบบกำจัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อทำการบำบัดต่อไป

น้ำเสียจากสุขภัณฑ์หนักของอาคาร เช่น โถปัสสาวะ โถส้วม ต้องผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสียของอาคารตามกรรมวิธีที่ถูกต้อง ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งน้ำตามธรรมชาติหรือระบบสาธารณสุข และขณะนี้ วิศวกรรมศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม โดยกรมควบคุมมลพิษ ดังนั้นโครงการจำเป็นต้องควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งที่บำบัดแล้ว เพื่อคุณภาพและสภาพแวดล้อมของทะเล BOD มีประโยชน์คล้ายเรื่องเครื่องวัดมลพิษและบ่งชี้คุณภาพน้ำหลังบำบัด กำหนดค่า BOD ไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร หรือบ้านเรือนนั้น ประกอบด้วยระบบต่างๆ ดังนี้

- บ่อดักไขมัน
- ตะแกรงดักไขมัน
- บ่อเกรอะ
- บ่อซึม
- ถังกรองอากาศ
- ถัง imhoff
- ระบบเอเอส และระบบเชิงชีววิทยา อื่นๆ

ขบวนการในการกำจัดน้ำเสียนั้น โดยหลักการใหญ่ๆ นั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

Anaerobic process ซึ่งอาศัยแบคทีเรียชนิดไม่ต้องการออกซิเจน เรียกว่า Anaerobic bacteria โดยน้ำทิ้งและน้ำโสโครกจะไหลสู่บ่อเกรอะ ซึ่งจะทําหน้าที่กักเก็บน้ำไว้ระยะหนึ่ง เพื่อให้เกิดการตกตะกอนและการสลายตะกอนโดยแบคทีเรียชนิดดังกล่าวแล้ว การย่อยตะกอนในบ่อจะทำให้เกิดแก๊สที่ใก้กลิ่นเน่าและเหม็น ซึ่งจะต้องวางตำแหน่งบ่อเกรอะให้ห่างจากอาคารให้มาก เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวน น้ำที่ผ่านจากบ่อเกรอะจะมีความขุ่นลดลง แต่มีความสกปรกสูง ไม่เหมาะที่จะระบายสู่สาธารณะ จะต้องมีการกำจัดเป็นขั้นตอนสุดท้าย โดยติดตั้งระบบบ่อซึมสนาม คือ การระบายน้ำจากบ่อเกรอะไปสู่บ่อซึม ซึ่งภายในบรรจุกรวดทรายและผงถ่าน วิธีนั้นต้องใช้ที่กว้างพอ และ

ความสามารถซึมน้ำของดินต้องดีพอ ขบวนการในการกำจัดตามวิธีนี้เรียกว่า septic tank biological filtration

Aerobic process คือ กระบวนการกำจัดโดยอาศัยแบคทีเรีย ชนิดที่ต้องอาศัยออกซิเจน เรียกว่า Aerobic process ในการย่อยสลายตะกอนและสารอินทรีย์ต่างๆ ซึ่งมีด้วยกันหลายวิธี คือ

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

ในการเลือกระบบกำจัดสำหรับอาคารประเภทโรงแรม ซึ่งมีขนาดใหญ่ ควรใช้ระบบที่กำจัดได้รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูง จึงเลือกใช้กรรมวิธีแบบ Aerobic process และระบบที่ใช้ คือ activated sludge คือ วิธีที่ต้องติดตั้งอุปกรณ์ในการเติมออกซิเจนและแบคทีเรีย เพราะเป็นวิธีกำจัดที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการกำจัดสูงมาก มีทั้งตะกอนที่กำจัดน้ำน้อย ควบคุมได้ง่าย ตะกอนที่ได้จากปฏิกิริยาจากนำไปใช้ประโยชน์ในการทำปุ๋ย สำหรับการจัดสวนโดยรอบของอาคาร ซึ่งระบบดังกล่าวมีหลายแบบ แบบที่เหมาะสมกับอาคาร คือ intermittent cycle activated sludge เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตกตะกอนเร่งที่ดังปฏิกิริยาและดังตกตะกอน ในถังเดียวกัน ทำให้ไม่ต้องมีการหมุนเวียนของตะกอน การทำงานของระบบนี้ไม่จำเป็นต้องเติมอากาศตลอดเวลา แต่ใช้การเติมอากาศสลับเป็นช่วงๆ เพื่อให้ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง

7.3.3 ระบบน้ำร้อนในอาคาร

ระบบน้ำร้อนในอาคารต่างๆ โดยเฉพาะโรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีการใช้เกือบทุกแห่ง ดังนั้นจำเป็นที่จะต้องเข้าใจระบบน้ำร้อนภายในอาคาร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในระบบจ่ายน้ำประปาของท่อสุขภัณฑ์ โดยแยกจากท่อน้ำเย็นเข้าสู่ท่อน้ำร้อนแบบต่างๆ น้ำมัน ก๊าซ ความร้อน และแสงอาทิตย์ ระบบน้ำร้อนที่ใช้ภายในอาคารจะมีอยู่ 2 ประเภท คือ น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 80 องศาเซลเซียส ซึ่งใช้กับเครื่องซักผ้า ล้างจาน มาเชื้อโรค และประกอบอาหาร น้ำร้อนที่ใช้มีอุณหภูมิประมาณ 35 องศาเซลเซียส ซึ่งใช้กับงานชำระล้างและอาบน้ำ แต่น้ำร้อนที่ใช้ฝักบัวอาบน้ำหรืออ่างล้างมือ มักจะมีความร้อนประมาณ 60 องศาเซลเซียส เพื่อทำการเปิดก๊อกน้ำเย็นให้น้ำเย็นให้ผสมกับน้ำร้อนจนได้อุณหภูมิขงน้ำ สำหรับชำระล้างประมาณ 35-40 องศาเซลเซียส ซึ่งขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ใช้น้ำด้วย

ระบบท่อจ่ายน้ำร้อน

ระบบท่อจ่ายน้ำร้อนมีความจะเป็นต้องออกแบบให้ได้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพราะอาจเกิดปัญหาเนื่องจากได้รับความร้อนช้ากว่าที่อุณหภูมิของน้ำจะถึงระดับการใช้งานปกติ คือ ต้องการอาบน้ำร้อนทันทีหลังจากเปิดก๊อกน้ำร้อนและน้ำเย็นผสมกัน แต่ไม่ได้ดังที่ต้องการ ดังนั้นการออกแบบระบบจ่ายน้ำร้อนจึงมีขั้นตอนที่ยุ่งยากกว่าระบบท่อน้ำประปาปกติ วิธีจัดระบบจ่ายน้ำร้อนในอาคารควรมี 2 วิธีใหญ่ๆ คือ

ก. วิธีจ่ายน้ำแบบแรงโน้มถ่วงของโลก

วิธีนี้อาศัยระดับความสูงของถังน้ำร้อนที่ติดตั้งบนหลังคา แล้วทำการจ่ายน้ำร้อนไปทั่วทั้งอาคาร อาจมีท่อน้ำไหลเวียนกลับ เช่น ระบบน้ำร้อนที่ติดตั้งไว้ตามบ้านพักอาศัยทั่วไปที่ใช้ระบบพลังงานแสงอาทิตย์ทำการทำน้ำอุ่นให้ร้อนถึงอุณหภูมิที่ต้องการ ดังแสดงไว้ในภาพวิธีนี้นิยมใช้กับอาคารที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น

ข. วิธีใช้เครื่องสูบน้ำทำการไหลเวียนน้ำร้อน

วิธีนี้เป็นระบบที่อาศัยเครื่องสูบน้ำทำการเพิ่มแรงดันน้ำในท่อน้ำร้อน มีระบบทำน้ำร้อนไหลเวียนกลับอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา แม้จะใช้หรือไม่ใช้น้ำร้อนก็ตาม ระบบนี้นิยมใช้กับอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารสูง ถ้าสูญเสียความร้อนของน้ำในท่อน้ำร้อนและอัตราสูบน้ำของเครื่องสูบน้ำหมุนเวียน

ระบบทำน้ำร้อน

ระบบทำน้ำร้อนเป็นเครื่องทำน้ำร้อนที่ใช้เชื้อเพลิงในการต้มน้ำร้อน ซึ่งได้แก่ ก๊าซ ไฟฟ้า น้ำมัน และพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมีวิธีให้ความร้อนแก่น้ำอยู่ 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

- ก. วิธีให้ความร้อนโดยตรง ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับผิวโลหะที่มีอุณหภูมิสูงโดยตรง
- ข. วิธีให้ความร้อนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการทำให้น้ำสัมผัสกับท่อทองแดงที่มีน้ำร้อนหรือไอน้ำไหลผ่าน

วิธีให้ความร้อนโดยทางอ้อม จะให้ความร้อนต่ำกว่าวิธีแรก

7.4 ระบบปรับอากาศ

โครงการเป็นลักษณะของโรงแรมพักตากอากาศที่ต้องการความเป็นธรรมชาติและเน้นเรื่องสภาพแวดล้อมที่ดี จึงเป็นอาคารที่เปิดโล่งเพื่อรับอากาศที่บริสุทธิ์ โคนมีการปรับอากาศเฉพาะเป็นบางส่วน ที่จำเป็นในส่วนของการบริการ และด้านระบบต่างๆ เช่น สำนักงาน, ห้องพักผ่อนบำบัดต่างๆ, ห้องออกกำลังกาย โดยมีความต้องการในการใช้ลักษณะต่างกัน จากการใช้งานและลักษณะพื้นที่ ระบบที่เลือกจึงควรรองรับการใช้งานทุกประเภท

และเนื่องจากต้องใช้เครื่องปรับอากาศเป็นส่วนๆ จึงเลือกใช้ split type เนื่องจากดูแลรักษาได้เป็นส่วนๆ และง่ายกว่า สามารถติดในที่แยกจากกันไกลๆ ได้ โยไม่ต้องคำนึงถึงส่วนกลาง

7.5 ระบบระบายอากาศ ระบบติดต่อดำเนินการ

7.5.1 ระบบระบายอากาศ

การออกแบบอาคารจำเป็นต้องคำนึงถึงการถ่ายเทอากาศที่ดีเข้าสู่ภายในอาคาร และถ่ายเทอากาศไม่ดีพร้อมๆ กับความร้อนออกจากอาคาร การระบายอากาศสำหรับอาคาร อาจใช้การติดตั้งหน้าต่าง ช่องลม หรือพัดลมดูดอากาศออก

หลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไป ที่เลือกใช้กับโครงการนี้

- 1) ในห้องปรับอากาศที่จะนำอากาศบริสุทธิ์ เข้าไปให้น้อยที่สุดสำหรับการปรับภาวะอากาศที่ กำลังสบายพอดี
- 2) สำหรับอาคารควรมีขนาดหน้าต่าง ประมาณ 15% ของพื้นที่ในแต่ละชั้น เพื่อให้มีแสงสว่าง และการระบายอากาศเพียงพอ โดย 50% ของขนาดหน้าต่างนี้ ควรเป็นลักษณะที่เปิดได้เพื่อการระบายอากาศ
- 3) ในการระบายอากาศภายในอาคารภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูงสู่ความกดอากาศต่ำ ทำให้เกิดลมพัดอ่อนๆ ภายในห้อง และเพื่อให้เกิดอากาศถ่ายเทอากาศเหมาะสมที่สุดในห้อง จะต้องเพิ่มให้ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
- 4) ภายในอาคารบางแห่งอาจมีการระบายอากาศอย่างไม่เหมาะสม อาจมีการนำอากาศช่วยเป็นตัวกั้นลม เพื่อให้ได้รับลมอย่างเต็มที่ และอาจทำปล่องขึ้นหลังคาในกรณีที่ไม่ได้รับลมเลย

7.5.2 ระบบติดต่อดำเนินการภายใน-ภายนอกทางอิเล็กทรอนิกส์

7.5.2.1 ระบบโทรศัพท์

เป็นแบบสื่อสารที่สามารถทำการติดต่อทั้งภายในและภายนอกอาคาร มีขอบข่ายการติดต่อดำเนินการที่กว้างขวาง และการติดต่อก่อนข้างสะดวกและรวดเร็วกว่าวิธีการติดต่อแบบอื่นๆ ในปัจจุบันโทรศัพท์ติดต่อที่ใช้ภายในโรงแรมแบ่งออกเป็น 4 ระบบ ดังนี้

Private automatic branch exchange (PABX)

การนำระบบโทรศัพท์แบบนี้ไปใช้ พิจารณาจาก

- ปริมาณการใช้, การติดต่อ, จำนวนคู่สาย
- ระบบการติดต่อ ซึ่งสามารถดำเนินไปได้ตามขั้นตอน
- การกำหนดจำนวนเลขหมาย และสวิตช์
- ความต้องการอื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งระบบโทรศัพท์ภายในโรงแรม

สามารถแยกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- ส่วนผู้พัก (แขก)
- ส่วนบริหาร

ส่วนผู้พัก (แขก)

ในการกำหนดหมายเลขโทรศัพท์ภายในห้องพัก ส่วนใหญ่จะกำหนดจากหมายเลขห้องและหมายเลขชั้น เช่น ห้องหมายเลข 12 บนชั้น 3 คือ 0312 เป็นต้น

สรุปการเลือกระบบโทรศัพท์ของโครงการ

เลือกใช้ระบบ PABX เพราะเป็นระบบที่เหมาะสมกับการใช้ในธุรกิจโรงแรมมากกว่าระบบอื่นๆ อาจมีการเพิ่มโทรศัพท์ภายใน เพื่อเพิ่มความสะดวกในเหตุการณ์ฉุกเฉินและการซ่อมบำรุงซึ่งจะมีในตำแหน่งต่อไปนี้

- ลิฟต์
- ห้องเครื่องลิฟต์
- ห้องวิศวกรเครื่องกล
- ครีว, ภัตตาคาร, บาร์, ห้องเก็บของ
- ห้องควบคุมระบบวิทยุ และ โทรทัศน์
- ทุกๆ 3 หรือ 4 ชั้นของชานบันไดหนีไฟ

5.6.2.2 โทรศัพท์สาธารณะ

โทรศัพท์สาธารณะส่วนใหญ่ จะติดตั้งตามตำแหน่งดังต่อไปนี้

- ห้องโถงใหญ่
- ส่วนพักผ่อนที่เป็นสาธารณะ
- ห้องพักผ่อนทำงาน

ถ้าโถงอาจจะติดตั้งไว้ภายในตู้ลำโพง, เสา หรือเพดาน ซึ่งสามารถทำให้กลมกลืนกับการตกแต่งได้

7.6 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ

- ครีว, ภัตตาคาร, บาร์ ห้องเก็บของ
- ห้องควบคุมระบบวิทยุ และ โทรทัศน์
- ทุกๆ 3 หรือ 4 ชั้นของชานบันไดหนีไฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.6.2.2 โทรศัพท์สาธารณะ

โทรศัพท์สาธารณะส่วนใหญ่จะติดตั้งตามตำแหน่งดังต่อไปนี้

- ห้องโถงใหญ่
- ส่วนพักผ่อนที่เป็นสาธารณะ
- ห้องพักผ่อนทำงาน

ตาราง 6.7 แสดงพื้นที่ที่ต้องการโทรศัพท์สาธารณะ

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

ตาราง 6.8 แสดงปริมาณความจุของแผงควบคุมโทรศัพท์

แผงควบคุมการติดต่อ	ปริมาณความจุ
เป็นลักษณะตู้ลอยที่มีโต๊ะหรือเคาน์เตอร์รองรับ แผงสวิทช์สำหรับติดต่อภายในและภายนอก	เพิ่มได้ไม่เกิน 200 หน่วย
แบบรวมสาย ประกอบด้วย แผงควบคุม 2 แผง หรือแผงรวม ต้องมีเนื้อที่เผื่อเอาไว้สำหรับสาย ด้วย แบบรวมไร้สาย อาจแยกหรือเชื่อมสายในการ รวมกลุ่ม	ไม่ได้กำหนดปริมาณในการขยายตัว

ตาราง 6.9 แสดงตำแหน่งที่ติดตั้งลำโพงกระจายเสียง

ระบบ	ส่วนผู้พัก	ส่วนพนักงาน
ทั่วไป	ห้องโถง, Lobby, Lounge, โถง	ห้องพนักงาน, ส่วนบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	ลิฟต์, กัดอาคาร, บาร์	และส่วนทำงานอื่นๆ
เฉพาะส่วน	ห้องจัดเลี้ยง, ห้องนิทรรศการ สระว่ายน้ำ, สวนพักผ่อน	

ถ้าโพงอาจจะติดตั้งไว้ภายในตู้ลำโพง, เสา หรือเพดาน ซึ่งสามารถทำให้กลมกลืนกับการตกแต่งได้

7.6 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ

7.6.1 ระบบโทรทัศน์แลวิทยุ

การรับและการแพร่ภาพขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่, การจัด และการติดตั้งอุปกรณ์ซึ่งโดยทั่ว ๆ ไปจะประกอบด้วย ระบบเสาอากาศหลัก (Television System) เครื่องขยายสัญญาณและเครื่องกระจายสัญญาณ ไปตามเครื่องรับแต่ละเครื่อง โทรทัศน์วงจรปิดอาจเชื่อมต่อเข้ากับเครื่องรับได้โดยใช้ระบบ VHF

สายอากาศสำหรับเครื่องรับโทรทัศน์ภายในโรงแรม

7.6.2 สายอากาศเครื่องรับโทรทัศน์

จะต้องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการรับสัญญาณ ซึ่งในระบบการรับสัญญาณในปัจจุบันที่นิยมใช้มีอยู่ 2 ระบบ คือ

ระบบการใช้เสาอากาศเดี่ยว

เป็นที่นิยมมากในปัจจุบันเพราะทำให้อาคารดูสวยงาม ไม่กะกะ รุงรัง และตรงตามประโยชน์ใช้สอย คือ เสาอากาศ เสาเดี่ยว ใช้ร่วมกันได้ทั้งอาคาร หลักการทำงานกระทำโดยต่อสายจากเสาอากาศเดี่ยวผ่านเข้าเครื่อง ระบบการรับของโทรทัศน์ก็จะกลายเป็น Cable vision ทำให้สามารถกระจายไปตามจุดต่างๆ ได้ โดยมีความสวยงามประหยัด

ระบบการใช้จานสายอากาศ (Satellite)

เป็นระบบที่เริ่มเข้าสู่ความนิยมโดยเร็วในต่างประเทศ เพราะประสิทธิภาพการทำงานดีกว่าการใช้ระบบเสาอากาศเดี่ยว สามารถรับสัญญาณไมโครเวฟจากภายในประเทศ

และจากภายนอกประเทศได้ โดยผ่านสัญญาณโทรทัศน์จากดาวเทียมแล้วป้อนเข้าสู่ทุก ๆ จุดที่มีการติดตั้งเครื่องรับสัญญาณ

ระบบสายอากาศที่พิจารณานำมาใช้ภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เลือกใช้ระบบงานสายอากาศ เพราะบริเวณรอบโครงการเป็นภูเขาสูง และที่ตั้งโครงการเองก็เป็นหุบเขา ซึ่งเสาอากาศแบบเสาเดี่ยวอาจทำให้ได้สัญญาณที่ไม่ชัดเจน ประกอบกับปัจจุบัน สายอากาศประเภท งานสายอากาศนี้ก็เป็นที่ยอมรับโดยแพร่หลายกว่าที่ผ่านมา ทำให้มีราคาถูกลง และสามารถรับสัญญาณ ที่เป็นภาษาต่างประเทศซึ่ง สามารถรองรับลูกค้าที่เป็นชาวต่างประเทศได้

7.7 ระบบลิฟต์

ลิฟต์ แบ่งตามระบบการทำงาน

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

electric hydraulic elevator

- เหมาะกับอาคารที่สูงไม่เกิน 18 เมตร หรือ 60 ฟุต
- ในการออกแบบเลือกใช้ลิฟต์นั้นจะต้องยึดถือมาตรฐาน เพื่อความปลอดภัยของผู้โดยสาร ดังนี้

ความมั่นคงและการป้องกันไฟ ในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์ (Shaft)

จะต้องเป็นวัสดุที่สามารถเป็นโครงสร้าง และมีคุณสมบัติป้องกันไฟไหม้ได้อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 1 ชม. นอกจากนี้ยังต้องมีพัดลมสำหรับระบายควันติดตั้งภายในช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์นี้ด้วย

ความปลอดภัยของระบบส่งกำลังและสายเคเบิล อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้จะต้องมีการเผื่อความปลอดภัยเอาไว้ ในเรื่องของขนาด, ความแข็งแรง, เช่น สายเคเบิลควรมีอย่างน้อย 2 สาย (ปกตินิยมใช้ 4 สาย และในการติดตั้งควรมีการทดสอบและตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนด การกำหนดน้ำหนักบรรทุก อุปกรณ์รักษาความปลอดภัยจะประกอบด้วยเครื่องจับความดันและเครื่องชั่งน้ำหนัก ในกรณีนี้น้ำหนักเกินจะมีเครื่องมือล็อกห้องโดยสารของลิฟต์เอาไว้กับรางลิฟต์ ไม่ให้เคลื่อนที่ ในกรณีความสูงของอาคารมีมากขึ้นจนเครื่องมือดับเพลิง

ปกติไม่สามารถจะปฏิบัติภารกิจได้ ลิฟต์จำเป็นต้องมีระบบควบคุมพิเศษ และใช้แหล่งพลังงานสำรอง ในการควบคุมให้ลิฟต์สามารถเคลื่อนตัวลงจากชั้นบนสุดจนถึงชั้นล่างได้ ภายในเวลา 1 นาที

การวางตำแหน่งองค์ประกอบของลิฟต์

- บริเวณที่ติดตั้งห้องโดยสารลิฟต์

ควรจะต้องเห็นได้ชัดเจนเมื่อเข้ามาในโถงของโรงแรม และการจัดกลุ่มของลิฟต์ควรอยู่ใกล้กับกลุ่มของบันได ซึ่งอาจใช้เส้นทางติดต่อในเวลาฉุกเฉินได้ ระบบจากโถงรอลิฟต์ไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารไม่ควรเกิน 30 เมตร (100 ฟุต)

- โถงรอลิฟต์

จะต้องมีความกว้างพอเพียงสำหรับการขึ้นรอลิฟต์ และในบริเวณนี้ควรมีที่เขี่ยบุหรี่, กระจกเงา, ตู้โชว์ หรือที่นั่งตามสมควร ซึ่งสิ่งของดังกล่าวจะต้องไม่กีดขวางทางสัญจร การให้แสงสว่างบริเวณโถงลิฟต์ควรแยกวงจรออกจากวงจรไฟฟ้าแสงสว่างของโถงทางเดิน และความเข้มของแสงควรสูงกว่าในบริเวณโถงทางเดิน

- การจัดกลุ่มของลิฟต์

ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ควรจะให้ลิฟต์ติดตั้งเป็นกลุ่มอยู่เพียงฟากเดียว เพื่อการประหยัดและการบริการที่สะดวกกว่าในการติดตั้งและซ่อมบำรุง นอกจากนี้ควรมีสัญญาณไฟ และสัญญาณเสียงเรียกเมื่อลิฟต์มาถึง ในการจัดกลุ่มของลิฟต์ส่วนใหญ่จะไม่เกิน 4 ตัว ควรจัดแยกพื้นที่ของห้องโถงออกจากพื้นที่บริเวณห้องโถงลิฟต์ ซึ่งพื้นที่ของห้องโถงลิฟต์จะขึ้นอยู่กับขนาดความจุของลิฟต์ แต่ระยะความกว้างของโถงรอลิฟต์ในบริเวณส่วนของห้องพักแขกจะมีความกว้างประมาณ 3.50 เมตร และในส่วนที่เป็นที่สาธารณะจะมีความกว้างประมาณ 4.20 เมตร

- ห้องเครื่องลิฟต์

จะอยู่เหนือที่ติดตั้งลิฟต์ ซึ่งจะต้องมีเนื้อที่พอเพียงสำหรับติดตั้งเครื่องกลและเครื่องควบคุม ตลอดจนพื้นที่สำหรับติดตั้งรอก การระบายความร้อนของห้องเครื่องมีความจำเป็นมากเช่นเดียวกัน โดยปรกติควรให้อุณหภูมิของห้องเครื่องอยู่ระหว่าง 10 - 40 °C นอกจากนี้ยังต้องมีการกันฝุ่น ทراب หรือละอองน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งน้ำเค็มที่อาจจะทำลายอุปกรณ์เสียหายได้ นอกจากนี้ในการทำงานของเครื่องอาจก่อให้เกิดการสั่นสะเทือนและเสียงรบกวน ดังนั้นควรมีการออกแบบเพื่อป้องกันและรบกวนเหล่านี้

- ความเร็วของลิฟต์ – ความจุ – การควบคุม

ลิฟต์โดยสารสำหรับงานขนาดเบา เหมาะกับโรงแรมขนาดเล็ก

ถ้าเป็นอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น ใช้มอเตอร์ชนิดอัตราความเร็วเดียว
คือ ประมาณ 0.5 เมตร / วินาที

ถ้าเป็นอาคารสูงเกิน 4 ชั้น จะใช้มอเตอร์ที่มีอัตราความเร็วปรับได้
เป็น 2 แบบ คือ 0.75 เมตร/วินาที – 1.25 เมตร / วินาที ซึ่งในขณะที่ตัวลิฟต์ใกล้จะหยุดที่ชั้น
ใดชั้นหนึ่ง ความเร็วจะลดลงเหลือ 1 ใน 3 ก่อนที่จะหยุดนิ่ง ความจุของลิฟต์ชนิดนี้โดยทั่วไป
จะอยู่ระหว่าง 7 – 16 คน หรือ 550 – 1,100 ก.ก. การควบคุมกระทำโดยการใช้นุ่มแบบกดที่ทำงาน
โดยอัตโนมัติ

ลิฟต์โดยสารทั่วไป ความเร็วปานกลาง

สามารถควบคุมความเร็วได้สูงถึง 1.75 เมตร / วินาที ความจุของลิฟต์
ขึ้นอยู่กับทางเลือกใช้ตามตารางข้างล่างนี้

ตาราง 6.10 ความเร็วที่ควรใช้ของลิฟต์

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

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

- ห้องโดยสารลิฟต์

ห้องโดยสารลิฟต์ควรจะมีกว้างมากกว่าความลึก ประตูเข้าออกควรกว้างกว่า
1.0 เมตร และเป็นบานเปิดชนิดเลื่อนแบบบานคู่ ผนังด้านในควรจะเป็นวัสดุแผ่นซ้อนทับแผ่น
เช่น ไม้อัด, พลาสติก, ไม้แสงสว่างและการระบายอากาศเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับห้องโดยสาร
นอกจากนี้อุปกรณ์ฉุกเฉินควรมีติดตั้งให้ครบถ้วน เช่น แผงควบคุม อุปกรณ์สื่อสารติดต่อ
ภายนอก

- ข้อตัดสินใจในการเลือกใช้ลิฟต์
- มาตรฐานการบริการ (ระยะเวลาที่คอยลิฟต์) สำหรับโรงแรมในเมืองประมาณ 25 –
30 นาที
- จำนวนผู้โดยสารในความต้องการสูงสุด
- จำนวนของลิฟต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ความเร็วและความจุของห้องโดยสาร
- การพิจารณาเลือกใช้ลิฟต์โดยสารสำหรับโดยสาร

จะใช้ลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ตัว อัตราความเร็วประมาณ 2.4 เมตร /วินาที อัตรา

ความจุประมาณ 8 คน

7.8 ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย

ลักษณะอาคารภายในโครงการนี้เป็นอาคารถาวรความสูงไม่เกิน 2 ชั้น การป้องกันอัคคีภัยได้แก่ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น คอนกรีต และวัสดุที่สามารถทนความร้อนได้ ได้แก่ ส่วนบริการน้ำมันเชื้อเพลิง คริวไฟของภัตตาคาร การป้องกันโดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิด Day chemical ไว้ตามจุดต่างๆ ที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ

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

การเลือกใช้ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และ ระบบดับเพลิงในโครงการ

7.8.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ (fire alarm system)

ทำงานคู่กับระบบดับเพลิง ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ ระบบประกาศเรียกฉุกเฉิน ระบบติดต่อสำหรับพนักงานดับเพลิง สำหรับในโครงการนี้เลือกใช้

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

7.8.2 ระบบดับเพลิง

- เครื่องมือผจญเพลิง, ดับไฟที่เคลื่อนที่ได้
- ติดตั้งเป็นชุดรวมอยู่กับสายสูบลมและระบบท่อน้ำแรงดันรวมเป็นหน่วย (Host

Cabinet unit) ทุก ๆ ระยะ 20 เมตร เช่นในส่วนของโถงทางเดินไปยังห้องรับแขก

ระบบน้ำดับเพลิง

ใช้น้ำจากระบบน้ำใช้ โดยมีการสำรองระดับน้ำเอาไว้เพื่อการดับไฟ นอกจากนี้ยังมีปั้มน้ำ

ฉุกเฉินที่สามารถทำงานโดยใช้ไฟฟ้า และน้ำมันดีเซล เพื่อให้สามารถทำงานได้ในกรณีฉุกเฉิน นอกจากนี้ยังมีบริเวณที่เตรียมติดตั้ง Siamese connection เอาไว้ในกรณีที่ต้องการนำน้ำจากแหล่งน้ำอื่น เช่น รถขนน้ำของตำรวจดับเพลิงมาใช้

7.9 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ระบบที่นิยมนำมาใช้คือ Lighting active system

เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป โดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นสายปลายแหลมเอาไว้เป็นช่วง ๆ บนชั้นดาดฟ้าแล้วโยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟจากชั้นดาดฟ้าลงสู่พื้นดิน เพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้า ทำให้สะเทินในการออกแบบโครงสร้าง อาจออกแบบให้เหล็กเสริมในช่วงเสาช่วงใดช่วงหนึ่ง เป็นตัวถ่ายเทประจุไฟฟ้าจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ดินก็ได้ เพื่อความสวยงามของอาคาร

สรุปการเลือกใช้ระบบป้องกันฟ้าผ่าในโครงการ

เลือกใช้ระบบ Lighting active system เพื่อความปลอดภัยที่แน่นอนกับตัวอาคารและผู้ใช้บริการ

7.10 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ

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

7.1 การเก็บกักขยะ (refuse and garbage collection & storage)

- waste puding system ใช้กับขยะเปียกที่เป็นชิ้นเล็กชิ้นน้อยหรือเป็นตะกอนซึ่งส่วนใหญ่จะมาจากครัว หรือบริเวณที่ล้างจาน ในขบวนการนี้ต้องทำการแยกรวบรวมเศษอาหารหรือขยะก่อนที่จะทำการขนส่งไปยังที่เก็บขยะต่อไป
- individual refuse bins and sacks กระสอบ, ถังเก็บขยะ สามารถใช้ได้ในห้องพักของแขก โดยการนำมาเก็บรวบรวมขยะลงไปที่ Chutes เพื่อให้ลงสู่ถังเก็บใหญ่ต่อไป

รายละเอียดห้องรวมขยะ

- วัตถุประสงค์เพื่อให้มีพื้นที่สำหรับรวบรวมขยะและสิ่งที่เหลือใช้ให้ถูกสุขลักษณะ สะดวกต่อการเก็บและกำจัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ที่ตั้งของห้องจะต้องไม่ประเจิดประเจ้อ
- ตัวห้องต้องสร้างด้วยวัสดุแข็งแรงคงทน มีผิวที่ทนทานไม่ซีมน้ำ สามารถล้างทำความสะอาดได้โดยสะดวก โดยมีการระบายน้ำที่ดี ในห้องควรจัดให้มีก๊อกน้ำ 1 ที่ และมีทอรับระบายน้ำ เพื่อล้างทำความสะอาดได้อย่างทั่วถึง
- ขนาดของห้องจะต้องสามารถบรรจุเครื่องรับขยะที่ปิดมิดชิดได้อย่างพอเพียงขณะรอการกำจัดขยะ (ปริมาณขยะในแต่ละวันจะมีประมาณ 0.25)
- ตัวเครื่องรับขยะจะต้องสร้างด้วยวัสดุที่ทนทาน ทำความสะอาดง่ายและสามารถรับน้ำหนักขยะได้ประมาณ 0.5 กก./คน/วัน

7.2 การนำขยะออกไปทิ้ง (Transportation)

ในการวางแผนควรกำหนดเส้นทางสำหรับการบริการในการนำขยะจากแหล่งที่เก็บขยะออกไปทิ้งการนำขยะออกไปทิ้งนั้นกระทำได้โดยผ่านขบวนการ 2 ขบวนการคือ

- ใช้รถเข็น เป็นยานพาหนะขนาดเล็กสามารถใช้สำหรับการขนขยะภายในโรงแรมจากห้องพักต่าง ๆ ลงสู่ปล่องทิ้งขยะ (Chutes)
- รถบรรทุกขยะ เป็นยานพาหนะขนาดใหญ่ที่จะรับขยะจากห้องเก็บ (depot) ไปสู่ขบวนการกำจัดขยะสาธารณะต่อไป

7.3 ระบบหมุนเวียน (Recycling)

ของขยะเป็นสิ่งที่สำคัญที่จะทำให้ขบวนการกำจัดขยะมีความประหยัด เช่น เศษอาหารจากภัตตาคารสามารถนำไปใช้เลี้ยงสัตว์ ซึ่งในการเก็บอาจต้องเก็บเอาไว้ภายในห้องเย็นเพื่อรอการขนถ่าย หรือเศษ กระดาษ – เอกสาร, พลาสติก, แก้ว ฯลฯ อาจสามารถนำสู่ขบวนการหมุนเวียนได้เช่นกัน

7.11 ระบบรักษาความปลอดภัย

การรักษาความปลอดภัยแก่แขกผู้เข้าพักเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง จึงได้แบ่งการดำเนินการออกเป็น 4 ขั้นตอน

- การจำกัดเขตหวงห้าม
- การกำหนดจุดตรวจภายในโรงแรม
- ใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
- ใช้ตรวจให้ความอารักขา และระบบเตือนภัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.12 ระบบระบายน้ำ

โครงสร้าง ระบายน้ำโดยทั่วไปต้องได้รับการก่อสร้างด้วยวัสดุที่มั่นคงและแข็งแรงออกแบบให้รับน้ำหนักได้ในขณะที่ส่วว่างเปล่า สระมีน้ำเต็มและขณะที่คนใช้สระ ซึ่งจะต้องคาดการณ์ล่วงหน้า ถึงแรงที่เกิดขึ้น ก่อนถึงขีดสูงสุดของความคงทนถาวรของวัสดุที่ใช้ อันเป็นปัจจัยของความปลอดภัย

การเตรียมการป้องกันดังกล่าว จะต้องทำขึ้นเพื่อลดแรงดันที่เกิดขึ้น จากผลของแรงดันน้ำจากภายนอก ซึ่งไม่เท่ากันหรือจัดเตรียมเพื่อให้แน่ใจในความแข็งแรงที่ต้องเพิ่มขึ้น เกี่ยวกับการระบายน้ำ ได้พื้นสระ ของผนังสระ รวมทั้งบนพื้นดินในขณะนั้น หรืออาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

เครื่องสูบน้ำและมอเตอร์

หน่วยของเครื่องสูบน้ำและมอเตอร์ จะต้องจัดหาสำหรับการหมุนเวียนกลับคืนของน้ำอีกครั้งในสระระบายน้ำ ซึ่งจะต้องมีการเลือกถึงการทำงานของเครื่องและจะต้องเหมาะสมกับภาวะเงื่อนไขของข้อกำหนดในปริมาณการกรอง และการทำความสะอาดเครื่องกรองน้ำ ด้วยระบบที่สมบูรณ์ ของการทำงานของหัวสูบน้ำ ข้อกำหนดของการกรองจะขึ้นอยู่กับกำลังที่สูญเสียที่มากที่สุดที่เกิดขึ้นของเครื่องยนต์ ก่อนการล้างเครื่องกรอง มอเตอร์จะต้องไม่มีการทำงานเกินกำลังในการปฏิบัติงานติดต่อกัน สำหรับการกรองทุกสภาวะ แต่อาจเกินกำลังในสภาวะที่เป็นองค์ประกอบในเงื่อนไขของการทำแรงดันน้ำให้เหมาะสม หรือการทำสระน้ำให้ว่างเปล่า

ห้องเครื่อง

สำหรับสระระบายน้ำ ควรมีเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการใช้สระน้ำ ในห้องเครื่องประกอบด้วย

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

7.13 ระบบห้องขาน้ำ

ว่านน้ำ เป็นวิธีการอบตัวเพื่อสุขภาพพลานามัยโดยการใช้ความร้อนแห้ง ซึ่งได้ความร้อนที่เกิดจากหินเผาไฟที่กระจายออกมา ความร้อนแห้งนี้จะมีอุณหภูมิสูงกว่าความร้อนในห้องอบไอน้ำชนิดที่เรียกว่า เฮอร์มิซิท อุณหภูมิภายในห้องขาน้ำจะสูงถึง 200 องศาฟาเรนไฮต์ หรือ 93 องศา

เซลเซียส แต่อุณหภูมิในห้องอบไอน้ำจะสูงเพียง 149 – 158 องศาฟาเรนไฮต์หรือ 65 -70 องศาเซลเซียส การอบตัวด้วยชามาน้ำจะทำให้เหงื่อออกมากกว่าการอบตัววิธีอื่น ๆ เพราะความร้อนแห้งที่มีอุณหภูมิสูงจะทำให้รูขุมขนของผิวหนังเปิดกว้างมากที่สุด และช่วยขับสารเป็นพิษซึ่งสะสมอยู่ในร่างกายของคนเราออกได้อย่างรวดเร็ว วิธีการอบชามาน้ำก็เป็นการให้ความร้อนแก่ร่างกายสลับกับการอาบน้ำเย็นหรือสัมผัสกับความเย็นโดยทันที การอบชามาน้ำจัดได้ว่า เป็นขบวนการทำความสะอาดร่างกายและเป็นการพักผ่อนร่างกายอย่างหนึ่งที่สามารถทำให้ร่างกายมีความสดชื่น กระปรี้กระเปร่า ช่วยสร้างเสริมสุขภาพพลานามัยที่ดีทั้งยังช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดทางสมอง และช่วยให้เกิดความงามทางด้านผิวหนังที่ดูเปล่งปลั่งมีน้ำมีนวล

7.13.1 ลักษณะการออกแบบห้องชามาน้ำ

ห้องชามาน้ำโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า จัดรูปเป็นกล่องส่วนการตกแต่งของโครงสร้างด้านนอกอาจมีรูปทรงแตกต่างกันออกไปแล้วแต่การออกแบบโครงสร้างของห้องชามาน้ำ ส่วนใหญ่ทำด้วยไม้ เนื้ออ่อนที่มีกลิ่นหอม มีความทนทานต่อความร้อนสูง ส่วนใหญ่จะใช้ไม้สนในประเทศฟินแลนด์ ภายในห้องประกอบไปด้วยที่นั่งเป็นโครงไม้เว้นช่องระบายอากาศ ใช้ไม้แอสไพน์ในการทำที่นั่ง ที่ผนังห้องมีการติดช่องอากาศเข้าและช่องระบายอากาศออก ผนังห้องจะเป็นผนัง 2 ชั้น ระหว่างชั้นจะเป็นวัสดุฉนวนกันความร้อนรั่วออกสู่ภายนอก มีเตาเผาแกรไนต์เพื่อ ให้ความร้อนแก่ห้อง

7.13.2 ขนาดและรูปร่างของห้องชามาน้ำ

ขนาดและรูปร่างของห้องชามาน้ำ มีความกว้าง ความยาว ความสูง เป็น $0.09*0.09*2.10$ ลบ.ม. ขนาดใหญ่เป็น $3.60*4.90*2.70$ ลบ.ม. การจะสร้างห้องขนาดใดนั้นต้องคำนึงถึง

1. จำนวนคนมากที่สุด ที่เข้าไปใช้ห้องชามาน้ำในเวลาเดียวกันซึ่งมีมาตรฐานกำหนดว่า หนึ่งคนจะต้องใช้พื้นที่ขนาดประมาณ 1.755 ลบ.ม.
2. ความต้องการที่จะจัดให้มีส่วนประกอบของห้องอาบน้ำ แต่งตัว อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้องชามาน้ำหรือไม่
3. การจัดวาง ที่นั่งจัดอยู่ในรูปแบบใด ในกรณีที่นั่งเป็นยึดผนังด้านเดียวความยาวของที่นั่งต้องไม่น้อยกว่า 1.80 ม. เพื่อให้สามารถนอนเหยียดได้อย่างสบาย
4. จะต้องคำนึงถึงขนาดของเตา ที่สามารถให้ความร้อนแก่ห้องได้ และงบประมาณของผู้สร้างด้วย

7.13.3 โครงสร้างของห้องขาวน่า

โครงสร้างของห้องขาวน่ามีส่วนที่สำคัญ ดังนี้

1. โครงสร้างฐานราก จะต้องคำนึงถึงเรื่องการรับน้ำหนักให้เหมาะสมโดย
 - พื้นดินเดิม ในกรณีที่เป็นห้องขาวน่า แบบภายในอาคาร พื้นห้องคือพื้นดินเดิม ส่วนห้องขาวน่าแบบภายนอก จำเป็นต้องเทฐานรากคอนกรีต หรือมีการทำเสาเข็มก่อน
 - พื้นแผ่นวัสดุฐานความร้อนซึ่งจะต้องมีโครงกรอบวางบนฐานพื้นล่างก่อนแล้วกรุแผ่นฉนวนกันที่ใช้เป็นวัสดุที่ทำจากเศษหินเล็ก ๆ นำมาป็นเป็นผืนหรืออาจจะใช้แผ่นไฟเบอร์กลาสที่ทำจากใยแก้ว
 - หลังจากกรุฉนวนเรียบร้อยแล้ว ก็นำแผ่นไม้อัดมาปิดทับเพื่อเป็นพื้นฐานสะดวกในการวางโครงสร้างของพื้นจริง

2. โครงสร้างของพื้นห้อง พื้นในของห้องขาวน่าเป็นส่วนใหญ่ที่ได้รับความร้อนน้อยที่สุด คือจะมีอุณหภูมิประมาณ 80-100 องศาฟาเรนไฮต์ หรือ 27-28 องศาเซลเซียส การใช้วัสดุในการทำพื้นที่อาจใช้เป็นไฟเบอร์กลาสด้านหรือแผ่นวัสดุเคลือบที่มีมีรอยต่อ สามารถกันน้ำได้และไม่สิ้นกระเบื้องเคลือบเซรามิก พื้นที่ดี แต่จำเป็นต้องเชื่อมรอยต่อให้กันน้ำซึมลงสู่พื้นด้านล่าง การใช้พื้นไม้ก็เป็นที่ยอมรับ แต่มีข้อเสียเมื่อไม้เปียกน้ำจะทำให้ลื่น และไม่จะเป็นตัวที่เก็บกลิ่นได้เร็วและนาน ยกต่อการทำความสะอาด ภายในห้องขาวน่าจะมีพื้นไม้อีกแผ่นหนึ่งซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวรับและตัวกระจายความร้อนไปสู่ส่วนต่าง ๆ ของห้อง แผ่นไม้นี้จะมีความหนาปานกลาง โครงสร้างดีเป็นช่องไม้ระแนง วางไว้บนพื้นห้องบริเวณที่ความร้อนจากเตาไฟจะมากกระทบได้

3. โครงสร้างของโครงห้องและการเดินท่อสายไฟกับฉนวนความร้อน โครงสร้างห้องหมายถึงโครงผนังถึงเพดานห้องซึ่งไม่รวมถึงแผ่นผนังและฝ้าเพดาน การวางโครงผนังห้องจะเริ่มทำเมื่อ วางแผ่นไม้ชั้น โดยมีการวางคร่าวไม้ทางแนวนอนและทางแนวตั้ง มีช่องว่างห่างกันกว้างช่องละ 0.04 – 0.06 ม. จากจุดศูนย์กลางของไม้ ในการทำโครงห้องนี้จะมีการวางคร่าวเช่นกันกับผนัง

ฉนวนกันความร้อน ฉนวนกันความร้อนที่ดีจะต้องมีความสอดคล้องกับความร้อนภายในห้องมิให้รั่วไหลออกสู่ภายนอกได้ วัสดุที่ใช้ทำฉนวนกันความร้อนมีอยู่ 2 ชนิด ไฟเบอร์กลาสทำจากใยแก้วฝอยและแผ่น rock wool ทำจากเศษหินเล็ก ๆ นำมาป็นรวมเข้ากันเป็นแผ่นใหญ่ มีความอ่อนตัวและนุ่มกว่าไฟเบอร์กลาส การติดตั้งแผ่นฉนวนนี้แตกต่างกันไปตามแต่ละด้านของผนังที่มีความหนา 3.5 นิ้ว ขนาดของแผ่น 15*23 นิ้ว หรือ 1.37*0.575 ม. กรุหรือติดกับโครงไม้โดยให้ผิวด้านที่มีตะกั่วเคลือบอยู่ด้านในของห้องเพื่อให้สามารถกันความชื้นภายในห้องได้

4. โครงสร้างของประตูและหน้าต่าง ประตูห้องขาวน่าจะเป็นช่องระบายอากาศของห้อง เมื่อทำการเปิดประตู และประตูที่ดีต้องเปิด ปิดได้ง่าย และเมื่อประตูจะต้องปิดสนิท ไม่มีช่องว่าง

ที่ความร้อนสามารถระบายไหลออกไปได้ การติดตั้งประตูจะต้องคำนึงถึงการขยายตัวเมื่อโดนความร้อน ขนาดของประตูจะสูง 1.80 – 2.00 ม. กว้างอย่างน้อยที่สุด 0.06 ม. โครงสร้างของบานประตูมี 2 ชั้น โดยผนังด้านนอกจะเป็นโครงสร้างจริงเข้าลิ้น ระหว่างประตูชั้นนอกและชั้นใน จะมีช่องโครงไม้กรุด้วยฉนวนกันความร้อน การเปิดปิดประตูควรเปิดออกด้านนอก และควรมีที่จับทั้งสองด้าน บานประตูติดกับโครงห้องโดยใช้จุดหมุนด้านบน

หน้าต่างห้องชานาน่าหมายถึง บานกระจกที่สามารถมองออกไปเห็นภายนอกได้ ซึ่งการติดตั้งช่องแสงบานกระจก ส่วนมากจะเจาะช่องที่ประตู โดยมีขนาดเล็กเป็นรูสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นกระจกสองชั้นติดตาย ในกรณีที่ต้องการผนังด้านในด้านหนึ่งเป็นกระจก โครงสร้างของผนังต้องมีลักษณะเป็นกระจกสองชั้นติดตายที่ทนต่ออุณหภูมิสูง เป็นพวกกระจกเคลือบที่มีความอ่อนตัว ช่องว่างระหว่างกระจกทั้งสองชั้น เป็นช่องอากาศ

5. ผนังด้านในและด้านนอก สมัยก่อนนั้นการทำผนังห้องจะใช้ไม้ที่ตัดมาโดยไม่มีมีการคัดและผ่านกรรมวิธีอบแห้ง ไม้ที่ดีจึงทำให้เมื่อโดนความร้อนจะเกิดกลิ่นของยางไม้ ปัจจุบันมีการคัดเลือกไม้ที่มีคุณภาพดีไม่มีที่ติ ทนทานต่อความร้อนสูง ไม้บิดโค้งง่าย และจะต้องผ่านการอบแห้งเรียบร้อยแล้วการทำผนังห้องจำเป็นต้องใช้ไม้นั้น เพราะว่ามีคุณสมบัติในการดูดความร้อนไว้ได้ช้ากว่าวัสดุอื่น การสัมผัสกับผนังห้องจึงไม่เป็นอันตรายต่อผิวหนัง ไม้ที่เลือกควรเป็นไม้เนื้ออ่อนมีความหนาแน่นน้อยเพราะไม่สามารถดูดความร้อนได้น้อยแต่มีที่ต้านทานต่อความร้อนสูง เช่น ไม้แดง ไม้สีดาร์แดงและเหลือง ไม้สน ไม้ไผ่ ไม้เฟอร์ ขนาดของแผ่นไม้ที่ใช้ทำผนังคือ 1*4 นิ้ว หรือ 1*6 นิ้ว เข้าลิ้นตามแนวตั้ง เพื่อให้รอยต่อของผนังต่อกันสนิทกันความร้อนรั่วไหล

7.13.4 ชนิดของห้องชานาน่า

ชนิดของห้องชานาน่าแบ่งได้ดังนี้

1. แบ่งตามลักษณะที่ตั้ง จัดออกเป็น 2 ประเภทคือ แบบภายนอกและภายใน
 - แบบภายนอก เป็นห้องชานาน่าเป็นชานาน่าที่สร้างอยู่นอกบ้านเพื่อต้องการสัมผัสธรรมชาตินอกบ้านโดยจะต้องมีบริเวณใกล้ห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว ชานาน่าแบบภายนอกจะต้องมีโครงสร้างฐานรากและหลังคาเพิ่มขึ้น
 - แบบภายใน เป็นห้องชานาน่าที่สร้างขึ้นภายในบ้าน ควรติดตั้งอยู่ใกล้กับห้องอาบน้ำและส่วนแต่งตัว การสร้างห้องชานาน่า ภายในจะใช้โครงสร้างของห้องที่ประหยัดกว่าแบบภายนอก เนื่องจากไม่ต้องใช้โครงสร้างของฐานรากและหลังคา
2. แบ่งตามลักษณะการสร้างห้อง จัดออกเป็น 3 ประเภท คือ
 - แบบ prefabricated or modular เป็นชานาน่าที่มีโครงสร้างของห้องเป็นชุดสำเร็จรูป จะมีส่วนประกอบของโครงห้อง ฉนวนกันความร้อน เพดาน ผนัง ที่นั่ง ประตูและเตาเผาหิน สำหรับชานาน่าภายนอกจะต้องมีโครงหลังคาและผนังด้านนอก โครงสร้างทั้งหมดสามารถประกอบตามที่ต้องการ

- แบบ precut saunas เป็นชนิดที่สร้างขึ้นตามความต้องการของห้องที่มีอยู่แล้วโดยมรกรทำเป็นชิ้นส่วนประกอบตามขนาดที่ต้องการ
 - แบบ custom built saunas เป็นการสร้างห้องซาวน่าในลักษณะคล้ายกระท่อมไม้ซุงของฟินแลนด์โบราณ แต่มีโครงสร้างภายในเหมือนห้องซาวน่าทั่วไป
3. แบ่งตามลักษณะการให้ความร้อน จัดออกเป็น 4 ประเภท คือ
- smoke saunas เตาเผาหินที่ได้ความร้อนจากการเผาไหม้ เริ่มเผาไหม้ เปิดประตูไล่ควันออกจากห้อง เเผาหินจนกระทั่งร้อนแดงจึงนำไปออก ปิดประตูเมื่อไล่ควันออกจากห้องแล้วเติมน้ำราดบนก้อนหินที่ร้อนแดง ลักษณะนี้เป็นการซาวน่า ในระยะเวลาสั้น ๆ
 - fume saunas เป็นการให้ความร้อนแก่ก้อนหินที่อุณหภูมิ 500 องศาเซลเซียสจะทำให้ความชื้นในห้องหมดไป และอุณหภูมิสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อนการเข้าห้องซาวน่าควรเปิดประตูห้องระบายอากาศออก ในระหว่างการซาวน่าใช้น้ำราดลงบนก้อนหิน
 - stove saunas ด้านบนเตาชนิดนี้ทำด้วยหินหรือโลหะ ครอบเพื่อให้ควันไฟออกไปทางปล่องระบายอากาศ ความร้อนจะออกมาทางช่องไฟเมื่อก้อนหินมีความร้อนพอ จึงปิดช่องไฟนั้น และราดน้ำลงบนก้อนหิน
 - town saunas เป็นการให้ความร้อนแก่หินโดยใช้เตาไฟฟ้า ภายในเตาจะมีขดลวดเพื่อให้ความร้อนต่อหิน

7.14 ระบบทางลาด

ระบบทางลาดเป็นระบบ ที่มีความสำคัญระบบหนึ่ง สำหรับโครงการ เพราะพื้นที่มีความลาดชัน การก่อสร้างอาคารจะต้องคำนึงถึงความชันของพื้นที่ รวมถึงระบบทางลาดภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตาราง 6.11 แสดงลักษณะความชันของพื้นที่

	ดี	ปานกลาง	รุนแรง
ความชันของพื้นที่	น้อยกว่า 10%	10%-25%	มากกว่า 25%
	เหมาะกับการสร้างอาคารและระบบต่างๆ ที่ถูกใช้โดยทั่วไป	การปรับหน้าดินอาจเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง การขุดคูร่องน้ำ ควรปรับให้อยู่บนความชันที่เหมาะสม	เป็นอันตรายต่องานเครื่องมือหนักการปรับดินเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมากต่อพื้นที่ก่อสร้างต้องระมัดระวังในเรื่องของความขรุขระและการตกลงมาของดิน

ตาราง 6.12 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง

พื้นที่	ความชัน	
	สูงสุด	ต่ำสุด
Street parking	8.00	0.50
Approach walks	10.00	0.50
Entrance walks	4.00	1.00
ramps	15.00	-
Pave play, sitting area	2.00	0.50
Lawn area	25.00	1.00
Grasses playgrounds	4.00	0.50
swales	10.00	1.00
Grasses banks	4 / 1	
plants banks	3 / 1	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.15 ระบบบริหารจัดการพลังงาน

ในการออกแบบอาคารใด ๆ ก็ตาม การคำนึงถึงเรื่องความสะดวกคล่องกับสภาพแวดล้อม และการประหยัดพลังงานเป็นสิ่งที่สำคัญ และควรพิจารณาตั้งแต่เริ่มออกแบบดั่งนั้น ควรศึกษาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

7.15.1 กระแสลมและการระบายอากาศ

ในการออกแบบสถานพักผ่อนเพื่อสุขภาพนี้ ได้คำนึงถึงการระบายอากาศ เพื่อให้ผู้ใช้ได้รับอากาศที่บริสุทธิ์ ความสุขสบายจากการลดความร้อนภายในอาคารและทำให้ร่างกายได้รับอากาศสดชื่น โครงการตั้งอยู่ที่ อ.มวกเหล็ก จ.สระบุรี นอกจากลมที่เกิดจากแล้วนั้น ยังมีลมที่พัดผ่านในช่วงมรสุม ในการออกแบบอาคาร จะสามารถดัดแปลงหลักการออกแบบเรื่องการระบายอากาศที่พิจารณามีดังนี้

1. ควรให้มีช่องทางให้อากาศเคลื่อนที่เข้ามาภายในอาคารและมีช่องทางที่ให้อากาศออกไปตรงกัน การเปิดช่องเพียงด้านเดียวไม่สามารถทำให้ลมพัดเข้ามาในห้องได้ และเพื่อให้การระบายอากาศถ่ายเทมากที่สุด ควรมีช่องลมออกใกล้เคียงกับช่องลมเข้า
2. อากาศจําไหลจากที่ที่มีความกดอากาศสูงไปหาที่ที่มีความกดอากาศต่ำที่ใกล้เคียงกัน ทำให้เกิดลมอ่อน ๆ ภายในอาคาร
3. หากต้องการให้กระแสลมแรงเพื่อช่วยให้เย็นขึ้น จะต้องมีช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า
4. ทิศทางลมมิได้เกิดจากช่องลมออก
5. ตำแหน่งและชนิดของช่องทางลมเข้า สามารถบังคับทิศทางลมให้ผ่านห้องไปได้
6. การออกแบบชายคาและบานพลิก ช่วยในการเปลี่ยนทิศทางลม ให้เบนเข้ามาในห้องให้มากขึ้น

7.15.2 ฝน

เนื่องจากโครงการตั้งอยู่บริเวณของภูเขาของจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีอากาศเย็นและฝนตกบ่อย การออกแบบให้เหมาะสมกับภูมิประเทศและภูมิอากาศเป็นสิ่งจําเป็น ยิ่งผู้ใช้อาคารหลักเป็นสมาชิกผู้สูงอายุแล้วนั้น นอกจากการออกแบบอาคารให้อยู่ได้อย่างสบายแล้ว การป้องกันอุบัติเหตุก็เป็นสิ่งที่ควรคำนึงถึงเช่นเดียวกัน ฝนเป็นสาเหตุหนึ่งซึ่งทำให้เกิดอุบัติเหตุ เพราะอาจเกิดการลื่นล้มได้ง่าย และเกิดความชื้นสูงไม่สบายตัว

การวางอาคารโดยทั่วไปมักวางขวางทิศทางลมเพื่อให้ได้รับลม ซึ่งทำให้ฝนไม่สามารถเข้าไปในอาคารง่าย ดั่งนั้นอาคารควรมีลักษณะโปร่ง ยื่นชายคาออกมากันฝน หรือยื่นระเบียงออกมากันฝนสำหรับชั้นล่าง ในการยื่นระเบียง พื้นระเบียงควรมีการลดระดับ กันน้ำท่วมเข้าไปส่วนภายในห้อง ทำให้ระบายน้ำไม่ทัน

การออกแบบหลังคาควรเป็นหลังคาที่มีความชันเนื่องจากน้ำฝนสามารถไหลลงพื้นสะดวก และรวดเร็ว ควรยื่นชายคาเพราะสามารถกันแดดทั้งฝนและแสงแดด ไม่ควรทำหลังคาหลายระดับ โดยไม่ยื่นชายคาซ้อนกัน หรือหลังคาหักมุมหลายชั้นโดยไม่จำเป็น เพราะจะเกิดรอยต่อและเป็น จุดที่รั่วซึมได้ง่าย

วัสดุที่ใช้ทำผนังควรสามารถป้องกันฝนได้ และควรเคลือบด้วยน้ำยากันซึมอีกชั้นหนึ่งไม่ ใช้วัสดุที่ไม่ทนต่อ การยืดหดขยายตัวหากได้รับความร้อน ในเวลาไล่เลี่ยกันเป็นผนังภายนอกของ อาคาร

วัสดุที่ใช้ ทำพื้นทางเดินที่เชื่อมต่อกันควรเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น และมีหลังคาคลุมเสมอ

7.15.3 แสงสว่างและการมองเห็น

แสงสว่างเป็นสิ่งจำเป็นต่อการมองเห็นของวัยสูงอายุ เนื่องจากระบบการทำงานของ สายตาเสื่อมถอยลงหากแสงไม่พอจะทำให้มีปัญหาในการมองเห็นได้ แสงสว่างที่เหมาะสมไม่ใช่ แสงที่มีปริมาณแสงมาก หากต้องเพียงพอและไม่เกิดการสะท้อนแสงหรือเกิดแสงพร่า

โดยทั่วไปแสงมีอิทธิพลและเกี่ยวข้องกับผู้ใช้อาคาร มี 2 ประเภท คือ

- 1 แสงจากธรรมชาติ
- 2 แสงจากประดิษฐ์

แสงธรรมชาติ

เป็นแสงที่มีขอบเขตจำกัดของเวลา ประโยชน์ของแสงที่เกิดจากธรรมชาตินั้น นอกจากสบายตากว่าแสงประดิษฐ์แล้ว ยังเป็นการสิ้นเปลืองพลังงานอีกด้วย การออกแบบอาคาร เพื่อรับแสงธรรมชาติ ในสภาพพื้นที่อย่างบ้านเรือน มักมีแสงแดดแรงตลอดทั้งปี สิ่งที่ต้องนำมา พิจารณาในการออกแบบ คือ เราต้องการแสงเข้าสู่ตัวอาคาร ขณะเดียวกันก็ไม่ต้องการความร้อนมาก และต้องการลมเพื่อไประบายความร้อน ในการออกแบบอาคารที่ต้องการนำแสงธรรมชาติเข้าสู่ตัว อาคารนั้น โดยทั่วไปมักให้แสงสว่างเข้า 2 ทาง

1. ด้านผนังอาคาร มักเป็นช่องเปิด คือ ประตูหรือหน้าต่าง เพื่อไม่ให้เกิดความอับทึบ และมีแสงสว่างเข้าถึงอย่างเพียงพอ การออกแบบช่องเปิดควรคำนึง ถึงช่องทางลมด้วย
2. ด้านหลังคาอาคาร เป็นส่วนที่ต้องรับแดดมากที่สุด ดังนั้นปัญหาความร้อนมักเกิด จากหลังคาเป็นส่วนใหญ่ การออกแบบหลังคาที่ต้องการให้แสงสว่างเข้ามาในอาคารได้ ควรจะ กำหนดเฉพาะพื้นที่ที่ต้องการแสงจริง ๆ เช่นพื้นที่ที่ไม่สามารถนำแสงเข้ามาทางผนังได้ เพราะจะ เกิดปัญหาร้อนมากเกินไปตามมาที่หลัง

หลักการจัดแสงสว่างธรรมชาติภายในอาคาร

การให้แสงสว่างไม่เพียงแต่การมีช่องแสงเท่านั้น ขึ้นกับการตกแต่งภายในและสีของผนังภายในอาคารด้วย โดยทั่วไปภายในอาคารควรได้รับแสงธรรมชาติและควรมีช่องแสงไม่น้อยกว่า 20 % ของพื้นที่ห้อง ควรทาสีอ่อนเพื่อให้ห้องมีความสว่างมากขึ้น 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 ซึ่งให้ทั้งแสงสว่างและความร้อนเหมือนแสงจากธรรมชาติโดยผ่านตัวกลางทำให้เกิด แสงคือ หลอดไฟฟ้า ดวงโคมต่าง ๆ

7.15.4 การลดและระบายความร้อน

โดยทั่วไปส่วนของอาคารที่ได้รับความร้อนมากที่สุดเป็นหลังคาและผนังด้านทิศตะวันตกและออก ดังนั้นการออกแบบเพื่อหาทางลดและระบายความร้อนจากทิศทางเหล่านั้นเป็นสิ่งที่ต้องคำนึง โดยทั่วไปมีวิธีการดังนี้

1. การให้ร่มเงาบริเวณภายนอกอาคาร ร่มเงาเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความเย็นในอาคารได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากความร้อนจากรังสีของดวงอาทิตย์ไม่สามารถผ่านลงไปยังตัวอาคารได้มาก สิ่งแวดล้อมภายนอกอาคารที่ให้ร่มเงาดีที่สุดแก่ตัวอาคาร คือต้นไม้

ประโยชน์ของการปลูกต้นไม้ในงานสถาปัตยกรรม มีดังนี้

- 1.1 ให้ความชุ่มชื้นแก่ดิน ทำให้บริเวณโดยรอบไม่มีฝุ่นละออง ความร้อนและแสงสว่างเมื่อกระทบผิวดินแล้ว ไม่สะท้อนกลับมา จึงเกิดความร่มเย็น
- 1.2 ให้ร่มเงา ต้นไม้ที่ให้ร่มเงาต้องเป็นต้นไม้ใหญ่ ไม่ยืนต้น
- 1.3 ปรับทิศทางลม เมื่อมีลมพัดอากาศจะหมุนเวียน เกิดความเย็นสบาย หากพัดจากทิศที่มีอากาศเย็นกว่าเข้ามา เช่น ลมที่พัดผ่านแอ่งน้ำขนาดใหญ่ ทิศทางลมจะมาในแนวตรงเมื่อปะทะกับสิ่งกีดขวางใด ๆ จะทำให้ลมเปลี่ยนทิศทางทันทีและลดความเร็วลง เราสามารถปลูกต้นไม้เพื่อเปลี่ยนทิศทางของลมตามที่เราต้องการได้

2. การวางอาคารในทิศทางที่เหมาะสม

การวางอาคารที่เหมาะสมโดยให้ด้านที่มีพื้นที่น้อยที่สุด อยู่ในด้านที่รับรังสีความร้อนมากที่สุด และการออกแบบภายในอาคาร ควรวางห้องที่ใช้สอยน้อยที่สุดอยู่ทางทิศตะวันออกและตก เพื่อให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยบ่อย โคนความร้อนน้อย ดังนั้นควรวางอาคารทางทิศเหนือ – ใต้ จะเหมาะสมที่สุด หากวางอาคารด้านยาวรับ แนวทิศตะวันตกเฉียงใต้และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งสามารถรับลมได้เป็นอย่างดีทั้งในฤดูร้อนและหนาว ส่วนแสงแดดจะได้รับมุมเฉียง ทำให้แดดไม่ร้อนจัดและหาทางป้องกันง่าย
3. การป้องกันความร้อนตากหลังคา
 - 3.1 การใช้วัสดุผนังหลังคาที่เป็นฉนวนกันความร้อน
 - 3.2 ใช้วัสดุที่เป็นฉนวนกันความร้อนเสริมไว้ได้ ผิวพื้นกระเบื้องมุงหลังคาเช่น ไฟเบอร์กลาส โฟม หรือใช้สีสะท้อนความร้อนทาบนวัสดุมุง
 - 3.3 การลดระดับฝ้าหรือระเคียบเพดานให้ต่ำลง แล้วเปิดช่องด้านข้างให้อากาศถ่ายเท
4. การลดความร้อนจากแสงแดด
 - 4.1 ปลุกพืชคลุมดินบริเวณรอบ ๆ อาคาร หรือปลูกต้นไม้ที่ให้ร่มเงา
 - 4.2 ทำสระน้ำค้ำคลุมก่อนเข้าสู่อาคาร จะเกิดไอน้ำจากการระเหย เมื่อลมพัดจะพาไอน้ำซึ่งมีความเย็นและความชื้นเข้าสู่อาคาร ทำให้เย็นสบาย
 - 4.3 ลดจำนวนพื้นที่ที่เทคอนกรีตโดยรอบอาคาร เพราะคอนกรีตเป็นตัวสะท้อนความร้อน ได้ดี
5. การให้ร่มเงาแก่อาคาร โดยการใช้เครื่องป้องกันแสงแดด
 - 5.1 ใช้ Landscape เข้าช่วย
 - 5.2 ออกแบบบริเวณโดยรอบหน้าต่าง เช่น การยื่นชาย การทำระเบียง การทำครีบกั้นแดด
 - 5.3 การออกแบบชนิดของหน้าต่างให้เหมาะสม
 - 5.4 การใช้แผงบังแดดที่เหมาะสมตามทิศต่าง ๆ ดังนี้
 - ทิศใต้และบริเวณโดยรอบของทิศใต้ของอาคาร ใช้แผงกันแดดชนิดนอน
 - ทิศตะวันออกและตก ใช้แผงกันแดดแนวตั้ง หากเป็นแผงบังแดดที่ปรับมุมได้ จะบังแดดได้ทุกเวลา
 - ทิศตะวันตกเฉียงเหนือและทิศตะวันออกเฉียงใต้ ใช้แบบตารางจะให้ร่มเงามากขึ้น
 - ทิศเหนือใช้แผงแนวตั้ง และควรมีชายคาตามแนวนอนสำหรับบังแดดบางเดือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.15.5 การประหยัดพลังงานในอาคาร

การประหยัดพลังงานเป็นสิ่งจำเป็นในยุคนี้ ควรเริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร หากอาคารมีความเย็นสบายกันความร้อนจากภายนอกอาคารได้ดี ก็ไม่จำเป็นต้องใช้เครื่องปรับอากาศ การใช้แสงสว่างภายในอาคาร จะสามารถลดพลังงานไฟฟ้าโดยอาคารที่ออกแบบให้รับแสงจากธรรมชาติเพียงพอ และการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์มาทดแทน

แบ่งหัวข้อการประหยัดพลังงานออกเป็น 3 ข้อดังนี้

1. การประหยัดพลังงานใช้เพื่อการปรับอากาศภายในอาคาร

1.1 ออกแบบอาคารให้มีความเย็นสบายตามธรรมชาติ โดยอาศัยรูปทรงและการวางทิศทางของอาคาร เช่น การใช้หลังคาสูง นอกจากนี้มีการขึ้นชายคายารอบอาคาร อาคารที่แผ่เรียงตามยาว หรือเรียงโอบล้อมลานโล่งตรงกลาง มีหน้าต่าง เปิดกว้าง จะสามารถรับแสงและลมตามธรรมชาติได้เต็มที่

1.2 การลดความร้อนของอาคารเช่น

(1) การลดความร้อนของอาคารโดยการถ่ายเทความร้อนโดยตรง เช่น เปิด ผนัง เปิดหลังคา ปลูกต้นไม้ ทำสระน้ำ

(2) การลดความร้อนในอาคาร โดยการระบายความร้อนทางอ้อม คือ การใช้ตัวกลางเป็นสื่อนำความร้อนไปจากตัวอาคารที่เป็นสื่อนำ เช่น อากาศ น้ำ ละอองน้ำ และดิน

(3) การลดความร้อนอาคาร โดยการใช้ฉนวนกันความร้อน

2. การประหยัดพลังงานที่ใช้เพื่อแสงสว่างในอาคาร

2.1 พยายามใช้แสงมากที่สุด เพื่อลดการใช้แสงจากไฟฟ้าให้น้อยลง

2.2 ใช้กระจกตัดแสงและขึ้นชายคากันแดด

2.3 การใช้แสงจากโคมไฟฟ้า ควรจัดวางหลอดไฟให้ถูกต้อง เพื่อให้ได้สงที่พอเหมาะและใช้หลอดประหยัดไฟฟ้า

3. การประหยัดพลังงานความร้อนโดยการใช้พลังงานจากแสงอาทิตย์

ปัจจุบันมีการใช้แผง Solar cell สามารถเก็บความร้อนจากดวงอาทิตย์และนำมาเป็นพลังงานความร้อน

สรุปการออกแบบอาคารให้อยู่สบาย และประหยัดพลังงาน ดังนี้

- (1) การวางอาคารให้ส่วนแคบอยู่ทางทิศตะวันออกและตกและส่วนยาวไปทางด้านทิศเหนือ – ใต้
- (2) การออกแบบอาคารให้มีส่วนเปิดโล่ง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่กั้นผนังทึบ
- (3) จัดการออกแบบมิให้อาคารมีห้องซ้อนกันมากเกินไปจนเกิดความจำเป็น เพื่อสามารถระบายอากาศได้โดยตรง
- (4) มีช่องเปิดขนาดใหญ่ ทางผนังทิศเหนือ – ใต้ มีอัตราส่วนช่องผนังร้อยละ 40-80
- (5) ตำแหน่งช่องเปิดให้อยู่ระดับช่วงตัว
- (6) เลือกใช้วัสดุผนังเบา และมีช่วงเวลาผ่านความร้อนสั้น (time lag)
- (7) เลือกวัสดุหลังคาที่เป็นวัสดุเบา สะท้อนความร้อนและมีช่องว่างในส่วนหลังคา



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 8

แนวความคิดและผลงานการออกแบบ

แนวความคิดในการออกแบบ ของโครงการรีสอร์ท และสปา จังหวัดภูเก็ต นั้นมีส่วนหลักๆที่
ต้องคำนึงถึงในการออกแบบโครงการคือ

1. คำนึงถึงการดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติให้มาใช้งานโครงการ โดยจับจุดการ
ให้บริการสปา และการพักผ่อน ในบรรยากาศแบบสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์กับ
ลักษณะการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติ เนื่องจากต้องคำนึงถึงลักษณะของการดำรงชีวิตที่
แตกต่างกัน
2. ออกแบบโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อม และลักษณะความมีเอกลักษณ์ของจังหวัดภูเก็ตด้วย
ลักษณะของสถาปัตยกรรม และวัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์เพื่อให้เข้ากับสภาพภูมิประเทศ
และสภาพภูมิอากาศ
3. แสดงถึงวิถีวิตวาทธรรมความสวยงามของทะเล ไทยและสถานที่ท่องเที่ยว อย่างเต็มที่
4. ให้ความเป็นส่วนตัวอย่างมากสำหรับส่วนที่พักอาศัย เพื่อให้ผู้มาพักอาศัยจะสามารถ ได้รับ
การผ่อนคลาย และพักผ่อนอย่างเต็มที่จริงๆ

8.1 แนวความคิดในการวางผัง

แนวความคิดในการวางผังของ โครงการ มีการวิเคราะห์ลักษณะของภูมิประเทศ ของที่ดิน
ของโครงการ กับลักษณะการจัดผังบริเวณของ โครงการประเภทเดียวกันซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณ ใกล้เคียง
เพื่อนำมาช่วยหาข้อดีและข้อเสีย เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

เนื่องจากพื้นที่ของ โครงการเป็นพื้นที่ราบ ดินเป็นดินประเภทร่วนปนทราย มีความชัน
ค่อนข้างน้อย ทำให้ต้องคำนึงถึงในเรื่องของการจัดวางที่พักอาศัย ในส่วนของที่พักอาศัย แบบ วิล
ล่าที่มีลักษณะเป็นหลังเดี่ยว มากที่สุดเพราะจะมีปัญหาใน เรื่องของการบังวิวกัน และเนื่องจาก
การที่ ตัวที่ดินที่จะจัดตั้ง โครงการมีพื้นที่ที่ไม่มีจุดเด่นมาก นอกจากทะเล และชายหาดที่สวยงาม
ดังนั้นการจัดการวางผังของ โครงการจึงคำนึงถึงการนำวิวที่สวยงามของทะเลมาใช้ใน โครงการ ให้
ได้มากที่สุด ให้สามารถสัมผัสความสวยงามของทะเล และชายหาดได้จากส่วนต่างๆของ โครงการ
โดยที่การเข้าถึง โครงการนั้นจะเปิดทางเข้าของ โครงการสองทาง โดยที่ทางเข้าหลักของ โครงการจะ
เปิดให้เขาจากทางที่เป็นทางสัญจรที่มาจาก ตัวอำเภอเมืองภูเก็ต เป็นหลัก โดยทางส่วนของถนนใน

โครงการก็จะมีการออกแบบให้ใช้งานกระชับมาที่สุด จบที่จอดรถให้กินพื้นที่ใช้สอยของโครงการน้อยที่สุด เพื่อที่จะได้มีพื้นที่ใช้สอยในโครงการมากขึ้นเนื่องจากลักษณะของโครงการเป็นโครงการที่มีพื้นที่ค่อนข้างเล็ก ส่วนทางเข้าของโครงการเป็นทางเข้าที่เป็นเส้นทางสัญจรที่มาจากทางแหลมพันวา เข้ามายังส่วนซ่อมบำรุงและสนับสนุนโครงการ เข้าสู่ที่จอดรถของพนักงาน และเป็นส่วนของที่ส่งสินค้าต่างๆ ถัดจากส่วนที่จอด ก็จะเป็นส่วนของ เรือนโถงต้อนรับซึ่งจัดเป็นเรือนจั่วซ้อนชั้น เปิดโล่งเน้นตัวเรือนให้โดดเด่น



รูปที่ 8.1 แสดงลักษณะการวางผัง

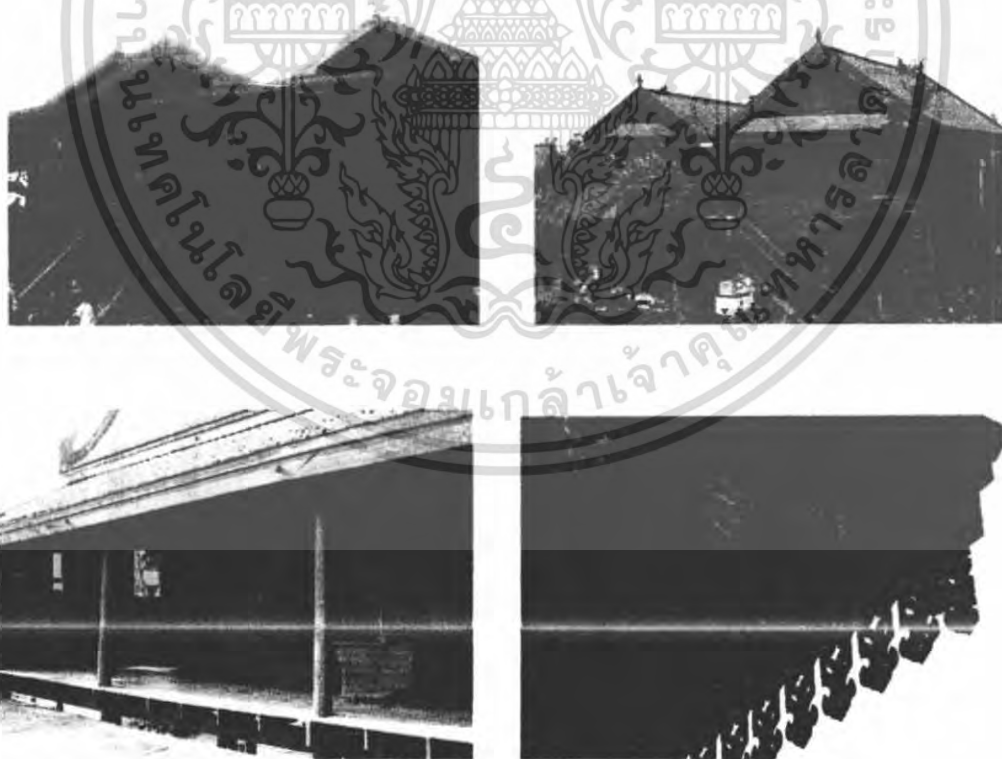
เมื่อมองผ่านตัวเรือนต้อนรับไปแล้วก็จะพบกับ บ่อน้ำ ที่เล่นระดับไล่ลงไปจนถึงส่วนของ สระว่ายน้ำหลักของโครงการซึ่งเป็นสระ ไร่ชอบ เพื่อเหมือนกับเป็นการนำเอาบรรยากาศและกลิ่นอายของทะเลเข้ามาสู่โครงการ เป็นการนำสายคาเฟ่เข้าพักไปยัง วิถี สวยที่สุดของโครงการ ส่วนที่เป็นส่วนบริการของโครงการ จะเกาะอยู่กับสระน้ำที่เป็นเส้นแกนกลางทั้งหมด ส่วนของที่พักแบบโรงแรมจะวางตัวเป็นแนว อยู่ด้านหลังสุดของโครงการเพื่อเป็นการบังสิ่งรบกวนจากภายนอกเข้ามาสู่โครงการให้ความเป็นส่วนตัว ส่วนที่พักแบบ บังกะ โลแบ่งออกเป็นสองฝั่ง โดยที่ทั้งสองฝั่งสามารถเข้ามาใช้ส่วนบริการส่วนกลางได้โดยไม่รู้สึกรว่าต้องเดินมากจนไกลเกินไป และยังสะดวกต่อการแบ่งส่วนดูแลและสามารถเปิดให้บริการเป็นบางส่วนสำหรับช่วงนอกฤดูท่องเที่ยวของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์และสงวนสิทธิ์ในชื่อและเครื่องหมายการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พนักงานและซ่อมแซมและงานระบบของ โครงการจะกัน ไปอยู่ด้านหลังของ โครงการทางด้านฝั่ง ประตูเข้าของพนักงาน

8.2 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรมของโครงการใช้แนวความคิดในการออกแบบให้มีกลิ่นอายของสถาปัตยกรรมไทยแบบภาคใต้ โดยการนำเอาลักษณะการออกแบบของ เรือนมูสลิมมาใช้ในการออกแบบที่พักอาศัย และหลักการของแคด ลม ฝน ของการออกแบบเรือน ให้เข้ากับภูมิอากาศของจังหวัด มีการออกแบบหลังคาให้มีลักษณะความชันของหลังคา และการยื่น ของชายคา ให้เพิ่มขึ้นจากปกติ เพื่อที่จะเข้ากับลักษณะของสภาพภูมิอากาศ องค์ประกอบของส่วน ต่างๆตอบรับกับการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ ทางสัญจรสามารถตอบสนองต่อการใช้งานของทุก ส่วนได้โดยง่าย ส่วนที่เป็นส่วนบริการตรงส่วนกลาง ก็สามารถ ตอบสนองต่อการใช้งานของ โครงการได้โดยง่าย และตอบรับกับ แนวความคิดทางสถาปัตยกรรม



รูปที่ 8.2 แสดง ลักษณะของบ้านเรือนไทยภาคใต้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

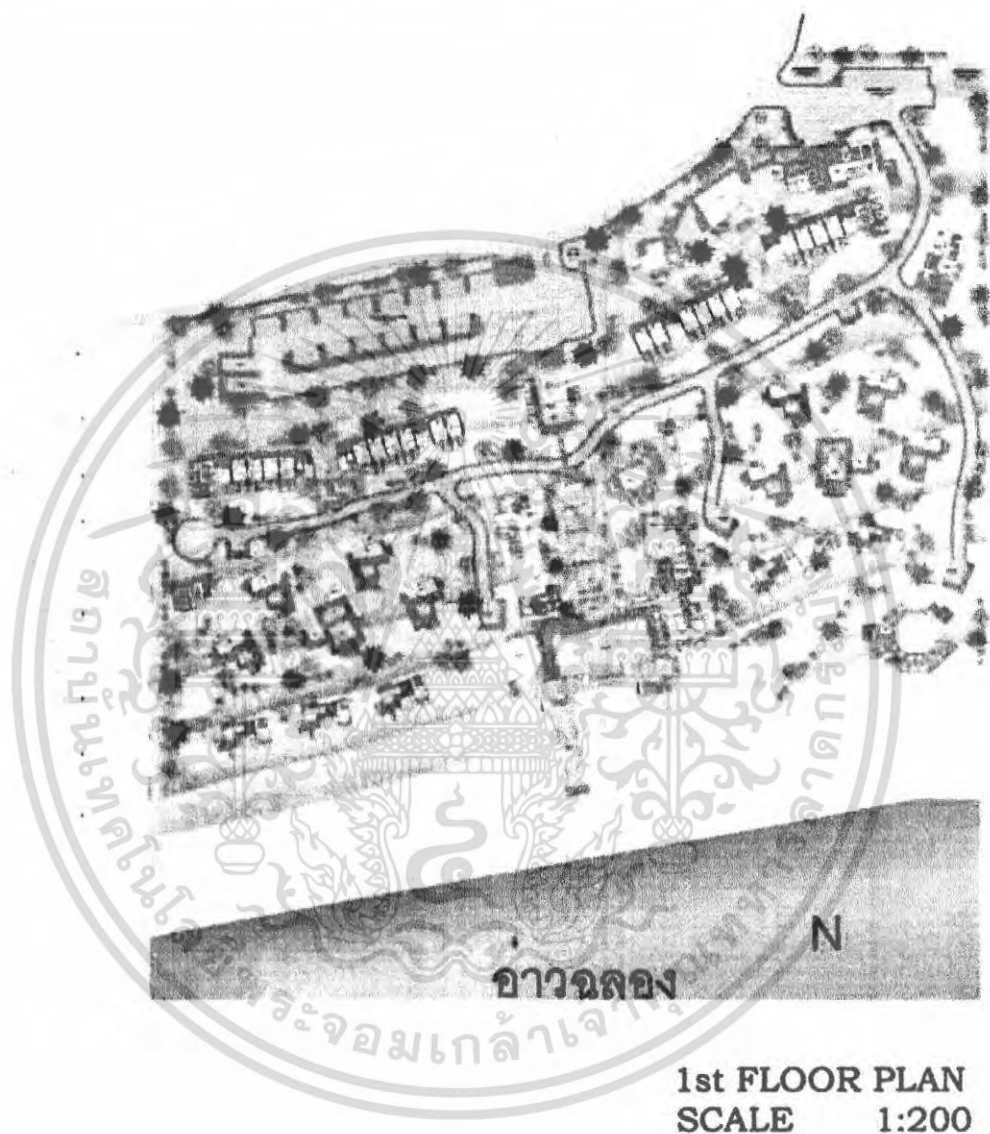
8.3 แนวความคิดในการออกแบบวัสดุ

โครงสร้างโดยทั่วไปเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ใช้เสาและคานไม้ โครงสร้างหลังคาเป็น โครงสร้างไม้ และ โครงสร้างไม้ในบางส่วนที่ต้องการแสดง โครงสร้างหรือส่วนที่ไม่มีฝ้า เนื่องจากแนวความคิดหลักที่ต้องการให้เข้ากับธรรมชาติ แต่ในส่วนที่ไม่ใช่ส่วนของที่พักอาศัย จะเป็น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีแต่ส่วนเฉพาะที่จะ โชว์โครงสร้างเพียงบางส่วนเท่านั้น ที่จะใช้ โครงสร้างไม้ ส่วนวัสดุปูผิวจะใช้เป็นวัสดุท้องถิ่น เช่นกระเบื้องไม้ หลังคาไม้ เป็นต้น

8.4 ผลงานการออกแบบ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.3 ภาพ แสดงแบบแสดงผังพื้นชั้น 1

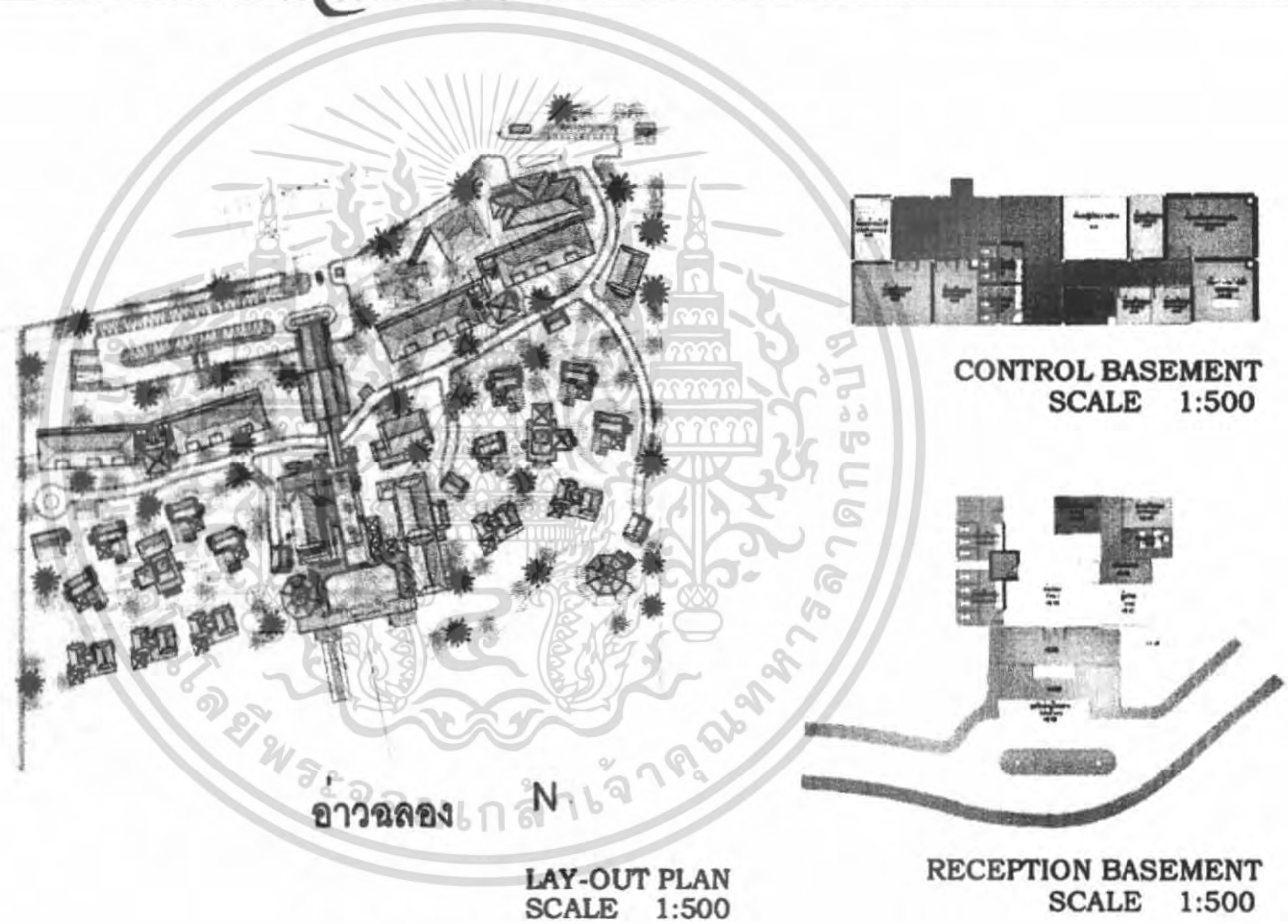
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.4 ภาพ แสดงแบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 8.5 ภาพ แสดงแบบแสดงผังหลังคาและชั้นใต้ดิน





SAPANA RESORT AND SPA PHRAT โครงการรีสอร์ทและสปา อ.ภูเก็จ

EAST ELEVATION

ชื่อโครงการ	ชื่อสถาปนิก
ชื่อลูกค้า	ชื่อช่างเขียน
ชื่อช่างเขียน	ชื่อช่างตรวจสอบ
ชื่อช่างตรวจสอบ	ชื่อช่างพิมพ์
ชื่อช่างพิมพ์	ชื่อช่างสี
ชื่อช่างสี	ชื่อช่างติดไฟ
ชื่อช่างติดไฟ	ชื่อช่างติดตั้ง
ชื่อช่างติดตั้ง	ชื่อช่างดูแล

รูปที่ 8.7 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปด้านทิศตะวันออก



รูปที่ 8.8 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปด้านทิศใต้



รูปที่ 8.9 ภาพแสดงแบบแสดงรูปด้านทิศเหนือ



NORTH ELEVATION

ชื่อโครงการ	ชื่อสถาปนิก
ชื่อผู้ว่าจ้าง	ชื่อช่างเขียน
ชื่อสถาปนิกผู้ออกแบบ	ชื่อช่างเขียน
ชื่อสถาปนิกผู้ควบคุมงาน	ชื่อช่างเขียน
ชื่อสถาปนิกผู้ควบคุมงาน	ชื่อช่างเขียน

รูปที่ 8.10 ภาพ แสดงแบบตัดรูปตัด A-A



SECTION A-A
SCALE 1:200

รูปที่ 8.11 ภาพ แสดงแบบแสดงรูปตัด B-B



SECTION B-B
SCALE 1:200

ชื่อโครงการ	ชื่อผู้จัดทำ
ชื่อสถาบัน	ชื่ออาจารย์
ชื่อภาควิชา	ชื่อสาขาวิชา
ชื่อคณะ	ชื่อมหาวิทยาลัย

รูปที่ 8.12 ภาพแสดงแบบแสดงแบบขยายทุติยจุลค่า



SECTION
SCALE 1:50

PERSPECTIVE

รูปที่ 8.13 ภาพแสดงแบบแสดงแบบภายในตัวอาคาร





EXTERIOR PERSPECTIVE

รูปที่ 8.14 ภาพแสดงแบบแสดงแบบพระนครศรีอยุธยาของโครงการ

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

บรรณานุกรม

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานสถิติประจำปี2549/static report 2006.

กรุงเทพฯ : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2549

นงศ์นุช ศรีธนาอนันต์ ภาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรม. การโรงแรมเบื้องต้น.

กรุงเทพฯ : ม.ธุรกิจบัณฑิต.พ.ศ.2544

นางสาวกนกวลัย บดีการ. โรงแรมพักตากอากาศระดับ 5ดาว จังหวัดภูเก็ต .

วิทยานิพนธ์ปริญญาตรี , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง , 2548-49 .

Hand,Simon J. market report column , asia pacific home tropical magazine .

Bangkok : Artasia Press , 2006.

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

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

ภาคผนวก ก.

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. เทศบัญญัติเกี่ยวกับลักษณะของอาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

1.1 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ คร่าวไฟนั้นจะต้องอยู่นอกอาคารเป็นส่วนสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมคร่าวไปไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้นบุผนังฝ้าเพดานคร่าวไฟด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.2 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และพื้นอาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

1.3 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง

1.4 อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยกินเขตให้ปรากฏกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดต่อกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง 4.00 เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง 2.00 เมตร จากจุดกึ่งกลาง ทางสาธารณะนั้น แต่ถ้าอาคารปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน 15.00 เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังอาคารก็ได้

1.5 อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้ เว้นแต่มูลฝอยนั้นจะได้กลายเป็นดินแล้วหรือได้ทับด้วยดินระทุนแน่นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่นามัย และมั่นคงพอแก่การปลูกสร้างแล้ว

1.6 รั้วหรือกำแพงเขตให้ทำได้สูงไม่เกิน 300 เซนติเมตร เหนือระดับถนนประตูรั้วหรือกำแพงทางรถเข้าเมื่อมีคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 300 เซนติเมตรขึ้นไปจากระดับถนน

1.7 สะพานสำหรับรถข้ามได้ต้องมีช่องกว้างเป็นทางจราจรไม่น้อยกว่า 300 เมตร และมีส่วนลาดไม่ชันกว่า 1 ใน 10 ถ้ามีหลังคาคลุมต้องวางบนคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 30 เซนติเมตรจากระดับพื้นสะพาน

1.8 ช่องทางเดินภายในอาคารให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 100 เซนติเมตร กับมิให้มีเสา กีดกันให้ส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนด ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติและเห็นได้เวลากลางวันด้วย

1.9 ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝ้ายหรือยอดผนังของอาคารตอนที่ต่ำสุด ต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

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

1.10 ห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียงของอาคารต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ตอนที่ต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 2.00

1.11 โรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝ้ายหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุด ไม่ต่ำกว่า 2.10 เมตร

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

1.13 พื้นชั้นล่างของอาคารที่ตั้งอยู่ริมแนวถนนในที่ลาดจะเป็นอาคารที่พักอาศัยหรือไม่ ก็ตาม ต้องสูงกว่าระดับถนนนั้นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.14 เตาไฟสำหรับการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์ชนิดเป็นเตาก่อหรือเตาเหล็กให้ตั้งได้ เฉพาะในอาคาร ซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เตาไฟและปล่องระบายควันไฟ จะต้อง ทำมิให้ฝ้ายหรือผนังหรือหลังคาถูกความร้อนจัดได้

1.15 บันไดอ่อนเป็นประธานสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารพาณิชย์ ต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 160 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งไม่สูงเกิน 400 ซม. ลูกตั้งไม่สูงกว่า 19 เซนติเมตร ลูกนอนไม่แคบกว่า 24 เซนติเมตร ถ้าไม่มีบันไดขึ้นลงให้มากพอที่จะใช้เป็นทางลง หนีไฟได้ดีพอสมควรแล้ว ต้องมีทางลงหนีไฟอีก ตอนใดที่ต้องทำเลี้ยวมีบันไดเวียน ส่วนแคบ ที่สุดของลูกนอนต้องไม่แคบกว่า 10 เซนติเมตร

1.16 บันไดซึ่งช่วงสูงกว่าระยะที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้าง ของบันไดนั้น

1.17 วัตถุหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างจากอาคารอื่น ซึ่งมุงด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัตถุทึบไฟหรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร จึงจะใช้ผนังด้วยวัตถุอื่น ๆ ได้

1.18 ลิฟต์สำหรับใช้บรรทุกบุคคล ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัตถุทึบไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัตถุทึบไฟทั้งสิ้น และลิฟต์นั้นจะต้องเป็นส่วนปลอดภัยไม่น้อยกว่า 4 เท่าของน้ำหนักที่กำหนดไว้

1.19 อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกิน 7 ชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศตามสภาพที่เหมาะสม

2. เทศบัญญัติเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ

2.1 เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจราจร และเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริมถนนสองฟากถนนพระรามที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนน

2.2 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางเดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้

สำหรับกันสาดของพื้นชั้นแรกเหนือระดับถนน

- ระยะยื่นของกันสาดไม่เกิน 200 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะปลายกันสาดไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร เหนือทางเท้า
- ระยะยื่นของกันสาดจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$y = (ก + ร) / 10$$

สำหรับส่วนประณีตสถาปัตยกรรมของพื้นชั้นอื่น ๆ

- ระยะยื่นของชายคาไม่เกิน 150 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะยื่นของส่วนประกอบสถาปัตยกรรมไม่เกิน 120 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะที่กล่าวนั้นจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$y = (ก + ร) / 20$$

ให้ y = ระยะยื่นออกมาจากผนังเป็นเซนติเมตร

ก = ความกว้างของถนนเป็นเซนติเมตร

ร = ระยะผนังอาคารจากแนวถนนเป็นเซนติเมตร

2.3 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคาร มีระยะค้ำระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝ้าหรือยอดผนังสูงเกินกว่าระยะราบจากผนังด้านหน้าของอาคารจนถึงแนวถนนฟากตรงข้าม

2.4 สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่าตอนแนวถนนที่กว้างได้ทั้งหลัง

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

2.5 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารริมแนวทางสาธารณะ โดยมีระยะตั้งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝา หรือยอดผนังสูงเกินระดับ 40 เมตร ถึงแม้ว่าตรงนั้นจะเป็นถนนขนาดกว้างเท่าใดก็ตาม

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

อย่างไรก็ตาม อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้น จะมีระยะห่างจากเขตที่ดินต่ำกว่า 50 เซนติเมตรไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผนังร่วมกัน แต่ทั้งนี้ไม่เสียประโยชน์ทางสถาปัตยกรรม

2.7 อาคารต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถวและอาคารอื่นซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยแต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

อาคารซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

ภายในบังคับ อาคารพาณิชย์ ห้องแถว หรืออาคารสาธารณะที่มีหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกไม่น้อยกว่า 20 ใน 10 ส่วนของพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารจะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

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

3. เทศบัญญัติเกี่ยวกับที่จอดรถ

3.1 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลัรรถยนต์และทางเข้า – ออกของรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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

3.2 อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลับริยยนต์ 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 ที่กัลับริยยนต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่เหมาะสมให้สามารถกัลับริยยนต์เข้าสู่ทางเข้า-ทางออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวการกัลับริยยนต์ไว้ให้ปรากฏในกรณีการจัดให้รถวิ่งจากทางออกจะไม่มีที่กัลับริยยนต์ได้

3.6 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่ที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพ ระยะดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

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

4 เทศบัญญัติเกี่ยวกับการสุขาภิบาล

4.1อาคารที่บุคคลอาจเข้าพักอาศัยหรือใช้สอยได้ ให้มีเครื่องสุขภัณฑ์ไว้ตามจำนวนอันสมควร 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 และอาคารพาณิชย์ 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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข.

พระราช

บัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๕

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล

คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์

(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๖๕)

อาทิตยทิพอาภา

เจ้าพระยายมราช

เจ้าพระยาพิชัยนาครโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๖๕

เป็นปีที่ ๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติไว้ว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี
จึงมีพระราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภา
ผู้แทนราษฎรดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๖๕”

มาตรา ๒ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนด ๓ เดือนนับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๒ ในพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้ที่มีหน้าที่รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคน
เดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือที่พักชั่วคราว

“นายทะเบียน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่รัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจด
ทะเบียนและควบคุมโรงแรม

“ผู้พัก” หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรม
เพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียสินจ้างหรือไม่ก็ตาม

“เจ้าสำนัก” หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการ โรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๔ โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดย
ถูกต้อง

โรงแรมที่เปิดกิจการอยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายใน
กำหนดสองเดือน นับตั้งแต่วันใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป

มาตรา ๕ คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
และกรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามจะต้องมี

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

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวนี้ด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของโรงแรมที่ประสงค์
จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่ง
มาตรา ๖ ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติจัดสร้างขึ้นได้

มาตรา ๖ ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินการ โรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตาม
คำแนะนำของพนักงานสาธารณสุขว่าความมั่นคง ความสะอาด ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัด
กับอนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะ โรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคมของทุก
ปี

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

มาตรา ๗ ในการออกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เก็บค่าธรรมเนียมตามประเภทของ
โรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพัก ตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๘ การเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพ็ญหรือลดจำนวนห้องสำหรับพัก
แห่งโรงแรมจะทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกการอนุญาตไว้
โดยถูกต้องแล้ว

มาตรา ๙ การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นาย
ทะเบียนภายในห้าวันนับแต่วันเปลี่ยน

เมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินการ โรงแรมจะต้องแจ้งแก่นายทะเบียนล่วงหน้าก่อนห้า
วัน

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่น่ายทะเบียนปฏิเสธไม่ยอมออกใบอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ก่อนๆ ให้ยุทธวิธีไปยังรัฐมนตรีภายในกำหนด ๑๕ วัน คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๑๑ โรงแรมจะต้องมี

(๑) ป้ายบอกชื่อหรือยี่ห้อเป็นภาษาไทยให้เด่นชัดติดไว้หน้าโรงแรม

(๒) ใบอนุญาตติดไว้ในที่เปิดเผยภายในโรงแรมและให้ใกล้ทางเข้าออกหน้าโรงแรมมากที่สุด

(๓) เลขที่ประจำห้องพักติดไว้หน้าห้อง

มาตรา ๑๒ โรงแรมต้องมีสมุดที่มีเลขหน้าเรียงต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พัก โดย ก่อนนี้เจ้าสำนักต้องยื่นสมุดต่อนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงมือชื่อกำกับทุกแผ่น

มาตรา ๑๓ การที่สมุดจดนามผู้พักสูญหายหรือถูกลักนั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัววันแต่จะ ได้แจ้งนายทะเบียนโดยไม่รอช้า

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

“มาตราที่ ๑๔ เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักในโอกาสแรก ที่จะทำให้และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกิน ๑๘ ปีลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้ในสมุดจดนามผู้พัก หรือในบัตรจดนามผู้พักด้วย หากผู้ใดมิยอมลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นเข้าพักใน โรงแรม

สมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พักให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกระทรวง และให้ ถือบัตรจดนามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พัก

การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ ปลดปล่อยช่องว่างโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าหรือแก้ตก เดิม แล้วให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้”

มาตรา ๑๕ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๕๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๕ ผู้พักคนใดจดหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความ อย่างใดๆที่รู้ว่าเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จดหรือแจ้งนั้นอาจทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณชน เสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๑๖ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๕๕ ดังต่อไปนี้)

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา ๑๗ ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยคัดสำเนารายการซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา ๑๔ และจัดส่งไปให้นายทะเบียนวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ

มาตรา ๑๘ นายทะเบียนมีอำนาจตรวจสอบจดนามผู้พักและตรวจค้นห้องพักที่ว่างหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดไว้ให้ใช้ร่วมกันได้ทุกเมื่อ

มาตรา ๑๙ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๖ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๔๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๙ ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้น โดยมีได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐๐ บาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าของสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวมาแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐๐ บาท”

มาตรา ๒๐ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๗ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๔๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๐ เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๘ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ หรือ มาตรา ๑๗ ก็ดี หรือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท และถ้าศาลเห็นสมควรอาจสั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน”

มาตรา ๒๑ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทน โดยมาตรา ๘ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๔๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๑ เจ้าสำนักคนใดหรือผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อน หรือโรคติดต่ออันตราย หรือโรคติดต่อตามความหมายในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๒๒ ถ้าเจ้าสำนัก

(๑) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียน โดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับเจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(๒) โดยรู้อยู่แล้วยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างนอกลอกคน ในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินสิบห้าวัน

มาตรา ๒๓ นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(๑) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใดๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใดๆ ซึ่งอาจติดต่อแก่ผู้อื่นได้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

(๒) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ ซ้ำเป็นสองครั้ง

(๓) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๕ และ ๒๑ สามครั้ง

(๔) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการโรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้ว ตามบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้

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

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

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อนๆ ถ้าเห็นสมควรที่จะตัดถอนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมายังสำนักงาน เพื่อรับคำตัดถอนโดยไม่ยึดใบอนุญาตก็ได้

มาตรา ๒๕ เคหสถานใดใช้เป็นที่พัก กล่าวคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยผู้มีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใดๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๖ สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล หรือการศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันซ้ำหลวมประจำจังหวัดเห็นสมควรซ้ำหลวมประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่หรือปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี

มาตรา ๒๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงวางระเบียบการและกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

(ตามมติคณะรัฐมนตรี)

นิติศาสตร์ไพศาล

รัฐมนตรี

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้