

โรงแรมและตลาด ย่านชาวจีน

นางสาว ธัญพร กรวิฒนานนท์

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้แบ่งเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2556 - 2557

โรงแรมและตลาด ย่านชาวจีน
Chinatown Boutique Hotel and Market

นางสาว ถันยพร กรวัฒนานนท์
MS.TANYABHORN KORNWATTANANON

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน.....
วัน,เดือน,ปี.....

b. 12647779
i.....

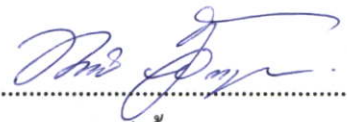
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สาขาสถาปัตยกรรม)
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2556

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง อนุมัติให้
วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต

.....
ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิเชฐ โสวิทยกุล)
คณบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์

รศ.สุภาวดี	รัตนมาศ	ประธานคณะกรรมการ
ผศ. โอชกร	ภาคสุวรรณ	กรรมการ
อ.พิสิฐ	พินิจจันทร์	กรรมการ
อ.ธีร์	อังคะสุวพลา	กรรมการ
อ.ปรศนี	เมฆศรีสวัสดิ์	กรรมการและเลขานุการ



(อ.ทรรศนีย์ ถีตระกูล)

อาจารย์ที่ปรึกษา

หัวข้อวิทยานิพนธ์	โรงแรมและตลาดย่านชาวจีน (Chinatown Boutique Hotel and Market)
นักศึกษา	นางสาว ธันยพร กรวฒนานนท์
รหัสนักศึกษา	52020038
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา	2556

บทคัดย่อ

ความต้องการพัฒนาคุณภาพชีวิตทำให้ชาวจีนแผ่นดินใหญ่อพยพออกนอกประเทศไปตั้งถิ่นฐานตามที่ต่างๆของโลก เกิดเป็นย่านชุมชนชาวจีนที่มีวิถีชีวิตแบบจีนแตกต่างกันไปในแต่ละประเทศ ได้รับการขนานนามว่า ย่านไชน่าทาวน์ สำหรับประเทศไทยรู้จักกันดีว่า “ย่านเยาวราช” นับได้ว่าเป็นย่านไชน่าทาวน์ที่เก่าแก่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก มีประวัติศาสตร์ยาวนานกว่า 200 ปี ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 เส้นห้ชของย่านนี้ยังคงปรากฏให้เห็นในทุกซอกมุมผ่านวิถีชีวิตทั้งด้านสถาปัตยกรรมงานเทศกาลประเพณี จนไปถึงอาหารเลิศรส

การพัฒนาเครือข่ายระบบขนส่งมวลชนตามนโยบายของรัฐ ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคล(สายสีน้ำเงิน)ส่วนใต้ดิน หัวลำโพง-สนามไชย มีการตัดผ่านสถานีวัดมังกรกมลาวาสทำให้เกิดการเวนคืนที่ดิน รื้อถอนอาคารเก่าเป็นจำนวนมาก มีการเปลี่ยนแปลงผังเมืองย่านเจริญกรุง เยาวราช เป็นเขตพาณิชย์กรรม ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตในชุมชน เพราะมีแนวโน้มที่อาจมีการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ได้รอบสถานี 500 เมตร เมื่อชุมชนต้องการให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ แต่สภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงทำให้ต้องหาแนวทางที่สมดุลระหว่างนายทุนกับชุมชน โดยใช้การออกแบบสถาปัตยกรรมเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการแก้ปัญหา

เพื่อให้สามารถออกแบบโครงการโรงแรมและตลาดนี้ให้สอดคล้องกับลักษณะของความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา รวบรวมและเก็บข้อมูลจากหนังสือ สื่อสาระสนเทศ แล้วทำการวิเคราะห์ทั้งในเรื่องความสัมพันธ์ของพื้นที่เยาวราชกับที่ตั้งโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับประเพณี วัฒนธรรมของชาวไทยเชื้อสายจีน อิทธิพลที่มีผลต่อการออกแบบ รวมถึงลักษณะรูปแบบและเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมจีน อาคารตัวอย่าง กฎหมาย งานระบบต่างๆ ลักษณะของโครงสร้างอาคารที่เหมาะสม และลงสำรวจภาคสนาม บริเวณที่ตั้งโครงการเพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ ความสัมพันธ์กับอาคารใกล้เคียง ลักษณะสภาพแวดล้อมรวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่มีผลต่อโครงการ

โครงการโรงแรมและตลาดย่านชาวจีน ตั้งอยู่บริเวณตลาดใหม่กรมภูธรศรี บริเวณขึ้น-ลง สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสท่าราชวรดิฐ ประกอบด้วย โรงแรมระดับ 4 ดาว ห้องพักจำนวน 102 ห้อง เป็น อาคารสูง 9 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 24,160 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 3.05 ไร่ โครงการนี้ ตอบสนองนายทุนโดยให้ผลตอบแทนเป็นกำไร ในขณะที่เดียวกันก็มีพื้นที่บางส่วนคืนให้กับชุมชน ให้ยังคงวิถีเดิม คือเป็นตลาดและร้านค้าเดิมที่ถูกเวนคืนที่ดิน ใช้เอกลักษณ์นี้ดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการโรงแรม การท่องเที่ยวเรียนรู้วิถีชีวิตชาวจีนนี้จะทำให้นักท่องเที่ยวได้รู้จักเยาวราชมากขึ้นกว่าที่เป็นแหล่งรวมอาหารอร่อย แต่มีประเพณีวัฒนธรรมชาวจีนอื่นๆ ให้เรียนรู้อีกมาก มีแนวคิด ในการออกแบบสถาปัตยกรรมให้เป็นมิตรต่อบริบทรอบข้างและสร้างภูมิทัศน์ที่ดีให้กับชุมชน โดยรอบ

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จขึ้นมาได้ ด้วยความช่วยเหลือจากผู้คนหลายฝ่าย ที่จะขอกล่าว
ขอบคุณ ดังนี้

อ.ทรรศนีย์ ลีตระกูล อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ที่คอยดูแลและสละเวลาให้คำปรึกษาแกนิสิตในทุก
กระบวนการจนผลงานวิทยานิพนธ์จนออกมาเสร็จสมบูรณ์

ผศ.อาจ วสุวานิช อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผู้ที่ชี้แนะแนวทางในการทำวิทยานิพนธ์ให้คำปรึกษา
ทำให้ทำงานสำเร็จไปได้ด้วยดี

คณะอาจารย์ทุกท่าน ที่ถ่ายทอดความรู้วิชาหลายแขนงและประสบการณ์ตลอดระยะเวลา
ศึกษาที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังแห่งนี้

อาจารย์ อ.ดร. สุพิชชา ไตวิวิชัย อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัย
ศิลปากร อาจารย์เจริญ ตันมหาพราน ผู้เชี่ยวชาญรอบรู้ข้อมูลประวัติศาสตร์ย่านเยาวราช และ
ผู้คนในพื้นที่บริเวณชุมชนเจริญไชยและตลาดกรมภูธรคนที่ให้ข้อมูลบริเวณพื้นที่ศึกษา

เพื่อนๆและพี่รหัสน้องรหัส ที่คอยให้ความช่วยเหลือและส่งแรงใจ โดยเฉพาะช่วงโค้งสุดท้าย
ของวิทยานิพนธ์จนสำเร็จลุล่วงอย่างดี

และที่สำคัญที่สุด ขอขอบคุณครอบครัวกรวิฒนานนท์ ที่ให้การสนับสนุน ส่งสอน อบรมและ
เป็นแรงใจ จนมาเป็นข้าพเจ้าในวันนี้

นางสาวธัญพร กรวิฒนานนท์

มีนาคม 2557

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	I
กิตติกรรมประกาศ	III
สารบัญ	IV
สารบัญตาราง	VIII
สารบัญภาพ	IX
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	1-1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ	1-3
1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ	1-4
1.4 ขอบเขตและระเบียบวิธีการศึกษาโครงการ	1-4
บทที่ 2 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
2.1 พื้นที่ประวัติศาสตร์บนถนนเจริญกรุง	
2.1.1 วิถีชีวิตชุมชนและกิจกรรมทางสังคม	2-1
2.1.2 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	2-2
2.2 การศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการและการลงทุน	2-7
2.3 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม	2-11
2.4 การออกแบบตลาด	2-14
2.4 แนวคิด ทฤษฎีที่สร้างความเข้าใจพื้นที่สาธารณะ	2-15
บทที่ 3 การกำหนดและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	
3.1 ย่านเยาวราช	3-1
3.2 การเข้ามาของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน	3-3
3.3 เกณฑ์กำหนดการเลือกที่ตั้งโครงการ	3-4
3.4 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ	3-6
3.5 สรุปพื้นที่ตั้งโครงการ	3-20

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง	
4.1 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่างภายในประเทศ	4-1
4.2 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่างภายนอกประเทศ	4-10
4.3 สรุปการศึกษาอาคารตัวอย่าง	4-11
บทที่ 5 การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการ และรายละเอียดประกอบโครงการ	
5.1 การกำหนดขนาดและประเภทของโครงการ	5-1
5.1.1. การกำหนดขนาดของโครงการ	5-1
5.1.2 การกำหนดประเภทของโครงการ	5-2
5.2 ผู้ใช้งานในโครงการ	5-5
5.2.1 ศึกษาประเภทผู้ใช้โครงการ	5-5
5.2.2 วิเคราะห์จำนวนและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ	5-16
5.2.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ	5-19
5.3 องค์ประกอบในโครงการ	5-21
5.4 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ	5-44
บทที่ 6 การศึกษาระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
6.1 ระบบโครงสร้างของโครงการ	6-1
6.1.1 แนวทางในการเลือกใช้โครงสร้าง	6-1
6.1.2 ลักษณะโครงสร้างที่ใช้กับอาคาร	6-1
6.1.2.1 ระบบโครงสร้างได้ดิน	6-1
6.1.2.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน	6-3
6.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	6-4
6.2.1 ระบบปรับอากาศ	6-4
6.2.2 ระบบดูดอากาศกลับ และระบบหมุนเวียนอากาศ	6-6
6.2.3 ระบบระบายอากาศภายในอาคาร	6-6
6.3 ระบบลิฟต์	6-7

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
6.4 ระบบไฟฟ้า	6-8
6.4.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง	6-9
6.4.2 ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	6-9
6.4.3 ระบบไฟฟ้าสำรอง	6-10
6.5 ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง	6-11
6.5.1 ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง	6-12
6.5.2 ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง	6-13
6.5.3 ระบบดับเพลิงด้วยคน	6-15
6.6 ระบบติดต่อสื่อสาร	6-16
6.6.1 ระบบโทรศัพท์	6-16
6.6.2 เทเล็กซ์ และ แฟกซ์	6-17
6.6.3 อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ	6-17
6.6.4 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ	6-18
6.7 ระบบสุขาภิบาล	6-18
6.7.1 ระบบน้ำใช้	6-18
6.7.2 ระบบทำน้ำร้อนและไอน้ำร้อน	6-20
6.7.3 ระบบระบายน้ำ	6-22
6.8 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ	6-26
6.9 ระบบประหยัดพลังงาน	6-29
6.10 ระบบป้องกันเสียงรบกวน	6-30
6.11 ระบบรักษาความปลอดภัย	6-31
6.11.1 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	6-31
6.11.2 สัญญาณเตือนภัยประตูและหน้าต่าง	6-32
6.11.3 สัญญาณเตือนภัยแบบกดปุ่ม	6-32
6.11.4 การรักษาสารนิเทศและสื่อต่างๆ	6-32
6.11.5 เจ้าหน้าที่รักษาการณ์	6-32

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 7 ผลงานการออกแบบ	
7.1 แนวคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม	7-1
7.1.1 แนวความคิดภาพรวมโครงการ	7-1
7.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับความสำคัญของโครงการ	7-2
7.1.3 แสดงรายละเอียดองค์ประกอบโครงการ	7-2
7.1.4 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	7-3
7.1.5 แนวความคิดของโครงการ	7-4
7.2 ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรม	7-5
7.2.1 ผังบริเวณโครงการ	7-5
7.2.2 ผังพื้นที่ชั้นต่างๆ	7-5
7.2.3 งานระบบภายในโครงการ	7-8
7.2.4 รูปแบบห้องพักของโรงแรม	7-8
7.2.5 รูปด้านอาคารโครงการ	7-9
7.2.6 รูปตัดอาคารโครงการ	7-10
7.2.7 ทศนียภาพโครงการ	7-11
7.3 รูปภาพหุ่นจำลอง	7-12
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	
ก. ข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งโครงการ	ผ-1
ข. กฎหมายที่และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง	ผ-5

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 2-1 แสดงลักษณะเด่นทางสถาปัตยกรรมของอาคารทั้ง 3 ยุค บนถนนเจริญกรุงตอนบน	2-3
ตารางที่ 2-2 แสดงจำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติของไทย ปี พ.ศ 2550 - 2554	2-8
ตารางที่ 2-3 สัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เดือนเมษายน 2555 และ 2556 จำแนกตามภูมิภาค	2-8
ตารางที่ 2-4 นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เดือนเมษายน 2556 สูงสุด 10 อันดับแรก	2-9
ตารางที่ 3-1 แสดงลักษณะทางกายภาพและข้อมูลบริเวณรอบอาคารกรมภูเรศน์	3-15
ตารางที่ 4-1 แสดงห้องพักและรายละเอียดประกอบ	4-5
ตารางที่ 5.1 ศึกษาจำนวน อัตราส่วนและราคาห้องพักของโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	5-1
ตารางที่ 5-2 แสดงอัตราส่วนพนักงานโรงแรมรูปแบบต่างๆ ต่อห้องพัก	5-16
ตารางที่ 5-3 แสดงจำนวนเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาการทำงาน	5-17
ตารางที่ 5.4 ข้อมูลและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวกรุงเทพมหานครของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ พ.ศ.2554-2558	5-19
ตารางที่ 5-5 แสดงขนาดและจำนวนของห้องพัก	5-24
ตารางที่ 5-6 แสดงวิธีการหาพื้นที่โถงต้อนรับจากจำนวนห้องพัก	5-27
ตารางที่ 5-7 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร	5-32
ตารางที่ 6-1 แสดงการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงสร้างเสา – คาน	6-3
ตารางที่ 6-2 ตารางแสดงการหาจำนวนลิฟต์ ขนาดบรรทุก และความเร็วลิฟท์สำหรับโรงแรม	6-7

สารบัญภาพ

รูปที่	หน้า	
รูปที่ 1-1	สถานที่ตั้งจุดนัดท่องเที่ยวโดยรอบสถานีวัดมังกรกมลาวาสในระยะ 200 เมตร	1-2
รูปที่ 2-1	ตัวอย่างกิจกรรมเศรษฐกิจบนถนนเจริญกรุง	2-2
รูปที่ 2-2	ตัวอย่างอาคารในยุคแรก	2-2
รูปที่ 2-3	ตัวอย่างอาคารในยุคช่วงการเปลี่ยนแปลง	2-3
รูปที่ 2-4	แผนที่แสดงตำแหน่งอาคารที่มีคุณค่าบนถนนเจริญกรุงตอนบนบริเวณ สถานีวัดมังกรกมลาวาส	2-4
รูปที่ 2-5	ภาพของอาคารที่มีคุณค่าบนถนนเจริญกรุงตอนบน บริเวณสถานีวัด มังกรกมลาวาส	2-5
รูปที่ 2-6	ตึกแถวริมถนนเจริญกรุง ย่านชุมชนเจริญไชย	2-7
รูปที่ 3-1	แผนที่เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร	3-1
รูปที่ 3-2	ย่านที่สำคัญบริเวณพื้นที่โครงการ	3-2
รูปที่ 3-3	ผังสถานีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่ผ่านย่านเยาวราช	3-3
รูปที่ 3-4	รัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าวัดมังกรกมลาวาส	3-4
รูปที่ 3-5	พื้นที่ตลาดเก่าเยาวราช	3-5
รูปที่ 3-6	พื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ	3-5
รูปที่ 3-7	พื้นที่ย่านแยกหมอมี่	3-6
รูปที่ 3-8	อาคารกรมภูธรเรศน์	3-8
รูปที่ 3-10	ขนาดพื้นที่ย่านแยกหมอมี่	3-11
รูปที่ 3-11	ขนาดพื้นที่อาคารกรมภูธรเรศน์	3-12
รูปที่ 3-12	ก่อนทำการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน	3-13
รูปที่ 3-13	ขณะทำการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดินปัจจุบัน	3-13
รูปที่ 3-14	สภาพอาคารกรมภูธรเรศน์	3-14
รูปที่ 3-15	สภาพอาคารกรมภูธรเรศน์ชั้นล่างที่เป็นตลาด	3-14
รูปที่ 3-16	บริเวณรอบอาคารกรมภูธรเรศน์	3-15
รูปที่ 3-17	ทิศทางแดดและลมในพื้นที่ตลาดกรมภูธรเรศน์	3-18
รูปที่ 3-18	แสดงถึงเส้นทางคมนาคมในพื้นที่ตลาดกรมภูธรเรศน์	3-18

สารบัญภาพ(ต่อ)

รูปที่	หน้า
รูปที่ 3-19 เขตสัมพันธวงศ์ในผังสีกรุงเทพ	3-19
รูปที่ 3-20 แสดงขนาดที่ตั้งโครงการ	3-20
รูปที่ 4-1 แผนที่โรงแรมเชียงใหม่ แมนชั่นบนถนนเยาวราช	4-1
รูปที่ 4-2 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น	4-3
รูปที่ 4-3 แสดงบรรยากาศทางเข้าและส่วนต้อนรับของโรงแรม	4-3
รูปที่ 4-4 แสดงบรรยากาศป๊อปลาคาร์ฟและคอร์ริดกลาง	4-3
รูปที่ 4-5 แสดงบรรยากาศร้านอาหารและห้องประชุม	4-4
รูปที่ 4-6 แสดงผังพื้นที่ชั้น4 โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น	4-4
รูปที่ 4-7 แสดงแผนที่และบรรยากาศตลาดบองมาเซ่	4-7
รูปที่ 4-8 แสดงแผนที่ภายในตลาดบองมาเซ่และบรรยากาศตลาดสด	4-8
รูปที่ 4-9 แสดงการจัดหน้าร้านขายผักและเนื้อสัตว์	4-8
รูปที่ 4-10 แสดงผังร้านอาหารทะเลและเนื้อสัตว์	4-9
รูปที่ 4-11 แสดงการจัดหน้าร้านขายอาหารสด ขนมและเครื่องดื่ม	4-9
รูปที่ 4-12 แสดงบรรยากาศโรงแรมภายในและภายนอก	4-10
รูปที่ 4-13 แสดงบรรยากาศโรงแรมส่วนห้องพัก	4-11
รูปที่ 5-1 แสดงตึกแถวพาณิชย์หน้าโครงการก่อนการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน	5-5
รูปที่ 5-2 แสดงขนาดห้องพักแบบ ต่างๆ	5-22
รูปที่ 5-3 แสดงขนาดของโต๊ะเขียนหนังสือและโต๊ะเครื่องแป้งและกระจกเงา	5-23
รูปที่ 5-4 แสดงขนาดตึกแถวที่พบบริเวณที่ตั้งโครงการ	5-40
รูปที่ 5-5 แสดงผังพื้นที่การจัดร้านในตลาด	5-41
รูปที่ 5-6 แสดงพื้นที่ใช้สอยโครงการ	5-51
รูปที่ 6-1 การก่อสร้างเสาเข็มเจาะ	6-1
รูปที่ 6-2 แสดงฐานรากเดี่ยว	6-2
รูปที่ 6-3 แสดงฐานรากแผ่	6-2
รูปที่ 6-4 แสดงระบบจ่ายความเย็นของอาคาร	6-5
รูปที่ 6-5 แสดงลักษณะการจ่ายลมจากเพดาน	6-6
รูปที่ 6-6 แสดงการจ่ายลมจากผนัง	6-6

สารบัญภาพ(ต่อ)

รูปที่	หน้า
รูปที่ 6-7 แสดงรายละเอียดห้องเครื่องลิฟต์และช่องลิฟต์	6-8
รูปที่ 6-8 Diagram แสดงลำดับการนำไฟฟ้ากำลังเข้ามาใช้ภายในอาคาร	6-9
รูปที่ 6-9 เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง	6-10
รูปที่ 6-10 แสดงตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงแบบต่างๆ	6-12
รูปที่ 6-11 แสดงระบบท่อเย็นแบบบริเวณเดียว สำหรับอาคารทั่วไป	6-13
รูปที่ 6-12 แสดงผังการเดินท่อของระบบสปริงเกอร์	6-14
รูปที่ 6-13 แสดงระยะการติดตั้งสปริงเกอร์	6-14
รูปที่ 6-14 แสดงการจัดท่อน้ำและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร	6-15
รูปที่ 6-15 แสดงตัวอย่างระบบน้ำใช้ที่มีถังเก็บน้ำ บนยอดอาคาร	6-19
รูปที่ 6-16 แสดงตัวอย่างระบบประปาแบบถังอัดความดัน	6-19
รูปที่ 6-17 แสดงระบบจ่ายน้ำขึ้น (Up Feed) และระบบการจ่ายน้ำลง	6-20
รูปที่ 6-18 แสดงหม้อต้มน้ำร้อนแบบน้ำไหลผ่านครั้งเดียว	6-21
รูปที่ 6-19 แสดงตัวอย่างการทำความร้อนแบบอ้อม	6-22
รูปที่ 6-20 แสดงตัวอย่างบ่อดักไขมันชนิดต่างๆ	6-24
รูปที่ 6-21 แสดงกระบวนการบำบัดน้ำเสียแบบ Activate Sludge (AS) กระบวนการบำบัดน้ำเสียขั้นทุติยภูมิ	6-25
รูปที่ 6-22 แสดงลักษณะรถขนขยะมูลฝอยแบบเทยก	6-28
รูปที่ 6-23 แสดงลักษณะรถขนขยะแบบมีเครื่องอัดขยะด้านหลัง	6-28
รูปที่ 6-24 รูปแบบของกล่องโถม	6-31
รูปที่ 6-25 รูปแบบของกล่องมาตรฐาน	6-31
รูปที่ 7-1 โฉนดโรงแรมเดอะ ตักลิ้มและบรรยากาศใกล้โครงการ	7-1
รูปที่ 7-2 แสดงแนวคิดเกี่ยวกับความสำคัญของโครงการ	7-2
รูปที่ 7-3 แสดงรายละเอียดองค์ประกอบโครงการ	7-2
รูปที่ 7-4 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	7-3
รูปที่ 7-5 แนวความคิดของโครงการ	7-4
รูปที่ 7-6 แสดงผังบริเวณโครงการ	7-5
รูปที่ 7-7 แสดงผังพื้นที่ B3-B1	7-5

สารบัญภาพ(ต่อ)

รูปที่	หน้า
รูปที่ 7-8 แสดงผังพื้นที่ชั้น1-6	7-6
รูปที่ 7-9 แสดงผังพื้นที่ชั้น7-9	7-7
รูปที่ 7-10 การวางงานระบบแนวดิ่ง	7-8
รูปที่ 7-11 รูปแบบห้องพักของโรงแรม	7-9
รูปที่ 7-12 รูปด้านอาคารโครงการ	7-9
รูปที่ 7-12 รูปตัดอาคารโครงการ	7-10
รูปที่ 7-13 แสดงทัศนียภาพภายนอกและภายในโครงการ	7-11
รูปที่ 7-14 หุ่นจำลอง	7-12

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยายด้านใต้ช่วงหัวลำโพง-บางแค ซึ่งก่อสร้างอยู่ในขณะนี้ ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะชุมชนที่เต็มไปด้วยประวัติศาสตร์การตั้งถิ่นฐานของชาวไทยเชื้อสายจีนเช่นย่านเยาวราช ที่มีอัตลักษณ์อันชัดเจนด้วยวิถีชีวิตและศิลปวัฒนธรรม โครงการรถไฟฟ้าทำให้เกิดการเวนคืนที่ดินและรื้อถอนอาคารเก่าจำนวนมาก หลังจากนั้นคาดว่าจะเกิดการใช้พื้นที่รูปแบบใหม่ขึ้นทดแทนในพื้นที่เดิม ปัญหาคือ สภาพแวดล้อมที่เกิดขึ้นใหม่ควรเป็นรูปแบบใดจึงจะสามารถคงเอกลักษณ์และกลิ่นอายชุมชนไทยเชื้อสายจีนไว้ได้อย่างมีคุณค่าทั้งในด้านบรรยากาศ รูปลักษณ์และการใช้พื้นที่

ในฐานะนักศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ที่เป็นคนในพื้นที่ จึงขอเสนอโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว เริ่มด้วยการสำรวจบริเวณแนวรถไฟฟ้าบนถนนเจริญกรุง ย่านเยาวราช โดยเน้นจุดที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้าวัดมังกรกมลาวาสเป็นศูนย์กลาง ขยายออกไปในรัศมี 200 เมตรโดยรอบ (รูปที่ 1.1) เพื่อเก็บข้อมูลสภาพแวดล้อม การใช้พื้นที่และปัญหาประกอบการวิเคราะห์ เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบโครงการที่เหมาะสม

ผลการสำรวจเบื้องต้นพบว่า นอกจากย่านนี้จะมีศาลเจ้าจีนที่เป็นมรดกทางวัฒนธรรมที่สำคัญแล้ว ยังมีแหล่งการค้าที่มีเสน่ห์แบบวัฒนธรรมชาวจีนอยู่มาก ได้แก่ ย่านชายรูป เทียน กระดาษไหว้เจ้า ไหว้บรรพบุรุษที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ชนмชาวจีนที่ใช้ไหว้ในเทศกาลหรือประเพณีสำคัญ ตลาดขายของสด ของแห้ง เครื่องเทศ และสมุนไพรจีนที่หายาก อีกทั้งยังพบร้านอร่อยชื่อดังแทรกตัวตามตรอกซอยต่างๆมากมาย



รูปที่ 1-1 สถานที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวโดยรอบสถานีวัดมังกรกมลาวาสในระยะ 200 เมตร
ที่มา : <http://maps.google.co.th> (แผนที่) , นางสาว ธันยพร กรวิฒนานนท์ (สำรวจพื้นที่และกราฟิก)

จากสถิติของกรมการท่องเที่ยวและกีฬาระบุว่า ในช่วงปี 2550-2554 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 6.99% ในช่วงปี 2555-2556 พบว่ามากกว่า 50% เป็นชาวเอเชียตะวันออก และในปี 2556 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาเที่ยวเมืองไทยมากที่สุดคือ ชาวจีน โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นถึง 91.05% เมื่อประกอบกับผลการคัดเลือกจากผู้อ่านนิตยสาร Travel&Leisure ปี พ.ศ. 2551-2554 ที่ให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ดีที่สุดในโลก จึงเห็นว่า ปัจจุบันเอยาวราชคือหนึ่งในย่านท่องเที่ยวที่สำคัญของชาวจีน ซึ่งมีเสน่ห์ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินเท้าเพื่อชม ชิม และช้อปปิ้งได้อย่างสะดวกปลอดภัยแม้ในยามค่ำคืน

ส่วนปัญหาที่พบจากการสำรวจได้แก่ การจราจรที่คับคั่ง ชาติพื้นที่ที่จอดรถ มลภาวะทางเสียงและอากาศ ความแออัดของสิ่งปลูกสร้าง ชาติพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน และสันตนาการสำหรับชุมชน รวมถึงปัญหาการเวนคืนและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยขาดการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่

ข้อมูลข้างต้นทำให้ตระหนักว่า ควรเสนอโครงการต้นแบบที่ประกอบด้วยตลาด เพื่อสืบสานการค้าขายและการบริการที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและเศรษฐกิจของชาวไทยเชื้อสายจีนในพื้นที่เดิมพร้อมกับจัดสภาพแวดล้อมและพื้นที่ใช้สอยสำหรับกิจกรรมร่วมกันของคนในชุมชน เพื่อสร้างสังคม ความเป็นอยู่ และสุขภาพที่ดี โดยเพิ่มโรงแรมรูปแบบที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและอัตลักษณ์ของคนไทยเชื้อสายจีนในพื้นที่ แต่มีความน่าสนใจ ทันสมัย และสะดวกสบาย เพื่อดึงดูดและรองรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวจีนเป็นหลัก โครงการนี้จึงใช้ชื่อว่า "โรงแรมและตลาดย่านชาวจีน : Chinese Boutique Hotel and Market" ซึ่งคาดว่าจะสามารถตอบสนองทั้งผู้ประกอบการ คนในชุมชน และนักท่องเที่ยวได้อย่างเหมาะสม

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1.2.1 คนในชุมชน

- คงไว้ซึ่งเศรษฐกิจในย่านนั้น ให้เป็นแหล่งค้าขายของชาวจีนเช่นเดิม
- เพิ่มโอกาสการขยายตัวในธุรกิจโรงแรมสร้างรายได้และอาชีพให้คนในชุมชน
- คงไว้ซึ่งวิถีชีวิตที่เต็มไปด้วยวัฒนธรรมและประเพณี
- สร้างพื้นที่สันตนาการสาธารณะและสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นเพื่อชุมชน

1.2.2 นักท่องเที่ยว

- ได้ประสบการณ์ในสไตล์จีนรูปแบบใหม่ เป็นการเรียนรู้ย่านไชน่าทาวน์ในไทย
- ความสะดวกสบายในด้านของที่พักร การเดินทาง ใกล้ย่านการค้า และสถานที่ท่องเที่ยว

1.2.3 ประเทศ

- รายได้จากการค้าและการท่องเที่ยว ได้ภาษีและเงินตราต่างประเทศ
- สร้างรูปแบบความสัมพันธ์ของรัฐกับชุมชนในทิศทางที่ดีขึ้น

1.3 ประโยชน์ของการศึกษาโครงการ

- 1.3.1 เรียนรู้สถาปัตยกรรมแบบชาวจีน ภูมิปัญญาทางสถาปัตยกรรมที่เกิดขึ้นในย่านเยาวราชตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และการนำมาประยุกต์ใช้กับโครงการ
- 1.3.2 เรียนรู้วิธีการจัดการวางผังในพื้นที่ที่จำกัด และรายละเอียดโดยรอบ
- 1.3.3 ศึกษาและจัดการการจราจร ทางเข้าโครงการ สำหรับการจราจรที่หนาแน่นอย่างเส้นถนนเจริญกรุง
- 1.3.4 ศึกษาโครงสร้างอาคารและวัสดุ กรรมวิธีการก่อสร้าง ในการออกแบบอาคารที่มีหลายฟังก์ชันในอาคารเดียว
- 1.3.5 เรียนรู้ขั้นตอนการทำงาน ตั้งแต่การเก็บข้อมูล ค้นหาข้อมูล การวิเคราะห์และสรุปข้อมูล ความเป็นไปได้ของโครงการ และการออกแบบโดยอาศัยความรู้ที่ได้เรียนมาทั้งหมดในการทำโครงการ
- 1.3.6 เรียนรู้การจัดการองค์ประกอบภายในโครงการ การออกแบบโรงแรมและตลาดมาตรฐานต่างๆ และการจัดทางสัญจรภายใน รวมถึงuniversal design
- 1.3.7 เรียนรู้กฎหมายและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

1.4 ขอบเขตและระเบียบวิธีการศึกษาโครงการ

- 1.4.1 การศึกษาปัญหาและโอกาสในการเกิดโครงการ
 - ศึกษาข้อมูล เก็บข้อมูลและวิเคราะห์ เพื่อที่จะนำไปสู่การกำหนดประเภทโครงการ
- 1.4.2 ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
 - ศึกษาและเก็บข้อมูลพื้นที่บริเวณตลาด วิถีชุมชน กิจกรรมทางสังคม และความเป็นย่านการค้าโดยรอบ โดยเฉพาะลักษณะทางสถาปัตยกรรม
- 1.4.3 การศึกษาและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ
 - ศึกษาการเลือกที่ตั้งโครงการ จากหลักเกณฑ์การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ
 - ศึกษาความสัมพันธ์กับสิ่งแวดล้อมข้างเคียงในด้านต่างๆและย่านที่สำคัญโดยรอบ
 - ศึกษาเกี่ยวกับข้อบังคับการใช้ที่ดิน เทศบัญญัติต่างๆที่มีผลต่อโครงการ

- ศึกษาสภาพและทิศทางการจราจรและสิ่งปลูกสร้างบริเวณรอบโครงการ

1.4.4 ศึกษาอาคารตัวอย่าง

- ศึกษาและวิเคราะห์ตัวอย่างอาคารทั้งในและต่างประเทศของตลาดและโรงแรม
- ศึกษารูปแบบสถาปัตยกรรมจีน

1.4.5 ศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบโครงการ

- ศึกษาข้อมูลการออกแบบพื้นที่สาธารณะเพื่อชุมชน
- ศึกษาการออกแบบและองค์ประกอบของตลาด
- ศึกษาและวิเคราะห์ประเภทและชนิดของโรงแรม จำนวนห้องพัก และประเภทการให้บริการ
- ศึกษารายละเอียด องค์ประกอบ และความสัมพันธ์ของโครงการ

1.4.6 ศึกษาผู้ใช้งานโครงการ

- ศึกษาระบบการบริหารงาน และหน้าที่รับผิดชอบของผู้ใช้โครงการ
- ศึกษาข้อมูลการใช้งานของผู้ใช้งานแต่ละประเภท

1.4.7 สรุปพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

1.4.8 พิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ

- กฎหมายอาคาร ข้อกำหนดต่างๆและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
- ศึกษาข้อมูลด้านการลงทุน

1.4.9 ศึกษาข้อมูลการออกแบบ

- ศึกษาการออกแบบทางสถาปัตยกรรมรวมถึงการวางผังและการจัดภูมิทัศน์
- ศึกษาระบบโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง
- ศึกษางานระบบที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบเครื่องกล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการขยะมูลฝอย เป็นต้น

บทที่ 2

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

การศึกษาข้อมูลก่อนการออกแบบถือเป็นพื้นฐานที่สำคัญ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลงานที่ตอบสนองการใช้งานในอาคาร และรูปแบบสถาปัตยกรรมได้อย่างเหมาะสม โดยในบทนี้จะกล่าวถึงการศึกษาข้อมูลย่านเยาวราชที่สัมพันธ์กับบริเวณที่ตั้งโครงการ ข้อมูลสนับสนุนโครงการ และข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรม ตลาด และพื้นที่สาธารณะ โดยการข้อมูลในบทนี้จะเป็แนวทางในการกำหนดรูปแบบโครงการและการจัดการพื้นที่ภายในโครงการได้อย่างมีความสัมพันธ์และสอดคล้องกับบริบทโดยรอบ

2.1 พื้นที่ประวัติศาสตร์บนถนนเจริญกรุง

ในปี 2405 พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯให้สร้างถนนจากวัดพระเชตุพนวิมลมังคลาราม ผ่านสำเพ็ง บางรัก ไปจนถึงบางคอแหลม ตามคำร้องขอของเหล่ากงสุลจากประเทศต่างๆแล้วพระราชทานนามว่า "ถนนเจริญกรุง" ชาวต่างประเทศเรียก "New Road" การสร้างถนนเจริญกรุง แบ่งเป็น 2 ตอน ตอนแรกคือ ถนนเจริญกรุงตอนในและตอนนอก และโปรดให้สร้างตึกแถวชั้นเดียวตลอดสองฟากถนน ตามแบบอย่างตึกแถวในประเทศสิงคโปร์ ทำให้เกิดการขยายตัวทางการค้าสองฟากถนนเจริญกรุงนับแต่นั้นมา

2.1.1 วิถีชุมชนและกิจกรรมทางสังคม

ย่านริมถนนเจริญกรุงตอนบน เป็นย่านร้านค้าเครื่องใช้ในการทำเช่นไห้วเจ้า เครื่องใช้ในพิธีแต่งงานจีน ที่นอน หมอน และอาชีพรับเขียนคำอวยพรอักษรจีน มีวัดที่สำคัญคือวัดมังกรกมลาวาสเป็นวัดจีนแห่งแรกของกรุงเทพฯ มีผู้คนชาวจีนจำนวนมากเดินทางมาสักการบูชา และศาลเจ้าไต้ฮงกง เป็นศูนย์รวมที่มีกิจกรรมทางสังคมของคนในชุมชนอีกแห่งหนึ่ง ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ใกล้กับวัดมังกรกมลาวาส ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีกิจกรรมการค้าเครื่องเช่นไห้วศาลเจ้า ขนมหั้วเจ้า ผลไม้สดเกิดขึ้นตามมาภายหลัง

ชุมชนชาวจีนนิยมประกอบอาชีพค้าขายเป็นส่วนมาก จึงทำให้พื้นที่เป็นย่านการค้าที่มีขนาดใหญ่ มีสินค้าอาหารมากมายหลายชนิดที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศจีน มีตลาดสดเกิดขึ้นหลายแห่ง โดยมีตลาดเจ็สัวเนียม (ตลาดเก่า) เป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่และมีความสำคัญต่อชุมชนเป็นอย่างมาก



รูปที่2-1 ตัวอย่างกิจกรรมเศรษฐกิจบนถนนเจริญกรุง

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. 2552. อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุง
ตอนบน

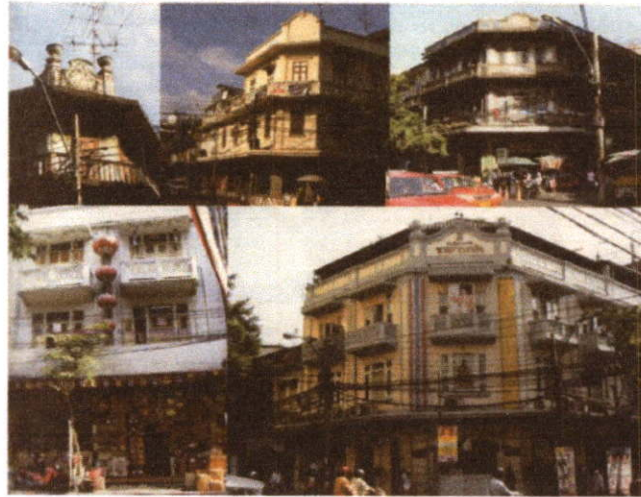
2.1.2 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ถนนเจริญกรุงเป็นศูนย์รวมสถาปัตยกรรมหลายยุค เวลาที่ผ่านมาเกือบ 150 ปี ของถนน
เจริญกรุงทำให้มีการก่อสร้างอาคารอย่างต่อเนื่องหลายยุคหลายสมัย ตึกแถวที่สร้างเมื่อแรกเริ่มใน
สมัยรัชกาลที่ 4 และรัชกาลที่ 5 ซึ่งก็ยังหลงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นยังมีอาคารที่สร้าง
ในยุคต่อมาโดยเฉพาะช่วงต้นของสถาปัตยกรรมโมเดิร์นในรูปแบบของอาร์ต เดโก และรูปแบบ
นานาชาติที่มีความสวยงามสะท้อนประวัติศาสตร์ของพื้นที่ (ยงธนิศร์ พิมลเสถียร 2522 : 38)



รูปที่2-2 ตัวอย่างอาคารในยุคแรก

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. 2552. อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุง
ตอนบน



รูปที่ 2-3 ตัวอย่างอาคารในยุคช่วงการเปลี่ยนแปลง

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. 2552. อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุง
ตอนบน

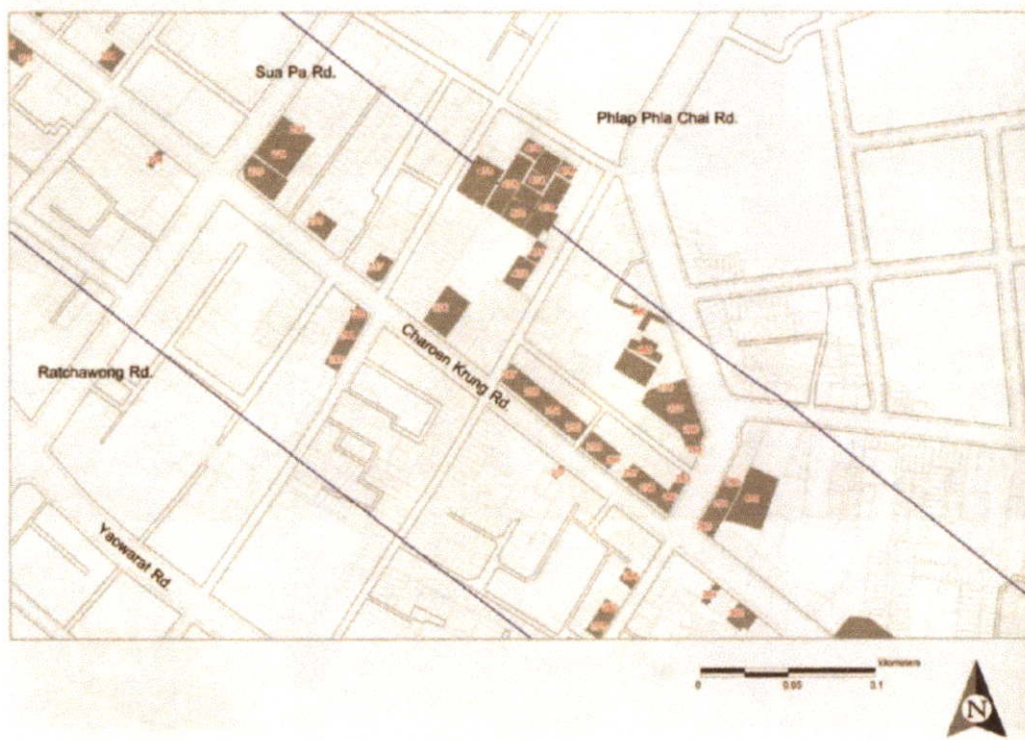
ตารางที่ 2-1 แสดงลักษณะเด่นทางสถาปัตยกรรมของอาคารทั้ง 3 ยุค บนถนนเจริญกรุง
ตอนบน

ยุค	ลักษณะเฉพาะ	โครงสร้างและวัสดุ	การตกแต่ง
ยุคแรก (พ.ศ. 2402-2460)	<ul style="list-style-type: none"> • มีอิทธิพลของนีโอคลาสสิกกับบัตลาเดียน • ส่วนใหญ่มี 2 ชั้น • ผนังอาคารมักตกแต่งด้วยเสาอิง • มุขหน้ารูปซ็องโค้งและปูนปั้น • หลังคามีความลาดชัน • จั่วปูนปั้นมีรูปถ้วยรางวัลประดับ • ขอบหน้าต่างประดับมีลายปูนปั้น • กรอบและบานประตูหน้าต่างเป็นไม้ 	<ul style="list-style-type: none"> • โครงสร้างผนังรับน้ำหนักหนา 40-60 ซม. • อิฐและปูนเป็นวัสดุก่อสร้างหลัก • กระเบื้องหลังคาเป็นแบบยุโรป 	<ul style="list-style-type: none"> • ใช้การตกแต่งแบบนีโอคลาสสิก • มีลวดลายดอกไม้ลายธรรมชาติแบบจีน • ผนังอาคารตกแต่งด้วยเสาอิง
ยุคที่ 2 ช่วงการเปลี่ยนแปลง (พ.ศ. 240-2480)	<ul style="list-style-type: none"> • สูง 2-3 ชั้น หลังคาเป็นคาน้ำ • มีบันไดอยู่นอกอาคาร • ระเบียงชั้นบนยาวถึงกันหมด • มีระเบียงที่ชั้น 2 และ 3 • ค้ำยันเป็นปูนปั้น • หน้าจั่วหรือแผงคาน้ำตกแต่งด้วยปูนปั้นรูปถ้วยรางวัล • บานหน้าต่างไม้ ลูกฟักกระจก หรือเป็นบานเกล็ดไม้ • มีการตกแต่งลวดลายปูนปั้นบนผนังอาคารและช่องลม 	<ul style="list-style-type: none"> • เริ่มมีการใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก • อิฐและปูนเป็นวัสดุหลักเริ่มใช้คอนกรีตบ้างแต่คงการตกแต่งผนังให้ดูหนาหนัก 	<ul style="list-style-type: none"> • ใช้ราวระเบียงปูนปูนปั้นตกแต่งระเบียง • ชั้นบนสุดตกแต่งด้วยปูนปั้นรูปถ้วยรางวัล • การตกแต่งเป็นลวดลายเรขาคณิต

ตารางที่ 2-1 แสดงลักษณะเด่นทางสถาปัตยกรรมของอาคารทั้ง 3 ยุค บนถนนเจริญกรุงตอนบน (ต่อ)

<p>ยุคที่ 3 ช่วงหลังสงคราม (พ.ศ. 2470-2518)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • อาคารสูง 3-4 ชั้นหรือมากกว่า • ออกแบบในลักษณะสมดุล • เน้นความเรียบง่ายตรงไปตรงมา • หลังคาแบนเป็นดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก • ราวและลูกกรงบันไดมีการตกแต่งเล็กน้อย 	<ul style="list-style-type: none"> • โครงสร้างเสาและคานคอนกรีตเสริมเหล็ก • วัสดุหลักคือคอนกรีต เหล็ก กระจก และปูนซีเมนต์ 	<ul style="list-style-type: none"> • มีการใช้แผงกันแดดคอนกรีตเสริมเหล็กบาง • ลดการตกแต่งอาคารหากมีจะเป็นรูปเรขาคณิต
---	--	--	---

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. 2552. อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุงตอนบน



รูปที่ 2-4 แผนที่แสดงตำแหน่งอาคารที่มีคุณค่า บนถนนเจริญกรุงตอนบน บริเวณสถานีวัดมังกรกมลาวาส

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. 2552. อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุงตอนบน



รูปที่2-5 ภาพของอาคารที่มีคุณค่า บนถนนเจริญกรุงตอนบน บริเวณสถานีวัดมังกรกมลาวาส

ที่มา : ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. 2552. อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุงตอนบน

จากการศึกษาข้อมูลสถาปัตยกรรมบริเวณสถานีวัดมังกรกมลาวาส พบว่ามีตึกแถวเก่าแก่ในย่านชุมชนเจริญไชยที่อยู่ใกล้เคียงซึ่งได้รับผลกระทบจากการเวนคืนที่ดิน ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของชุมชนเจริญไชยพบว่าเป็นตึกแถวอายุกว่าร้อยปี ซึ่งมีคุณค่าด้านประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรม จากรายงานการศึกษาเรื่อง การอนุรักษ์ตึกแถวชุมชนเจริญไชยของคณะศึกษาระดับปริญญาโท ภาควิชาศิลปะสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้อธิบายคุณค่าทางศิลปะและสุนทรียภาพของตึกแถวในย่านเจริญไชย ไว้ดังนี้

1.ผังบริเวณ (Layout) เป็นการวางผังอาคารชุดทั้งชุมชนที่ตอบรับกับการค้า โดยตึกแถวหันหน้าสู่ถนน เรียงตัวกันเป็นแนวยาว ตึกแถวบริเวณหัวมุมมีการตัดมุมและส่งผลให้เกิดเป็นทางเข้าหลักของตึกที่อยู่บริเวณหัวมุมนี้ ตึกแถวมีลักษณะผัง คือ แบ่งเป็นห้องๆ โดย 1 ห้องนั้นใช้สำหรับ 1 ครอบครัว หรือ 1 กิจการ หากมีกิจการใหญ่หรือขยายกิจการก็สามารถเช่าเพิ่มเติมได้ การวางผังดังที่กล่าวมานี้ เป็นลักษณะของวิถีแบบใหม่ ซึ่งก็คือ ยุคแรกเริ่มของการค้าแบบเสรีที่เริ่มเข้มข้นขึ้นในสยามประเทศ

2. รูปแบบสถาปัตยกรรม เป็นอาคารประเภทตึกแถวที่นำรูปแบบมาจากประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นอาคารสำหรับชนชั้นแรงงานขึ้นมาจนถึงชนชั้นกลาง ที่มีโครงสร้างเป็นอิฐและปูนในยุคแรกสยาม และได้พัฒนาอย่างต่อเนื่อง จนกลายมาเป็นรูปแบบตึกแถวประเภทคอนกรีต ซึ่งได้กระจายตัวไปทั่วกรุงเทพฯและสยาม ซึ่งตึกแถวในชุมชนเจริญไชยสามารถแบ่งเป็นยุคต่างๆ ได้ดังนี้

2.1 ตึกแถว ที่สร้างขึ้นก่อนปี 2435 เป็นแบบอาคาร 2 ชั้น มีกันสาดหน้าบ้าน อาคารตึกแถวประเภทอาคารก่ออิฐถือปูน พื้นไม้ เป็นอาคาร 2 ชั้น ซึ่งแบ่งเป็น 3 ส่วน ส่วนแรก มีขนาดประมาณ 3.50 x 7.00 เมตร มีบันไดทางขึ้นชั้นบนเป็นโครงสร้างไม้ ส่วนที่สองเป็นพื้นที่ขนาดประมาณ 3.50 x 1.50 เป็นลานเปิดโล่งสูท่อกฟ้า หรือเรียกอีกอย่างว่า ชานกลางบ้านก่อนเข้าสู่ส่วนที่สาม เป็นอาคารส่วนที่อยู่ท้ายสุดมีชั้นเดียว ซึ่งเดิมนั้นทำหน้าที่เป็นครัวของแต่ละบ้าน มีลวดลายปูนประดับแนวเสาและรอบหน้าต่าง

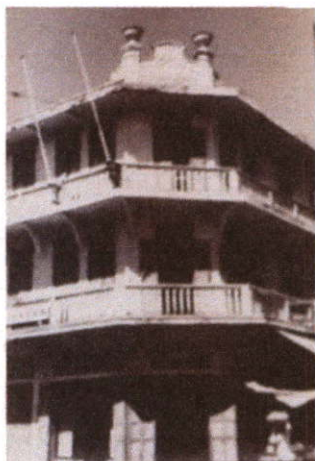
2.2 ตึกแถว ที่สร้างขึ้นระหว่างปี 2435-2459 เป็นแบบ 2 ชั้น มีระเบียงอาคารตึกแถวที่เป็นโครงสร้างก่ออิฐถือปูนที่เริ่มมีการใช้คอนกรีตเสริมเหล็กในโครงสร้างบางส่วน และบางส่วนขององค์ประกอบ เช่น ระเบียง , ค้ำยัน และราวระเบียงเป็นลักษณะของชั้นงานที่ทำขึ้นนอกพื้นที่ แล้วจึงนำเข้ามาประกอบในสถานที่ก่อสร้าง โดยที่บางส่วนยังเป็นโครงสร้างไม้ เช่น พื้นและ หลังคา เป็นต้น

2.3 ตึกแถว ที่สร้างขึ้นราวปี 2460-2465 เป็นแบบอาคาร 3 ชั้น โครงสร้าง ค.ส.ล. ในส่วนของ เสา คาน และระเบียง ยังใช้พื้นไม้ปูในท้องภายใน โดยที่มีการทำปูนปั้นเป็นลวดลายในบางส่วน เช่น ค้ำยันและลูกกรงระบายอากาศ โครงสร้างหลังคาเป็นไม้และกระเบื้องว่าวดินเผาขนาดประมาณ 12 นิ้ว

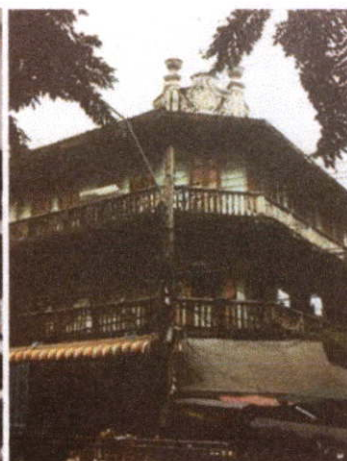
2.4 ตึกแถว ที่สร้างขึ้นราวปี 2465-2475 เป็นแบบ 2 ชั้น ค.ส.ล.เป็นอาคาร 2 ชั้น ที่มีลักษณะภายนอกคล้ายคลึงกับ ตึกแถวชุดแรกใน 2540 แต่ไม่มีการจัดผังเป็นชานกลางบ้าน กล่าวคือ เป็นอาคาร 2 ชั้น ทั้งหลังขนาดประมาณ 4.00x12.00 เมตร โครงสร้างคอกกรีตเสริมเหล็กทั้งหลังรวมทั้งพื้นทำเป็น ค.ส.ล. ปูด้วยกระเบื้อง

2.5 ตึกแถว ที่สร้างขึ้นราวปี 2475 เป็นแบบ 3 ชั้น มีคานฟ้าเป็นอาคาร 3 ชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กทั้งหลัง ปูพื้นด้วยกระเบื้องซีเมนต์เขียนลายเป็นสีสวยงามและมีลวดลายปูนปั้นมากมายบนผนังค้ำยันและกรอบประตู บันไดเป็น

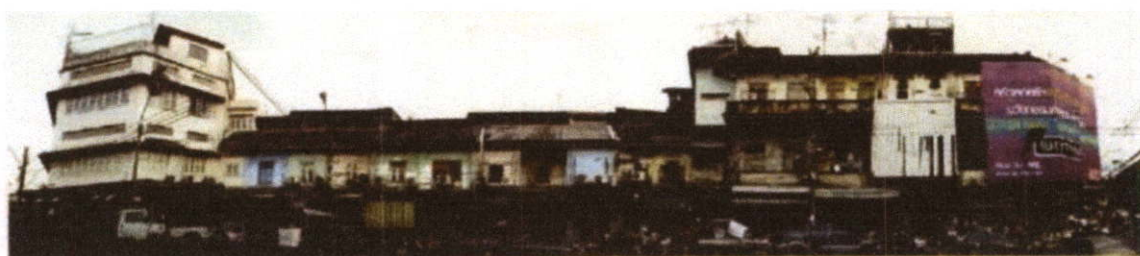
โครงสร้างไม้ มีลวดลายแกะสลักเป็นช่องๆ โครงสร้างหลังคาแตกต่างจากอาคารอื่นในชุมชน คือ เป็นหลังคาแบบคอนกรีตเสริมเหล็กที่สามารถขึ้นไปใช้พื้นที่บนดาดฟ้าได้



2469



2555



รูปที่ 2-6 ดึกแถวริมถนนเจริญกรุง ย่านชุมชนเจริญไชย

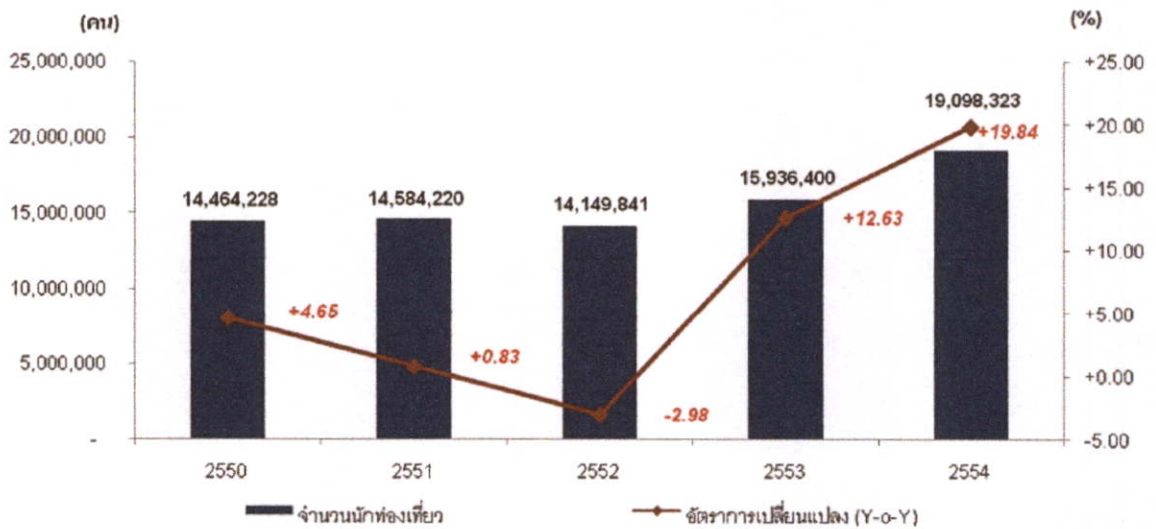
2.2 การศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการและการลงทุน

กรุงเทพมหานครได้รับการคัดเลือกจากผู้อ่านนิตยสาร Travel & Leisure ให้เป็นเมืองท่องเที่ยวที่ดีที่สุดในโลก ถึง 3 ครั้ง คือ ในปี พ.ศ. 2551 พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2554 โดยมีปัจจัยการคัดเลือก ที่สำคัญคือ สถานที่และทัศนียภาพที่สวยงาม เอกลักษณ์ทางศิลปวัฒนธรรม ประเพณี อาหารและแหล่งจับจ่าย ความเป็นมิตรไมตรีของผู้คน และความคุ้มค่าของเงินที่ใช้จ่าย

จากสถิติของกรมการท่องเที่ยวและกีฬาในช่วงปี 2550 - 2554 พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยคิดเป็นอัตราเฉลี่ยปีละ 6.99% ข้อมูลในปี 2555 - 2556 เดือนเมษายน พบว่า นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเกินร้อยละ 50 มาจากภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองลงมาคือยุโรป ทั้งนี้ในเดือนเมษายน 2556 พบว่า ตลาดที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวมากที่สุด 10 อันดับแรก

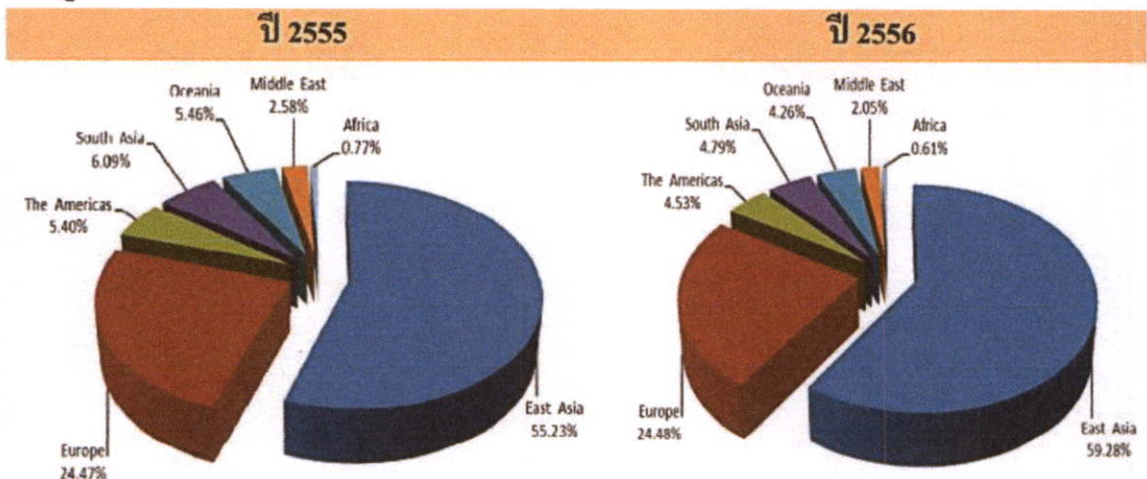
ประกอบด้วย จีน มาเลเซีย รัสเซีย ญี่ปุ่น เกาหลี ตามลำดับเห็นได้ว่าจีนมีอัตราการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวอย่างเห็นได้ชัดที่ร้อยละ 91.05 และคาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มจำนวนมากขึ้น

ตารางที่ 2-2 แสดงจำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงนักท่องเที่ยวต่างชาติของไทย ปี พ.ศ 2550 - 2554



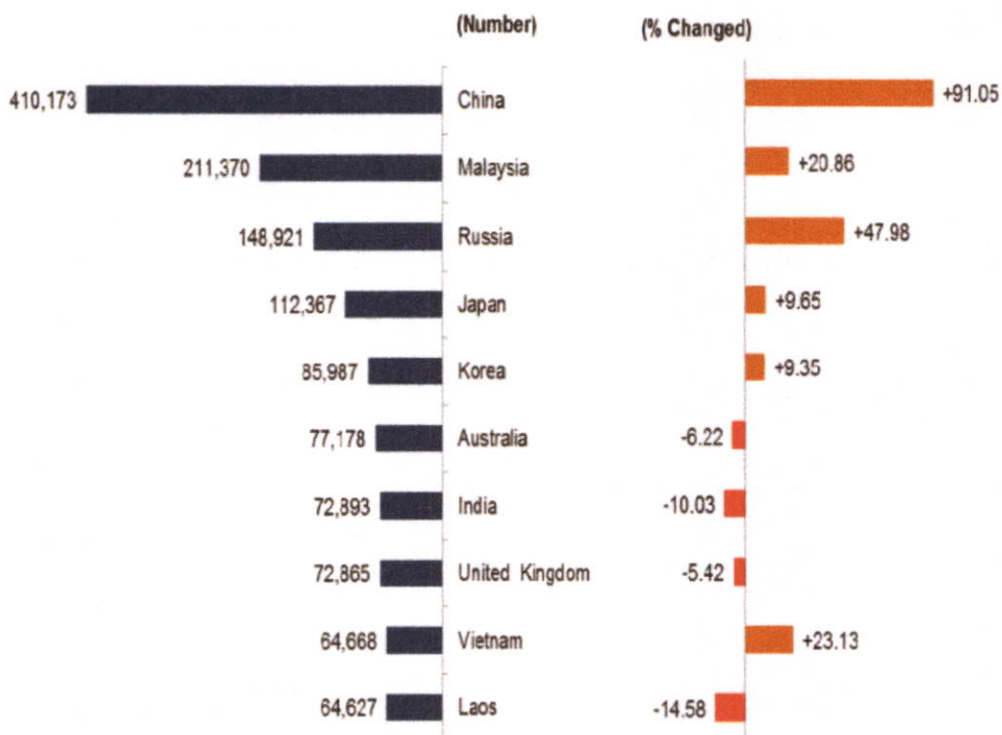
ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 2-3 สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติ เดือนเมษายน 2555 และ 2556 จำแนกตามภูมิภาค



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 2-4 นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เดือนเมษายน 2556 สูงสุด 10 อันดับแรก



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า เมื่อกรุงเทพเป็นเมืองที่ได้รับรางวัลด้านการท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นชาวจีนที่มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น เพราะฉะนั้นจึงควรมีองค์ประกอบที่รองรับนักท่องเที่ยวชาวจีนในพื้นที่ที่เป็นย่านของชาวจีนในเมืองไทย นอกเหนือไปจากโครงการธุรกิจการค้าแล้ว ควรจะตอบสนองในเรื่องของที่พักอาศัยด้วย เพื่อรองรับกิจกรรมที่ต่อเนื่องกัน

ธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่มีความสำคัญ เป็นธุรกิจที่มีอัตราการขยายตัว และอัตราการแข่งขันที่สูงในปัจจุบัน ซึ่งคือธุรกิจที่พักแรม

ปัจจุบันไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวยุคใหม่ได้เปลี่ยนแปลงไป ความคาดหวังจากการท่องเที่ยวไม่ใช่แค่ความเพลิดเพลินในการไปเยี่ยมชมตามสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ชื่อของ หรือรับประทานอาหารอร่อยๆเท่านั้น แต่เป็น "ประสบการณ์" การเดินทางที่แตกต่าง ดังนั้น ที่พักของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ จะเป็นส่วนหนึ่งของประสบการณ์เดินทางที่แปลกใหม่ ด้วยบุคลิกและจุดขายที่แตกต่าง

ธุรกิจที่พักแรมที่มีเอกลักษณ์สะท้อนความเป็นตัวตนที่โดดเด่นทางการออกแบบด้านสถาปัตยกรรม และการมีรูปแบบของการให้บริการที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐาน รวมถึงรูปแบบในการดำรงชีวิตของนักท่องเที่ยวที่หลากหลาย สร้างให้เกิดความแตกต่างไปจากธุรกิจที่พักแรมประเภทอื่นๆ ทั่วไป คือ ธุรกิจที่พักแรมประเภทโรงแรมบูติก (Boutique Hotel)

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์และการให้บริการแบบเฉพาะเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการดำรงชีวิตของผู้ใช้บริการกลุ่มเป้าหมาย (customized service) ถือได้ว่าเป็นเอกลักษณ์สำคัญของโรงแรมบูติค ปัจจุบันการออกแบบกลายเป็นรสนิยมของผู้บริโภค ดังนั้นในการออกแบบทั้งภายนอกและภายในของโรงแรมบูติค จึงยังจะต้องสร้างความแตกต่างและโดดเด่นจนสามารถสร้างเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรม ซึ่งอาจเกิดจากบุคลิกที่เป็นตัวเอง การออกแบบที่แตกต่างทำให้โรงแรมโดดเด่นเป็นที่สังเกตจดจำและกระตุ้นให้คนที่ชื่นชมความคิดด้านการออกแบบอยากเข้ามาทดลองพักและเข้ามาใช้บริการ ในขณะที่เดียวกันการออกแบบของโรงแรมก็ยังสะท้อนให้เห็นถึงบุคลิก รูปแบบการดำรงชีวิต และตัวตนของผู้มาพักได้เป็นอย่างดี

(ThailandEHotel. 2554: ระบบออนไลน์: www.thailandehotel.com/TH/boutique_hotels)

ทั้งนี้ธุรกิจโรงแรมบูติคขนาดเล็กในเขตกรุงเทพมหานครมีผลการดำเนินงานที่ดีเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเข้าพักของทั้งประเทศที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 60.73

(ชนิดา เงามจินตรักษ์และพรสวรรค์ รักเป็นธรรม, 2553)

เนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่ท่ามกลางแหล่งวัฒนธรรมและประเพณีย่านชาวจีน ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น จึงได้นำจุดเด่นด้านนี้มาสร้างความบูติคให้กับโรงแรมและสร้างพื้นที่ให้กับคนในชุมชนด้วย โดยจากพื้นที่เดิมของที่ตั้งโครงการชั้นล่างเป็นตลาดสดที่สำคัญของย่าน และมีตึกแถวที่โดนรื้อถอนไป ซึ่งร้านค้าเหล่านี้ จากการเก็บข้อมูล เห็นว่าเป็นร้านขายของแต่งงานตามประเพณีจีนที่สำคัญอยู่หลายร้านและมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ เชื่อมโยงกับพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบ จึงกำหนดเอกลักษณ์ของโรงแรมท่ามกลางเยาวราชให้ยังคงเป็นวิถีชีวิตเดิม คือตลาดและร้านค้าพาณิชย์ที่ไม่ขัดแย้งต่อคนในชุมชน และเป็นโรงแรมที่มีพื้นที่ให้นักท่องเที่ยวได้มาเรียนรู้ประเพณี วัฒนธรรมชาวไทยเชื้อสายจีน เช่น การพับกระดาษ ประเพณีการแต่งงาน การชงชา เป็นต้น ทำให้นักท่องเที่ยวได้รู้จักเยาวราชมากกว่าเป็นแหล่งอาหารรสเลิศยามค่ำคืน

จากข้อมูลข้างต้น จึงสรุปได้ว่าโครงการ Chinese Market & Hotel มีความเหมาะสมกับพื้นที่บริเวณรถไฟฟ้า ถนนเจริญกรุง เพราะคาดว่าจะเป็โครงการที่มีการตอบสนองทั้งกลุ่มนายทุน นักท่องเที่ยวและคนในชุมชนได้อย่างลงตัว โดยเน้นเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรม วิถีชีวิตจีน โดยเน้นความต่อเนื่องกับตลาดและชุมชนโดยรอบ ให้พื้นที่ชั้นล่างที่เชื่อมต่อกับย่านการค้าชาวจีนเป็นตลาดค้าขายแบบจีนและมีส่วนที่เป็นพื้นที่สาธารณะสำหรับคนในชุมชน ในส่วนของโรงแรมบูติคสไตล์จีน ซึ่งอยู่ชั้นบน คาดว่าจะได้ผลกำไรตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุน เนื่องจากสถิติผลการดำเนินงานและแนวโน้มตลาดการท่องเที่ยวข้างต้น และความน่าสนใจของสถานที่ตั้ง ใจกลางย่านไชน่าทาวน์ของกรุงเทพฯแห่งนี้

2.3 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม

2.3.1 ความหมายลักษณะสำคัญของโรงแรม

โรงแรม คือ สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักลงทุนจัดตั้งขึ้น เพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทางหรืออาจหมายถึงอาคารที่มีห้องนอนหลายห้องติดต่อกันเรียงรายกันไปอาคารหนึ่งหลัง หรือหลายหลัง และมีบริการหลายอย่างเพื่อความสะดวกของผู้มาพัก ซึ่งนิยมเรียกว่า “แขก”

Boutique Hotel (บูติกโฮเต็ล) คือโรงแรมขนาดกะทัดรัดมักมีจำนวนไม่เกิน 100 ห้อง แต่ละห้องอาจมีขนาดไม่ใหญ่ เรียกว่าใช้พื้นที่แบบ “the best out of small spaces” เดิมโรงแรมประเภทนี้ไม่เน้นตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ของนักเดินทางแบบ Business Traveler หลายแห่งจึงไม่มีห้องประชุมและสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำธุรกิจ แต่เมื่อแนวโน้มของนักธุรกิจที่นิยมเข้าพักในโรงแรมบูติกมากขึ้น โรงแรมเหล่านี้ก็ให้ความสำคัญกับบริการและความสะดวกในจุดนี้มากขึ้น

โรงแรมบูติกมักมีดีไซน์ที่แตกต่างและโดดเด่น หรืออาจมีธีมของการสร้างโรงแรมที่มีความน่าสนใจ ขณะที่บางแห่งอาจดัดแปลงมาจากอาคารที่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน ขณะที่บริการเฉพาะบุคคล/กลุ่ม (customized service) ก็ถือเป็นอีกจุดขายของโรงแรมลักษณะนี้ เพราะขนาดโรงแรมที่เล็กกว่า พนักงานจึงสามารถใส่ใจกับรายละเอียดของลูกค้าแต่ละคน และมีความใกล้ชิดกับลูกค้าทุกคนได้มากกว่าโรงแรมขนาดใหญ่ (Guest)

ลักษณะสำคัญของโรงแรม

1. โรงแรมเป็นสถานที่เคลื่อนไหวจากแหล่งที่ตั้งไม่ได้ (อาคารถาวร)
2. ใคร ๆ ก็มีสิทธิเข้าพักได้ ยกเว้นผู้เยาว์ที่ไม่มีผู้ดูแลมาพักอาศัย
3. เป็นวิสาหกิจที่ขายสินค้าบริการแบบมีกำไร ซึ่งขึ้นกับข้อปฏิบัติสากล การเงินของโรงแรมมีภาวะเป็น “อัตรบาล” คือไม่มีผู้ใดสั่งในเรื่องการเงินเหนือเจ้าของ, ผู้จัดการ บางประเทศเช่น ไทยวิสาหกิจโรงแรมอาจกู้เงินจากรัฐบาล ซึ่งเป็น การช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของรัฐ ดังนั้นวิสาหกิจโรงแรมตั้งอยู่ใน การควบคุมบางประการจากรัฐได้ โรงแรมจะต้องจัดให้มีการบริการเอกรูปครบถ้วน

4. โรงแรมควรจัดให้บริการทั้งแบบเที่ยว และแบบกลุ่ม

5. โรงแรมจะต้องจัดให้มีการบริการเอกรูปครบถ้วน สำหรับสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยอย่างน้อยจะต้องมีทั้งห้องนอนและห้องน้ำ ส่วนบริการอื่นที่ โรงแรมควรจะมีคือ อาหาร , บริการซักรีด , เครื่องดื่ม , ไปรษณีย์ , ที่ระลึก , ที่ประชุมหรืออื่น ๆ

2.3.2 การศึกษาประเภทของโรงแรม สามารถแบ่งได้หลายวิธีดังนี้

1. การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง
2. การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม
3. การแบ่งตามขนาดโรงแรม
4. การแบ่งตามการดำเนินการของโรงแรม
5. การแบ่งตามระยะเวลาที่เข้าพัก
6. การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก

ซึ่งแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้

1. การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง สามารถจำแนกได้ 4 ชนิด

1. โรงแรมในเมือง (CITY HOTEL , CONVENTION HOTEL) คือ โรงแรมตามเมืองใหญ่ที่มีความสำคัญทางการค้า, ธุรกิจ, การทูต, การท่องเที่ยวหรืออื่นๆ

2. โรงแรมในเมืองเล็ก (SMALLER CITY HOTEL) คือ โรงแรมที่อยู่ในเมืองขนาดเล็ก ห่างไกลจากชุมชนของเมืองใหญ่

3. โรงแรมตากอากาศ (RESORT HOTEL) คือ โรงแรมที่อยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ชายหาด, ริมทะเล, ภูเขา เป็นต้น

2. การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม แบ่งได้เป็น 5 ชนิด

1. โรงแรมชั้นพิเศษ (LUXURY HOTEL) มีส่วนที่ให้บริการและการบริการพิเศษต่าง ๆ ครบถ้วน

2. โรงแรมชั้นหนึ่ง (FIRST CLASS HOTEL) มีส่วนที่ให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ครบถ้วน

3. โรงแรมชั้นสอง (SECOND CLASS HOTEL) ลักษณะการบริการและองค์ประกอบต่างๆ ต่ำกว่าโรงแรมชั้นหนึ่ง

4. โรงแรมชั้นสาม (THIRD CLASS HOTEL) การบริการและส่วนประกอบที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีน้อยและบางส่วนไม่มี

5. โรงแรมราคาถูก (CHEAP HOTEL) ให้บริการด้านที่พักค้างคืน หรือห้องนอนเท่านั้น

6. โรงแรมระดับพิเศษ 5 ดาว (DELUXE)

7. โรงแรมชั้นหนึ่ง 4 ดาว (FIRST CLASS)
8. โรงแรมนักท่องเที่ยว 3 ดาว (TOURIST CLASS)
9. โรงแรมระดับประหยัด 2 ดาว (ECONOMY CLASS)
10. โรงแรมระดับประหยัด 1 ดาว (ECONOMY CLASS)

3. การแบ่งตาม ขนาดของโรงแรม

1. โรงแรมขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพัก > 300 ห้อง
2. โรงแรมขนาดกลาง 25 - 299 ห้อง
3. โรงแรมขนาดเล็ก < 25 ห้อง

4. การแบ่งตามการดำเนินการของโรงแรม

1. ลักษณะอเมริกัน (AMERICAN PLAN HOTEL) คืออัตราห้องพักรวมค่าอาหารด้วย ซึ่งอาจจะเป็น 2-3 มื้อ
2. ลักษณะยุโรป (EUROPE PLAN HOTEL) คือคิดเฉพาะอัตราห้องพักเท่านั้น ไม่รวมค่าอาหาร
3. ลักษณะผสม (DUAL PLAN HOTEL) คือมีทั้ง 2 แบบ ให้แขกเลือกในการรับบริการได้ตามความต้องการ

5. การแบ่งตามระยะเวลาห้องพัก

1. TRANSIENT HOTEL มีระยะเวลาเข้าพักสั้นเพียงวันเดียวหรือมากกว่านั้น ไม่มีการจองห้องพักล่วงหน้า
2. RESIDENT HOTEL มีระยะเวลาเข้าพักนานหลายวัน
3. RESORT HOTEL เป็นแบบที่พักผ่อนหรือพักผ่อน อาจมีระยะเวลาการเข้าพักตั้งแต่ 3-20 วัน ตามความต้องการของผู้เข้าพัก

6. การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก

1. BUSINESS เป็นโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ ซึ่งอาจมีส่วนประชุมหรือจัดงานเลี้ยงเพิ่มเติมด้วย
2. LEISURE OF TOURIST เป็นโรงแรมสำหรับพักผ่อนและ ท่องเที่ยว อาจมีส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนรอบ ๆ โรงแรม
3. SPORT เป็นโรงแรมสำหรับกีฬา กีฬา โดยอาจจะมีส่วนเล่นกีฬาประกอบ

ภายในตัวโรงแรมด้วย

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

2.4 การออกแบบตลาด

ความหมายของตลาด

เกียรติ จิวะกุล และคณะ (2525) กล่าวว่า "ตลาด" หมายถึง สถานที่แห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายสถานที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กันในบริเวณใดบริเวณหนึ่งที่มีทำเลเหมาะสมเป็นองค์ประกอบของพื้นที่ชุมชนในด้านเป็นย่านศูนย์กลาง (Central place) มีหน้าที่ใช้สอยเพื่อแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการเป็นประจำ เป็นเรื่องทางเศรษฐกิจ การทำมาหากิน และการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนในเขตพื้นที่ชุมชนหนึ่ง นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข่าวสารความรู้และความคิดต่างๆ เนื่องจากเป็นสถานที่แห่งเดียวที่ประชาชนแทบทุกชนชั้นมีส่วนร่วมในการใช้สอย

ตลาดสด เป็นแหล่งซื้อขายสินค้าทั้งของสด ทั้งเนื้อสด ปลา ผัก ผลไม้ และอาหารแห้งต่างๆ เช่น พริก หอม กระเทียม กะปิ เครื่องเทศ เกล็ด น้ำตาล ขนม ต่างๆ มีปรากฏอยู่ทั่วไปในชุมชนทั้งในรูปแบบของตลาดน้ำและตลาดบก

ตลาดน้ำ เป็นลักษณะตลาดสดที่มีปรากฏทั่วไปตามแม่น้ำ ลำคลองในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น ลักษณะคล้ายตลาดหาบเร่บนบกแต่ใช้เรือแพเป็นพาหนะนำสินค้าต่างๆ ไปส่งยังแหล่งรับซื้อหรือจุดนัดพบ แต่ระหว่างทางอาจหยุดและขายตามรายทางไปด้วย

ตลาดบก เป็นตลาดอีกประเภทหนึ่งอาจเป็นการเคลื่อนย้ายมาจากตลาดน้ำที่อยู่ริมแนวคลองคูเมืองหรือแม่น้ำ พ่อค้าแม่ค้าที่ต้องการแหล่งจำหน่ายประจำบนบก จึงปลูกเป็นเพิงหรือสร้างแพจำหน่ายสินค้าของตนไม่ต้องวนเวียนไปมา

ลักษณะทางกายภาพของตลาด

ตลาดในสมัยระยะแรกมีลักษณะที่ออกมาในรูปแบบที่ไม่ต้องพึ่งพาสถาปัตยกรรมก็ได้ คือเป็นลานโล่งเพียงอย่างเดียว ให้ผู้ซื้อและผู้ขายประกอบกิจกรรมกันได้ ต่อมาเริ่มหรือผ้ากันแดดและยกแผงตั้งสินค้าให้สูงขึ้นกว่าทางเดิน มีการสร้างหลังคาขนาดใหญ่คลุมพื้นที่ซื้อขาย ซึ่งถือได้ว่าเริ่มให้สถาปัตยกรรมเข้าไปมีบทบาทในกิจกรรมตลาด เกิดสถาปัตยกรรมที่ช่วยเสริมกิจกรรมของตลาดขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งออกมาในรูปของโกดังเก็บของบ้าง อาคารพาณิชย์และพักอาศัยรอบๆ ตลาดบ้าง เป็นต้น

ลักษณะทางกายภาพของตลาดโดยทั่วไป จำแนกออกได้เป็นส่วนๆ ดังนี้

1. อาคารขนาดใหญ่เป็นตัวตลาด มีลักษณะเป็นอาคารค่อนข้างถาวร ไปรุ่ง ประกอบด้วยแท่นตั้งสินค้าและอาจมีที่เก็บใต้แท่นนั้นๆ แต่ไม่มีลักษณะของการอยู่อาศัยปนเข้าไป กิจกรรมส่วนใหญ่เน้นหนักในด้านการซื้อขายสินค้าเท่านั้น

2. อาคารพาณิชย์และพักอาศัยโดยรอบ ออกมาในรูปของห้องแถวหรือตึกแถว ล้อมรอบตัวตลาดที่เป็นอาคารใหญ่ตรงกลาง อาคารประเภทนี้ช่วยส่งเสริมกิจกรรมหลักของตลาด เช่น เป็นที่เก็บสินค้าที่จะนำไปขายในตัวตลาด ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้ขาย ตลอดจนเป็นที่ขายส่งและปลีกสินค้าบางประเภทด้วย
3. ส่วนประกอบอื่นๆขึ้นอยู่กับกิจกรรมเฉพาะของแต่ละตลาด อาจออกมาในรูปของลานโล่งสำหรับหาบเร่ แผงลอย ลานจอดรถ ซึ่งมีความจำเป็นอย่างยิ่งในด้านการขนส่งและคมนาคม

2.5 แนวคิด ทฤษฎีที่สร้างความเข้าใจพื้นที่สาธารณะ

ความหมายของพื้นที่สาธารณะ

การสร้างความเข้าใจความหมายของพื้นที่สาธารณะ จำเป็นต้องทราบถึงลักษณะพื้นที่โล่งว่างในระดับเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่เพื่อทำกิจกรรมหลายประเภทสามารถแบ่งตามรูปแบบของการเกิดพื้นที่โล่งว่างออกได้เป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1. Urban Space พื้นที่โล่งว่างที่เกิดจากการปิดล้อมของสิ่งก่อสร้างต่างๆที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น ถนน อาคาร
2. Open Space พื้นที่โล่งว่างที่เกิดขึ้นเป็นธรรมชาติอยู่แล้ว แต่บางครั้งมี Open Space ที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของเมือง เช่น สนามกีฬา สนามม้า สวนสาธารณะ ซึ่งลักษณะนี้จะมีการซ้อนกันอยู่ใน Open Space หรือ Urban Space ก็ได้

การนิยามความหมายของพื้นที่สาธารณะในระดับเมือง มีดังนี้

กฎกระทรวงฉบับที่ 33(พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้ความหมายของคำว่า "ที่ว่าง" คือ พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตรและไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

Irwan Altman and Ervin H.Zube (1989:123) ได้กล่าวถึง คำว่า "สาธารณะ" (Public) กับคำว่า "ส่วนตัว" (Private) ไว้ดังนี้ Private คือ พื้นที่ในร่มหรือกลางแจ้งที่มีความเป็นส่วนตัวภายในบ้านหรือสถานที่ของตนเอง และ Public คือ พื้นที่ๆอยู่นอกเหนือพื้นที่ Private เป็นพื้นที่ภายในร่มและกลางแจ้ง มีเจ้าของเป็นเอกชนและสาธารณะ พื้นที่เหล่านี้ ได้แก่ ถนน ลาน สวน ตลาด วัด ห้องสมุด

Marcus et.al (1990:10) กล่าวว่า “ลานโล่งในเมือง” เป็นพื้นที่โล่งสาธารณะที่บริเวณส่วนใหญ่ได้รับการปูพื้นลาดแข็งโดยมีหน้าที่หลักคือเป็นที่เดินเล่น นั่งเล่น ทานอาหารและมองดูความ เป็นไปรอบๆตัว แตกต่างจากทางเดินเพราะเป็นที่เฉพาะสำหรับกิจกรรมดังกล่าว มิใช่เป็นเพียง ทางเดินอย่างเดียวเท่านั้น หากพื้นที่มีต้นไม้ปลูกมากกว่าพื้นที่ลาดแข็งจะเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ ไป

อลิศรา มีนะกนิษฐ(2546:87-98) ได้ศึกษา “วิวัฒนาการลานโล่งในเมืองไทยและเทศ” กล่าวว่า ที่ว่างในเมือง แบ่งกว้างๆออกได้เป็น 3 ประเภท

1. ที่ว่างที่มีลักษณะเป็นลานโล่ง (The Plaza)
2. ที่ว่างที่เป็นเส้นทางสัญจรหรือถนน (The Street)
3. ที่ว่างที่เป็นสวนสาธารณะ (The Park)

ซึ่งที่ว่างในเมืองมีความหมายรวมได้ว่า เป็นที่ว่างภายนอกอาคารที่มีผู้คนในเมืองมา พบปะชุมนุมกันเพื่อทำกิจกรรมต่างๆร่วมกันทางสังคมเป็นศูนย์กลางของเมือง เช่น ศูนย์กลางใน การสัญจร ศูนย์กลางกิจกรรม เป็นต้น

การพิจารณาถึงลักษณะพื้นที่ว่างสาธารณะในเมือง จำเป็นต้องศึกษาถึงองค์ประกอบ ทางกายภาพที่สำคัญ คือ

ขนาดของพื้นที่ว่างสาธารณะ มีความสัมพันธ์กับปัจจัยต่างๆดังนี้

1. ความสำคัญหรือหน้าที่ พื้นที่โล่งว่าง ซึ่งมีขนาดใหญ่มักจะมีค่าสำคัญมากกว่า พื้นที่โล่งว่างอื่นๆที่มีความสำคัญน้อยกว่า
2. ปริมาณของกิจกรรมการใช้พื้นที่โล่งว่าง กิจกรรมที่มีจำนวนผู้ใช้มากจำเป็นต้องมี ขนาดพื้นที่โล่งว่างใหญ่พอรองรับกิจกรรม
3. ผลกระทบทางจิตวิทยา คือความรู้สึกในการรับรู้ ซึ่งพื้นที่ขนาดใหญ่จะทำให้รับรู้ ถึงพื้นที่โล่งว่างน้อยลง

รูปร่างของบริเวณพื้นที่ว่างสาธารณะเกิดจากประโยชน์ในการใช้สอยเป็นหลัก และมี รูปร่างหลายชนิดได้แก่ สีเหลี่ยมจัตุรัส สีเหลี่ยมผืนผ้า วงกลม วงรี รูปแปดเหลี่ยม หรือ รูปร่างที่ไม่แน่นอน รูปร่างของพื้นที่ว่างสาธารณะเกิดจากการรวมกันของพื้นที่ว่าง สาธารณะหลายรูปทรงมาเชื่อมต่อกัน มีผลมาจากระบบเส้นทาง ถนนและทางเท้าของ เมือง

ขอบเขตของพื้นที่ว่างสาธารณะจะถูกกำหนดโดยองค์ประกอบในทาง 3 มิติ ได้แก่

1. ระนาบผนัง หรือระนาบทางแนวตั้ง (The Panel , Wall or Frame) ได้แก่ โครงสร้างต่างๆของกรอบอาคาร กำแพง รั้ว ทางเดินที่มีหลังคาคลุม แนวเสา หลังคาที่ยื่นออกมาจากตัวอาคาร หรือแนวต้นไม้
2. ระนาบพื้น หรือระนาบทางแนวนอน (The Floor) กำหนดโดยแนวอาคาร แนวถนน ทางเท้า หรือด้วยลวดลายวัสดุปูพื้น
3. ระนาบเพดาน หรือระนาบเหนือศีรษะ(The Ceiling)จะไม่มีขอบเขตที่แน่นอน อาจเปิดโล่งสู่ท้องฟ้า หรืออาจมีสิ่งปกคลุม ได้แก่ หลังคา หรือต้นไม้ โดยทั่วไปความสูงของอาคารที่ปิดล้อมพื้นที่ว่างจะเปรียบเสมือนเพดานช่วยในการกำหนดเส้นขอบเขต ความสูงของพื้นที่โล่งว่าง

การใช้ประโยชน์พื้นที่สาธารณะในชุมชนเมือง

ที่ตั้งของพื้นที่สาธารณะในเมืองชี้ให้เห็นถึงความต้องการใช้งานในสถานที่นั้นได้อย่างชัดเจน ซึ่งมีตำแหน่งที่สำคัญ ดังนี้

- บริเวณใจกลางเมือง เป็นจุดศูนย์กลางของถนน อาคาร หรือเป็นศูนย์กลางของการขยายตัวของเมืองทั้งหมด
- บริเวณจุดตัดกันของถนนสายหลัก จะอยู่บนถนนสายหลักบริเวณทางร่วม ทางแยก เกิดเป็นสามแยก สี่แยก หรือวงเวียน บางครั้งอาจเป็นจุดเดียวกับศูนย์กลางเมืองก็ได้
- บริเวณโดยรอบอาคารสาธารณะที่มีความสำคัญ เป็นเสมือนทางเข้าหลักไปสู่อาคารสาธารณะ ความสำคัญนี้จะเห็นจากการที่อาคารและบริเวณโดยรอบหันหน้าเข้าหาพื้นที่ศูนย์กลางเดียวกัน

การใช้ประโยชน์ของพื้นที่สาธารณะที่พบในชุมชนเมือง สามารถแบ่งตามการใช้งานได้ดังนี้

1. เพื่อการค้า เป็นพื้นที่เพื่อการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า เช่น พื้นที่บริเวณตลาด
2. เพื่อการสื่อสาร เป็นพื้นที่เพื่อการสื่อสาร พบปะ พูดคุยถ่ายทอด ให้ข่าวสารกัน
3. เพื่อการนันทนาการ เป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เล่นกีฬา หรือออกกำลังกาย
4. เพื่อการคารวะศรัทธา เป็นพื้นที่เพื่อประกอบพิธี การบูชา การสวดมนต์
5. เพื่อเน้นให้ความสำคัญ เป็นพื้นที่เพื่อเน้นอาคารที่มีความสำคัญ เช่น อนุสาวรีย์
6. เพื่อผลทางด้านกรมองเห็น เป็นพื้นที่เพื่อผลทางด้านความงาม หรือเพื่อกระจายคนจำนวนมากออกมา เช่นพื้นที่ว่างรอบอาคารสำคัญ

Helle Scholt (2003 : 4) กล่าวถึงรูปแบบพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่สาธารณะต้องพิจารณาควบคู่กับลักษณะทางกายภาพ เพื่อให้สามารถออกแบบพื้นที่ได้ตอบรับกับกิจกรรมสาธารณะ แบ่งผู้ใช้ออกเป็นดังนี้

1. ผู้ที่ใช้เป็นกิจวัตรทุกวัน คือ ผู้ที่อาศัยและทำงานอยู่ในพื้นที่
2. ผู้เยี่ยมเยือนและกลุ่มลูกค้า คือ ผู้เข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทั้งเพื่อทำงานหรือไปซื้อของ
3. ผู้ที่ผ่านมาผ่านไปด้วยการเดินเท้า คือ ผู้ที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่
4. ผู้ที่มาเพื่อนันทนาการ คือ ผู้ที่เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน ออกกำลังกาย เป็นต้น
5. ผู้เยี่ยมเยือนเมื่อมีกิจกรรม คือ ผู้มาใช้พื้นที่เฉพาะเวลามีกิจกรรมชั่วคราวที่พิเศษเกิดขึ้น

บทที่ 3

การกำหนดและวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

3.1 ย่านบริเวณที่ตั้งโครงการ

3.1.1 ย่านเยาวราช

ย่านไชน่าทาวน์ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ปลายเกาะรัตนโกสินทร์ทางทิศตะวันตก ตั้งอยู่ในเขต สัมพันธวงศ์ และเป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรมและสังคมของชาวจีน

ย่านเยาวราช เป็นย่านที่ขยายตัวออกมาจากสำเพ็งมาตั้งร้านค้าริมถนนเยาวราช มีสินค้านานาชนิดจากจีน หลังการตัดถนนสายนี้ทำให้ตลาดเก่าอยู่ติดริมถนนสายนี้ เป็นตลาดการค้าอาหารทะเลสดและแห้งจากจีนที่สำคัญ การจำหน่ายอาหารและสินค้าจากจีนมีความต้องการมากจนริมถนนฝั่งตรงข้ามตลาดเก่าได้เกิดตลาดสดที่มีการค้าผัก ผลไม้และอาหารทะเลสดอีกแห่งหนึ่งคือตลาดกรมภูเรศ นอกจากนี้เยาวราชยังเป็นย่านการค้าทองคำ ทองแท่ง ทองรูปพรรณที่มีชื่อเสียงโดดเด่นอย่างมาก (ชัยยศ จิตเอกวิโรจน์, 2550:31)



รูปที่ 3-1 แผนที่เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา : http://en.wikipedia.org/wiki/Samphanthawong_District

จากการสำรวจพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ และพื้นที่บางส่วนที่อยู่ติดต่อกัน คือ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย พบว่ามีย่านการค้าพาณิชย์กรรมที่สำคัญและย่านการค้าที่หนาแน่นอยู่โดยรอบ ลักษณะส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ ตึกแถว ในละแวกใกล้เคียงพบย่านที่สำคัญ 11 แห่ง ดังนี้

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. พาหุรัด | 2. สะพานเหล็ก |
| 3. สำเพ็ง | 4. ท่าน้ำราชวงศ์ |
| 5. คลองถม | 6. วัดมังกรกมลาวาส |
| 7. ตลาดใหม่ | 8. ตลาดเก่า |
| 9. วงเวียน 22 กรกฎาคม | 10. วงเวียนโอเดียน |
| 11. ตลาดน้อย | |



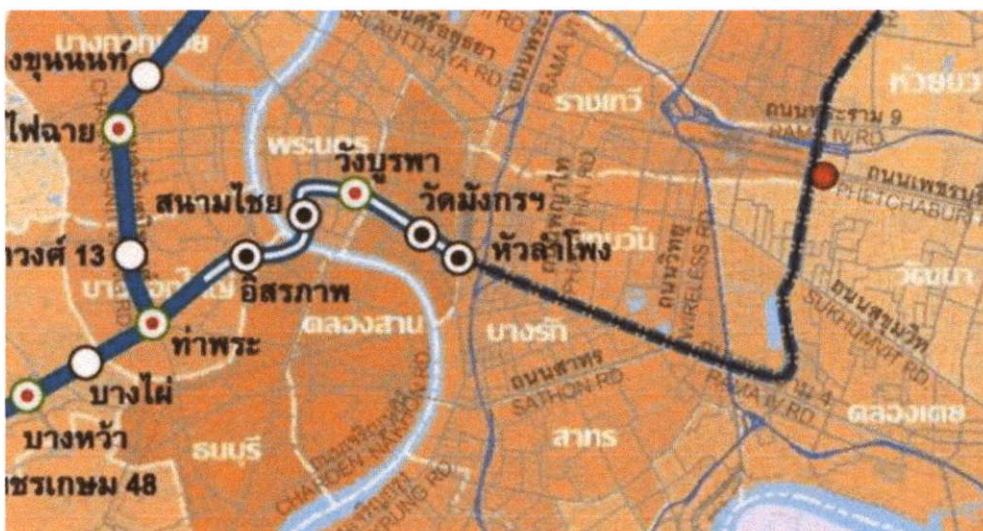
รูปที่3-2 ย่านที่สำคัญบริเวณพื้นที่โครงการ

3.2 การเข้ามาของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินเชื่อมต่อกับถนนวงแหวนรอบนอก แบ่งออกเป็น 2 ช่วง

1. ส่วนต่อขยายด้านเหนือ ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ
2. ส่วนต่อขยายด้านใต้ ช่วงหัวลำโพง-บางแค

ส่วนต่อขยายหัวลำโพง-บางแค ระยะทาง 14 กิโลเมตร แบ่งเป็นโครงสร้างใต้ดินจากหัวลำโพง-ท่าพระ 5 กิโลเมตร 4 สถานี (วัดมังกรฯ วังบูรพา สนามไชย อีสราภา) และช่วงโครงสร้างยกระดับช่วงท่าพระ-บางแค 9 กิโลเมตร 7 สถานี แนวเส้นทางเริ่มจาก สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินหัวลำโพง เข้าแนวถนนพระราม 4 ถนนเจริญกรุง ผ่านวัดมังกรกมลาวาส วังบูรพา เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสนามไชย ผ่านพระบรมมหาราชวัง ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาที่ปากคลองตลาด ลอดคลองบางกอกใหญ่ เข้าสู่ถนนอิสราภา สิ้นสุดเส้นทางที่วงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษก



รูปที่3-3 ผังสถานีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่ผ่านย่านเยาวราช

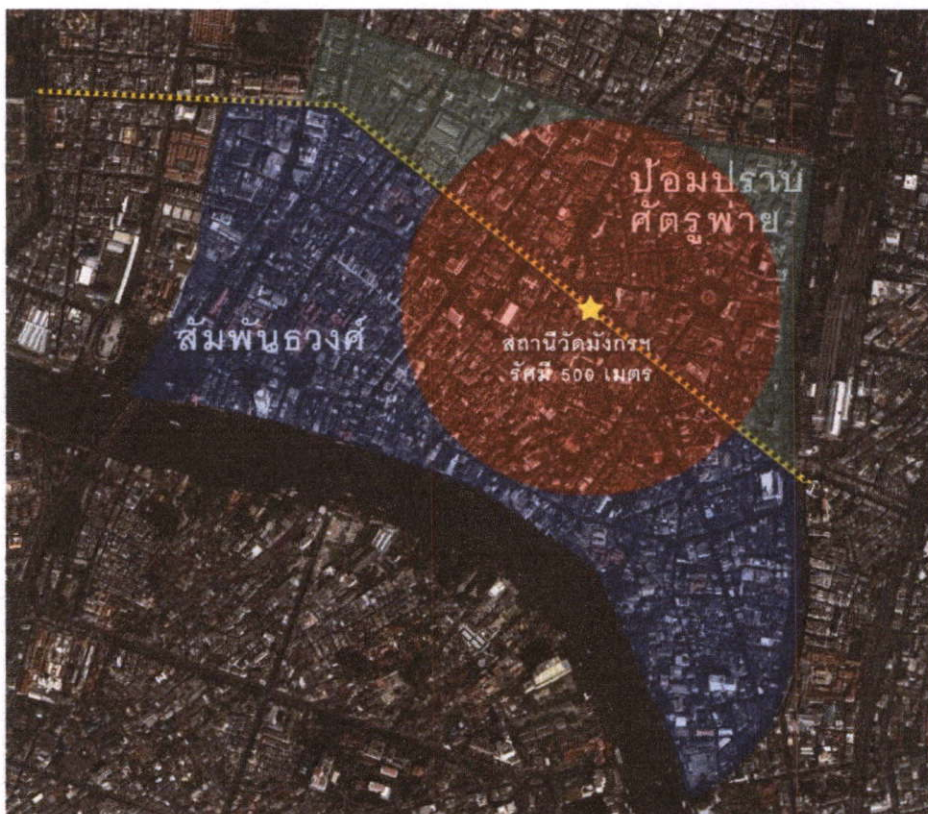
จากการศึกษาร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 และ เทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร ปี 2542 ระบุว่า ระยะรัศมี 500 เมตร วัดจากขอบชานชาลาสถานีรถไฟฟ้าสามารถสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษคือสูงเกิน 23 เมตร และมีพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตรได้โดยไม่ต้องตรวจสอบขนาดความกว้างของถนน และบริเวณต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก (เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย) ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตร

การมาของรถไฟฟ้าใต้ดินย่อมนำมาซึ่งสิ่งที่คุณในพื้นที่วิตกกังวลต่อทั้งเรื่องความมั่นคงในการอยู่อาศัย ราคาเช่าที่ดินที่ต้องเพิ่มขึ้น การเปลี่ยนมือของคนจากพ่อค้ารายย่อยมาเป็นกลุ่ม

ทุนขนาดใหญ่ อันนำมาซึ่งความเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตอย่างถอนราก จิตวิญญาณของความเป็น
 ไซนาทาวน์ที่อาจสูญสลายไปดังตัวอย่างเช่นเดียวกับ โครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นในย่านไซนาทาวน์
 อื่นๆ ในหลายประเทศที่คงไว้ได้แต่เพียง *เปลือก* และรูปลักษณ์อาคาร แต่ไม่อาจรักษาวิถีชีวิตและ
 วัฒนธรรมย่อยของชุมชนไว้ได้ (Walking in Cities, หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ, 4 สิงหาคม 2552)

3.3 เกณฑ์กำหนดการเลือกที่ตั้งโครงการ

3.3.1 บริเวณแนวรถไฟฟ้าบนถนนเจริญกรุง ย่านเยาวราช โดยเน้นจุดที่ตั้งสถานี
 รถไฟฟ้าวัดมังกรกมลาวาสเป็นศูนย์กลาง ขยายออกไปในรัศมี 500 เมตร เนื่องจากเป็นระยะที่
 กฎหมายกำหนด



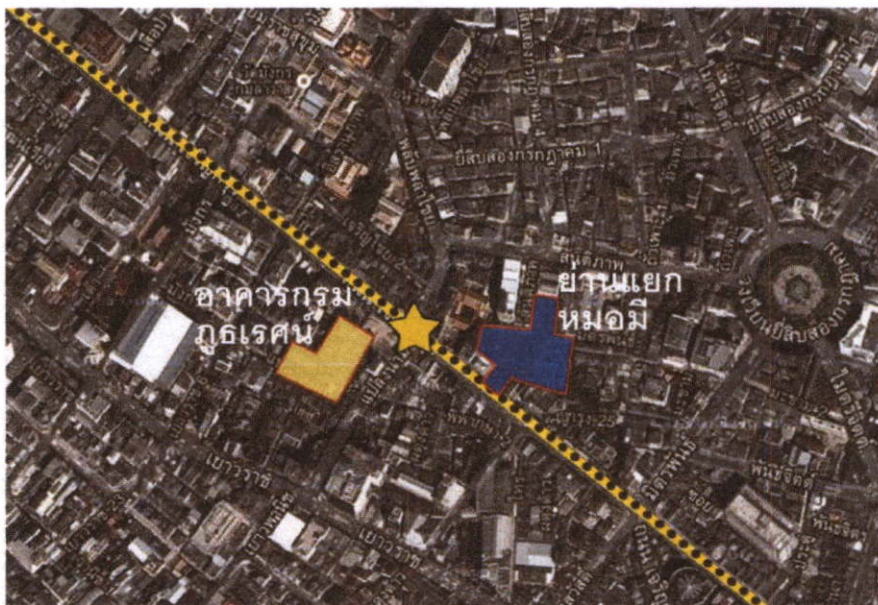
รูปที่3-4 รัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าวัดมังกรกมลาวาส

3.3.2 บริเวณที่อยู่ใกล้พื้นที่ตลาดเก่าเยาวราช เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความเป็น
 ศูนย์กลางของย่านเยาวราช ที่มีความเข้มข้นทางกิจกรรมสูง มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การค้าและ
 กิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม กระจุกรวมตัวกันอยู่



รูปที่3-5 พื้นที่ตลาดเก่าเยาวราช

3.3.3 พื้นที่ที่มีโอกาสในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้จริง เนื่องจากเยาวราชเป็นย่านที่อยู่อาศัยและการค้าหนาแน่น จึงแทบจะไม่เหลือพื้นที่ในการสร้างอาคารใหม่ กรณีนี้อาจเลือกพื้นที่ว่าง หรืออาคารทรุดโทรมที่มีได้เป็นอาคารที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์เพื่อนำมาเสนอรูปแบบใหม่ได้



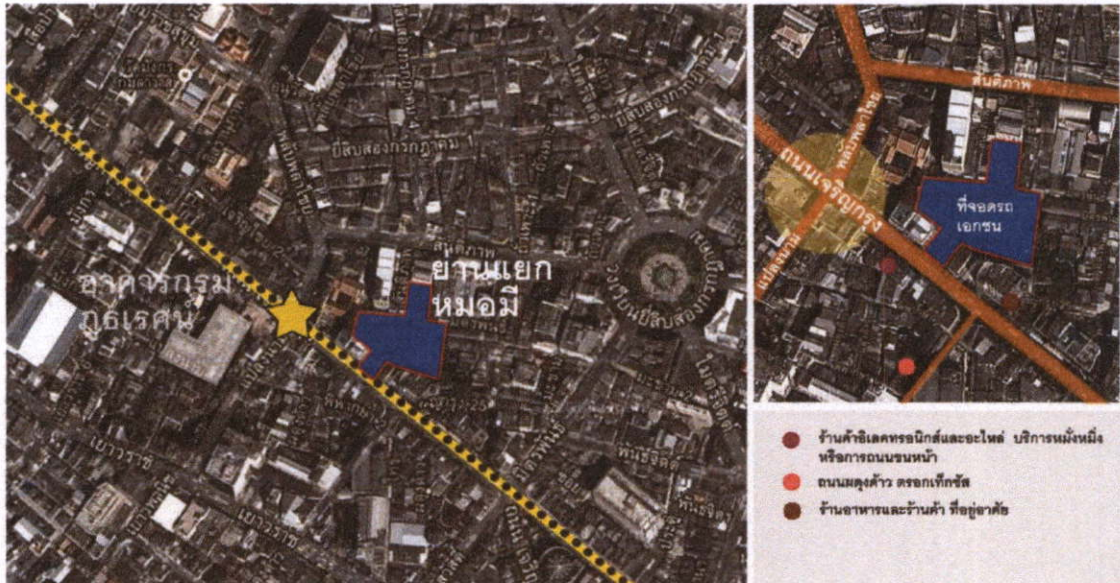
รูปที่3-6 พื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ

3.4 การพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการย่านเยาวราชที่สอดคล้องกับเกณฑ์กำหนด มีดังนี้

- (1) ย่านแยกหมอมี่
- (2) อาคารกรมภูธรเรศน์

3.4.1 ย่านแยกหมอมี่



รูปที่3-7 พื้นที่ย่านแยกหมอมี่

3.4.1.1 ลักษณะทั่วไป

อยู่ติดถนนเจริญกรุง เข้าถึงได้ง่าย ในอดีตเป็นโรงหนังชื่อว่าโรงหนังพัฒนาการหรือโรงหนังสิริรามมา ปัจจุบันเป็นลานจอดรถสิริรามมา(เอกชน) ค่าบริการ 35 บาท/ชั่วโมง

3.4.1.2 ลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยรอบ

ฝั่งโครงการมีโรงพยาบาลวอชิงตันมูลนิธิ ที่เป็นอาคารเก่าแก่ที่สำคัญ มีศาลเจ้ากวางตุ้งซึ่งปัจจุบันถูกรื้อถอนเพื่อทำทางขึ้นลงสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารฝั่งสิริรามมาส่วนใหญ่ได้รับการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงไปมาก บางส่วนถูกรื้อถอนสร้างเป็นอาคารชั้นเดียว ส่วนมากเป็นร้านขายอาหาร มีป้ายรถเมล์ และร้านค้าทั่วไป

ฝั่งตรงข้ามโครงการ บริเวณริมถนนเจริญกรุง มีรูปแบบการค้าขาย และการบริการที่เปลี่ยนไปตามช่วงเวลา นอกจากนี้จะมีร้านค้าอะไหล่ เครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านหมอพั้น ที่เปิดทำการในเวลาปกติแล้ว ในเวลากลางวันยังมีบริการรับถอนขนบนใบหน้า หรือที่คนจีนแต่จีวเรียกว่า"หมั่งหมิง" มีแผงลอยขายข้าวแกง รับปะชุนผ้า ในตอนเย็นจะมีแผงลอยขายของเก่า

3.4.1.3 ความหนาแน่น

ความหนาแน่นของประชากรค่อนข้างน้อย เนื่องจากเริ่มห่างไกล ออกจากศูนย์กลางเขาวราชที่คึกคักแล้ว แต่ในบริเวณใกล้เคียงมีโรงเรียน สอนพิเศษตัวร้อง ทำให้มีเด็กวัยรุ่นจำนวนมาก ในช่วงพักของคอร์สเรียน นักเรียนอาจต้องการกิจกรรมและพื้นที่รองรับการพักผ่อน

ปริมาณรถยนต์ มีปริมาณมากเพราะเป็นช่วงถนนที่เชื่อมถนนเขาวราชออกไปสู่วงเวียน 22 กรกฎาคม ถนนทรงสวัสดิ์ และถนนเจริญกรุง ตอนล่างได้

3.4.1.4 สภาพอาคารโดยรอบ

อาคารข้างเคียงเป็นอาคารตึกแถว 2-7 ชั้น เป็นอาคารพักอาศัยมีรั้วคอนกรีตกัน บริเวณข้างทางถนนเจริญกรุง เป็นอาคารคสล. พื้นที่ใช้งานอาคารเป็นอาคารพาณิชย์กรรม ชั้นล่างไว้ค้าขายชั้นบนเป็นที่พักอาศัย แต่อาคารที่ไม่ได้อยู่ติดริมถนนโดยมากจะใช้เป็นอาคารพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะบริเวณที่เริ่มห่างจากศูนย์กลางเขาวราชที่คึกคักเข้าสู่วงเวียน 22

กรกฎ อาคารยังคงเป็นตึกแถว การใช้งานอาคารชั้นล่างมีการค้าขายและเปิดเป็นสำนักงาน ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย

3.4.1.5 ข้อดี – ข้อเสีย

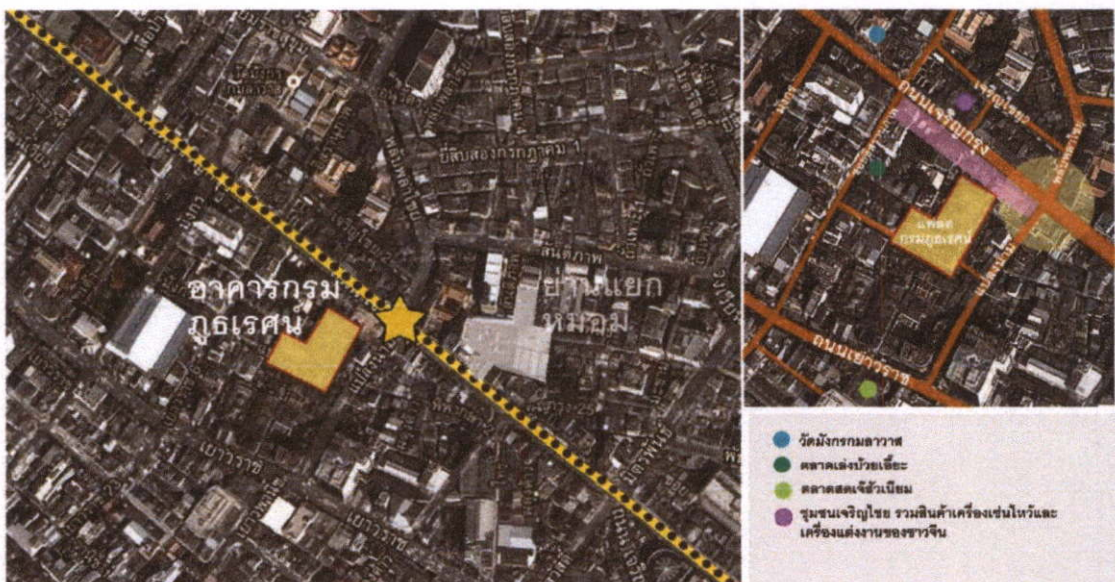
ข้อดี

1. เป็นพื้นที่โล่ง หากเกิดโครงการได้จริงจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง และไม่เกิดปัญหาในการไล่อื้อที่อยู่อาศัย
2. เป็นย่านที่เริ่มห่างจากศูนย์กลางเยาวราช ทำให้ได้ความสงบ และสร้างการใช้งานได้หลากหลาย เนื่องจากกลุ่มผู้ใช้งานมีวัยรุ่นนักเรียนเพิ่มขึ้น

ข้อเสีย

1. ทางเข้าโครงการแคบเมื่อเทียบกับพื้นที่ว่างด้านใน ทำให้คนที่สัญจรไปมาอาจมองผ่านไป
2. มีอาคารคสล.ทรวดโถมติดกับที่ดินและมุมมองจากภายในที่ดินดูเหมือนถูกปิดล้อมด้วยตึกแถว ไม่มีมุมมองที่สวยงาม
3. เป็นย่านที่เริ่มห่างจากศูนย์กลางเยาวราช ตลาดเก่า ศาลเจ้า ทำให้ไม่ได้สัมผัสกับเสน่ห์ของกินของใช้ กลิ่นอายของวัฒนธรรมจีนเท่าที่ควร

3.4.2 อาคารกรมภูธรเรศน์





รูปที่3-8 อาคารกรมภูเรศน์

3.4.2.1 ลักษณะทั่วไป

หลังจากการรื้อถอนตึกแถวริมถนนไป ทำให้อาคารกรมภูเรศน์อยู่ติดถนนเจริญกรุง เป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 แบ่งออกเป็น 270 ห้องสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ 2510 เป็นอาคารสูงแห่งแรกที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองเก่า ถนนเยาวราช เจ้าของอาคาร คือสำนักงานทรัพย์สินฯ

3.4.2.2 ลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยรอบ

ชั้นล่างของอาคารเป็นตลาดกรมภูเรศน์ มีทางออกติดกับตลาดเล่งบัวเยี่ยะบริเวณตรอกอิสราณภาพ ขายอาหารสด อาหารแห้งจากจีนทุกชนิด และมีทางออกไปสู่ถนนแปลงนาม มีร้านค้าเก่าแก่ขายสินค้าอุปโภคบริโภคอยู่เป็นจำนวนมาก

ฝั่งตรงข้ามอาคาร บริเวณริมถนนเจริญกรุง คือ ชุมชนเจริญไชย ซึ่งมีอาคารตึกแถวที่เก่าแก่อายุกว่าร้อยปี ค้าขายสินค้าทางประเพณีความเชื่อ (เช่น กระดาษที่ใช้ในงานไหว้เจ้า อุปกรณ์การแต่งงานแบบจีน และเสื้อผ้าตามงานประเพณี) ถือว่าเป็นย่านที่สำคัญในเยาวราช

3.4.2.3 ความหนาแน่น

ความหนาแน่นของประชากรมาก เนื่องจากมีชุมชนสำคัญที่อยู่บริเวณใกล้เคียงและตลาดหลายแห่ง ซึ่งจะคึกคักในช่วงเช้าไปจนถึงเย็น นอกจากนั้นยังอยู่ใกล้กับถนนเยาวราช แหล่งร้านอร่อยที่มีนักท่องเที่ยวคึกคักในตอนกลางวัน

ปริมาณรถยนต์ มีปริมาณมากเพราะเป็นถนนที่มาจากตลาดคลอง
ถมและวัดเล่งเน่ยยี่ อาคารอยู่ใกล้สี่แยกแปลงนามที่จะออกไปสู่พลับพลาไชย
และถนนเยาวราชได้ นอกจากนั้นยังมีรถมอเตอร์ไซด์เป็นจำนวนมาก

3.4.2.4 สภาพอาคารโดยรอบ

อาคารโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์สูง 3-4 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคาร
ที่มีความเก่าแก่ ชั้นล่างเปิดเป็นร้านค้าขายของ

3.4.2.5 ข้อดี – ข้อเสีย

ข้อดี

1. อยู่ใกล้แหล่งค้าขาย ใกล้ศูนย์กลางเยาวราช ทำให้มีร้านขายข้าวของ
เครื่องใช้ต่างๆที่บ่งบอกถึงวัฒนธรรมและแสดงความเป็นอยู่ของชาวไทยเชื้อ
สายจีน ในเยาวราช ทำให้เข้าถึงบรรยากาศไชน่าทาวน์โดยไม่ต้องปรุงแต่ง
2. สามารถเดินไปถึงถนนเยาวราช ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงยามค่ำ
คืนในกรุงเทพ
3. อยู่ในบริเวณตำแหน่งทางขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้าม้งกรมลาวาส ทำให้การ
สัญจรสะดวกมากยิ่งขึ้น และมีโอกาสในการทำเส้นทางเชื่อมต่อจากสถานี
เข้าสู่โครงการได้ สะดวกแก่นักท่องเที่ยวที่มาจากสนามบินสุวรรณภูมิ

ข้อเสีย

1. เนื่องจากอยู่ใกล้ศูนย์กลางเยาวราช ทำให้มีคนพลุกพล่านและแออัด ไม่
ค่อยเป็นส่วนตัว และอาคารติดกับด้านหลังของอาคารพาณิชย์ ทำให้ยาก
ต่อการจัดการพื้นที่
2. อาคารกรมภูธรเรตน์ถึงแม้ว่าจะมีสภาพทิวทัศน์ดี แต่ก็ยังเป็นอาคารพักอาศัย
เก่าแก่ ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในชุมชนค่อนข้างมากเพราะอยู่อาศัยมา
นาน ดังนั้นสถาปัตยกรรมที่เกิดขึ้นจึงมีผลต่อชุมชนมาก

3.4.3 เปรียบเทียบพื้นที่และให้คะแนนพื้นที่

3.4.3.1 ที่ตั้งย่านแยกหมอมมี



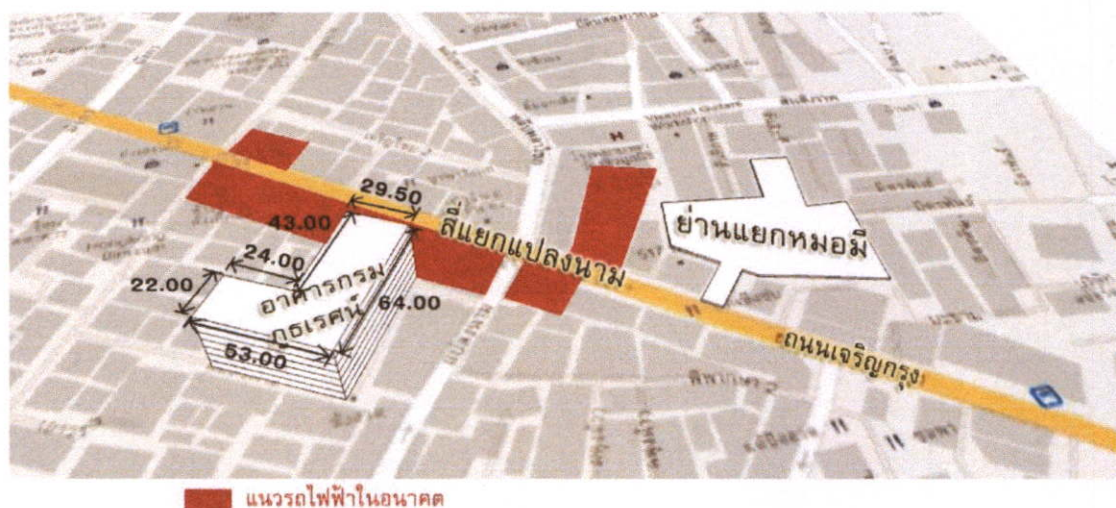
รูปที่3-10 ขนาดพื้นที่ย่านแยกหมอมมี

เกณฑ์การให้คะแนน เรียงลำดับจาก 5-1 คือ 5 หมายถึง ลักษณะพื้นที่ที่เข้าเกณฑ์มาก 1 หมายถึง ลักษณะพื้นที่ที่เข้าเกณฑ์น้อย

เกณฑ์พิจารณา	5	4	3	2	1
1. การเดินทางและเข้าถึงโครงการ		●			
2. ใกล้ศูนย์กลางย่านเยาวราช			●		
3. ความเป็นไปได้ของโครงการ		●			
4. สภาพแวดล้อมที่สื่อเอกลักษณ์เยาวราช		●			
5. ใกล้แหล่งท่องเที่ยว		●			
6. จุดชุมทาง(node)		●			
7. กลุ่มนักท่องเที่ยว			●		
8. ผู้มาจับจ่ายใช้สอย		●			

รวม 30

3.4.3.2 ที่ตั้งอาคารกรมภูเรศน์



รูปที่ 3-11 ขนาดพื้นที่อาคารกรมภูเรศน์

เกณฑ์การให้คะแนน เรียงลำดับจาก 5-1 คือ 5 หมายถึง ลักษณะพื้นที่ที่เข้าเกณฑ์มาก 1 หมายถึง ลักษณะพื้นที่ที่เข้าเกณฑ์น้อย

เกณฑ์พิจารณา	5	4	3	2	1
การเดินทางและเข้าถึงโครงการ	●				
ใกล้ศูนย์กลางย่านเยาวราช		●			
ความเป็นไปได้ของโครงการ			●		
สภาพแวดล้อมที่สื่อเอกลักษณ์เยาวราช	●				
ใกล้แหล่งท่องเที่ยว		●			
จุดชุมทาง(node)	●				
กลุ่มนักท่องเที่ยว		●			
ผู้มาจับจ่ายใช้สอย	●				

รวม 35

จากการให้คะแนนพื้นที่สรุปได้ว่าที่ตั้งบริเวณอาคารกรมภูเรศน์ได้คะแนนมากกว่า

3.5 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

3.5.1 บริเวณโดยรอบอาคารกรมภูเรศน์



รูปที่3-12 ก่อนทำการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน



รูปที่3-13 ขณะทำการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดินปัจจุบัน

จากรูปที่ 3-12 และ 3-13 เป็นการแสดงให้เห็นถึงสภาพแวดล้อมด้านหน้าอาคารก่อนและหลังการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน จะเห็นได้ว่าบริเวณหน้าอาคารก่อนก่อสร้างมีต้นไม้ปกคลุมเพิ่มความร่มรื่นให้กับถนนและมีหาบเร่แผงลอยแทรกตัวอยู่ ปัจจุบันนี้ตึกแถวด้านหน้าได้ถูกรื้อถอนลงไปทำให้อาคารอยู่ติดถนนเจริญกรุง มองเห็นได้ชัดเจน ในอนาคตคาดว่าอาคารที่อยู่ติดริมถนนแถบนี้น่าจะได้รับการปรับปรุงเพื่อส่งเสริมทัศนียภาพให้ดีกว่าที่เป็นร่องรอยการรื้อถอนอาคารในปัจจุบัน



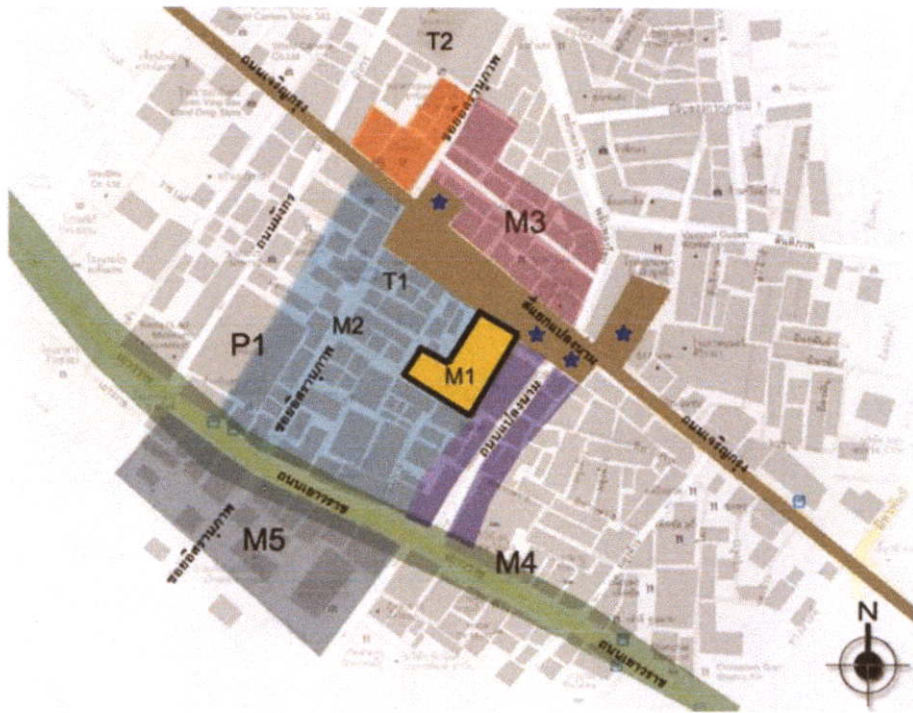


รูปที่3-14 สภาพอาคารกรมภูธรเรศน์



รูปที่3-15 สภาพอาคารกรมภูธรเรศน์ชั้นล่างที่เป็นตลาด

ในปี พ.ศ.2522 มีการยกเลิกสัญญาเช่า แต่ในปัจจุบันปรากฏว่าผู้อาศัยก็ยังคงไม่ย้ายออก ทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯไม่สามารถปรับปรุงอาคารได้ ทางด้านกายภาพจะเห็นได้ว่าสภาพอาคารทรุดโทรม สกปรก ไม่มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาที่อยู่อาศัยที่สำคัญที่สุดคือ การไม่มีสัญญาเช่า ทำให้ไม่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ส่งผลให้ไม่มีกำลังใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ไม่มีกำลังใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปัญหาที่อยู่อาศัยอื่นๆเป็นปัญหาสภาพอาคารที่ควรได้รับการปรับปรุง เช่น ลิฟท์ค้าง กลิ่นขยะ การระบายน้ำ และน้ำรั่ว (พีระ ตรีชดารัตน์, 2546) ในกรณีนี้ที่สภาพอาคารเสื่อมโทรมมาก จนไม่สามารถจะใช้อาศัยอยู่ต่อไปได้ อาคารหลังนี้ก็จะต้องหมดสภาพการใช้งานและถูกทุบทิ้งไป



รูปที่3-16 บริเวณรอบอาคารกรมภูเรศน์

ตารางที่ 3-1 แสดงลักษณะทางกายภาพและข้อมูลบริเวณรอบอาคารกรมภูเรศน์

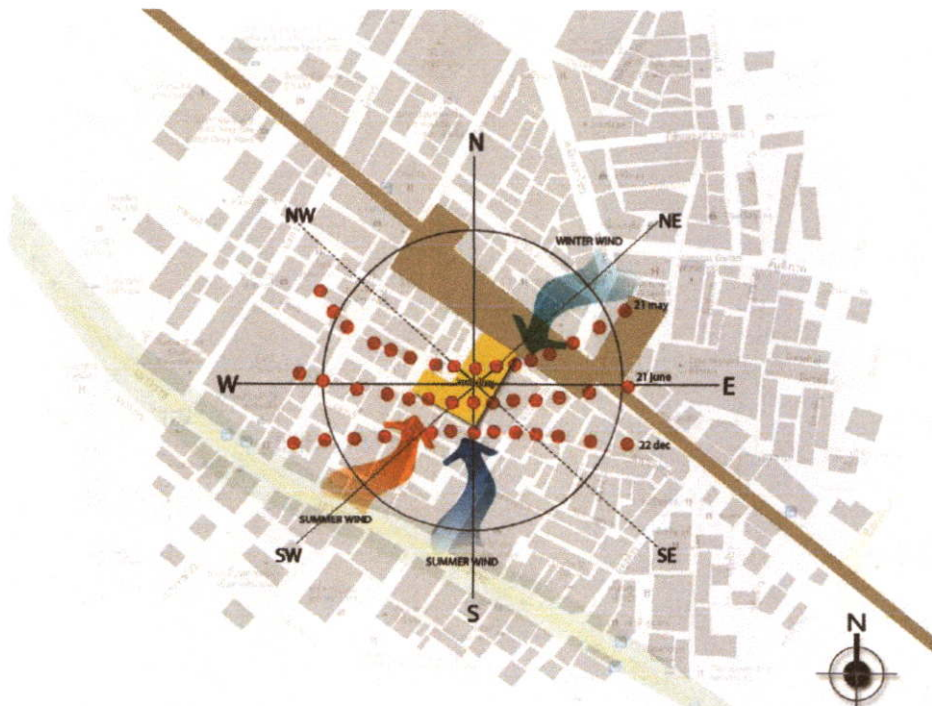
ลักษณะทางกายภาพ	รูปประกอบ	ข้อมูล
ตลาด M1 ตลาดใหม่กรม ภูเรศน์		นิยมเรียกว่าตลาดใหม่เป็นตลาด ค้าผลผลิตทางการเกษตร อาหาร ทะเลสด สร้างโดยกรมหมื่นภูเรศ ธำรงค์ศักดิ์
M2 ตลาดเล้งบัวเวีเยะ		ในซอยอิสรานุภาพจากถนน เยาวราชถึงถนนเจริญกรุง เป็น ย่านค้าอาหารสดอาหารแห้งจาก จีนทุกชนิด

<p>M3 ย่านสินค้าไห้วเจ้า</p>		<p>ตรอกเจริญไชย ตึกแถวบริเวณนี้มีอายุกว่าร้อยปี เป็นแหล่งศูนย์รวมสินค้าศูนย์รวมสินค้าเครื่องเซ่นไหว้และเครื่องแต่งงานของชาวจีนที่สำคัญที่สุดในประเทศไทย</p>
<p>M4 ย่านค้าทองเยาวราช</p>		<p>ถนนเยาวราชเป็นย่านการค้าทองคำ ทองแท่งทองรูปพรรณที่มีชื่อเสียงโดดเด่นอย่างมาก</p>
<p>M5 ตลาดเก่าเยาวราช</p>		<p>มีความเป็นศูนย์กลางของย่านเยาวราช ที่มีความเข้มข้นทางกิจกรรมสูงมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการค้าและกิจกรรมทางสังคมวัฒนธรรมกระจุกตัวอยู่บริเวณนี้</p>
<p>ศาสนสถาน T1 ศาลเจ้าเล่งบัวเยี้ยะ</p>		<p>เดิมเป็นศาลเจ้าแต่จิวเก๊าแก่ ผู้ประกอบกิจการในแถบนี้ให้ความนับถือ ศรัทธา บูชาเพื่อความก้าวหน้าในกิจการของตนเอง เป็นอาคารหลังเดียวขนาดย่อม สร้างตามแบบสถาปัตยกรรมจีน อายุยาวนานกว่า 300 ปี สันนิษฐานว่ามีอายุยาวนานที่สุดในประเทศไทย</p>

<p>T2 วัดมิ่งกรมลาวาส</p>		<p>มีลักษณะสถาปัตยกรรมเป็นแบบทางจีนตอนใต้ของสกุลช่างแต่จิ๋ว โดยวางแปลนตามแบบวัดหลวง คือ มีวิหารทำวาดูโลกบาลเป็นวิหารแรก ตรงกลางเป็นพระอุโบสถ ซ้ำหลังพระอุโบสถเป็นวิหารเทพเจ้า การสร้างใช้ไม้และอิฐเป็นวัสดุสำคัญ เป็นวัดจีนแห่งแรกของกรุงเทพฯ</p>
<p>สถานที่สำคัญ P1 อาคารพิชัยญาติ (LOTUS)</p>		<p>กงสีเต็กเฮงตั้ง(บ้านเจ้สัวเนียม)ได้ปรับเปลี่ยนเป็นอาคารพิชัยญาติ เปิดใช้งานเป็นตลาดโลตัสและอาคารจอดรถในปัจจุบัน</p>

โดยรอบอาคารกรมภูเรศน์เป็นย่านที่มีตึกแถวดั้งเดิมและสร้างใหม่สูง 2-3 ชั้น ส่วนมากเป็นร้านค้า สำนักงาน และที่อยู่อาศัย โดยลักษณะของอาคารบริเวณชั้นล่างเปิดโล่งเป็นตลาดสด และร้านขายของ ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย

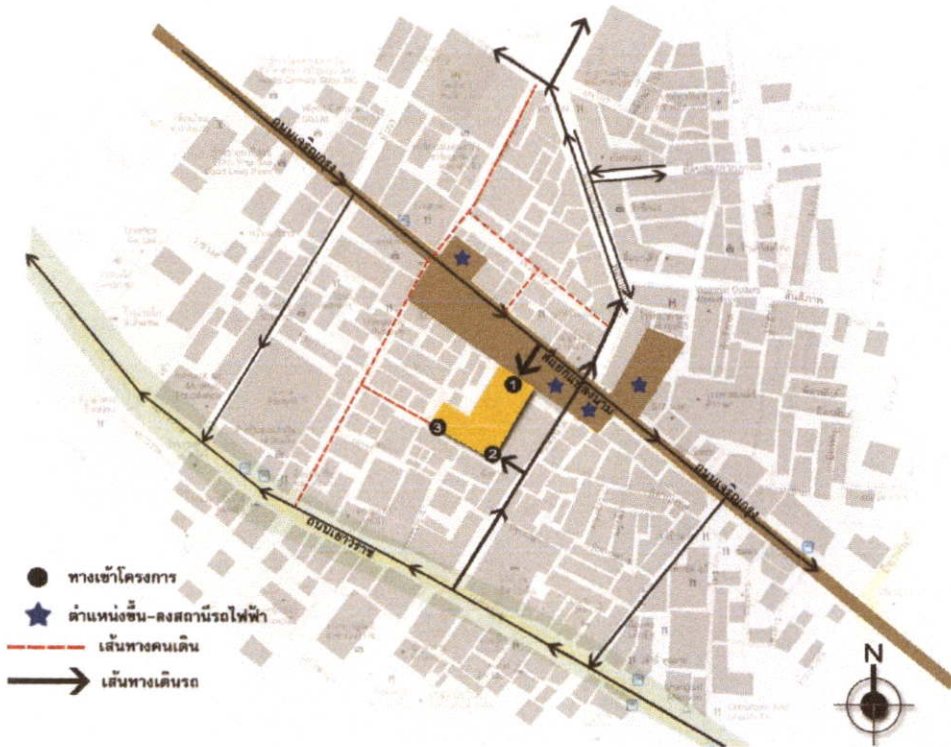
3.5.2 ทิศทางแดดและลม



รูปที่3-17 ทิศทางแดดและลมในพื้นที่ตลาดกรมภูเรศน์

ทางด้านทิศตะวันออก ทิศใต้ และทิศตะวันตกมีอาคารตึกแถว 2 ชั้น ช่วยบังแดดได้ในระดับหนึ่ง ทิศตะวันออกเฉียงเหนือติดกับถนนเจริญกรุง จึงสามารถรับลมมรสุมในฤดูหนาวได้โดยไม่มีอาคารบังเหมือนลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ที่มีอาคารตึกแถวกันเป็นแนวอยู่

3.5.3 การสัญจรในพื้นที่



รูปที่3-18 แสดงถึงเส้นทางคมนาคมในพื้นที่ตลาดกรมภูเรศน์

การสัญจรในพื้นที่นั้นมักเป็นการเดินทางเดี่ยว มีทางเข้า-ออกโครงการ 3 ทาง คือ

- 1 บริเวณถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นทางเข้า-ออกหลัก และใกล้กับทางขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้า
- 2 บริเวณถนนแปลงนาม ทางสัญจร 2 เลนความกว้างประมาณ 6 เมตร
- 3 บริเวณตลาดเล่งบัวเอี้ยะ ต้องเดินเข้าหรือใช้มอเตอร์ไซค์ในการเข้าโครงการ

3.5.4 กฎหมายต่างๆในพื้นที่ตั้งโครงการ



พ.3 สีแดง พื้นที่ประเภทพาณิชย์กรรม

รูปที่3-19 เขตสัมพันธวงศ์ในผังสีกรุงเทพ

จาก ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่า

- FAR 7 : 1

ขนาดที่ดิน = 4,891 ตรม.

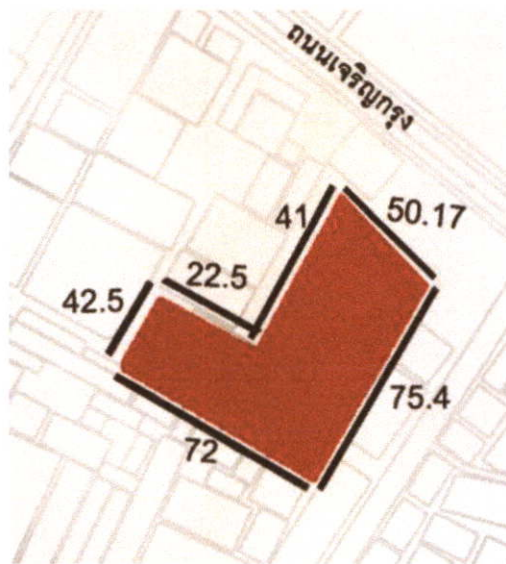
ดังนั้น พื้นที่อาคารรวมสูงสุดที่สามารถดำเนินการได้ คือ $4,891 (7) = 34,237$ ตรม.

- OSR 4.5%

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 1,540 ตรม.

- ห้ามสร้างตลาดที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตรและสร้างโรงแรมได้เกินกว่า 80 ห้อง

สรุปพื้นที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 3-20 แสดงขนาดที่ตั้งโครงการ

ขนาดพื้นที่ 4,891 ตรม. (3.05 ไร่)

FAR 7 : 1 ดังนั้น พื้นที่อาคารรวมสูงสุด 34,237 ตรม.

OSR 4.5% ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 1,540 ตรม.

ความสูงที่สามารถสร้างได้ 37 เมตร

บทที่ 4

กรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง

4.1 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่างภายในประเทศ

4.1.1 เชียงไฮ้ แมนชั่น บูติค โฮเต็ล (Shanghai Mansion Boutique Hotel)

ที่ตั้ง : 479-481 ถนนเยาวราช สัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร 10100, ไทย

จำนวนห้องพัก : 76 ห้อง

ราคา(ต่อคืน) : 2,500 – 5,500 บาท

ลักษณะทั่วไป

โรงแรมบูติคสไตล์จีนที่ตั้งอยู่ริมถนนเยาวราช ระดับ 4 ดาว มีความสูง 5 ชั้น เป็นการปรับปรุงตึกแถวเก่าอายุกว่า 60 ปีมาปรับปรุงหน้าตาใหม่ ตกแต่งให้มีบรรยากาศและเสน่ห์ของ เชียงไฮ้ ยุค 1930's ที่ชัดเจน ถือได้ว่าเป็นโรงแรมที่โดดเด่นในเยาวราช ส่วนหนึ่งอาจเพราะทำเลที่ตั้ง หากลองหาจากเว็บไซต์ท่องเที่ยว (www.agoda.com) โรงแรมนี้จะขึ้นมาเป็นอันดับหนึ่งที่นักท่องเที่ยวพอใจและเลือกเข้าพักมากที่สุด

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเลือกที่ตั้งโครงการ
2. ศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบและความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ
3. ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งของอาคารตัวอย่าง



รูปที่ 4-1 แผนที่โรงแรมเชียงไฮ้ แมนชั่นบนถนนเยาวราช

โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่นเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่บนถนนเยาวราช ในยามค่ำคืนเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงในเรื่องอาหารการกิน อีกทั้งถนนเยาวราชยังอยู่ไม่ไกลจากเกาะรัตนโกสินทร์ และสยามซึ่งนักท่องเที่ยวสามารถเที่ยวได้ในเวลากลางวัน นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่มาพักเป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเป็นคู่หรือเป็นครอบครัว การเดินทางอยู่ใกล้สถานีหัวลำโพง และมีรถเมล์หลายสายผ่านหน้าโครงการ

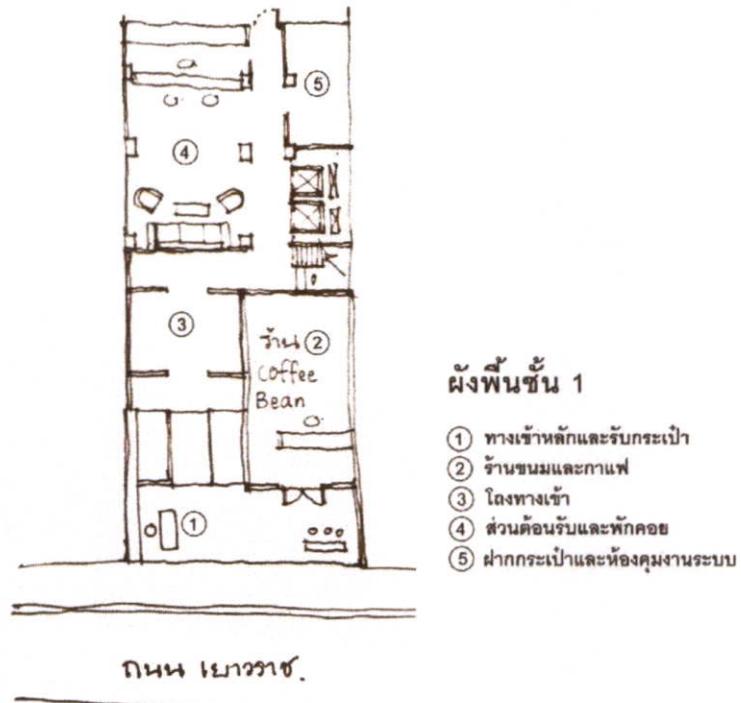
จากการศึกษาอาคารตัวอย่างทำให้เห็นว่า ทำเลที่ตั้งโครงการมีความสำคัญมาก โรงแรมนี้อยู่ท่ามกลางถนนเยาวราชที่มีเอกลักษณ์ทำให้นักท่องเที่ยวสัมผัสบรรยากาศความเป็นจีน ซึ่งพอเข้าสู่โรงแรมที่มีการตกแต่งแบบจีนย้อนยุค นักท่องเที่ยวก็จะยิ่งเข้าถึงอารมณ์ความเป็นย่านจีนในไทยมากยิ่งขึ้นไปอีก ถือได้ว่าทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งที่จะช่วยส่งเสริมโรงแรมให้ผู้เข้าพักอินไปกับบรรยากาศ และได้ประสบการณ์ใหม่ๆจากโรงแรมอีกด้วย จากข้อมูลดังกล่าวทำให้สามารถกำหนดเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการได้ดังนี้ คือ

1. ความเป็นย่านจีน แหล่งท่องเที่ยว วัฒนธรรม ประเพณี
 2. สภาพการจราจร และการเข้าถึงโครงการ
 3. องค์ประกอบที่ส่งเสริมโครงการ
 4. ความเหมาะสมกับราคาที่ดิน
 5. สภาพแวดล้อมและมุมมอง
 6. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
2. ศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบและความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของอาคารตัวอย่าง

บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

เนื่องจากเป็นโรงแรมในลักษณะ บูติกโฮเทล(Boutique Hotel) จึงเน้นในเรื่องของการรองรับลูกค้าเฉพาะกลุ่ม เน้นการตกแต่งสไตล์เชียงใหม่ยุคเก่า เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่นำอาคารเก่ามาทำใหม่ โดยยังคงโครงสร้างหลักไว้เช่นเดิม จำนวนห้อง 76 ห้องเพื่อให้คุ้มค่ากับการลงทุน นอกจากนี้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาพักแล้วทางโรงแรมยังเน้นลูกค้าชาวไทย เป็นที่สำหรับการจัดงานแต่งงานตามแบบประเพณีจีน บนห้องประชุมชั้น 6 อีกด้วย

โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น เป็นการปรับปรุงอาคารพาณิชย์เก่ามาเป็นโรงแรม แนวความคิดคือเปรียบเสมือนผู้เข้าพักเป็นเจ้าของบ้านในยุคเจ้าพ่อเชียงใหม่ เมื่อมาถึงจะเจอส่วนรับกระเป๋าและเดินผ่านม่านน้ำตกเข้ามาถึงโรงแรมเป็นการส่งถ่ายพื้นที่ให้รู้สึกเข้ามาอยู่อีกยุคหนึ่ง หลังจากนั้นจะเจอส่วนลิบบั๊โรงแรมและส่วนพักคอย เพื่อทำการเช็คอิน แล้วใช้ลิฟต์เป็นตัวจ่ายไปยังชั้นต่างๆ



รูปที่ 4-2 แสดงผังพื้นชั้น 1 โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น



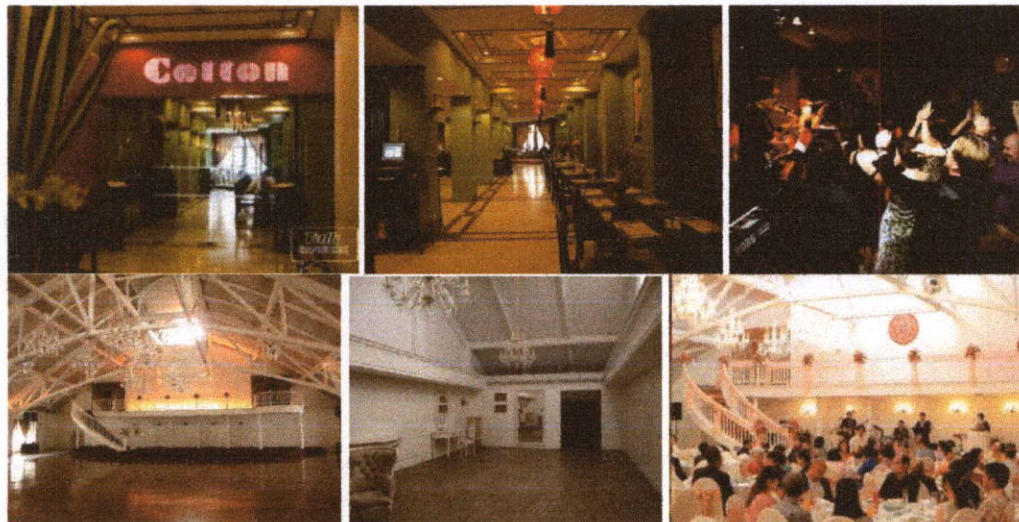
รูปที่ 4-3 แสดงบรรยากาศทางเข้าและส่วนต้อนรับของโรงแรม

เนื่องจากโรงแรมมีพื้นที่จำกัด และมุมมองวิวเปิดออกสู่ถนนด้านเดียว จึงให้ชั้น 3 ส่วนติดถนนเป็นพื้นที่ส่วนกลางคือร้านอาหารและบาร์ และใช้การวางผังแบบคอร์ตกลางโดยเป็นบ่อปลาขนาดใหญ่อยู่ตรงกลางโรงแรมเพื่อเพิ่มจุดเด่นและมุมมองสวยงาม



รูปที่ 4-4 แสดงบรรยากาศบ่อปลาคาร์ฟและคอร์ตกลาง

The Water Garden ชั้น 2 อยู่ใจกลางโรงแรม เป็นส่วนกลางที่มี function อยู่รายรอบ คอร์ตในแต่ละชั้น เช่น ห้องพัก ร้านอาหาร ห้องประชุม ส่วนพักผ่อนในแต่ละชั้น ในวันเสาร์-อาทิตย์ จะมีนักดนตรีแจ๊สมาบรรเลงเพลงจีนให้คอร์ตกลางโรงแรม และมีพื้นที่ข้างบ่อปลาเป็นสำหรับ ประกอบพิธีชงชาในงานแต่งงานอีกด้วย

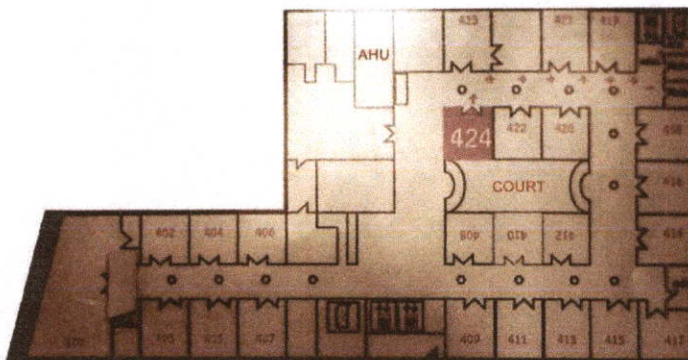


รูปที่ 4-5 แสดงบรรยากาศร้านอาหารและห้องประชุม

Cotton jazz bar อยู่ชั้น 3 เป็นบาร์ร่วมสมัยที่มีกลิ่นอายแบบจีน ตอนเช้าเป็นร้านอาหาร ให้แขกให้โรงแรม ตอนเย็นหลัง 20.00 เปิดเป็น เน้นลูกค้าที่ไม่ได้มาพักในโรงแรมด้วย

เนื่องจากโรงแรมนี้เน้นการจัดงานแต่งงานแบบจีน ห้องประชุมที่อยู่ชั้น 6 จึงเป็นพื้นที่ สำหรับจัดงานแต่งงานโดยเฉพาะ โครงสร้างtrussเหล็กสีขาว และการตกแต่งระเบียงชั้นลอยให้อารมณ์ย้อนยุค โดยระเบียงชั้น 2 เป็นที่เก็บตัวเจ้าสาว ห้องขนาดประมาณ 4x10 เมตร ความจุของห้องประชุมนี้ สำหรับจัดงานแบบโต๊ะจีนได้ 350 คน

ห้องพัก



ผังพื้นที่ชั้น 4

รูปที่ 4-6 แสดงผังพื้นที่ชั้น4 โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น

ผังพื้นที่ชั้น 4 ประกอบด้วยห้องsuperior (Mei Hua)และห้อง Suite (Mu Dan) ห้องSuiteขนาดใหญ่ (Family Suite)ของโรงแรมมี 2 ห้อง ซึ่งจะอยู่ชั้น 4 และชั้น 5 ด้านที่ติดถนนเยาวราช ชั้น 4 ยังมีห้องประชุมเล็กขนาด 10 ที่นั่งไว้บริการลูกค้าด้วย ห้องพักโดยทั่วไปตกแต่งสไตล์เซียงไฮ้สมัยโบราณเน้นเฟอร์นิเจอร์จีน ชื่อห้องตั้งเป็นชื่อของดอกไม้

ตารางที่ 4-1 แสดงห้องพักและรายละเอียดประกอบ

ภาพประกอบ	ประเภทห้องพักห้อง	รายละเอียด
	Family Suite	<ul style="list-style-type: none"> ● 48 – 76 ตรม. ● รองรับผู้ใหญ่ 2 คน เป็นเตียงคิงไซส์ และเด็ก 2 คน เป็นเตียงเดี่ยว 2 เตียง
	Mu Dan (Peony) Suites	<ul style="list-style-type: none"> ● มี 4 ห้องที่ไม่ซ้ำแบบกันและเตียงที่ไม่เหมือนกันในธีมเตียงสำหรับคู่รัก เน้นความโรแมนติก ● รองรับผู้ใหญ่ 2 คน เป็นเตียงคิงไซส์ ● ราคา 3,500-7,000 บาท
	Mu Dan (Peony) Classic	<ul style="list-style-type: none"> ● เน้นความโรแมนติก มีส่วนนั่งเล่นที่มองเห็นสวนน้ำกลางโรงแรมได้ ● รองรับผู้ใหญ่ 2 คน เป็นเตียงคิงไซส์ ● ราคา 3,500-7,000 บาท
	Ying Hua - Cherry Blossom Havens	<ul style="list-style-type: none"> ● นูทรูไปกับบรรยากาศของบ้านจีนในอดีต และมีระเบียงส่วนตัว ● รองรับผู้ใหญ่ 2 คน ● ราคา 2,600 - 6,000 บาท
	Mei Hua - Plum Blossom Havens	<ul style="list-style-type: none"> ● ตกแต่งสไตล์จีนร่วมสมัย มีความเก๋ไก๋ห้องขนาดกะทัดรัด ● มีทั้งเตียงเดี่ยวและเตียงคู่ ● ราคา 2,300 - 5,300 บาท

3. ศึกษาและวิเคราะห์การออกแบบของอาคารตัวอย่างเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกแบบ

โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น มีที่ตั้งที่ใกล้เคียงกับโครงการ คืออยู่ย่านเยาวราช และมีพื้นที่จำกัด เนื่องจากเป็นการนำเอาตึกแถวมาปรับปรุงใหม่ ดังนั้นการจัดพื้นที่จำนวนห้องพักกับสิ่งอำนวยความสะดวกจึงต้องให้สัมพันธ์กัน ต้องมีพื้นที่ที่ให้นักท่องเที่ยวประทับใจ ปัญหาของโรงแรมคือ ถ้ามองจากริมถนนเยาวราชที่มีป้ายไฟสีส้มเต็มท้องถนน จะทำมองผ่านโรงแรมไป เนื่องจากชั้นล่างของโรงแรมเป็นร้านเบเกอรี่และส่วนรับกระเป๋า ทำให้สังเกตได้ยาก

จุดเด่นของโรงแรมแห่งนี้ คือ บ่อน้ำที่อยู่กลางโรงแรม ประดับด้วยโคมไฟสีส้มสดใสที่ห้อยลงมา เป็นจุดสร้างความประทับใจแรกพบให้แก่นักท่องเที่ยวเมื่อขึ้นมาถึง เป็นคอร์ทยาร์ดกลางและวิวให้กับห้องพักทุกชั้น ทำให้โรงแรมดูไม่น่าเบื่อและรู้สึกผ่อนคลายด้วยบรรยากาศเย็นสบาย เป็นการจัดพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างลงตัว

ราคาห้องพัก เริ่มต้นที่ 2,500 บาท ต่อคืน ซึ่งถือว่าคุ้มค่า ในเรื่องของทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางเมืองใกล้แหล่งท่องเที่ยวหลายที่ มีสถานที่ท่องเที่ยวยามค่ำคืน และการตกแต่งที่มีรูปแบบเฉพาะ ถือเป็นโรงแรมที่เหมาะสมสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการจะมาพักผ่อนและหาประสบการณ์แปลกใหม่ ซึ่งโรงแรมเองก็เน้นการบริการที่ดีให้สมกับเป็นโรงแรมบูติคในย่านนี้

ความคิดเห็นจาก www.agoda.com เกี่ยวกับโรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น ได้คะแนน 8.4 เต็มสิบ ถือได้ว่าเป็นโรงแรมอันดับหนึ่งในย่านเยาวราช ดังนั้นจะใช้กรณีศึกษาโรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น 4 ดาว เป็นหลักในการนำไปประยุกต์ใช้กับขนาดห้อง จำนวนห้องให้เข้ากับโครงการ ความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวจาก www.agoda.com มีดังนี้

ข้อดี

1. ทำเลดี ใกล้แหล่งช้อปปิ้งและแหล่งร้านอาหารอร่อย
2. ตกแต่งมีสไตล์ ห้องสวยงาม สะอาด โรแมนติก
3. พนักงานบริการดีเยี่ยมเป็นกันเอง
4. มีรถตุ๊กๆบริการฟรีไปยังหัวลำโพง มาตรฐานครอง
5. คุ้มค่ากับราคาห้องพัก

ข้อเสีย

1. ไม่มีที่จอดรถ
2. ห้องพักบางห้องแคบไป

4.1.2 ตลาดบองมาเช่ (BON MARCHE)

ที่ตั้ง : 105/1 ถ.เทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ



รูปที่ 4-7 แสดงแผนที่และบรรยากาศตลาดบองมาเช่

ที่มา : <http://travel.kapook.com/view53253.html>

ลักษณะทั่วไป

โครงการ บองมาร์เช่ หรือในภาษาฝรั่งเศสแปลว่า "ตลาดดี" หรือ "สินค้าราคาถูก" ถือกำเนิดขึ้นบนที่ดินจำนวน 17 ไร่ ของสมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอ เจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ ปี พ.ศ. 2540 ฟองสบู่แตก จึงได้เกิดความคิดที่จะสร้างตลาดขึ้น เพราะได้มองเห็นว่าตลาดเป็นสัญลักษณ์ของสังคมไทย คนจะอยากดีมีเงินอย่างไรก็ต้องกินต้องใช้ และเริ่มวางโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ซึ่งตลาดสดในบองมาร์เช่ ประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1. ตลาดผลไม้
2. ตลาดของชำ
3. ตลาดของสด
4. ตลาดผัก
5. ตลาดขนม
6. ตลาดอาหารสำเร็จรูป

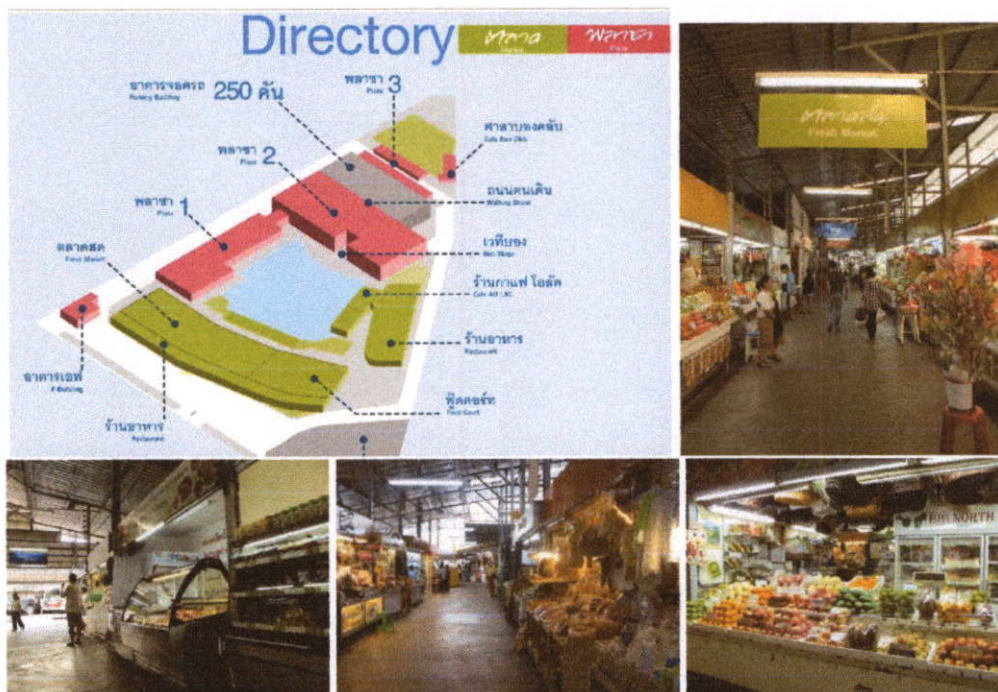
ซึ่งได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในกลุ่ม ดังนั้น ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2543 ตลาดบองมาร์เช่ จึงได้เปิดส่วนพลาซ่าเพื่อรองรับการซื้อขายสินค้าประเภทของใช้ เสื้อผ้าต่าง ๆ ขึ้น ต่อมาจึงมีการสร้างอาคาร 5 ชั้น ขึ้นในปี พ.ศ. 2547 เพื่อแก้ปัญหาการจราจรและใช้เป็นที่พักจอดรถจำนวน 350 คัน หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2548 จึงสร้างอาคารสำหรับสินค้าประเภทอัญมณีและเครื่องประดับ และสร้างอาคารสำหรับของใช้ เสื้อผ้า การบริการ การศึกษา และการบริการด้านสุขภาพในปีถัดมา

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. ศึกษาและวิเคราะห์ส่วนตลาดสด เรื่องการวางผังและขนาดร้านค้าเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบ

การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง

1. ศึกษาการวางตำแหน่งร้านค้า



รูปที่ 4-8 แสดงแผนที่ภายในตลาดบองมาเซ่และบรรยากาศตลาดสด

ที่มา : <http://lolo-eatablethai.blogspot.com>

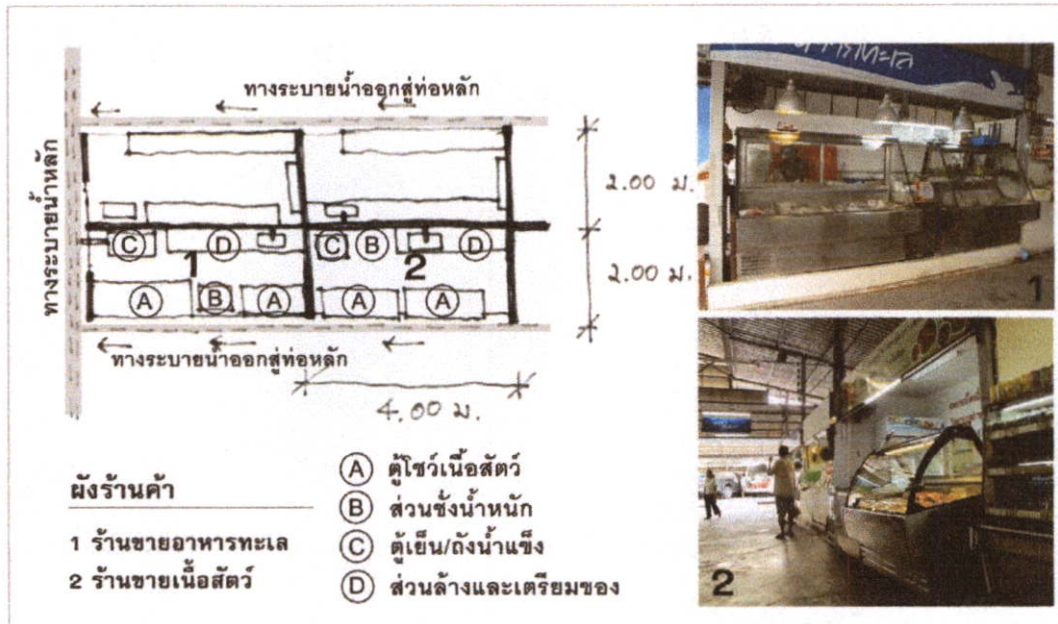
ตลาดบองมาเซ่ มีการจัดผังร้านอาหารไว้หน้าโครงการเพื่อเป็นจุดดึงดูดลูกค้า ถัดเข้ามาอีกชั้นเป็นตลาดสดและฟู้ดคอร์ท ในส่วนของตลาดสด ร้านผลไม้จะเป็นลำดับแรกที่พบ ต่อมาเป็นร้านขนมและอาหารแห้ง กับข้าว เครื่องเทศและของสดตามลำดับ เห็นได้ว่าการจัดเรียงลำดับจากอาหารแห้งไปสู่อาหารสด นอกจากนั้นตลาดยังมีถนนกว้าง 7 เมตร รอบโครงการ เป็นทางสัญจรเพื่อไปยังตึกจอดรถด้านหลัง ทำให้ขนส่งสินค้าได้โดยง่าย โดยเฉพาะร้านขายอาหารทะเลและเนื้อสัตว์จะตั้งอยู่ติดกับที่จอดรถเพื่อให้ระยะทางขนส่งสินค้าสั้นที่สุด ไม่เลอะเทอะและสงกลิ่นน้อยที่สุด



รูปที่ 4-9 แสดงการจัดหน้าร้านขายผักและเนื้อสัตว์

นอกจากนั้น ของสดจำพวกเนื้อสัตว์ เครื่องเทศ ผักและผลไม้ มีการจัดการบรรจุหีบห่อที่ดี เป็นผลิตภัณฑ์ที่ถูกคัดเลือกและผ่านกระบวนการมาในระดับหนึ่งแล้ว จึงทำให้ไม่ค่อยมีกลิ่นและดู สะอาดน่าเดิน โดยเฉพาะร้านขายเนื้อสัตว์ที่มีตู้ทำความเย็นช่วยเก็บกลิ่นและป้องกันแมลงวัน ทำให้บริเวณร้านขายเนื้อสัตว์แทบจะไม่มีกลิ่นเหม็นเลย

ขนาดร้านค้า



รูปที่ 4-10 แสดงฝักร้านอาหารทะเลและเนื้อสัตว์



รูปที่ 4-11 แสดงการจัดหน้าร้านขายอาหารสด ขนมหและเครื่องเทศ

โดยทั่วไปขนาดร้านค้า คือ 4.00 x 2.00 ม. ต่อ 1 หน่วย บางร้านจะเช่า 2 หน่วยให้ สามารถขายของได้ทั้ง 2 ฝั่งทางเดิน การจัดผังของร้านค้าส่วนใหญ่ จะจัดสินค้าโชว์อยู่ด้านหน้าร้าน ภายในร้านจะเป็นพื้นที่อ่างซักล้าง โต๊ะยาว และตู้เย็น สำหรับร้านค้าอาหารทะเลและเนื้อสัตว์ จะเป็นผลิตภัณฑ์ที่ทำความสะอาด ผ่านกระบวนการมาในระดับหนึ่งแล้ว นำมาแช่ตู้เย็นหรือถังน้ำแข็งหลังร้านซึ่งต่อท่อน้ำทิ้งลงไปยังท่อระบายน้ำ นำสินค้าเพียงบางส่วนออกมาโชว์หน้าร้าน ทำให้ดูสะอาดและไม่ค่อยมีกลิ่นคาวเหมือนกับตลาดสดทั่วไป

4.2 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่างภายนอกประเทศ

4.2.1 Yusuhara Marche market & hotel by Kengo Kuma, Yusuhara – Japan

ที่ตั้ง : Yusuhara , Japan

สถาปนิก : Kengo Kuma & Associates

จำนวนห้องพัก : 15 ห้อง



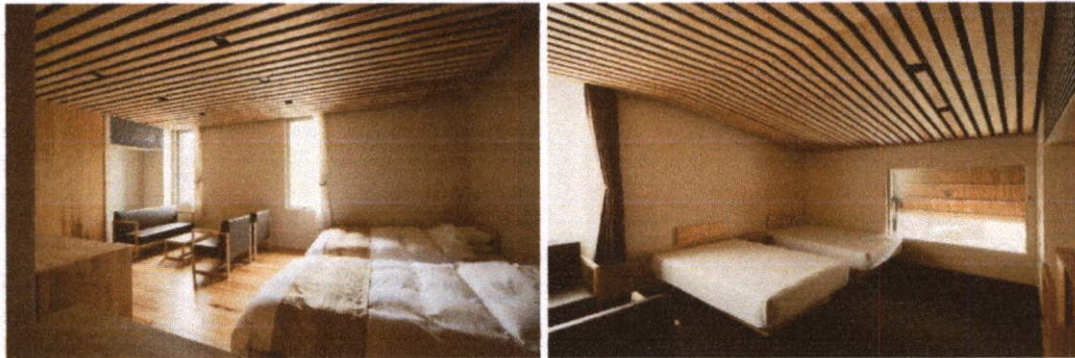
รูปที่ 4-12 แสดงบรรยากาศโรงแรมภายในและภายนอก

ลักษณะทั่วไป

เป็นอาคารอเนกประสงค์โดยจะรวมผลผลิตในตลาดท้องถิ่นกับโรงแรมบูติกที่มีขนาดเล็กเข้าด้วยกัน เมืองนี้ที่เป็นที่รู้จักดีในฐานะที่เป็นสถานที่ของบุคคลสำคัญของญี่ปุ่น คือ เรียวมะ นักรบที่มีส่วนร่วมในการเริ่มต้นของการฟื้นฟูเมจิ (ปฏิรูปการเมืองใหญ่) ตามถนนสายนี้มีพื้นที่ที่เรียกว่า "Chado" สำหรับการแสดงศิลปะที่เน้นในด้านวัฒนธรรมอยู่บ่อยครั้ง และเป็นที่น่าที่นักเดินทางจะได้รับการต้อนรับอย่างดี โรงแรมและตลาด Yusuhara Marche แห่งนี้ จึงเป็นการสร้างพื้นที่ที่นักเดินทางและชาวบ้านได้มาพบปะกัน

สร้างขึ้นโดยใช้วัสดุแบบดั้งเดิมเช่น หญ้าแฝก ใบจาก นำมาวาง ให้เข้ากับตลาดและโรงแรมแห่งนี้ที่ได้แรงบันดาลใจจากอดีตที่ผ่านมา แต่มีการออกแบบที่ทันสมัยขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ด้านหน้าโครงการเป็นผนังม่านถูกสร้างขึ้นด้วยแผงหญ้าแฝกที่เป็น modular นำมามัดรวมให้แน่น เพื่อสร้างกำแพงที่แข็งแรง ส่วนหลังคาที่ยื่นออกมาเยอะเพี้ยนและจะช่วยให้ผนังหญ้าแฝกอยู่

ได้นานขึ้น แผงหญ้าแฝกโมดูลาร์นี้ยังติดยึดกับลูกฟูกเหล็กเพื่อให้สามารถหมุนและเปิดห้องโถงใหญ่ขึ้นเพื่อรับบรรยากาศภายนอกได้ อากาศสามารถถ่ายเทได้อย่างอิสระผ่านช่องเปิดนี้ ภายในอาคารใช้ท่อนไม้ซีดาร์รับน้ำหนักโถงโถงขนาดใหญ่บริเวณพื้นที่ชายของห้องถื่น ด้านหลังเป็นที่ตั้งของโรงแรม 3 ชั้นจำนวน 15 ห้องซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างเรียบง่ายและเป็นธรรมชาติ



รูปที่ 4-13 แสดงบรรยากาศโรงแรมส่วนห้องพัก

4.3 สรุปการศึกษาอาคารตัวอย่าง

จากอาคารตัวอย่างโรงแรมเชียงใหม่ แมนชั่น บูติค โฮเทล ย่านเยาวราช บรรยากาศดีมีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว ส่วนใหญ่เน้นการตกแต่งภายในเนื่องจากเป็น การนำอาคารเก่ามาปรับเปลี่ยนให้เป็นโรงแรม จากเวปท่องเที่ยวแนะนำโรงแรม นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ประทับใจในบรรยากาศของโรงแรมและใกล้แหล่งช้อปปิ้ง เดินทางสะดวกแต่ไม่มีที่จอดรถและห้องบางห้องเล็กเกินไป โครงการโรงแรมและตลาด ด้อยกว่าในเรื่องทำเลที่ตั้ง เนื่องจากไกลจากถนนเยาวราชมากกว่า ดังนั้นในโครงการควรมีภัตตาคารที่มีลักษณะเฉพาะตัวเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวมาค้าคินข้อได้เปรียบของโครงการ คือมีพื้นที่โครงการใหญ่กว่า ดังนั้นห้องพักควรมีขนาดใหญ่กว่าโรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น

จากอาคารตัวอย่าง Yusuvara Marche market & hotel ที่มีการใช้งานโรงแรมและตลาดร่วมกัน เมื่อเทียบขนาดกับโครงการโรงแรมและตลาดย่านเยาวราชนั้น ถือได้ว่ามีขนาดเล็กกว่ามาก อาคารมีความน่าสนใจเนื่องจากนำวัสดุท้องถิ่นมาใช้ผนวกกับความทันสมัย ทำให้แผงกันแดดของโรงแรมเป็นจุดเด่น ในส่วนห้องพักวัสดุที่ใช้เป็นสีขาว ตลาดเป็นสีน้ำตาล เน้นธรรมชาติให้ความรู้สึกถึงที่ตั้งโครงการท่ามกลางภูเขา

จากการศึกษาตลาดบองมาเซ่ เป็นตลาดสดที่ยกระดับ ภาพลักษณ์ต่างไปจากตลาดสดที่เห็นทั่วไป การจัดการแผงเนื้อสัตว์และอาหารที่มีกลิ่นทำได้ดี คือ ออกแบบให้แต่ละแผงร้านค้ามีอ่างล้าง ตู้แช่เย็นของ และส่วนไซร์สินค้า ที่แยกเป็นสัดส่วนชัดเจน ถึงแม้จะใช้พื้นที่เยอะแต่มีความสะอาดน่าเดินกว่าตลาดสดทั่วไปมาก ระดับฝ้าสูงและมีพัดลมระบายอากาศและติดพัดลมบางส่วน ช่วยให้อากาศถ่ายเท

บทที่ 5

การศึกษาลักษณะการดำเนินการของโครงการและ รายละเอียดประกอบโครงการ

5.1. การกำหนดขนาดและประเภทของโครงการ

ลักษณะของโครงการ เป็นโครงการที่เป็นสถานที่ต้อนรับนักท่องเที่ยวสู่ย่านเยาวราช มีร้านค้าที่มีกลิ่นอายของย่าน และแหล่งเรียนรู้ที่ให้นักท่องเที่ยวสัมผัสถึงบรรยากาศของความเป็นจีนในไทย มีส่วนที่ต่อเนื่องไปยังโรงแรมที่มีลักษณะเฉพาะตัว เน้นการเรียนรู้และสร้างประสบการณ์ใหม่ๆให้กับผู้เข้าพัก

5.1.1. การกำหนดขนาดของโครงการ

เนื่องจากเป็นโรงแรมบูติค ที่ดึงความเป็นเอกลักษณ์ของย่านไชน่าทาวน์มาทำให้เกิดความเฉพาะตัว จึงทำการศึกษาจำนวนอัตราส่วนและราคาห้องพักของโรงแรมบูติคย่านเยาวราช ระดับ 4 ดาว ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ โดยเลือก 3 อันดับแรกจากคะแนนความพอใจของนักท่องเที่ยวใน www.agoda.com

ตารางที่ 5.1 ศึกษาจำนวน อัตราส่วนและราคาห้องพักของโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ชื่อโครงการ	องค์ประกอบ	จำนวน (ห้อง)	อัตราส่วนห้องพัก (%)	ราคาห้องพัก (บาท)
โรงแรมเซียงไฮ้ แมนชั่น (Shanghai Mansion)76	Deluxe (King)	51	67%	2,300 - 5,300
	Standard Suite	15	20%	2,600 - 6,000
	Suite	8	11%	3,500-7,000
	Family Suite	2	2%	5,000
แกรนด์ไชน่า ไฮเต็ล (Grand China Hotel)155	Superior	84		2,200- 5,300
	Deluxe	39		2,800-6,300
	Family Suite	23		4,600 – 11,000
	Suite	7		8,400 - 19,000
	Princess Suite	2		15,000 - 35,000
เซ็นทรัล เซ็นทรัล สเตชัน (Centra Central Station) 150	Superior			1,600 - 5,500
	Premium			1,900 - 6,500
	Suite			3,200 - 4,100

จากตาราง 5.1 สามารถสรุปได้ว่าโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันส่วนใหญ่ มีลักษณะ
ดังนี้

1. จำนวนห้องพักทั้งหมดประมาณ 76 - 155 ห้อง เฉลี่ยได้ 127 ห้อง
2. อัตราส่วนของห้องพัก แบ่งได้ดังนี้
 - Superior : 67%
 - Deluxe : 20%
 - Suite : 11%
 - Family Suite : 2%
3. ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน
 - Superior : 2,000 บาท
 - Deluxe : 2,500 บาท
 - Suite : 3,800 บาท
 - Family Suite : 10,000 บาท

จากข้อมูลข้างต้นจึงกำหนดขนาดของโครงการ ดังนี้

1. ประกอบไปด้วยห้องพัก 127 ห้อง
2. มีจำนวนและราคาห้องพักโดยแบ่งตามประเภท ดังนี้
 - Superior : 85 ห้อง (2,000 บาท/คืน)
 - Deluxe : 25 ห้อง (2,500 บาท/คืน)
 - Suite : 14 ห้อง (3,800 บาท/คืน)
 - Family Suite : 3 ห้อง (10,000 บาท/คืน)

5.1.2 การกำหนดประเภทของโครงการ

1. การแบ่งตามลักษณะที่ตั้ง เป็นโรงแรมบูติคในเมือง ในย่านไนท์บาซาร์
2. การแบ่งตามมาตรฐานโรงแรม เป็นโรงแรมที่มีระดับมาตรฐาน ในระดับ พิเศษ (Luxury Class) หรือในระดับชั้นหนึ่ง (First Class) ที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้งานอย่างครบถ้วนหรือมีบริการที่พิเศษกว่าปกติ และให้ประสบการณ์ใหม่ๆแก่ผู้เข้าพักด้วย
3. การแบ่งตามขนาดของโรงแรม มีขนาดปานกลาง 127 ห้อง
4. การแบ่งตามการดำเนินการของโรงแรม ลักษณะการดำเนินการจะเป็นลักษณะผสม คือมีทั้ง 2 แบบ ให้แขกเลือกในการรับบริการได้ตามความต้องการ ของลูกค้า
5. การแบ่งตามระยะเวลาห้องพัก จะมีตั้งแต่ในช่วงระยะสั้น ถึงระยะกลาง ด้วยกัน
6. การแบ่งตามลักษณะการเข้าพัก เนื่องจากเป็นโรงแรมที่เน้นในเรื่องของการท่องเที่ยว

ดังนั้นจึงมีลักษณะเป็น LEISURE OF TOURIST เป็นโรงแรมสำหรับพักผ่อนและท่องเที่ยว อาจมี
 ส่วนบริการต่างๆสำหรับการพักผ่อนรอบ ๆ โรงแรม

ตลาดและพื้นที่สาธารณะ

สิ่งที่ขึ้นชื่อของเยาวราช ลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้น¹

1. โรงหนัง
2. โรงจิว
3. โรงน้ำชา
4. ศาลเจ้าต่างๆ
5. วัดไทย
6. มัสยิด
7. โรงเจ
8. ห้างสรรพสินค้า
9. ร้านอาหารมากมาย
10. ร้านค้าต่างๆ
11. การใช้ชีวิตของคนจีน ที่มีความผสมผสานกับความเป็นไทย
12. ร้านขายทองชั้นดี ราคายุติธรรม ลวดลายงดงาม
13. ตลาดที่ขายของสดที่มาจากประเทศจีน ที่หาซื้อที่อื่นได้ยาก
14. ร้านขายของแห้งที่มาจากประเทศจีน
15. แหล่งซื้อของแฟชั่น ซื้อเครื่องประดับกระเป๋ารองเท้า
16. แหล่งเครื่องประดับ อยากได้เครื่องประดับหรืออุปกรณ์นำไปทำเอง ฝึสสวยงาม
17. แหล่งซื้อขายของต่างๆ 10 แห่ง
18. การท่องเที่ยวแบบรถรางนำเที่ยวตามสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญๆในกรุงเทพ
19. โรงแรม
20. โกดังเก็บของ

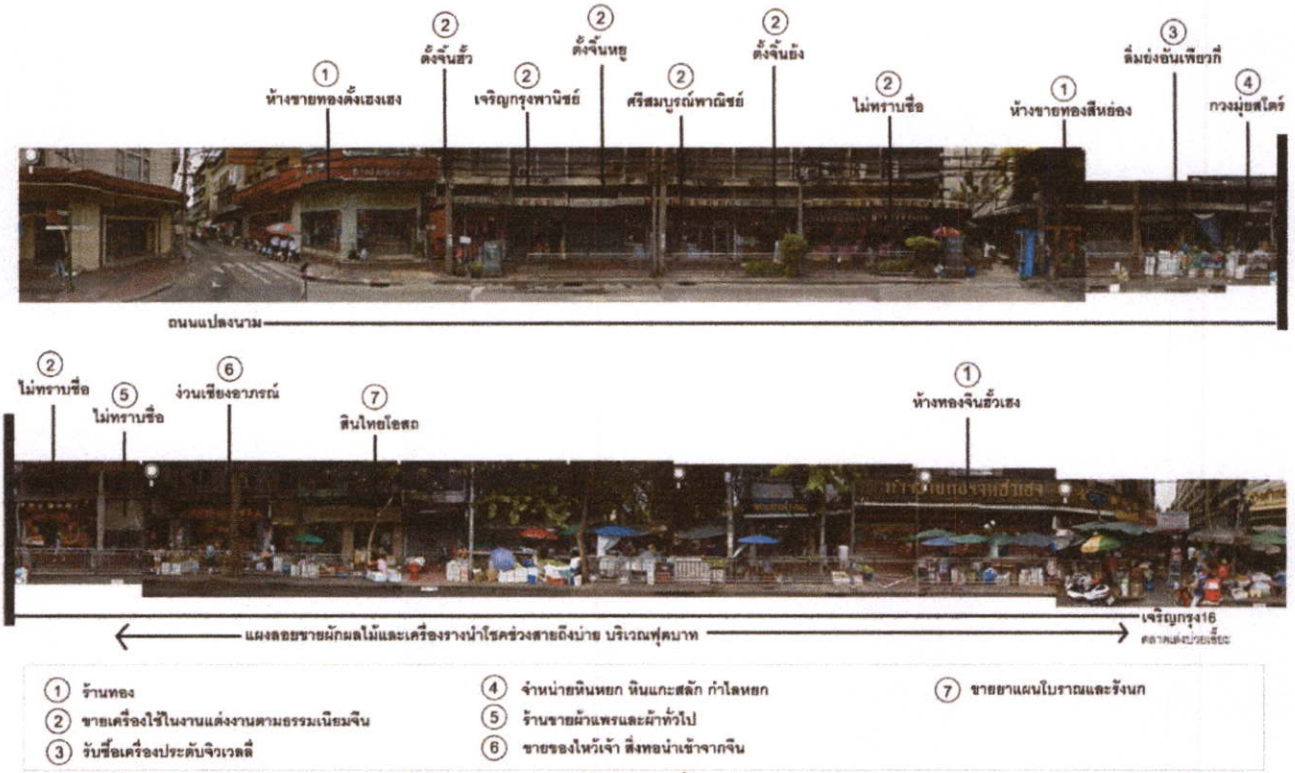
¹ ณัฐชยา ราชิกุลกรลักษณ์ . คู่มือนักช้อปปิ้ง จะซื้ออะไรอย่างไร . กรุงเทพฯ สารคดี ,2456

กิจกรรมที่สามารถปรับเปลี่ยนเข้ามาใช้ในโครงการเพื่อเพิ่มได้

1. **โรงน้ำชา** โรงน้ำชาก็เป็นการแสดงออกถึงวัฒนธรรมการดื่มชาของคนจีน เหมือนเป็นที่พบปะพูดคุยกัน คนจีนเวลารว่างจะใช้เวลาในการพูดคุยกันเป็นระยะเวลาานาน ก็จะใช้โรงน้ำชาเป็นสถานที่ที่นั่งคุยกัน คุยไปจิบน้ำชากันไป
2. **ร้านค้าตามย่านต่างๆ** เป็นร้านค้าที่มีชื่อเสียงตามย่านต่างๆของเยาวราชและเป็นร้านค้าที่ขายสินค้าทางวัฒนธรรมประเพณีของชาวจีนด้วย
3. **ร้านขายอาหาร** ร้านขายอาหารเป็นสิ่งสำคัญของย่านเยาวราช เพราะคนที่เข้ามาท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะนึกถึงของกิน ที่เป็นของกินแบบจีน ซึ่งไม่สามารถหาทานได้ตามท้องตลาดทั่วไป หรือหาได้รสชาติก็อาจจะไม่เป็นอย่างดั้งเดิม
4. **ส่วนพื้นที่ของคนในชุมชน** ไม่เพียงแต่ร้านค้าที่จะช่วยนำของของคนในชุมชนมาขายแล้วก็เป็นส่วนที่ให้คนในชุมชนได้เข้ามามีส่วนร่วมกับโครงการและเป็นส่วนที่ให้คนในชุมชนเข้ามาใช้งานได้จริงอย่างส่วนที่จะเป็นปอดให้เยาวราช พื้นที่สีเขียวในเยาวราชนั้นไม่มีรองรับคนในเยาวราชเอง ทำให้ย่านเยาวราชเป็นย่านที่ไม่น่าอยู่อาศัย คนในพื้นที่เองเลือกที่จะไม่ใช่พื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยแต่จะย้ายออกไปอยู่ย่านชานเมืองแทน เพราะว่ามีสภาวะแวดล้อมที่ดีกว่า
5. **พื้นที่เรียนรู้** เรียนรู้สถานที่ท่องเที่ยวในเยาวราช ที่เป็นแหล่งประเพณีและวัฒนธรรมชาวจีนในไทย เป็นพื้นที่แนะนำเยาวราชให้นักท่องเที่ยวที่เข้ามาได้ไปเรียนรู้กับพื้นที่และวิถีในชุมชน นอกเหนือจากที่รู้จักเพียงเยาวราชเป็นแหล่งกินยามค่ำคืน

ลักษณะร้านขายของที่จะเกิดขึ้น

ร้านขายของที่จะเกิดขึ้นภายในโครงการ เนื่องจากวัตถุประสงค์ที่ทำเพื่อคนในชุมชน จึงได้มีการนำเอาร้านค้าด้านหน้าโครงการริมถนนเจริญกรุงที่ถูกเวนคืนที่ดิน มาอยู่ในโครงการ โดยทำการจัดเก็บข้อมูลของร้านค้าเดิมได้ดังนี้



ตึกแถวพาณิชย์และวิถีเดิมบริเวณริมถนนเจริญกรุงก่อนทำการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน ตั้งแต่ซอยแปลงนามถึงเจริญกรุง 16

รูปที่ 5.1 แสดงตึกแถวพาณิชย์หน้าโครงการก่อนการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน

จากรูปที่ 5.1 มีร้านค้าที่ถูกเวนคืนที่ดินและรื้อถอนอาคารรวมทั้งหมด 15 ร้าน แบ่งได้เป็น 7 ประเภท ร้านค้าที่พบมากที่สุดคือ ร้านขายเครื่องใช้ในงานแต่งงานตามธรรมเนียมจีน ดังนั้นจะมีจำนวนร้านค้าประมาณ 15 ร้าน ทั้งนี้หากร้านค้าที่ถูกเวนคืนมีที่ค้าขายใหม่แล้ว ร้านค้าที่จะมาเช่าพื้นที่จะต้องขายสินค้าที่เป็นเอกลักษณ์ของย่านเยาวราชหรือสินค้าที่แสดงวิถีของย่านเยาวราช

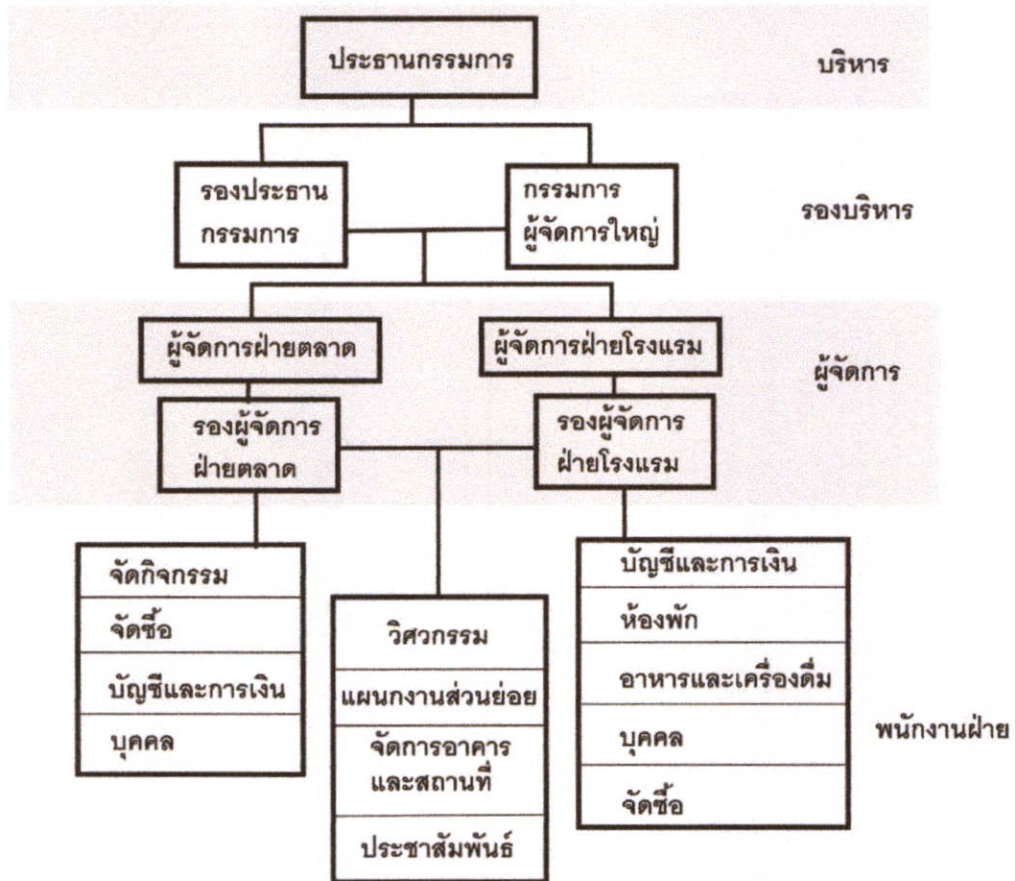
5.2 ผู้ใช้งานในโครงการ

5.2.1 ศึกษาประเภทผู้ใช้โครงการ

ผู้ใช้โครงการสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ๆ ได้ดังนี้

1. **เจ้าหน้าที่** หมายถึง เจ้าหน้าที่ของโครงการ ซึ่งทำหน้าที่และให้บริการในส่วนงานที่รับผิดชอบตามฝ่ายต่างๆ โดยสามารถแบ่งกลุ่มผู้ให้บริการออกเป็นประเภทต่างๆ ได้ดังนี้

1.1 **บุคคลระดับบริหาร (MANAGEMENT)** เป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการและบริหารงานในส่วนต่างๆ ให้ดำเนินไปตามแนวนโยบายของโครงการ โดยประกอบไปด้วย



1.1.1 เจ้าของโรงแรมหรือบริษัทเจ้าของโรงแรม (HOTEL OWNER OR OWNING COMPANY) อาจเป็นบุคคลธรรมดาหรืออาจจะรวมทุนกันหลายคนในรูปของบริษัท ซึ่งตั้งขึ้นโดยการแบ่งทุนออกเป็นหุ้นมีมูลค่าหุ้นละเท่าๆกัน

1.1.2 คณะกรรมการ (BOARD OF DIRECTOR) มีหน้าที่

- จัดวางนโยบายและวัตถุประสงค์ที่สำคัญของโครงการ ตลอดจนคอยแนะนำและควบคุมพนักงานของบริษัทให้ดำเนินไปตามนโยบาย และวัตถุประสงค์นั้น

- เป็นผู้คัดเลือกผู้บริหาร และพนักงานชั้นสูง ตลอดจนเงินเดือนและสิ่งตอบแทน

- ปฏิบัติหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วงไป โดยการมอบหมายให้แก่ผู้บริหารชั้นสูง และ

พนักงานอื่นกระทำการแทน

- พยายามรักษาระดับผลกำไรจากการดำเนินงานและทรัพย์สินต่างๆ เพื่อประโยชน์

ชนของผู้ถือหุ้น พนักงาน และสังคมส่วนรวม

1.1.3 ผู้จัดการ (GENERAL MANAGER) แบ่งหน้าที่

- ควบคุมดูแลแนะนำการปฏิบัติงานทุกหน่วยงาน ยกเว้นแผนกการเงิน

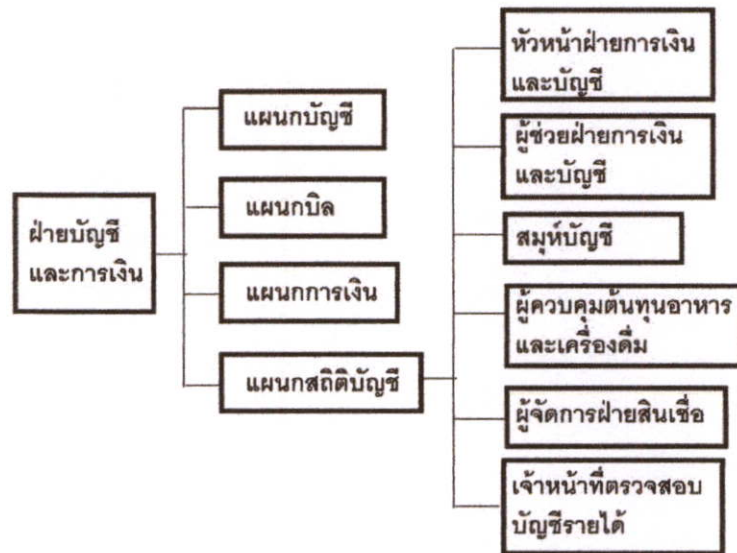
- ดูแลควบคุมเจ้าหน้าที่ และพนักงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ

- กำหนดแนวทางและวางแผนการดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ

- รายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานกิจการต่าง ๆ ให้คณะกรรมการทราบ

1.2 เจ้าหน้าที่ทั่วไป เป็นผู้ทำงานประจำตามส่วนต่างๆภายในโครงการ โดยรับคำสั่งจากเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร โดยประกอบไปด้วย

1.2.1 ฝ่ายบัญชีและการเงิน (CONTROLLER AND ACCOUNTING DEPARTMENT) มีหัวหน้าฝ่ายการเงินและบัญชี เป็นผู้รับผิดชอบมีหน้าที่ดังนี้



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

1) แผนกบัญชี มีหน้าที่

- 1.1) ตรวจสอบ ควบคุมรายได้และรายจ่ายทั้งหมด
- 1.2) ควบคุมด้านสวัสดิการของพนักงาน
- 1.3) ควบคุมชั่วโมงการทำงาน การจ่ายค่าแรง การจ่ายค่าทำงานล่วงเวลา

2) แผนกบิล มีหน้าที่ รวบรวมบิลจากทุกแผนก ทำหลักฐานเป็น ARRIVAL และ DEPARTURE ลงแยกรายละเอียดของแขกที่จะมาพัก ซึ่งได้จากฝ่ายต้อนรับและยังต้องบันทึกรายการที่ได้จากส่วนต่างๆ ของโรงแรม ก่อนที่จะลงบัญชีอื่นๆ ซึ่งทั้งนี้สามารถเปรียบเทียบกันได้ ที่ส่วนตรวจบัญชี

3) แผนกการเงิน มีหน้าที่ รวบรวมเงินทั้งหมดของโรงแรมมายังแคชเชียร์ส่วนกลาง

ควรจะแยกพนักงานแผนการเงินนี้ออกจากแผนอื่นโดยเด็ดขาด

4) แผนกสถิติบัญชี มีหน้าที่ รวบรวมสถิติการเงินทั้งหมด เก็บเป็นหลักฐานเพื่อพิจารณาดูความก้าวหน้าได้ทุกเดือนและเทียบเป็นรายปีได้ด้วย ในฝ่ายบัญชีมีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานและรับผิดชอบตามลำดับ ดังนี้

4.1) หัวหน้าฝ่ายการเงินและบัญชี (CONTROLLER) ควบคุม ดูแลเกี่ยวกับการเงินบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ ของโรงแรม

4.2) ผู้ช่วยฝ่ายการเงินและบัญชี (ASSISTANT CONTROLLER) ทำหน้าที่แทนหัวหน้าฝ่ายการเงินและการบัญชี รับผิดชอบงานบัญชี โดยควบคุมดูแล ให้พนักงานในฝ่ายปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

4.3) สมุห์บัญชี (CHIEF ACCOUNTANT) รับผิดชอบต่อรายงานการเงิน ตลอดจนการวิเคราะห์ด้านการเงิน มีพนักงานใต้บังคับบัญชา ดังนี้

4.3.1) ผู้จ่ายเงินเดือน (PAYMASTER)

4.3.2) แคชเชียร์ใหญ่ (GENERAL CASHIER)

4.3.3) ผู้ควบคุมบัญชีลูกหนี้ (ACCOUNTRE CEIVABLE SUPERVISOR)

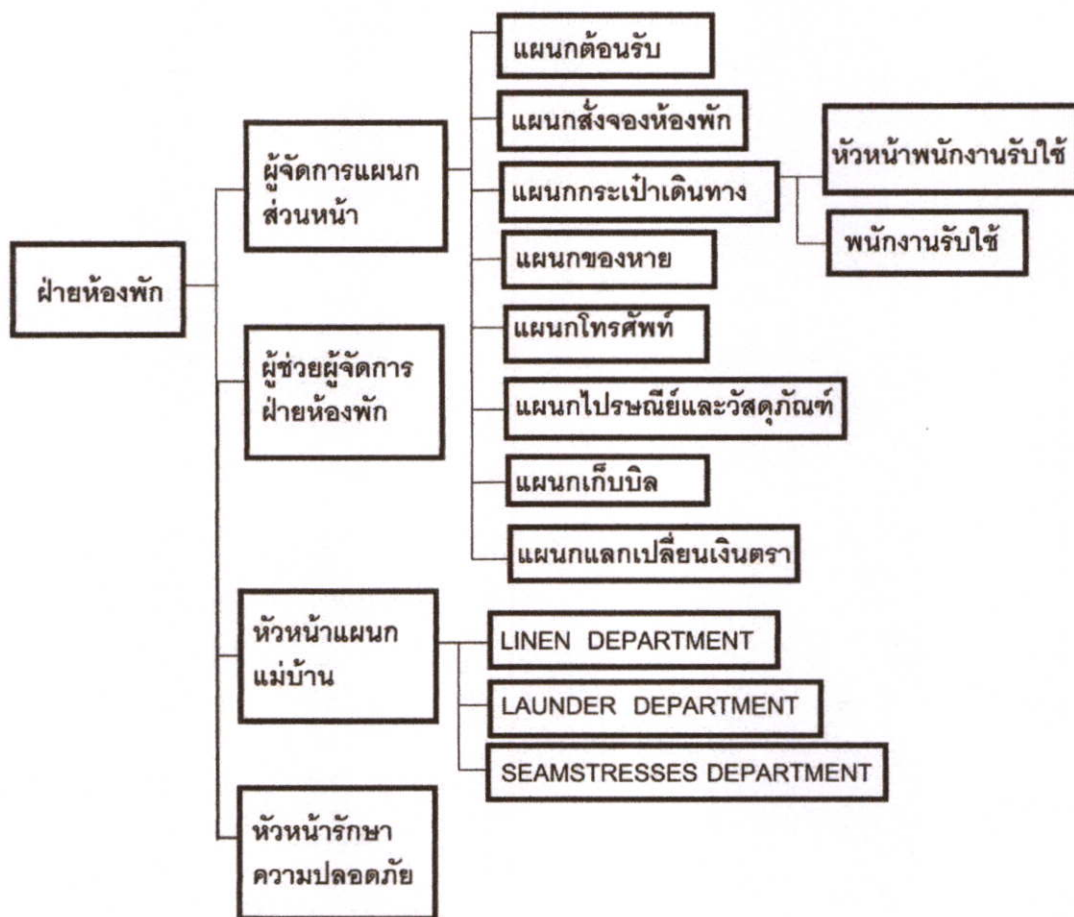
4.3.4) ผู้ควบคุมบัญชีเจ้าหนี้ (STORE KEEPER) พนักงานเหล่านี้ ต้องทำงานสัมพันธ์กับผู้ควบคุมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม และผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อด้วย

4.4) ผู้ควบคุมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม (FOOD AND BEVERAGE CONTROLER) คือ ทำการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนของอาหารและเครื่องดื่มของ โรงแรม การตรวจและทดสอบการรับของประจำวัน ควบคุมและดูแลสภาพของการเสิร์ฟอาหารและเครื่องดื่ม ในด้านปริมาณและคุณภาพ

4.5) ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ (CREDIT MANAGER) ทำการควบคุมดูแลและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อและการเก็บเงิน

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

1.2.2 ฝ่ายห้องพัก (ROOM DIVISION)ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก (ROOM DIVISION MANAGER) เป็นผู้ควบคุมและรับผิดชอบของทุกแผนกที่เกี่ยวข้องและทำงานสัมพันธ์กับฝ่ายห้องพัก มีผู้ช่วยและผู้ที่อยู่ใต้บังคับบัญชาจำนวนมาก ดังนี้



1) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายห้องพัก (ASSISTANT ROOMS DIVISION MANAGER)

2) ผู้จัดการแผนกส่วนหน้า ลักษณะของการทำงานของแผนกนี้แบ่งออกเป็น

2.1) แผนกต้อนรับ (RECEPTION DEPARTMENT) มีหน้าที่ในการต้อนรับแขกที่มาลงทะเบียน ควรจะอยู่ในตำแหน่งที่เห็นชัดเจน และสามารถมองเห็นแขกที่ผ่านไปมาบริเวณโถงลิฟต์ และบันได และจะแยกจากส่วนประชาสัมพันธ์และส่วนตรวจสอบแขกที่เข้าและออก แผนกนี้จะทำงานร่วมกับแผนกเก็บกระเป๋าเดินทาง (PACKAGE DEPARTMENT) ต้องมีโทรศัพท์ติดต่อไปยังส่วนจอตรด ห้องเก็บของและแคชเชียร์ ควรอยู่ใกล้กับแผนกสัญญาณเตือนไฟ ภัยบริการ และสามารถควบคุมการเข้าออกของแขกได้

2.2) แผนกส่งจองห้องพัก มีหน้าที่ในการต้อนรับแขก ทำทะเบียนผู้เข้าพัก จัดทำ REGISTRATION FORM และ ARRIVAL NOTIFICATION

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

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

2.3.2) พนักงานรับใช้ (BELL BOY OR PORTER)

2.4) แผนกของหาย (LOST AND FOUND) มีหน้าที่รับแจ้งและตรวจค้นหาของที่หายไป สิ่งของที่ค้นพบหรือแขกที่มาพิกัดแล้ว ต้องลงบันทึกไว้เป็นหลักฐานเซ็นรับไว้เป็นหลักฐาน

2.5) แผนกโทรศัพท์ (OPERATOR DEPARTMENT) มีหน้าที่ในการต่อสายโทรศัพท์ ทั้งภายในและภายนอกโรงแรม ซึ่งอาจจะเป็นส่วนทำงานแยกจากแผนกต้อนรับ

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

2.7) แผนกเก็บบิล (BILLING DEPARTMENT) มีหน้าที่รวบรวมบิลทั้งหมด ที่แขกใช้จ่ายจากส่วนบริการต่าง ๆ ของโรงแรม

2.8) แผนกแลกเปลี่ยนเงินตรา (CURRENCY EXCHANGE)

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

3.1) LINEN DEPARTMENT เป็นคลังเก็บรักษาผ้าทุกชนิดที่ใช้อยู่ในโรงแรม รวมทั้งเครื่องแบบของพนักงานด้วย เป็นแผนกเก็บและเบิกจ่ายผ้าต่าง ๆ

3.2) LAUNDRY DEPARTMENT เป็นส่วนซักรีดผ้าและเครื่องแบบพนักงานของโรงแรมรวมทั้งเสื้อผ้าของแขกที่ต้องการให้ซักแล้วจัดส่งเสื้อผ้าของแขกไปยังห้องพัก

3.3) SEAMSTRESSES DEPARTMENT เป็นแผนกซ่อมเสื้อผ้าต่าง ๆ เครื่องใช้ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

แผนกแม่บ้านประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ดังนี้

- แม่บ้าน (EXECUTIVE HOUSEKEEPER)

- ผู้ช่วยแม่บ้าน (ASSISTANT HOUSEKEEPER)

- หัวหน้าประจำแต่ละชั้น (FLOOR SUPERVISOR)
- พนักงานประจำห้อง (ROOM MAID / CHAMBER MAID)
- พนักงานประจำห้องช่วงกลางคืน (NIGHT MAID) ทำงานตั้งแต่ 23.00–7.00 น.
- หัวหน้าพนักงานห้องเสื้อผ้า (LINEN ROOM SUPERVISOR) โรงแรมส่วนใหญ่

จะใช้ LINEN ROOM เป็นศูนย์กลางของแผนกแม่บ้าน เป็นจุดรับและจ่ายงานปลีกล้วยของแม่บ้าน

- พนักงานทำความสะอาด(HOME MAID)
- พนักงานเย็บปักถักร้อย (SEAMTRESS / SAVING GIRL)

4) หัวหน้ารักษาความปลอดภัย รับผิดชอบงานด้านรักษาความปลอดภัย แก่แขกผู้มาพัก และพนักงาน รวมทั้งทรัพย์สินของทางโรงแรมเจ้าหน้าที่ในแผนกนี้ประกอบด้วย

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

1.2.3 ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (FOOD AND BEVERAGE DEPARTMENT) มีผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (FOOD AND BEVERAGE MANAGER) เป็นผู้รับผิดชอบหน่วยงานของฝ่ายนี้ แบ่งออกเป็น



1) ส่วนบริการอาหาร (FOOD AND BEVERAGE SERVICE) แบ่งได้ตามลักษณะการบริการ

1.1) RESTAURANT บริการอาหารแก่แขกและผู้ใช้บริการจากภายนอก ในลักษณะอาหารเป็นมือ

1.2) BANQUET เป็นส่วนบริการสถานที่ ,อาหารและเครื่องดื่มที่ใช้สำหรับจัดเลี้ยงพนักงานในส่วนบริการอาหารนี้ประกอบด้วย

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

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

- หัวหน้าบาร์เทนเดอร์
- BARTENDERS
- BAR BOYS
- COCKTAIL WAITERS

3) ROOM SERVICE DEPARTMENT เป็นส่วนที่คอยรับคำสั่งจากห้องพัก เพื่อนำอาหารและเครื่องดื่มไปบริการ

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

- หัวหน้าพ่อครัว รับผิดชอบในการจัดเตรียมและผลิตอาหารทุกชนิด คำนวณต้นทุนและแรงงานที่จะใช้ในการผลิตอาหาร

- ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว
- พ่อครัว เป็นหัวหน้าคนงานผลิตอาหาร โดยรับคำสั่งจาก SOUS CHEF

รับผิดชอบการผลิตอาหารคาวหวานต่าง ๆ

- พ่อครัวเตรียมจัดเลี้ยง (NIGHT CHEF)
- พ่อครัวอาหารประเภทแป้ง (PASTRY CHEF)
- ผู้ทำงานแทน (SWING COOK)
- ผู้เตรียมอาหารที่ใช้เตาหุงต้มและทอด (FRY COOK)
- ผู้เตรียมอาหารที่ใช้ความร้อนสูง (BROILER COOK)
- ทำหน้าที่เตรียมซุปรูปต่าง ๆ ทั้งร้อน - เย็น (SOUP COOK)

- ผู้เตรียมอาหารที่ใช้ความร้อนสูง (COLD MEAT MAN)
- ผู้เตรียมอาหารเช้า (BREAKFAST COOK)
- คนแล่ หั่นเนื้อ (BUTCHER)
- ผู้ช่วยดูอาหารกลางวัน (NIGHT SECOND COOK)
- คนล้างผัก หั่นผัก (VEGETABLE)

1.2.4 ฝ่ายบุคคล (PERSONAL DEPARTMENT)

มีหน้าที่ปกครองดูแลพนักงาน จัดหาพนักงานบรรจุใหม่ ควบคุมรายได้ให้เหมาะสมกับค่าครองชีพ กำหนดสภาพความเป็นอยู่ สวัสดิการ รวมไปถึงการศึกษาอบรมพนักงานให้มีความรู้ทันเหตุการณ์ โดยมีหน้าที่ดังนี้

- ทำทะเบียนและประวัติของพนักงาน
- จัดครัวและห้องอาหารพนักงาน
- จัดยานพาหนะให้พนักงาน
- จัดที่พัก ที่เก็บของให้พนักงาน

1.2.5 ฝ่ายจัดซื้อ (PURCHASING DEPARTMENT)

มีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (PURCHASING MANAGER) เป็นผู้รับผิดชอบ มีหน้าที่ดังนี้

- จัดซื้อของตามที่ฝ่ายต่าง ๆ ต้องการ
- ปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายบริหารและพนักงานตรวจบัญชี
- บริหารงานร่วมกับคลังพัสดุในเรื่องงานประมาณต้นทุน งานด้านศุลกากร การประกันภัย การพิจารณาแหล่งซื้อ กฎหมายเกี่ยวกับการจัดซื้อ คุณภาพและปริมาณราคาและฤดูกาลของสิ่งที่จัดซื้อ ตลอดจนการเก็บรักษาและการจ่ายสิ่งที่จัดซื้อแก่ฝ่ายต่างๆ

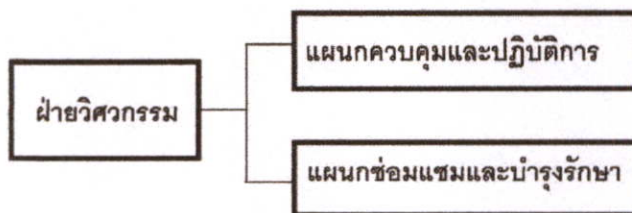
1.2.6 ฝ่ายประชาสัมพันธ์ (Public Relation Department) ซึ่งมีผู้จัดการฝ่ายประชาสัมพันธ์ (Public Relation Manager) เป็นผู้รับผิดชอบงานในฝ่ายประกอบด้วยหัวหน้าฝ่ายพนักงานฝ่าย และช่างภาพ โดยฝ่ายมีหน้าที่ดังนี้

- เชื่อมโยงข่าวสารระหว่างโรงแรมกับสื่อมวลชนและพนักงานโรงแรม
- ทำให้โรงแรมของตนเป็นที่รู้จักแพร่หลายในแง่ดีแก่คนทั่วไป

1.2.7 ฝ่ายจัดกิจกรรม

มีหน้าที่ออกแบบ จัดกิจกรรม กำหนดตารางงาน และควบคุมความเรียบร้อยของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นในรอบปี

1.2.8 ฝ่ายวิศวกรรม (ENGINEERING DEPARTMENT)



ทำหน้าที่ควบคุมบำรุงรักษาและซ่อมแซมรับผิดชอบงานช่างทั้งหมด แบ่งเป็น 2 แผนกใหญ่ดังนี้

- 1) แผนกควบคุมและปฏิบัติการ ประกอบด้วย
 - 1.1) หัวหน้าวิศวกร (CHIEF ENGINEER)
 - 1.2) ผู้ช่วยหัวหน้าวิศวกร (ASSISTANT CHIEF ENGINEER)
 - 1.3) พนักงานดูแลสำนักงานและห้องเก็บของ (OFFICE & STORE ROOM EMPLOYEES)
 - 1.4) พนักงานควบคุมเครื่องปรับอากาศ
 - 1.5) พนักงานเติมน้ำมันให้กับเครื่องกลต่าง ๆ
 - 1.6) พนักงานควบคุมไส้ตที่ศนูปรกรณ์ (INCINERATOR MEN)
 - 1.7) พนักงานดับเพลิง (FIREMAN)
 - 1.8) พนักงานควบคุมเครื่องทำน้ำร้อน (BOILER OPERATOR)
 - 1.9) พนักงานควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าพนักงานควบคุมระบบน้ำใช้
 - 1.10) พนักงานควบคุมระบบกำจัดน้ำเสีย
- 2) แผนกซ่อมแซมและบำรุงรักษา
 - 2.1) ช่างไม้และช่างซ่อมเฟอร์นิเจอร์ (CARPENTER & FURNITURE)
 - 2.2) ช่างซ่อมเบาะ (UPHOLSTERERS)
 - 2.3) พนักงานซ่อมบำรุงรักษาพรม (CARPET LAYER & SEQUERS)
 - 2.4) พนักงานซ่อมแซมบ้าน (CURTAIN REPAIRED)
 - 2.5) ช่างสีและกระดาษปิดฝาผนัง (PAINTER & PAPER HANGERS)
 - 2.6) เครื่องช่างทั่วไป (GENERAL MACHINES)
 - 2.7) ช่างประปา และช่างซ่อมแซมระบบไอน้ำ (PUMBER & STEAM FITTERS)
 - 2.8) ช่างไฟฟ้า
 - 2.9) พนักงานตกแต่งสวนและสนาม
 - 2.10) ช่างเครื่องปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1.2.9 ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพและนันทนาการ ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลและให้บริการด้านสุขภาพ สปา และกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยว โดยแบ่งเป็น 2 แผนกใหญ่ๆ ดังนี้

- 1) แผนกส่งเสริมการท่องเที่ยว มีบุคลากรดังนี้
 - ผู้จัดการแผนกส่งเสริมการท่องเที่ยว
 - ผู้ดูแลส่วนจัดแสดง
 - ผู้ดูแลด้านการท่องเที่ยว (มัคคุเทศน์)
- 2) แผนกบริการสปา (SPA) ประกอบด้วย
 - ผู้จัดการสปา
 - ผู้ช่วยผู้จัดการสปา
 - ผู้เชี่ยวชาญด้านการบำบัด
 - พนักงานนวด
 - พนักงานเสริมสวย

1.2.10 แผนกงานส่วนย่อย (MINORS DEPARTMENT)

1) แผนกธุรกิจการค้า (BUSINESS DEPARTMENT) ดำเนินนโยบายการค้าตามนโยบายการบริหารโรงแรม ดูแลในส่วนของตลาดและร้านค้า ซึ่งอาจดำเนินการเองหรือเปิดให้ผู้อื่นเช่า

2) แผนกบริการด้านซักกรีด (VALET SHOP) ทำหน้าที่เกี่ยวกับการทำความสะอาดและซ่อมแซมเสื้อผ้า รองเท้าของแขกที่มาพัก ประกอบด้วย

- 2.1) ผู้ควบคุมและผู้ช่วย (SUPER INTENDENT & ASSISTANT)
- 2.2) พนักงานรับใบสั่ง (ORDER CLERKS)
- 2.3) พนักงานทำเครื่องหมาย
- 2.4) พนักงานคัดเลือกแยกผ้าตามใบคำสั่ง (STORES)
- 2.5) พนักงานจัดส่งของ

3) แผนกอาคารและลานจอดรถ (GARAGE AND PARKING LOT) ประกอบด้วย

- 4.1) พนักงานดูแลโรงรถ (GARAGE KEEPER)
- 4.2) พนักงานดูแลรถ (GUARDS)
- 4.3) พนักงานซ่อมแซมเครื่องยนต์
- 4.4) พนักงานขับรถ
- 4.5) ซ่อมแซมอุปกรณ์ เครื่องใช้ไม้สอย (REPAIRING DEPARTMENT)
- 4.6) คนสวนดูแลไม้ประดับ และจัดดอกไม้ต้นไม้ประดับ (GARDENING)

2. บุคคลภายนอก หมายถึง ผู้ที่มาใช้บริการเพื่อการพักอาศัย ประชุมสัมมนา รวมไปถึงการใช้สถานที่เพื่อการจัดเลี้ยงในพิธีการต่างๆ โดยผู้ใช้งานในส่วนนี้จะมีทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ

3. ผู้ให้บริการอาคาร หมายถึง บุคคลที่มีได้เป็นเจ้าของที่ประจำของโครงการ แต่เป็นผู้มาให้บริการเพียงครั้งคราว บางช่วงเวลาเท่านั้น ได้แก่ พนักงานเก็บขยะ พนักงานส่งของ เป็นต้น

5.2.2 วิเคราะห์จำนวนและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

วิเคราะห์จากจำนวนผู้เข้าพักและจำนวนเจ้าหน้าที่ ดังนี้

5.2.2.1 จำนวนผู้ใช้โครงการ

1.1 จำนวนผู้เข้าพัก

คิดจากที่พักของโครงการรวม 127 ห้อง

โดยคิดจากอัตราการเข้าพักสูงสุดประมาณ 2 คนต่อห้อง

ดังนั้นมีจำนวนผู้เข้าพักสูงสุดประมาณ 254 คนต่อวัน

1.2 จำนวนเจ้าหน้าที่ประจำที่พัก

วิเคราะห์และกำหนดอัตราเจ้าหน้าที่ประจำที่พักต่อจำนวนผู้เข้าพัก โดยพิจารณาจากมาตรฐานของโรงแรม ดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงอัตราส่วนพนักงานโรงแรมรูปแบบต่างๆ ต่อห้องพัก

ลักษณะการบริการ	พนักงาน : ห้องพัก
โรงแรมแบบรีสอร์ท	2.0 : 1
โรงแรมสำหรับการประชุมสัมมนา	1.0 : 1
โรงแรมในเมืองขนาดใหญ่	0.8 : 1
โรงแรมขนาดกลาง	0.6 : 1
โรงแรมขนาดเล็ก	0.25 – 0.10 : 1

ที่มา : Hotel Planning and Development

จากตารางเปรียบเทียบจำนวนอัตราพนักงาน กับจำนวนห้อง 127 ห้อง โครงการจัดอยู่ในประเภทโรงแรมในเมืองขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าผลเฉลี่ยจะอยู่ที่ 0.6 คนต่อห้อง จำนวนบุคลากรของโรงแรมบูติคย่านชาวจีน จึงเท่ากับ 127×0.6 เท่ากับ 76 คน โดยไม่รวมเจ้าหน้าที่ในส่วนอื่นๆ

5.2.2.2 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาการทำงาน

เจ้าหน้าที่	จำนวน (คน)	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9.00 – 18.00 น.	18.00 – 3.00 น.	3.00 – 9.00 น.
1.เจ้าหน้าที่ระดับบริหาร				
1.1 เจ้าของ	1	●		
1.2 คณะกรรมการ	1	●		
1.3 ผู้จัดการ	1	●		
2.เจ้าหน้าที่ทั่วไป				
2.1 ฝ่ายห้องพัก				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- ผู้จัดการแผนกส่วนหน้า	1	●		
- แผนกส่วนหน้า	12	●	●	●
- หัวหน้าแผนกแม่บ้าน	10	●		●
- เจ้าหน้าที่ประจำที่พัก	43	●	●	●
- หัวหน้าแผนก รปภ.	1	●		●
- แผนก รปภ.	7	●	●	●
2.2 ฝ่ายอาหารเครื่องดื่ม				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- ส่วนบริการอาหาร	4	●		●
- ส่วนบริการเครื่องดื่ม	3	●		●
- ส่วนบริการห้องพัก	1	●	●	●
2.3 ฝ่ายบัญชีและการเงิน				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		

เจ้าหน้าที่	จำนวน (คน)	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9.00 – 18.00 น.	18.00 – 3.00 น.	3.00 – 9.00 น.
- แผนกบิล	1	●		
- แผนกการเงิน	2	●		
- แผนกสถิติบัญชี	1	●		
2.4 ฝ่ายทรัพยากรบุคคล				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- พนักงานฝ่าย	4	●		
2.5 ฝ่ายประชาสัมพันธ์				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- พนักงานฝ่าย	2	●		
- ช่างภาพ	1	●		
2.6 ฝ่ายจัดซื้อ				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- พนักงานฝ่าย	3	●		
2.7 ฝ่ายจัดกิจกรรม				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- พนักงานฝ่าย	3	●		
2.8 ฝ่ายวิศวกรรม				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- แผนกควบคุม/ปฏิบัติ	10	●		●
- แผนกซ่อมบำรุง	12	●	●	●
2.9 ฝ่ายส่งเสริมสุขภาพ				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- แผนกนันทนาการ	4	●		
- แผนกการท่องเที่ยว	3	●		

เจ้าหน้าที่	จำนวน (คน)	ช่วงเวลาในการทำงาน		
		9.00 – 18.00 น.	18.00 – 3.00 น.	3.00 – 9.00 น.
2.10 ฝ่ายงานส่วนย่อย				
- ผู้จัดการฝ่าย	1	●		
- แผนกธุรการการค้า	2	●		
- แผนกบริการซักรีด	5	●		●
- แผนกอาคาร/สถานที่	8	●		●
รวมเจ้าหน้าที่ทั้งหมด	157	●	●	●

จากตาราง 2.3 สรุปได้ว่าภายในโครงการมีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 157 คน โดยมีการทำงานที่แบ่งออกเป็น 3 กะใหญ่ๆ คือ ช่วงเวลา 9.00 – 18.00, 18.00 – 3.00 และ 3.00 – 9.00 น. ซึ่งจะทำให้การบริการภายในโครงการครอบคลุมตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อความสะดวกสบายแก่ผู้เข้าพักหรือใช้โครงการประกอบกิจกรรมต่างๆ

5.2.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ

ตารางที่ 5.4 ข้อมูลและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวกรุงเทพมหานครของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ พ.ศ.2554-2558

ข้อมูลและพฤติกรรมนักท่องเที่ยว	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพศ		
• ชาย	229	57.3
• หญิง	171	42.8
อายุ		
• ต่ำกว่า 21 ปี	37	9.3
• 21-40 ปี	223	55.8
• 41-60 ปี	112	28.0
• 61 ปีขึ้นไป	28	7.0
จำนวนคนที่มาด้วย		
• 1 คน	145	43.0
• 2-5 คน	126	37.4
• มากกว่า 5 คน	66	19.6

ผู้ที่มาเที่ยวด้วยครั้งนี้		
• มาคนเดียว	145	36.6
• คู่รัก แฟน	66	16.7
• กลุ่มทัวร์	62	15.7
• ครอบครัว ญาติ	96	24.2
• กลุ่มเพื่อน	27	6.8
รูปแบบการเดินทาง		
• ด้วยตนเอง ญาติ	276	70.2
• บริษัททัวร์หรือตัวแทนนำเที่ยว	102	26.0
• อื่นๆ	15	3.8
กิจกรรมที่ทำในการเดินทางท่องเที่ยวครั้งนี้		
• ท่องเที่ยว พักผ่อน	303	39.5
• ประชุม อบรม สัมมนา	50	6.5
• ติดต่องาน ติดต่อธุรกิจ	51	6.6
• ปฏิบัติราชการ	20	2.6
• เยี่ยมญาติ เพื่อน	52	6.8
• จับจ่ายใช้สอย ชมนิทรรศการ ชมงาน แสดงสินค้า	169	22.0
• ไหว้พระ สิ่งศักดิ์สิทธิ์	28	3.7
• ได้รับรางวัล	3	0.4
• สปาและนวดแผนไทย	91	11.9
จำนวนวันที่ท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร		
ค่าเฉลี่ย		4.96
อัตราค่าบริการที่พัก (บาท/คน/วัน)		
ค่าเฉลี่ย		1,988.00 บาท

ที่มา : แผนพัฒนาการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร รายงานฉบับสมบูรณ์ 2554-2558

สรุป จากตารางที่ 5.4 สามารถจำแนกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดังนี้

นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ช่วงอายุ 21-40 ปี ส่วนมากเดินทางมาคนเดียว
รองลงมาเป็นครอบครัวและญาติ เดินทางด้วยตนเอง มีวัตถุประสงค์เพื่อมาท่องเที่ยว
พักผ่อน โดยมีระยะเวลาพักประมาณ 5 วัน อัตราที่พักประมาณ 2,000 บาทต่อคืน

นอกจากนี้แล้ว เนื่องจากที่ตั้งโครงการเป็นศูนย์กลางของย่านการค้าขายสินค้า
ทางวัฒนธรรมจีน จึงมีชาวไทยเชื้อสายจีนแวะเวียนเข้ามาซื้อของเป็นจำนวนมาก
โดยเฉพาะช่วงเทศกาล

5.3 องค์ประกอบในโครงการ

5.3.1 การกำหนดองค์ประกอบและรายละเอียดโครงการ

จากการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ รวมถึงส่วนรับผิดชอบของพนักงานในแต่ละส่วน ประกอบด้วยการศึกษารายละเอียดขององค์ประกอบโครงการตามหลักสากลและจากอาคาร ตัวอย่าง (Case Study) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.3.1.1 ภาคเอกสาร (ข้อมูลปฐมภูมิ)

- กฎหมายและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
- ตามมาตรฐาน Neufert's Architect Data
- ตามมาตรฐาน TIME SAVER STANDAEED
- ตามหนังสือ Hotel Planning Consultant and Professor of Hotel

Engineering, Cornell University

5.3.1.2 จากการวิเคราะห์จากโครงการกรณีศึกษา

- โรงแรมเชียงใหม่แมนชั่น
- ตลาดบองมาร์เช่

5.3.2 การศึกษาองค์ประกอบในโครงการ

1) องค์ประกอบหลัก

1.1 ส่วนที่พัก (Accommodation)

สามารถแบ่งออกเป็น 5 ชนิดมาตรฐาน คือ

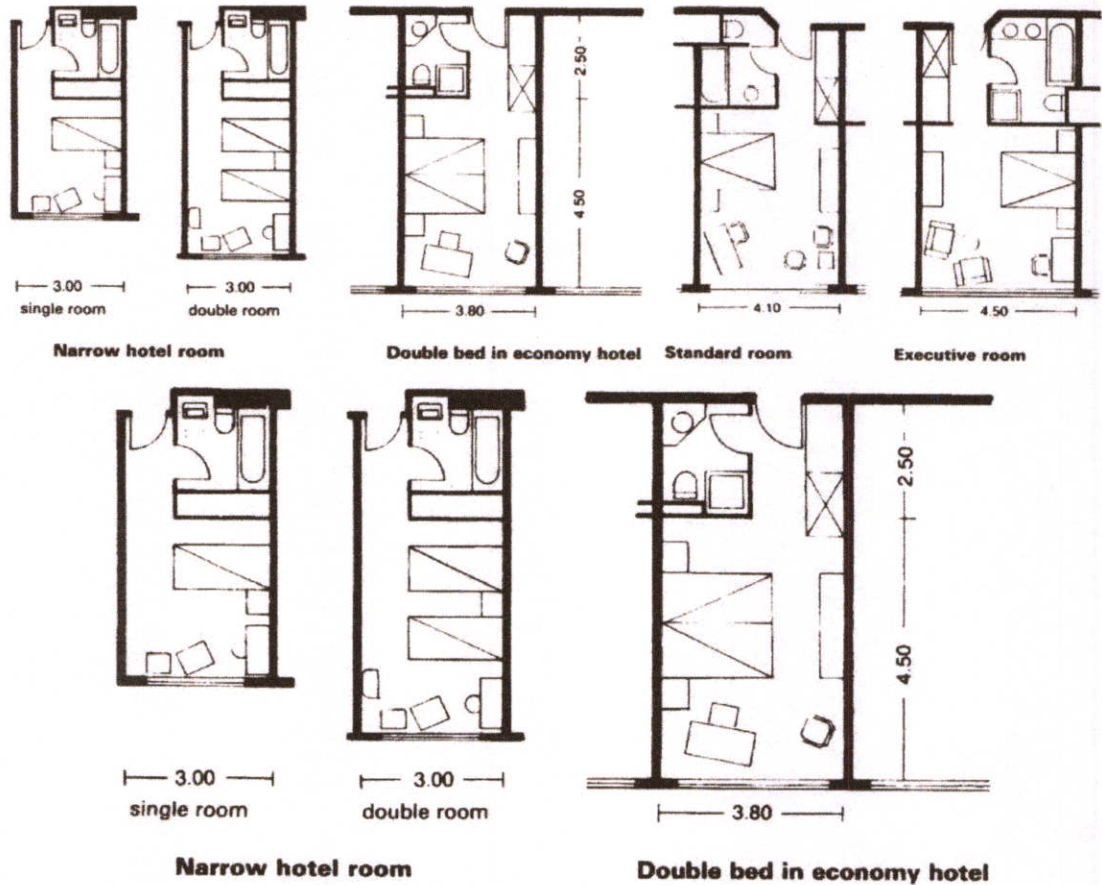
2.1.1 ห้องเดี่ยว (STANDARD ROOM) ห้องนอนขนาดมาตรฐาน ที่มีความ สะดวกสบาย เหมาะสำหรับคนโสดหรือนักธุรกิจ

2.1.2 ห้องคู่ (DELUXE ROOM) ห้องนอนขนาดมาตรฐานหรืออาจกว้างกว่า ห้องมาตรฐานมักจะตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ดี ได้รับการตกแต่งสวยงามประณีต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในห้องพัก

2.1.3 ห้องชุดมาตรฐาน (STANDARD SUITE) ห้องชุดมาตรฐาน เป็นห้องพักที่มี ขนาดใหญ่ เหมาะสำหรับแขกที่มาเป็นครอบครัว มีการจัดส่วนนั่งเล่น Living Area พร้อม ชุดรับแขก ส่วนเตรียมอาหารขนาดเล็ก (Pantry) และบริเวณรับประทานอาหารด้วย อัตรา ค่าห้องพักประเภทนี้ค่อนข้างสูง จัดไว้สำหรับแขกที่ต้องการห้องพักที่พิเศษกว่า 2 ชุดแรก

2.1.4 ห้องชุด (SUITE) ห้องชุดซึ่งภายในประกอบด้วยห้องตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป มี ห้องนั่งเล่นขนาดใหญ่ ห้องรับประทานอาหาร หรือห้องประชุมขนาดเล็ก ส่วนมากจะ ตกแต่งสวยงามเป็นพิเศษ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าห้องพักมาตรฐาน

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



รูปที่ 5-2 แสดงขนาดห้องพักแบบต่างๆ
ที่มา : Architecture Neufert 3edition

ความสูงของเพดาน (CEILING HEIGHT)

ความสูงของบริเวณส่วนนอนและนั่งเล่น (มาตรฐานต่ำสุด) 2.60 M

ข้อกำหนดทั่วไป 2.60 M

เครื่องใช้ภายในห้องพัก (FURNITURE)

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

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

ความสูงของเตียงโดยทั่วไป 0.40 – 0.45 ม. ถ้าพิจารณาตามความสะดวกในการจัดเตียง ใช้ความสูง 0.55 - 0.65 ม.

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

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

- ที่แขวนผ้ายาว 0.90 ม. สำหรับเตียงเดี่ยว และ 1.20 สำหรับเตียงคู่

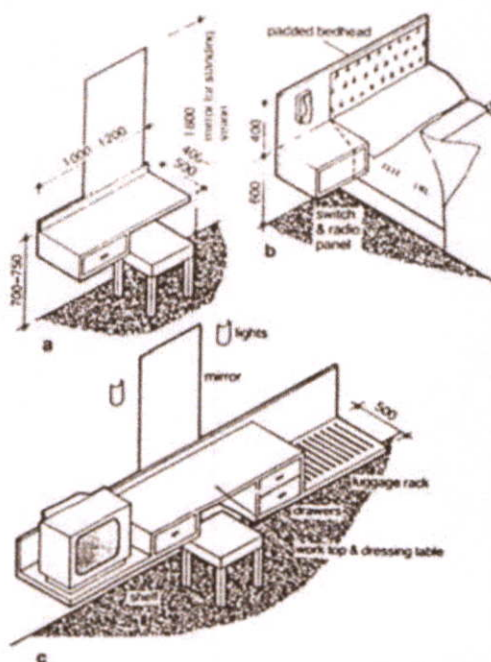
- ชั้นเก็บของมีพื้นที่รวม 1.10 ม สำหรับเตียงเดี่ยว และ 1.50 ม สำหรับเตียงคู่

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

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

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

g. กระจกเงา (MIRRORS) ติดตั้งบริเวณโต๊ะเครื่องแป้ง ในห้องน้ำและที่อื่น ๆ ที่เหมาะสม



รูปที่ 5-3 แสดงขนาดของโต๊ะเขียนหนังสือและโต๊ะเครื่องแป้งและกระจกเงา

h. เครื่องเรือนที่เคลื่อนย้ายได้ ได้แก่ เก้าอี้แต่งตัว เก้าอี้นั่งพักผ่อน โต๊ะวางของชุดรับแขก ตะกร้าทิ้งของ ที่เขียนูหรือ

i. อุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น วิทยุ โทรทัศน์ โทรศัพท์ นอกจากนี้บริเวณประตูก็มีกริ่งกดเรียกบริการแผนประกาศอัตราค่าของกฎข้อบังคับของโรงแรม ตำแหน่งการติดตั้ง

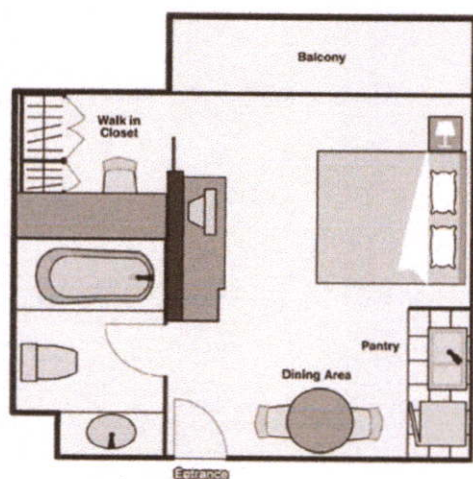
j. ประตูทางเข้า สามารถนารถเข็นกระเป๋าเข้า - ออกได้โดยสะดวก ควรกว้างประมาณ 0.90 ม.

จากข้อมูลของส่วนเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมด นำไปสู่การจัดรูปแบบของห้องพัก ที่ได้มีการอ้างอิงจากกรณีศึกษา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5-5 แสดงขนาดและจำนวนของห้องพัก

องค์ประกอบ	รูปประกอบ	อัตราส่วนห้องพัก	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่ (ตร.ม)	รวม (ตร.ม)
1.1 ห้องคู่ Superior	กราฟฟิค 1,2	67%	85	32	2,720
1.2 ห้องชุดมาตรฐาน Deluxe	กราฟฟิค 3,4	20%	25	40	1,000
1.3 ห้องชุด Suite	กราฟฟิค 5,6,7	11%	14	56	784
1.4 ห้องชุดพิเศษ Family Suite	กราฟฟิค 8,9	2%	3	76	228

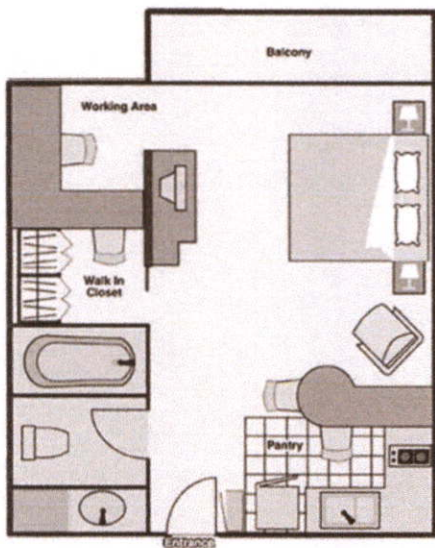
หมายเหตุ : ทำการศึกษาพื้นที่ห้องพักจากโรงแรมใจกลางเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ ระดับสี่ดาว



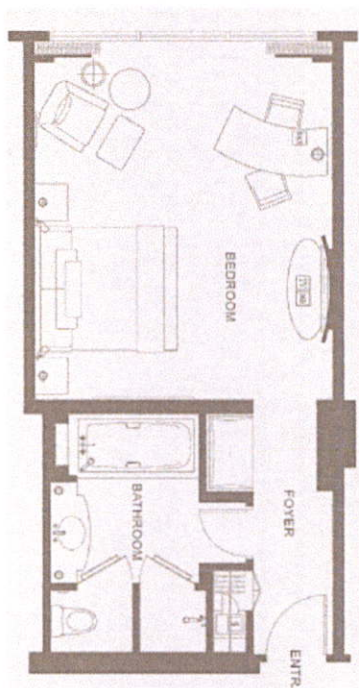
กราฟฟิคที่ 1 Admiral Suites ,BKK
(Superior studio 37 sq.m)



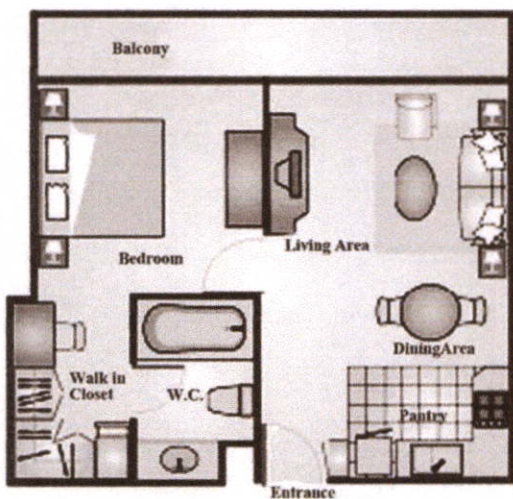
กราฟฟิคที่ 2 LangHam Place, NY
(Superior place 39 sq.m)



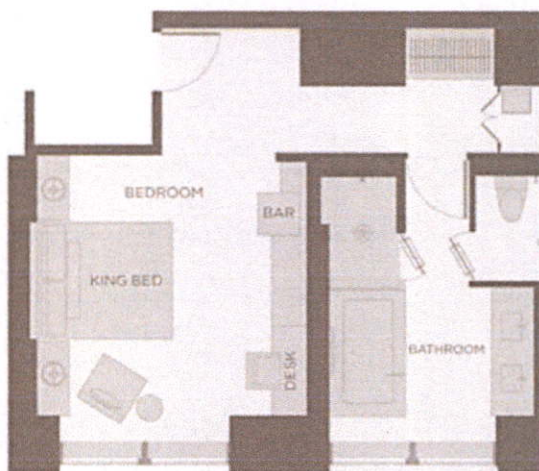
กราฟฟิคที่ 3 Admiral Suites,BKK
(Deluxe studio 45 sq.m)



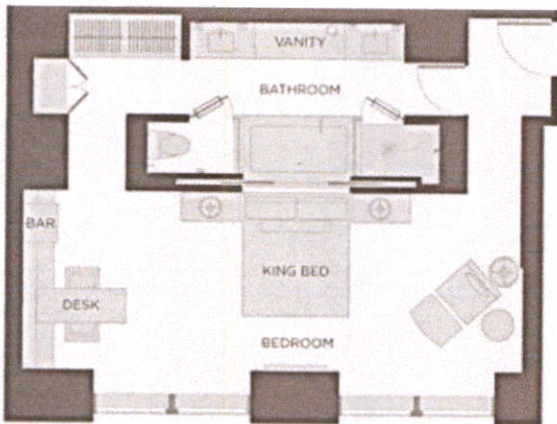
กราฟฟิคที่ 4 The Peninsula ,Manila
(Deluxe Garden Room 41 sq.m)



กราฟฟิคที่ 5 Admiral Suites,BKK
(Executive Suite 60 sq.m)

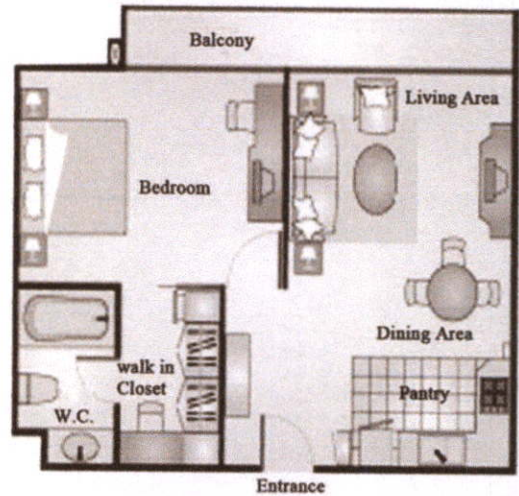


กราฟฟิคที่ 6 LangHam Place, NY
(Premier Place 60 sq.m)



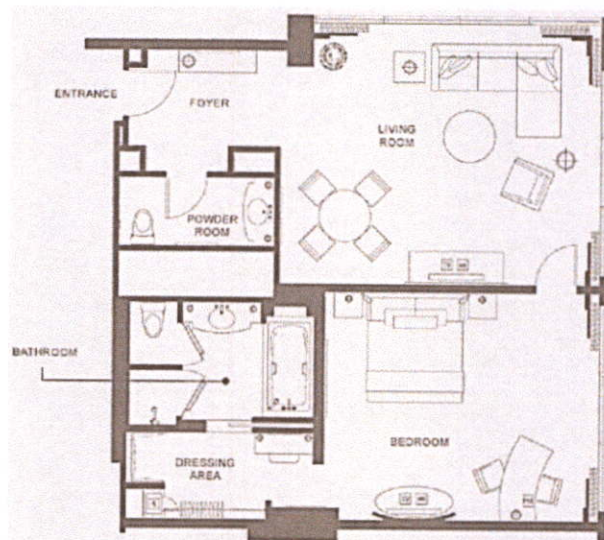
กราฟฟิคที่ 7 LangHam Place, NY

(Premier Place 60 sq.m)



กราฟฟิคที่ 8 Admiral Suites, BKK

(Admiral Suite 70 sq.m)



กราฟฟิคที่ 9 The Peninsula ,Manila

(Deluxe Suite 82 sq.m)

2) องค์ประกอบรอง

เป็นส่วนที่บริการแขกผู้มาพักจะมาทำการติดต่อเป็นอันดับแรก แม้จะเป็นส่วนที่ไม่ได้ทำรายได้ให้โรงแรมโดยตรง (Non Profitable Area) แต่ก็ขาดเสียมิได้ องค์ประกอบต่างๆ ในส่วนนี้คือ

2.1 ทางเข้าหลัก

Main Entrance ทางเข้าหลักเป็นจุดแรกที่แขกผู้เข้าพักได้พบเห็นดังนั้นจึงต้องออกแบบให้มีความดึงดูดและน่าประทับใจ เพื่อให้แขกเกิดภาพพจน์ที่ดีแก่โรงแรม และต้องสามารถมองเห็นได้ชัดเจนและบ่งบอกหน้าที่ให้สอยอย่างชัด ตำแหน่งที่อยู่ต้องนำพาไปสู่ส่วนต้อนรับโดยตรง การเข้าถึงจากภายนอกต้องสะดวกและรวดเร็ว และต้องเข้าถึงได้ทั้งทางรถยนต์และทางเท้า

ส่วนประกอบและหลักการออกแบบ

- ขนาดของถนนหรือลาดจอดรถด้านหน้าของทางเข้าต้องกว้างไม่ต่ำกว่า 5.5 เมตร (Minimum) และควรมีสัญญาณจราจรบอกทิศทางและตำแหน่งอย่างชัดเจน โดยทั่วไปจะติดไว้สูง 5.00 เมตรเหนือระดับถนน

- ประตูทางเข้าต้องกว้างพอสำหรับคนเดินหิ้วกระเป๋าเดินทาง หรือรถกระเป๋าผ่านได้ (ขนาดมาตรฐานต่ำสุด 0.90 เมตร) วัสดุที่ใช้ต้องมีความทนทานสภาพทั่วไปไม่แตกต่างหักงายหรือมีคม และต้องป้องกันไฟได้ตามกำหนด ลักษณะประตูอาจแบ่ง ได้ดังนี้

- ในกรณีที่มีการยกทางเข้าสูงเพื่อเป็นการเน้นความสำคัญและต้องการใช้ slope เป็นทางขึ้นต้องจัดให้มีทางลาด(ramp) เพื่อบริการขนกระเป๋า(Luggage) ด้วยความชันประมาณ 1:10 หรือ 1:12

2.2 โถงต้อนรับ

เป็นส่วนแรกเพื่อรองรับแขกที่จะมาเข้าพัก เนื้อที่ส่วนนี้รวมถึงส่วนนั่งเล่น พักผ่อน ซึ่งมักจะใช้เป็นที่พบปะสังสรรค์และนั่งคุยกันของแขกผู้มาพักรวมทั้งบุคคลภายนอก และส่วนของฝ่ายธุรการส่วนหน้า (Front Office) ซึ่งติดต่อกับโถงต้อนรับที่ได้โดยตรงและมองเห็นชัดเจน มีหลักการออกแบบ คือ

- บรรยากาศเป็นที่ประทับใจ

- สิ่งสำคัญต้องคำนึงถึงทางเชื่อมต่อกับส่วนต่างๆ เพราะเป็นจุดรวม Transition ที่จะจ่ายไปยังส่วนต่างๆ มากมาย เช่น จากทางเข้าไปยัง Front Desk หรือไปยังโถงลิฟท์ (Elevator Lobby) เพื่อไปยังส่วนพักแขก นอกจากนี้ยังเป็นส่วนจ่ายไปยังภัตตาคารห้องจัดเลี้ยงต่างๆ และร้านค้า Lounge, Coffee Shop เป็นต้น

ตารางที่ 5-6 แสดงวิธีการหาพื้นที่โถงต้อนรับจากจำนวนห้องพัก

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

ที่มา : Neufert Architect's Data

SPACE (M ²)	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
LOBBY	0.8 - 1.0 / GUEST RM.	127

2.3 ส่วนต้อนรับ

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

ในส่วนนี้มีโซฟา โต๊ะวางของ นอกจากนี้ยังมีโต๊ะเก้าอี้สำหรับเขียนจดหมายหรือกรอกแบบฟอร์มไว้ตามจุดต่างๆ โดยอาจจัดเป็นเคาน์เตอร์ พร้อมม้านั่งยาวสำหรับนั่งเขียน ในส่วนนี้ควรมีห้องน้ำ - ส่วนสาธารณะบริการแขกด้วย

SPACE (M ²)	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
LOUNGE	0.54 / GUEST RM.	68.58

2.4 ส่วนบริการด้านกระเป๋า

เป็นส่วนที่คอยรับกระเป๋าเดินทางของแขกแยกมาอีกทางหนึ่ง จากนั้นจึงนำไปเก็บไว้ที่ห้องเก็บกระเป๋า แต่โดยทั่วไปโรงแรมส่วนใหญ่จะใช้ระบบกระเป๋าของแขกขึ้นไปพร้อมกับแขกขึ้นชั้นทางลิฟท์ บริการในกรณีหลังมีข้อดีกว่าตรงที่จะขนย้ายได้สะดวกและรวดเร็วกว่า พร้อมทั้งช่วยลดความคับคั่งของโถงลิฟท์ผู้โดยสาร

ในส่วนนี้จะประกอบด้วยเคาน์เตอร์ทำงานของ Bell Man และจะต้องวางในตำแหน่งที่ใกล้กับส่วน Front Desk และจะต้องวางในตำแหน่งที่ใกล้กับส่วน Front Desk และต้องสามารถมองเห็นจากประตูทางเข้าและลานจอดรถทางเข้า

SPACE (M ²)	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
Luggage Handing	0.40 / GUEST RM	50.8

2.5 ห้องน้ำ

ควรจะต้องอยู่ใกล้โถงต้อนรับ (MAIN LOBBY), RESTAURANT และ ส่วนห้องอาหารหรือประชุม (PRIVATE DINNING) หรือประชุมจัดเลี้ยง (BANQUET HALL AND BALLROOMS) และห้องประชุมใหญ่ (CONVENTION ROOM) โดยทั่วไปมักจะไว้ใกล้กับทางเดินที่จะไปยังภัตตาคารหรืออื่นๆ ซึ่งอาจจัด 2 ส่วนนี้ไว้ด้วยกันก็ได้

ตารางที่ 5.5 แสดงมาตรฐานต่ำสุดตามเทศบัญญัติ ซึ่งกำหนดจากจำนวนผู้ใช้เป็นหลัก

ชนิดของสุขภัณฑ์	ชาย	หญิง
โถส้วม	1 ที่ / 100 คน	1 ที่ / 50 คน
โถปัสสาวะชาย	1 ที่ / 25 คน	

อ่างล้างหน้า	1 ที่ / 1 - 15 คน	1 ที่ / 1 - 15 คน
	2 ที่ / 16 - 35 คน	2 ที่ / 16 - 35 คน
	3 ที่ / 36 - 65 คน	3 ที่ / 36 - 65 คน
	4 ที่ / 66 - 200 คน	4 ที่ / 66 - 200 คน
	5 ที่ / มากกว่า 200 คน	5 ที่ / มากกว่า 200 คน

ขนาดพื้นที่ใช้สอยเครื่องสุขภัณฑ์ต่อ 1 ที่ รวมพื้นที่สัญจรแล้วมีขนาดดังนี้

- โถล้างม ขนาด 3.0 ตารางเมตร
- โถบัสสวาระ ขนาด 1.3 ตารางเมตร
- อ่างล้างหน้า ขนาด 1.5 ตารางเมตร

2.6 ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม

บริการอาหารและเครื่องดื่มให้แก่แขกที่มาพักและผู้ที่มาใช้บริการโดยทั่วไป รวมถึงพนักงานของโรงแรมเป็นส่วนที่ทำได้ให้กับโรงแรมรวมไปถึงส่วนเก็บอาหารบริเวณรับส่งอาหาร การบริการงานของแผนกนี้แบ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบออกเป็น 3 หน่วยงาน คือ

1. FOOD SERVICE หมายถึง ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่มแก่แขก ได้แก่ ภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ ห้องประชุมจัดเลี้ยง และห้องอาหาร
2. BEVERAGE SERVICE เป็นส่วนที่เกี่ยวกับการขายเครื่องดื่ม การผสมเหล้า และ เครื่องดื่มอื่น ๆ เช่น BAR MANAGER, BARTENDER, BAR BOY ตามห้องอาหาร หรือ ไนต์คลับ
3. FOOD PREPARATION หมายถึง ส่วนบริหารงานในแผนกครัวแบ่งได้เป็น 3 ส่วน คือ HOT KITCHEN, COLD KITCHEN, PASTRIES KITCHEN

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

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

3) PASTRIES KITCHEN คือ แผนกทำของหวาน ขนมปังต่างๆ
ตลอดจนไอศกรีมต่างๆ

2.7 ห้องครัวหลัก

เป็นส่วนที่สำหรับทำอาหารบริการแขก การจัดตำแหน่งห้องครัวต้องคำนึงถึงสามารถในการบริการให้กับส่วนต่างๆ ของโรงแรม ได้แก่ COFFEE SHOP, BANQUET HALL ภัตตาคาร และ ROOM SERVICE หรืออาจจะรวมไปถึงห้องอาหารสำหรับพนักงานด้วย

สำหรับห้องครัวที่บริการเฉพาะส่วน MAIN DINNING ROOM ปกติคิดเฉลี่ยพื้นที่ประมาณ 40 -45 % ของ MAIN DINNING ROOM ส่วนครัวประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือ

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

2.7.1.1 STEWARD'S STORE ROOM ส่วนเก็บอาหารแห้ง อาหารสด อาหารกระป๋อง ผัก ฯลฯ ควรอยู่ในตำแหน่งใกล้กับครัว เพราะจะช่วยให้ขั้นตอนการทำงานไปทางเดียวกัน แบ่งเป็น 2 ส่วน

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

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

- FISH REFRIGERATOR เก็บพวก ปลา ปู กุ้ง หอย ฯลฯ
- MEAT REFRIGERATOR เก็บพวก เนื้อ เป็ด ไก่ ฯลฯ
- VEGETABLE REFRIGERATOR เก็บพวกผักต่างๆ

SPACE (M ²)	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
STEWARD'S STORE ROOM	0.5 / GR	63.5

2.7.1.2. BEVERAGE STORE ROOMS เป็นส่วนเก็บเครื่องดื่มซึ่งควรจัดแยกออกจากส่วนเก็บอาหารทั่วไป และสามารถควบคุมได้ทั่วถึง ส่วนเก็บเครื่องดื่มนี้อาจจะจัดเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนเก็บเครื่องดื่มต่างๆ และส่วนเก็บเหล้า ไวน์และสุรา หรือ อาจจะจัดแยกเป็น 4 ส่วนประกอบด้วยส่วนเก็บไวน์ สุรา เบียร์ และ SOFT DRINKS เนื่องจากต้องการอุณหภูมิในที่เก็บไม่เท่ากัน

SPACE (M ²)	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
BEVERAGE STORAGE	0.13 / GR.	16.51

- CHINA WEAR, SILVER, GLASS STORAGE เป็นส่วนเก็บเครื่องถ้วย, ชามของใช้ภาชนะต่างๆ ซึ่งมีสำรองไว้ ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ตัว และส่วนเสิร์ฟอาหาร

SPACE (M ²)	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
GLASS STORAGE	0.1/ GR.	12.7

นอกจากนี้ในส่วนของ MAIN KITCHEN ยังประกอบด้วย WASHING AREA เป็นบริเวณล้างภาชนะ ถ้วย, ชาม, ช้อนล้อมต่างๆด้วยเครื่องในส่วนนี้ยังรวมแผนก STEWARD อยู่ด้วย

a. DISPENSER BAY เป็นส่วนหน้าสุดของครัว ใช้ตรวจเช็คอาหาร ก่อนแยกไปเสิร์ฟ พร้อมทั้งตรวจเช็คของที่ล้างด้วย

b. CHEF OFFICE เป็นส่วนทำงานของหัวหน้าครัว มักเป็นชาวต่างประเทศที่มีความชำนาญ ทำหน้าที่ออกรายการอาหารประจำวันในห้องอาหารต่างๆและจัดรายการอาหารสำหรับงานเลี้ยงต่างๆ ด้วย โดยมีหัวหน้าคนครัวคอยรับคำสั่งและคอยดูแลกิจการภายในครัว ขนาดของสำนักงานประมาณ 2.16 ม /1 คน

c. BAKERY SHOP ในโรงแรมขนาดเล็กมักจัดให้อยู่ในส่วนใดส่วนหนึ่งภายในครัว โรงแรมขนาดใหญ่มักแยกส่วนนี้ออกต่างหาก อุปกรณ์ที่ใช้ประกอบด้วยเครื่องอบ, เครื่องบด, เครื่องตีไข่, เครื่องผสม, โตะทำขนม, อ่างล้างมือพร้อมตู้, ห้องเย็นเก็บอาหาร เนื้อที่ส่วนนี้คิด 0.18 ม / ห้องพักแขกหรือ 20% ของพื้นที่ครัว

d. FOOD SERVICE ROOM เป็นบริเวณเตรียมอาหารก่อนที่จะนำไปยังส่วนต่าง ๆ เป็นที่เก็บเหล่าและเครื่องต้ม ซึ่งมักจะต้องบริการไปยังห้องอาหาร และถูกเปิดไปยังบาร์ก่อนที่จะถึงเวลาบริการ ในบริเวณนี้ต้องมีที่เก็บของ ชั้นวางของ ถังตู้เย็นที่มีอุณหภูมิต่างๆ แล้วแต่ชนิดของอาหาร

SPACE (M ²)	SPACE ALLOTMENT (M ²)	AREA REQUIRED (M ²)
MAIN KITCHEN	40 % OF DINNING AREA	72

2.8 ภัตตาคาร

มักจะเป็นบริการแก่บุคคลภายนอก โดยเป็นภัตตาคารอาหารจีนแบบฟิวชั่น อาจจัดไว้อยู่ในส่วนบนสุดของอาคาร มักจะเรียกว่าภัตตาคารลอยฟ้า จุดมุ่งหมายเพื่อบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มแก่แขก และเพื่อให้แขกได้ชมทิวทัศน์โดยรอบของโรงแรม อาหารส่วนใหญ่สามารถประกอบได้โดยไม่ต้องอาศัยครัวใหญ่ข้างล่าง

การกำหนดพื้นที่ใช้สอย MAIN RESTAURANT

- CITY HOTEL ขนาดความจุโดยทั่วไปคิด 0.5 - 1.0 ที่นั่ง / ห้องพัก สำหรับโรงแรมที่ต่ำกว่าอาจลดลงได้ พื้นที่ต่อที่นั่งเฉลี่ย 1.3 - 1.5 ม. LUXURY 1.7 - 1.9 ม.

2.8.1 MAIN DINNING ROOM ห้องอาหารใหญ่เป็นส่วนบริการห้องอาหารย่อย การจัดห้องอาหารมักเป็นลักษณะหรรษา และเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรม ส่วนประกอบใหญ่ ๆ ได้แก่ บริเวณรับประทานอาหาร อาจมีฟลอร์เต้นรำ เวทีแสดงดนตรีด้วย สำหรับการบริการ การจัดโต๊ะสำหรับผู้ใช้บริการ มักจะจัดแบบ 2 คนต่อโต๊ะ ประมาณ ร้อยละ 60 และคนต่อโต๊ะร้อยละ 40

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับ MAIN DINNING ROOM

- โดยทั่วไปมักคิดพื้นที่ 1.46 M²/ที่นั่ง
- สำหรับห้องอาหารแบบหรรษาหรือพิเศษคิดพื้นที่ 1.6 M²/ที่นั่ง
- หรืออาจจะคิดจากจำนวนห้องพักแขก 1.44 M²/GR

นอกจากนี้ควรจะมีห้องน้ำให้เพียงพอ โดยนับจากจำนวนเก้าอี้ให้บริการ ดังนี้ ตารางที่ 5-7 แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ สัมพันธ์กับจำนวนที่นั่งในห้องอาหาร

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

*ถ้าเก้าอี้เพื่อการบริการมีเกิน 100 ตัว จัดให้มีสุขภัณฑ์ 1 ที่ / เก้าอี้ 30 ตัว

2.8.2 PRIVATE DINNING ROOM เป็นส่วนที่แยกออกจากห้องอาหารใหญ่ ให้บริการสำหรับแขกและบุคคลภายนอก ที่ต้องการด้านความเป็นส่วนตัว ต้องอยู่ใกล้กับส่วนครัวและส่วนเตรียมอาหาร สามารถเข้าถึงได้สะดวกและเป็นทีโล่งปราศจากเสากีดขวาง และสามารถปรับเปลี่ยนเนื้อที่ได้ตามความต้องการและมีบรรยากาศที่ดี การคิดพื้นที่ส่วนนี้

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

2.8.3 COFFEE SHOP เป็นส่วนที่เปิดบริการในลักษณะเป็นกันเอง เป็นครัวขนาดเล็ก รายการอาหารไม่มากใช้วิธีเตรียมการที่ง่ายและสะดวกต่อการบริโภค ที่นั่งอาจจะจัดไว้ที่ COUNTER หรือ BOOTH การบริการเปิดตลอด 24 ชั่วโมง การกำหนดพื้นที่ใช้สอยโครงการ

- คิดจากจำนวนที่นั่ง 0.5 ที่นั่งต่อห้องพักแขก
- คิดจำนวนที่นั่งสำหรับ COUNTER MAY BE CP TO 1/3 TOTAL
- คิดพื้นที่สำหรับ COUNTER 1.7 M² (18 FT²) ต่อที่นั่งรวมพื้นที่

ในส่วน COFFEE SHOP ถ้าหากอยู่ห่างจากครัวใหญ่มากจำเป็นต้องมีครัวเฉพาะส่วนนี้ เรียกว่า AUXILARY KITCHEN โดยอาจจะมีครัวใหญ่ไว้คอยค้ำจุนอยู่ในกรณีที่แขกสั่งอาหารพิเศษ การกำหนดพื้นที่ใช้สอยโดยทั่วไปคิด ร้อยละ 20 – 25 ของ COFFEE SHOP

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
MAIN DINING ROOM(120 Seats)	1.5/P	180
SPECIALLY RESTAURANT (50 Seats)	2.0/P	100
COFFEE SHOP	0.5/GR	63.5

2.9 แผนกบริการอาหาร FOOD & SERVICING ROOM

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

ลักษณะการบริการแขกจะโทรศัพท์ลงมายังห้อง ROOM SERVICE พร้อมกับแสงไฟประจำห้องพักแขกจะสว่างขึ้น พนักงานประจำก็จะสั่งอาหารไปยังห้องครัว และสั่งขึ้นไปยังห้องพัก พนักงานจึงจะปิดสวิทช์ไฟซึ่งเชื่อมต่อกับแผงไฟ การบริการส่วนนี้ค่อนข้างยุ่งยาก ผู้ใช้บริการต้องจ่ายค่าบริการแพงกว่าปกติ

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
ROOM SERVICE	0.075/GR	9.5

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

โดยปกติมักจะจัดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ

สำหรับ COCKTAIL LOUNGE นั้นเป็นการบริการเครื่องดื่มพวกสุราและเบียร์และอาจมีอาหารว่างที่เตรียมง่าย ๆ เช่น แซนด์วิช โดยปกติมักจะจัดอยู่ในส่วนโถงนั่งเล่น มีเสียงดนตรี หรือ อาจจะจัดนักเปียโนมาเล่นให้ฟัง

ส่วนประกอบทั่วไป

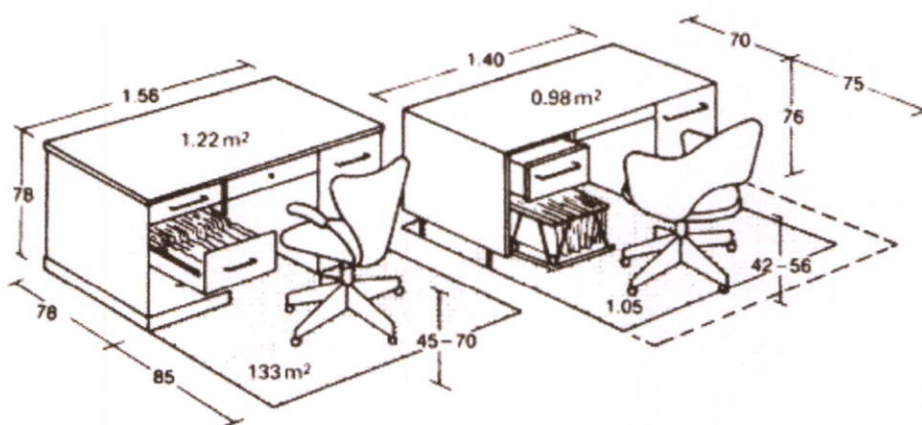
- ขนาดความสูงของเพดานบริเวณนี้ประมาณ 2.75 M (9 FT) หรืออาจจะมากกว่านี้ ถ้าหากมีชั้นลอยหรือฝ้าเพดานต่ำๆ จัดโต๊ะเก้าอี้ไว้ได้ส่วนนี้จะให้ความรู้สึกอบอุ่นและ น่าสนใจดี

- COUNTER BAR จัดแบ่งเป็น 2 ระดับ คือ ส่วนเตรียมหรือผสมเครื่องดื่มที่ล้างด้วย อีก ส่วนหนึ่งเป็นส่วนบริการจะอยู่กว่า

- ส่วนเก็บเครื่องดื่มและสุราอาจจะไว้ในตู้ได้ COUNTER หึ่งด้านหลัง COUNTER เป็นต้น การคิดพื้นที่ใช้สอยสำหรับส่วนนี้ประมาณ 0.675 M²/ ห้องพัก

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
BAR & COCKTAIL LOUNGE	0.675/GR	85.7

2.11 ส่วนสำนักงาน



รูปที่ แสดงการใช้พื้นที่โต๊ะทำงาน

ที่มา : Neufert Architect's Data

สามารถกำหนดพื้นที่ส่วนสำนักงานได้โดยคิดจากพื้นที่การทำงานต่อคน คือประมาณ 2.54 ตารางเมตร ดังนั้นจำนวนเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงาน เท่ากับ 91 คน

พื้นที่การทำงานทั้งหมด เท่ากับ 231.41 ตารางเมตร

รวมพื้นที่สัญจรและส่วนกลาง 50% เท่ากับ 346.98 ตารางเมตร

2.12 ส่วนบริการ

ส่วนบริการ เป็นส่วนที่ NON PRODUCTION SPACE ของโรงแรม ประกอบด้วย

2.12.1 SERVICE ENTRANCE ทางเข้าส่วนบริการ (SERVICE ENTRANCE)

2.12.2 RECIEIVING AND STORAGE

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

2) ขานรับส่งของ (LOADING PLATFORM) เป็นบริเวณขนถ่ายสิ่งของลงจากรถ โดยทำเป็นขานชาลาสูง 0.90 - 1.20 ม. เพื่อความสะดวกในการขนถ่ายจะติดต่อกับ RECIEIVING AREA ได้โดยตรง ใช้พื้นที่ประมาณ 20 – 25 ม.

3) บริเวณรับของ (RECIEIVING AREA) แผนกรับสินค้าเป็นบริเวณพักสิ่งของเพื่อรอการตรวจเช็คก่อนจะส่งไปยังแผนกต่าง ๆ เนื้อที่ประมาณ 0.144 ม. / ห้องพัก

4) ห้องตรวจรับของ (RECEIVING OFFICE) เป็นห้องทำงานของเจ้าหน้าที่ที่ทำการตรวจเช็คสินค้า

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
RECEIVING AREA & OFFICE	0.148 / GR.	18.8

2.12.3 ห้องเก็บขยะ ใช้พื้นที่ประมาณ 0.0675 ม/ห้องพัก ประกอบด้วย

1. ส่วนแยกชนิดของขยะ (GARBAGE STORING AREA)
2. ส่วนขยะแช่แข็ง (เพื่อไม่ให้บูดเน่า) (REFRIGERATED STORAGE)
3. ส่วนเก็บขยะแห้ง (TRASH HOLDING AREA)
4. ส่วนเก็บขวดเปล่า (EMPTY BOTTLE STORAGE)

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
ห้องเก็บขยะ	0.0675 / GR.	8.57

2.12.4 GROUNDS EQUIPMENT STORAGE ห้องเก็บอุปกรณ์ในการทำสวน

2.12.5 GENERAL STORAGE ควรอยู่ติดกับบริเวณ LOADING DOCK ภายในห้องจะแยกเก็บของต่าง ๆ ที่ใช้ประจำ

2.13 ส่วนพนักงาน

2.13.1 ห้องเปลี่ยนชุดพนักงาน ส่วนเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวนี้จัดแยกออกเป็น 2 ห้อง คือ พนักงานชายและหญิง โดยทั่วไปจะจัดให้อยู่ใกล้กันหรือติดกัน ในส่วนนี้จะแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ส่วนเก็บของและเสื้อผ้า (LOCKER) ประกอบด้วยตู้เก็บของพร้อมชั้นวางของและม้านั่ง โดย คิดเนื้อที่ 65 % ของเนื้อที่ของส่วนนี้
2. ส่วนห้องน้ำ - ส้วม เนื้อที่ส่วนนี้คือ 35% ของเนื้อที่ห้องนี้ เนื้อที่ส่วนนี้โดยทั่วไปคือ 0.216 M / ห้องพัก

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
MEN'S LOCKERS/TOILETS	0.22/GR	27.94
WOMEN'S LOCKERS/TOILETS	0.22/GR	27.94

2.13.2 ส่วนรับประทานอาหารและส่วนพักผ่อนของพนักงาน สำหรับที่รับประทานอาหารของเจ้าหน้าที่ระดับสูงอาจแยกไว้อีกห้องหนึ่ง ส่วนนี้ต้องเตรียม PANTRY ไว้ด้วย จำนวนที่นับคิดจากครึ่งหนึ่งของจำนวนพนักงานทั้งหมดสำหรับอาหารมือเพียง การบริการเป็นแบบ CAFETERIA

2.14 ส่วนซักรีด

1. SOILED LINEN ROOM เป็นห้องเก็บผ้าสกปรกเพื่อรอการส่งไปซักทำความสะอาด
2. LAUNDRY ห้องซักรีด ภายในมีเครื่องซักผ้า เครื่องบิดผ้า (EXTRACTORS) ที่รีดผ้า (IRONER) มีเนื้อที่ใช้สอย 0.63 / ห้องพัก
การคำนวณปริมาณผ้าที่ต้องการทำความสะอาดต่อวัน / ห้องพักที่มีการเข้าพักประมาณ 5.9 กก. / วัน / ห้องพัก

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
LAUNDRY	0.63/GR	80

2.15 ส่วนของแม่บ้านและพนักงานดูแลทำความสะอาด

1. HOUSEKEEPER ROOM แม่บ้านมีหน้าที่ดูแลความสะอาดเรียบร้อยของโรงแรมให้อยู่ในส่วนพร้อมที่แขกจะเข้าพักได้และควบคุมการทำงานของพนักงานในแผนก
2. ASSISTANT HOUSEKEEPER ผู้ช่วยแม่บ้าน
3. LINEN STORAGE ห้องเก็บผ้ารวมเก็บผ้าทุกชนิดที่ใช้ภายในโรงแรม

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
LINEN STORAGE	0.3/GR	38

4. UNIFORM ISSUE / STORAGE ห้องเก็บและเบิกจ่ายเครื่องแบบของพนักงาน โดยเฉพาะไม่ปะปนกับส่วนของ LINEN STORAGE

5. SUPPLY STORAGE ห้องเก็บของใช้ในแผนกแม่บ้าน

6. LOST AND FOUND เป็นส่วนเก็บของที่แขกลืมไว้ในห้องพักเพื่อรอการติดต่อขอรับกลับอาจจัดเป็นห้องหรือเป็นตู้ (CABINET) รวมอยู่ในส่วนของ LINEN STORAGE ก็ได้

7. SEWING ROOM เป็นห้องซ่อมแซมเสื้อผ้า และผ้าทุกชนิดในโรงแรม

2.16 ส่วนวิศวกร พนักงานเทคนิค และซ่อมบำรุง

1. ห้องทำงานหัวหน้าวิศวกรประจำโรงแรม (ENGINEER ROOM)\

2. แผนกซ่อมแซม แบ่งได้ดังนี้

2.1 แผนกซ่อมแซมเครื่องปั๊มและไฟฟ้า มีหน้าที่ตรวจเครื่องยนต์กลไก ส่วนต่าง ๆ และเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิด

2.2 แผนกช่างไม้และเครื่องบุง มีหน้าที่ซ่อมแซมเครื่องเรือนต่าง ๆ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา เป็นต้น

2.3 แผนกช่างทาสี ควรอยู่ใกล้หรือส่วนเดียวกับแผนกช่างไม้ เพราะการทำงานต่อเนื่องกัน ห้องนี้ควรมีการระบายอากาศที่ดี ใช้อุณหภูมิไฟ

2.4 แผนกช่างท่อ

2.5 แผนกช่างกุญแจ

เนื้อที่ส่วนนี้ลึกประมาณ 0.30 ม / ห้องพัก

3. ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์ ชิ้นส่วนชำรุด หรือต้องการดัดแปลงแก้ไขเพื่อรอการนำไปซ่อมแซม ควรอยู่ใกล้กับ SERVICE LOBBY

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
FURNITURE STORAGE	0.22/GR	27.94

4. ห้องเก็บเครื่องมือเครื่องใช้สำหรับวิศวกรรม

2.17 เครื่องจักรกลและระบบต่างๆ

1. CHILLER ROOM เป็นห้องสำหรับติดตั้งเครื่องระบบปรับอากาศ ตำแหน่งควรอยู่ติดกับ ELECTRICAL ROOM

2. TRANSFORMER ROOM ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าสำหรับติดตั้งเครื่องลดกำลังไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ สำหรับใช้อุปกรณ์ เครื่องกลต่าง ๆ ในโครงการ

3. EMERGENCY GENERATOR เป็นส่วนสำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง รวมทั้งถังเก็บเชื้อเพลิงสำหรับเครื่อง GENERATOR ด้วย

4. METER ROOM

5. ELECTRICAL SWITCHBOARD ควรอยู่ติดกับ CHILLER ROOM โดยมีห้องทำงานของวิศวกรชั้นกลาง เพื่อสะดวกในการควบคุมดูแล

6. FUEL STORAGE เป็นบริเวณถังเก็บน้ำมัน ซึ่งอาจมีลักษณะเป็นถังเก็บแบบลอยตัวเหนือผิวดิน หรือถังเก็บใต้ดิน ซึ่งปลอดภัยกว่า ตำแหน่งควรอยู่ใกล้กับห้องเครื่องทำไอน้ำ น้ำร้อนและห้องเครื่องผลิตไฟฟ้าสำรอง และบริเวณที่รถส่งน้ำมันเข้ามาส่งได้สะดวก

SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
BOILER ROOM	0.56/GR	71.12

7. TELEPHONE EQUIPMENT ROOM เป็นศูนย์รวมชุมสายโทรศัพท์ ควรอยู่ใกล้กับ STAFF สายไฟเมนใหญ่ เนื่องจากสายโทรศัพท์ และ AUDIO จะเดินสายคู่มากับสายไฟฟ้าชั้นทาง SHAFT จาก GROUND FLOOR

3) องค์ประกอบเสริม

3.1 ห้องประชุม (Banquet Hall)

เป็นห้องโถงกว้าง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยงสัมมนา แสดงนิทรรศการต่างๆ หรือทำกิจกรรมต่างๆ ได้เอนกประสงค์ ตามความต้องการของผู้เข้าพัก หรือผู้มาติดต่อขอใช้

มีหลักการออกแบบ คือ

- สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานได้ เนื่องจากการใช้ผนังที่สามารถปรับได้
- ทางเข้าออก และโถงพักคอยแยกต่างหากจากส่วนผู้มาพักทั่วไป
- คิดพื้นที่ใช้สอยจากจำนวนผู้ใช้ ซึ่งคิดจากจำนวนแขกผู้มาพักที่จำนวนสูงสุด

คือ 254 x 1.6 คน เท่ากับ 406 คน แบ่งเป็น 4 ห้อง ประมาณห้องละ 100 คน โดยใช้ Partition หรืออาจจัดเป็นห้องขนาด 50 - 100 ที่นั่งได้โดย Partition จะเลื่อนเข้าไปเก็บทั้งหมด ได้ในกรณีต้องการห้องโถงโล่งเพื่อจัดกิจกรรมต่างๆ

- ขนาดพื้นที่ส่วนโถงด้านเข้า (FOYER) 1/3 - 1/6 ของพื้นที่ห้องประชุม

- ขนาด PANTRY คิด 23% ของห้องประชุม โดยการนำอาหารที่ปรุงล่วงหน้ามาจาก MAIN KITCHEN ใส่รถเข็นโดยทุกอย่างอยู่ในภาชนะเรียบร้อย พร้อมสำหรับการเสิร์ฟ ส่วนของ PANTRY จะมีหน้าที่เตรียมการเสิร์ฟและการชำระล้างภาชนะส่วนหนึ่งของห้องประชุม นี้เท่านั้น ภายใน PANTRY อาจมี PLATE WARMER, HOT TOP SERVICE โต๊ะ ,ตู้เย็น เคาน์เตอร์สำหรับเสิร์ฟ หม้อต้มกาแฟ และส่วนทำความสะอาดด้วยขาม
- พื้นที่ของ BANQUET PANTRY ประมาณ 1/5 - 1/4 ของ BANQUET BALLROOM

3.2 พื้นที่จัดแสดง

เนื่องจากบริเวณพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งโรงแรมเป็นบริเวณที่มีความเป็นมาดั่งนั้น จึงได้มีการจัดการจัดนิทรรศการ สำหรับการแสดงความเป็นมาของบริเวณที่ตั้งโรงแรม โดยมีการคิดพื้นที่ โดยคิดจาก 2.5 ตร.ม. ต่อผู้เข้าชม

3.3 ส่วนส่งเสริมสุขภาพ

เป็นส่วนบริการแขกผู้มาพัก และบุคคลภายนอกซึ่งอาจมาใช้บริการในรูปของสมาชิก ต้องมีเนื้อที่กว้างพอ สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ในการบริหารร่างกาย ห้องควรสูงอย่างน้อย 3.60 ม. ควรมีกระจกเงาด้านใดด้านหนึ่งสำหรับสังเกตท่าทางในท่ากายบริหาร

3.4 ส่วนบริการสปา

สถานบริการด้านสุขภาพ โดยเน้นการฟื้นฟูร่างกายโดยวิธีบำบัดหลากหลายวิธี เช่น การนวด การบำบัดด้วยน้ำ โดยมีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับสปา ดังต่อไปนี้

3.4.1 LOBBY เป็นพื้นที่สำหรับรองรับสำหรับลูกค้าที่ติดต่อเข้าใช้บริการ โดยกำหนด ให้พื้นที่ในการรับรองแขก มีพื้นที่ 0.54 ตารางเมตร ต่อคน

3.4.2 TREATMENT ROOM ควรติดอยู่กับบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง หรือ ในส่วนเสริมสวย ในส่วนที่ลูกค้านั่งรอควรอยู่ใกล้กับห้องที่ทำ Treatment จะสามารถช่วยลดการแออัดของผู้คนได้

ในส่วนพื้นที่ของห้อง Treatment จะมีขนาด 3 x 3 เมตร หรือ 9 ตารางเมตร ด้วยกัน โดยควรมีพื้นที่ว่างพอสำหรับเปิด-ปิดประตูอย่างสะดวกด้วย

3.4.3 MASSAGE ROOM จะอยู่ในบริเวณที่ทำบำบัดแบบแห้ง แล้วควรมีที่ว่างสำหรับผ้าที่ใช้แล้ว โดยจะต้องไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกได้ ในห้องนวดควรมีอ่างล้างหน้า ล้างมือเล็กๆ และตู้เก็บเสื้อผ้าต่างๆ

โดยปกติพื้นที่สำหรับห้องนวด จะมีขนาด ประมาณ 100 ตารางเมตร และต้องการพื้นที่อย่างน้อย 0.90 เมตรสำหรับรอบๆ เตียงนวด

3.4.4 ห้องอาบน้ำ

3.4.5 ส่วนพักผ่อน เป็นส่วนที่จัดขึ้นเพื่อเป็นส่วนพักผ่อนหรือนั่งรอของผู้เข้าใช้บริการ โดยจะมีการจัดโซฟา ที่นั่งสำหรับการพักผ่อน โดยใช้พื้นที่ในส่วนนี้ 0.80 เมตร

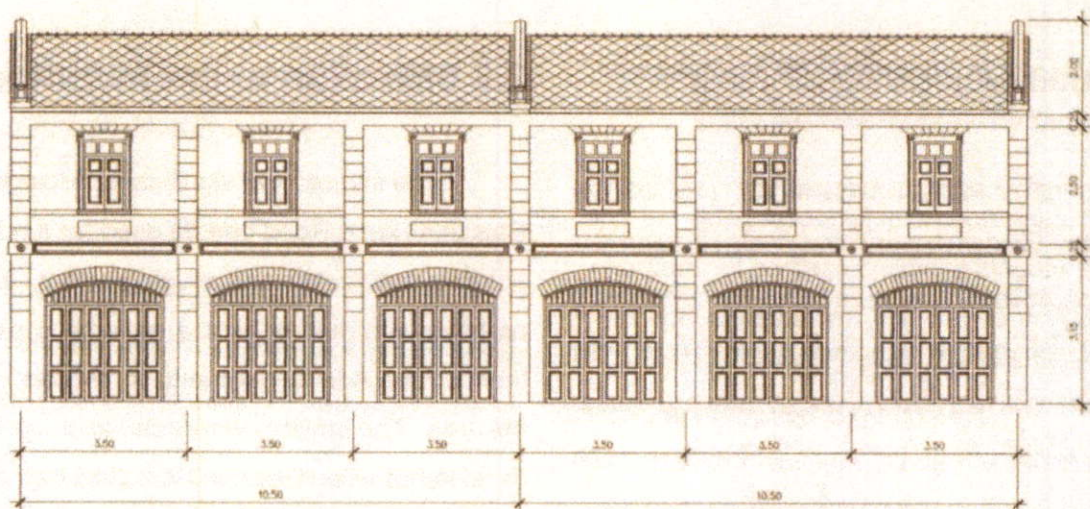
SPACE	SPACE ALLOTMENT(M ²)	AREA REQUIRED(M ²)
LOBBY (10 Persons)	0.54/P	5.4
TREATMENT ROOM	9 x 2	18
MASSAGE ROOM	100 x 1	100
SHOWER ROOM	3 x 2	9
LOUNGE FOR SPA SERVICE (10 Persons)	0.80/P	8

3.5 ห้องปฐมพยาบาล เป็นส่วนบริการสำหรับแขกและพนักงาน ในลักษณะการปฐมพยาบาลเท่านั้น ในกรณีแขกเกิดอุบัติเหตุ ประกอบด้วย

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

3.6 ส่วนร้านค้าและตลาด

1. ร้านค้า มีทั้งหมด 15 ร้าน รูปแบบร้านค้าใช้ขนาดตึกแถวเดิม



ง) ตึกแถวแบบที่พบมากบริเวณเวียงนาครเซสม d) Typical shop-houses in Nakorn Kasem area

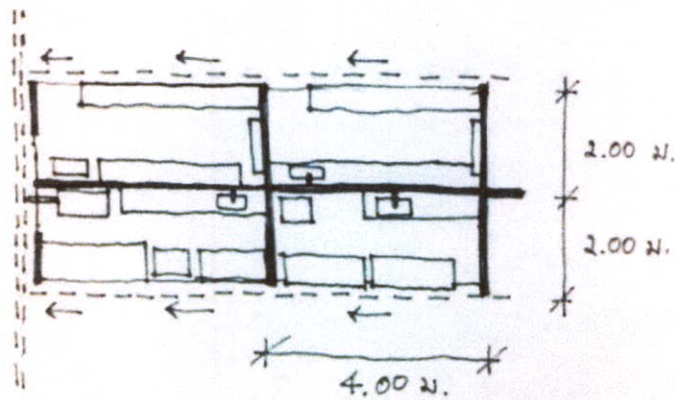
รูปที่ 5-4 แสดงขนาดตึกแถวที่พบบริเวณที่ตั้งโครงการ

ความลึกของตึกแถวประมาณ 7 เมตร

ดังนั้น จะได้ว่าร้านค้า 1 ร้าน มีขนาด 7×3.50 เท่ากับ 24.5 ตร.ม

ร้านค้า 15 ร้าน ได้พื้นที่ทั้งหมด 367.5 ตร.ม

2. ตลาด มีประมาณ 30 ร้าน ใช้รูปแบบขนาดจากกรณีศึกษาตลาดของมาร์เซ



รูปที่ 5-5 แสดงผังพื้นที่การจัดร้านในตลาด

ดังนั้น จะได้ว่าร้านขายของสด 1 ร้าน มีขนาด 4×2 เท่ากับ 8 ตร.ม

ร้านขายของสด 30 ร้าน มีขนาด 30×8 เท่ากับ 240 ตร.ม

3.7. ส่วนที่จอดรถ

การคำนวณได้ยึดถือหลักเกณฑ์ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคารในปัจจุบันเป็นหลักที่ว่า อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่อาคาร ๑๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๑๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๑๒๐ ตารางเมตร ได้ดังนี้

หาจากพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร

1. PUBLIC AREA	295.62	SQ.M.
2. GUEST ROOM SPACE	7095.4	SQ.M.
3. FUNCTION AREA	590.46	SQ.M.
4. FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE	740.09	SQ.M.
5. SPECIAL ACCOMODATION	540.41	SQ.M.
6. FRONT DESK	845.39	SQ.M.
7. GENRAL SERVICE SPACE	223.275	SQ.M.

8. EMPLOYEE FACILITY	166.751	SQ.M.
9. HOUSE KEEPING AND LAUNDRY	159.9	SQ.M.
10. ENGINEER AND MAINTENANCE WORKSHOP	127.4	SQ.M.
11. MECHANICAL AREA	481	SQ.M.

TOTAL AREA = 11993.696 SQ.M.

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

รวมที่จอดรถสาธารณะทั้งหมด $11993.696/120 =$ คัน

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

ดังนั้น ที่จอดรถสาธารณะของโครงการ = 100 คัน

ที่จอดรถบริการแก่แขกทั้งหมด 94 คันแยกได้ดังนี้คือ รถบัส รถรับจ้างบริการ และรถทั่วไป
รถบัส

กำหนดอัตราเข้าพัก 80 % และอัตราผู้เข้าพัก ต่อห้องเป็น 1.6 คน

จะได้ผู้มาพักโรงแรมเท่ากับ $(76 \times 80) / 100 = 61$ ห้อง

แบ่งเป็น - นักท่องเที่ยวกลุ่ม 60 %

- นักท่องเที่ยวอิสระและอื่นๆ 40 %

ฉะนั้น นักท่องเที่ยวที่เดินทางโดยรถทัวร์ = $(61 \times 60) / 100$ เท่ากับ 37 ห้อง

จำนวน 37 ห้อง มีแขกพัก = $1.6 \times 37 = 60$ คน

รถทัวร์ 1 คันบรรจุได้ประมาณ 40 คน

ดังนั้น 60 คน จะต้องใช้รถทัวร์ = $60/40 = 1.5$ คัน = 2 คัน

โดยทั่วไปต้องมีที่จอดรถทัวร์ 1 ใน 3 ของรถทัวร์ ทั้งหมด

นั่นคือจำนวนที่จอดรถทัวร์ = $2/3 = 1$ คัน

พื้นที่จอดรถทัวร์ (รวมทางสัญจร) = 48 ตร.ม.

พื้นที่สำหรับจอดรถทัวร์ = $48 \times 1 = 48$ ตร.ม.

รถแท็กซี่และสิมูซัน

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

จำนวนที่เดินทางโดยรถแท็กซี่ ประมาณ 15 % ของ 24 ห้อง

นั่นคือจำนวนที่จอดรถสำหรับแท็กซี่ = $(15 \times 24) / 100 = 4$ คัน

คิดเป็นพื้นที่ (12 ตร.ม. / คัน) = $12 \times 4 = 48$ ตร.ม.

ที่จอดรถทั่วไป คือ ที่จอดรถที่เหลือทั้งหมดคือ $56 - 5 = 51$ คัน

คิดเป็นพื้นที่ (12 ตร.ม./ คัน) = $51 \times 12 = 612$ ตร.ม.

รถจักรยานยนต์

ส่วนมากเป็น ของคนไทยที่มารับบริการโรงแรม และติดต่อธุรกิจกับทางโรงแรม

โดยคิดจำนวนผู้มียานพาหนะจักรยานยนต์จาก 15 % ของพื้นที่ภัตตาคารและส่วนจัด

เลี้ยง และคิดที่จอดรถ 25 ตร.ม. / 1 คัน

พื้นที่ภัตตาคารและส่วนจัดเลี้ยง = 1330.55 ตร.ม.

15 % ของพื้นที่คิดเป็น = 199.58 ตร.ม.

จำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์ = $199.58 / 25 = 8$ คัน

พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ (2 ตร.ม. / คัน) = $8 \times 2 = 16$ ตร.ม.

รถเจ้าหน้าที่

คิดแยกเป็นส่วนดังนี้

- ส่วนบริหาร (EXECUTIVE OFFICE) ประกอบด้วยประธานและผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ 7 บุคคล คือ จำนวนที่จอดรถ 1 คัน / 1 คน ดังนั้นต้องการที่จอดรถ 15 คัน

- ส่วนพนักงาน (STAFF) คิดจากแผนกต่าง ๆ ซึ่งมี 13 แผนก แผนกละ 1 คัน

จำนวนที่จอดรถ = $7 + 13 = 20$ คัน

คิดเป็นพื้นที่ = $20 \times 12 = 240$ ตร.ม.

รถบริการ (SERVICE PARKING)

รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ 1 คัน

รถบรรทุกเครื่องต้ม 1 คัน

รถขยะ 1 คัน

พื้นที่จอดรถบริการ 1 คัน รวมเนื้อที่ใช้สอยและทางสัญจร 12 ตร.ม. ดังนั้น

พื้นที่จอดรถบริการ = $30 \times 3 = 90$ ตร.ม.

ตารางที่ 4.13 สรุปจำนวนที่จอดรถ และพื้นที่จอดรถ

ที่จอดรถ	จำนวน (คัน)	พื้นที่ (ตร.ม.)
ที่จอดรถทั่วไป	51	612

ที่จอดรถทัวร์	1	48
ที่จอดรถแท็กซี่โรงแรม	4	48
ที่จอดรถจักรยานยนต์	8	16
รวมที่จอดรถ (ไม่รวมจักรยานยนต์)	56	672
ที่จอดรถเจ้าหน้าที่	20	240
ที่จอดรถ SERVICE	3	90
SUB TOTAL AREA		1,002
+50 % FOR CIRCULATION		501
TOTAL AREA		1,503

5.4 สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน ผู้ใช้งาน	จำนวน หน่วย	การคิด พื้นที่	พื้นที่รวม (ตร.ม)	เวลาทำการ
พื้นที่ใช้สอยของโรงแรม					
FRONT OF HOUSE					
1. ส่วนบริการสาธารณะ					
- โถงต้อนรับ		1	1.0/GR	127	24 ชั่วโมง
- พื้นที่พักผ่อน		1	0.54/GR	70	24 ชั่วโมง
- ส่วนรับฝากสัมภาระ		1	0.4/GR	50	24 ชั่วโมง
- พื้นที่เช็คอิน		1	0.09/GR	12	24 ชั่วโมง
- ห้องน้ำชาย		1	0.14/GR	18	24 ชั่วโมง
- ห้องน้ำหญิง		1	0.09/GR	12	24 ชั่วโมง
รวม				289	
พื้นที่สัญจร 30%				87	
รวมพื้นที่ส่วนบริการสาธารณะ				376	
2. ส่วนห้องพัก					
- ห้องคู่ Superior		85	32/GR	2,720	24 ชั่วโมง

- ห้องชุดมาตรฐาน Deluxe		25	40/GR	1,000	24 ชั่วโมง
- ห้องชุด Suite		14	56/GR	784	24 ชั่วโมง
- ห้องชุดพิเศษ Family Suite		3	76/GR	228	24 ชั่วโมง
รวม				4,732	
พื้นที่สัญญาจร 30%				1,420	
รวมพื้นที่ส่วนห้องพัก				6,152	
3. ส่วนห้องประชุม					
- ห้องประชุม	200	1	1.2/P	240	8.00 - 23.00
- โถงห้องประชุม		1	25% of B.	60	10.00-24.00
- ส่วนเก็บของห้องประชุม		1	10% of B.	24	10.00-24.00
- ห้องควบคุมแสงเสียง		2	-	20	10.00-24.00
รวม				344	
พื้นที่สัญญาจร 30%				104	
รวมพื้นที่ส่วนห้องประชุม				448	
4. ส่วนภัตตาคาร					
- ภัตตาคารหลัก	120	1	1.5/P	180	
- ภัตตาคารลักษณะพิเศษ	50	1	2.0/P	100	
- COFFEE SHOP		1	0.5/GR	64	
- ROOM SERVICE		1	0.075/GR	10	
- BAR & COCKTAIL LOUNGE		1	0.675/GR	86	
- ห้องครัวหลัก		1	40 % OF MAIN DINING	72	
- ห้องครัวพิเศษ		1	30% OF SPECIAL RESTAURANT	30	
- ห้องพนักงานส่วนครัว		1		25	
- ห้องน้ำ			16/UNIT	48	
- ส่วนเก็บอาหารแห้ง			0.5/GR	64	
- ส่วนเก็บเครื่องดื่ม			0.8/GR	102	
- ส่วนเก็บภาชนะ			0.1/GR	13	
รวม				784	
พื้นที่สัญญาจร 30%				235	
รวมพื้นที่ส่วนภัตตาคาร				1,019	

5. ส่วนบริการเพิ่มเติม					
5.1 ส่วนปฐมพยาบาลเบื้องต้น		1		20	
5.2 ส่วนสปาหยิน - หยาง					
- ส่วนต้อนรับ	30	1	0.54/P	17	
- ส่วนพักผ่อน			0.80/P	24	
- ห้องนวด		1	-	100	
- ห้องทรีตเมนต์		1	16	240	
- ห้องอาบน้ำ		10	2/P	20	
รวม				421	
พื้นที่สัญญา 30%				126	
รวมพื้นที่ส่วนภัตตาคาร				547	
BACK OF THE HOUSE					
6. ส่วนสำนักงาน					
6.1 ส่วนต้อนรับ					
- ติดต่อ-สอบถาม				12	
- ส่วนผู้จัดการ				20	
- ส่วนรับรอง			0.065/GR	9	
- ส่วนรับโทรศัพท์			0.074/GR	9	
- ส่วนการเงินทั่วไป				12	
- ห้องควบคุมไฟ				10	
- ถ่ายเอกสาร				10	
- ACCOUNT ROOM				15	
- SAFE DEPOSIT ROOM				5	
รวม				102	
6.2 ส่วนบริหาร					
- ส่วนทำงานออฟฟิศ	91		2.54/P	232	
รวมทั้งหมด				334	
พื้นที่สัญญาและส่วนกลาง 50%				167	
รวมพื้นที่ส่วนสำนักงาน				501	

7. ส่วนบริการทั่วไป					
- พื้นที่จอดรถขนของ		2	22/คัน	44	
- พื้นที่รับ-ส่งสินค้า		1	0.2/GR	25	
- ฝ่ายรับสินค้า		1	-	15	
- ส่วนเก็บขยะ		1	0.0675/GR	9	
- ส่วนเก็บขยะรีไซเคิล		1	0.05/GR	7	
- ส่วนเก็บขยะแข็ง		1	0.03/GR	4	
- ห้องเก็บของทั่วไป		1	0.2/GR	25	
- ห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน		1		20	
				รวม	149
				พื้นที่สัญญา 30%	45
				รวมพื้นที่ส่วนบริการทั่วไป	194
8. ส่วนพนักงานทั่วไป					
- ลีโศเกอร์และห้องน้ำชาย		1	0.216/GR	28	
- ลีโศเกอร์และห้องน้ำหญิง		1	0.2/GR	25	
- ห้องทานอาหารพนักงาน		1	0.5/GR	64	
- ห้องครัวพนักงาน		1	1/3 OF STAFF DIN	22	
- ส่วนพักผ่อนพนักงาน		1		30	
				รวม	169
				พื้นที่สัญญา 30%	50
				รวมพื้นที่ส่วนพนักงานทั่วไป	220
9. ฝ่ายทำความสะอาด					
- ห้องพักพนักงาน		1	0.06/GR	8	
- ห้องเก็บผ้า		1	0.1/GR	127	
- ห้องซักรีด		1	0.6/GR	76	
- ห้องเก็บดอกไม้		1	0.04/GR	5	
- ช่างขนผ้า		1		12	
- ห้องเก็บของ				12	
				รวม	240
				พื้นที่สัญญา 30%	72
				รวมพื้นที่ฝ่ายทำความสะอาด	312

10. ฝ่ายวิศวกรรมและเทคนิค					
- ห้องพักพนักงาน				20	
- ลีคเกอร์พนักงาน			0.07/GR	9	
- ห้องเก็บเครื่องมือ				24	
- ห้องไฟฟ้า				24	
- ห้องปฏิบัติการ			0.11/GR	14	
- ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์			0.06/GR	8	
รวม				99	
พื้นที่สัญญาฯ 30%				30	
รวมพื้นที่ส่วนวิศวกรรมและเทคนิค				129	
11. ห้องงานระบบ					
- TRANSFORMER ROOM			0.25/GR	32	
- EMERGENCY GENERATOR			0.08/GR	10	
- PUMP ROOM			0.06/GR	8	
- ELECTRICAL SWITCHBOARD			0.12/GR	16	
- CHILLER ROOM			1.00/GR	127	
- FUEL STORAGE			0.20/GR	25	
- PLUMBING&BOILER ROOM			0.54/GR	69	
- PABX , AUDIO ROOM				12	
- MECHANICAL TREATMENT			0.75/GR	95	
- A.H.U.				30	
- ELEVATOR MACHINE				18	
รวม				442	
พื้นที่สัญญาฯ 30%				132	
รวมพื้นที่ห้องงานระบบ				575	
12. ส่วนตลาดและชุมชน					
12.1 ส่วนพนักงาน					
- พื้นที่ทำงาน	14	1	2.45/P	35	
- ห้องประชุม	14	1		30	
- ห้องเก็บเอกสาร		1		9	

- ห้องน้ำพนักงาน		1		12	
12.2 ส่วนต้อนรับ					
- โถงต้อนรับ		1		96	
- ประชาสัมพันธ์		1		6	
- เจ้าหน้าที่ รปภ.		1		6	
- บริเวณพักคอย		1		50	
- ลิฟต์เกอร์		1		25	
- ห้องน้ำ		1		14	
- ห้องพักพนักงาน		1		24	
12.3 ส่วนร้านค้า					
- พื้นที่ขายสินค้า		15	24.5/unit	368	
- ห้องน้ำสาธารณะ				48	
- พื้นที่ห้องเก็บสินค้า				60	
- พื้นที่ตรวจ - รับ สินค้า				20.00	
- ห้องพักพนักงาน				24.00	
12.4 ส่วนตลาด					
- ส่วนร้านค้า		30	8/unit	240	
12.5 ส่วนอื่นๆ					
- โรงจิว				200	
- ห้องจัดนิทรรศการชุมชน				90	
รวม				1357	
พื้นที่สัญญา 30%				407	
รวมพื้นที่ส่วนตลาดและชุมชน				1764	
ลานกิจกรรมคิดเป็น 20% ของพื้นที่				353	
13. ที่จอดรถ		คัน		พื้นที่	พื้นที่รวม
- ที่จอดรถทั่วไป		51		12	612
- ที่จอดรถบัส		1		48	48
- ที่จอดรถโรงแรม		4		12	48
- ที่จอดรถมอเตอร์ไซด์		8		2	16
- ที่จอดรถพนักงาน		20		12	240
- ที่จอดรถส่วนบริการ		3		30	90

รวม	1,002
พื้นที่สัญญา 30%	501
รวมพื้นที่ที่จอดรถ	1,503
สรุปพื้นที่ใช้สอยอาคาร	12,590
สรุปพื้นที่ที่จอดรถ	1,503.00
สรุปพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดส่วนโรงแรม	8,210.89

8. ส่วนจอดรถ	คัน	พื้นที่	พื้นที่รวม
พื้นที่จอดรถยนต์	35	12.50	437.50
พื้นที่จอดรถราง	2	20.00	40.00
พื้นที่จอดรถบัสนักท่องเที่ยว	2	42	84.00
พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์	18	2	36.00
รวม			597.50
พื้นที่ทางสัญญา 100%			597.50
พื้นที่ที่จอดรถส่วนตลาด			1,195.00
สรุปพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดส่วนตลาด			4,780.00



- ห้องพัก
- ตลาดและร้านค้า
- พื้นที่ชุมชนและลาน
- ภัตตาคาร
- บริหาร/ต้อนรับ/งานระบบ
- ที่จอดรถ

รูปที่ 5-6 แสดงพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

บทที่ 6

การศึกษาระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

6.1 ระบบโครงสร้างของโครงการ

6.1.1 แนวทางในการเลือกใช้โครงสร้าง

แนวทางในการเลือกใช้วัสดุและโครงสร้างอาคาร

การเลือกใช้วัสดุต้องเป็นวัสดุที่ได้มาตรฐานตรงตามคุณสมบัติ มีความคงทนถาวร สีที่เลือกใช้ต้องให้มีความกลมกลืนกัน และให้ความรู้สึกสบายตาดูรื่นรมย์ โดยในส่วนของอาคารเลือกใช้ระบบโครงสร้างทั่วไปในการก่อสร้างได้ เนื่องจากเป็นโครงสร้างที่ไม่ซับซ้อน

แนวทางในการออกแบบระบบของโครงการ

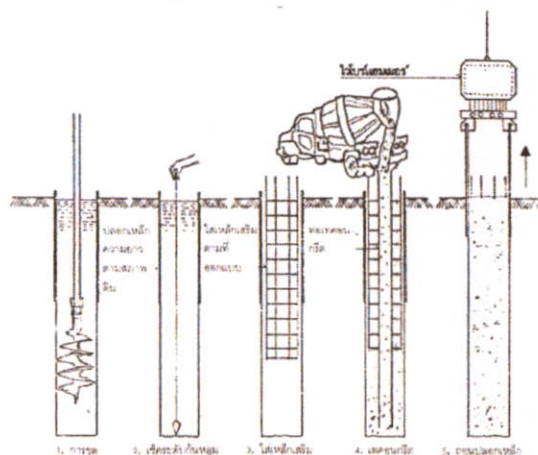
งานระบบที่สำคัญที่ใช้ในโครงการ เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบขนส่งต่างๆ ระบบไฟฟ้า เลือกใช้ระบบที่เหมาะสมกับขนาดและการใช้งานของอาคาร และจำเป็นต้องเตรียมพื้นที่รองรับช่องทางเดินท่อต่างๆ ให้เกิดการจัดการได้ง่ายและมีประสิทธิภาพ

6.1.2 ลักษณะโครงสร้างที่ใช้กับอาคาร

ระบบโครงสร้างแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

6.1.2.1 ระบบโครงสร้างได้ดิน

1) ระบบเสาเข็มเจาะหรือเสาเข็มหล่อ (Cast in place pile) คือ เสาเข็มที่ใช้เครื่องมือขุดเจาะดิน เจาะดินออกแล้วเติมน้ำยาเบนโทไนต์ลงไป เพื่อให้ดินพังทลายแล้วจึงเทคอนกรีตลงในแบบหล่อเพื่อทำเสาเข็ม เหมาะสำหรับอาคารที่มีน้ำหนักจร (Live Load) และน้ำหนักบรรทุกคงที่ (Dead Load) มาก รวมทั้งอาคารสูง ไม่ส่งผลกระทบต่ออาคารข้างเคียง



รูปที่ 6-1 การก่อสร้างเสาเข็มเจาะ

2) ฐานราก มีหลักเกณฑ์ว่าการทรุดตัวของฐานรากทุกๆฐานจะต้องเท่ากัน มีค่าน้อยมาก หรือมีค่าเท่ากับศูนย์ และฐานรากยังทำหน้าที่คล้ายสมอเรือในการที่จะยึดโครงสร้างของอาคาร ส่วนบนไม่ให้เคลื่อนที่หรือยกตัวขึ้น (Uplifting) อันเนื่องมาจากแรงดันของน้ำใต้ดิน แรงกระทบจากลมพายุ หรือแผ่นดินไหว แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ฐานรากเดี่ยว (Isolated) คือ ฐานรากที่รองรับน้ำหนักจากเสาแต่ละต้น เหมาะกับกรณีที่ไม่มีปัญหาทางด้านการทรุดตัวของดิน และเหมาะกับใช้ในระบบเสาและคาน



รูปที่6-2 แสดงฐานรากเดี่ยว

- ฐานรากแผ่ (Raft or mat foundation) คือ ฐานรากที่แผ่เป็นผืนเดียวกันทั้งอาคารรองรับเสาทุกต้น เหมาะกับกรณีที่มีปัญหาการทรุดตัวของดิน และเหมาะกับโรงงานและอาคารที่รับน้ำหนักมากๆ เพื่อป้องกันการทรุดตัวที่ไม่เท่ากัน



(g) MAT OR RAFT FOUNDATION

รูปที่6-3 แสดงฐานรากแผ่

สรุปการใช้โครงสร้างใต้ดินภายในโครงการ

เลือกใช้ระบบฐานรากทั้ง 2 แบบ โดย ฐานรากแผ่ รองรับน้ำหนักบรรทุกในส่วนพื้นที่ทั่วไปของอาคาร และเลือกระบบ ฐานรากเดี่ยว รองรับน้ำหนักในส่วนพื้นที่ที่เป็นลานเข้าต่างๆซึ่งรองรับน้ำหนักบรรทุกไม่มาก

6.1.2.2 ระบบโครงสร้างเหนือดิน

คำนึงถึงความต้องการขององค์ประกอบอาคารในแต่ละส่วน ซึ่งมีลักษณะของการใช้งานต่างกัน ดังนั้น ต้องศึกษาสภาพโครงสร้างที่เหมาะสมกับองค์ประกอบในแต่ละส่วน โดยไม่ขัดกับสภาพทั่วไปและคุณสมบัติของอาคารในแต่ละส่วน โดยสรุปได้ดังนี้

1) โครงสร้างพาดช่วงสั้น ได้แก่ ระบบโครงสร้าง เสา-คาน โดยระยะที่เหมาะสมกับโครงสร้างอยู่ที่ช่วง 6-9 เมตร โครงสร้างนี้เหมาะกับอาคารที่ต้องการช่องเปิดอาคารมาก และเหมาะกับสภาพภูมิอากาศในเขตร้อน

ตารางที่ 6-1 แสดงการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงสร้างเสา – คาน

ข้อดี	ข้อเสีย
<ul style="list-style-type: none"> - สามารถเปิดช่องเพื่อระบายอากาศหรือแสงได้มาก - มีความหลากหลายในการเจาะช่องเปิดหรือช่องลมเข้าสู่ตัวอาคาร - มีความหลากหลายในการวางผังภายในอาคาร - ง่ายต่อการปรับเปลี่ยน - สามารถเดินระบบประกอบอาคารต่างๆในบริเวณพื้นที่ใต้ฝ้าเพดาน - สามารถต่อเติมและบำรุงรักษาได้ง่าย - การก่อสร้างทำได้ง่ายไม่ต้องใช้เทคนิคพิเศษ 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้วัสดุสิ้นเปลือง - โครงสร้างมีน้ำหนักมากและดูเทอะทะ - ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างมากเนื่องจากต้องรอคอนกรีตเซตตัว - ความสูงของอาคารเพิ่มมากขึ้นตามระยะการพาดช่วง

2) โครงสร้างพาดช่วงกว้าง

โครงสร้าง TRUSS คือโครงสร้างตามแนวยาวซึ่งรับน้ำหนักจากด้านบนสู่ SUPPORT เช่นเดียวกับคานนั่นเองแต่เนื่องจาก TRUSS สามารถรับน้ำหนักได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าและมีน้ำหนักเบากว่ากาใช้คานรับน้ำหนักในขณะที่รับน้ำหนักและ SPAN เท่ากันดังนั้นในโครงสร้างที่เป็น LONG SPAN หรือโครงสร้างที่รับน้ำหนักมาก ๆ จะนำ TRUSS มาใช้แทน BEAM และ GRIDER จะเป็นการประหยัดมาก โดยเฉพาะในการก่อสร้างโครงหลังคาบางครั้งยังนำโครงสร้าง TRUSS มาใช้ในโครงสร้างในส่วนที่มีช่วงยาวโดยทั่วไปในการรับแรงของ TRUSS คือการต้าน BENDING MOMENT โดยมี WEB

MEMBER หรือ DIAGONAL MEMBER (ตัวทแยงมุม) ทำหน้าที่ต่อต้านแรง SHEAR ที่เกิดขึ้นใน TRUSS ทั่วไปหากจัดวาง WEB MEMBER เป็นมุม 45 องศา ก็สามารถรับแรง SHEAR ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประหยัด

สรุปการใช้โครงสร้างเหนือดินภายในโครงการ

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

6.2 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

6.2.1 ระบบปรับอากาศ (Air condition system)

จุดประสงค์ของการปรับอากาศ คือ การทำให้สภาวะอากาศ มีอุณหภูมิและความชื้นที่ ต้องการ อีกทั้งให้ได้อากาศที่สะอาดกระจายทั่วบริเวณห้องที่ต้องการปรับอากาศ การพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศ จะต้องพิจารณาจากความต้องการด้านการตอบสนองประโยชน์ใช้สอย กับลักษณะความต้องการอื่นๆ นำมาเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกใช้ระบบปรับอากาศ สำหรับอาคารประเภทโรงแรมซึ่งมีส่วนประกอบของอาคารหลายๆ ส่วนด้วยกัน อาทิ บริเวณสาธารณะทางเข้า ห้องโถง ห้องอาคาร และส่วนห้องพักแขก ฯลฯ เป็นต้น สำหรับห้องพักแขกนั้นระบบปรับอากาศจะต้องเป็นระบบที่สามารถควบคุมสภาวะอุณหภูมิ ความชื้น ตามความต้องการของผู้ที่มาพักได้ อีกทั้งอุปกรณ์ควบคุมอุณหภูมิ ควรมีความไวสูง ระบบน้ำและอากาศที่ใช้เครื่องชดท้อหรือเครื่องดูดลม (Fan coil unit) จึงเป็นที่นิยมใช้กันโดยทั่วไป โดยปริมาตรของอากาศเบื้องต้นเป็นปริมาตรที่จำเป็นสำหรับการถ่ายเทอากาศของห้องน้ำและห้องส้วม ส่วนการปรับอากาศในบริเวณที่สาธารณะ ควรจัดแบ่งเป็นส่วนๆ ตามความต้องการในการใช้งานแต่ละประเภท โดยในแต่ละเขตหรือส่วน ใช้ระบบเครื่องปรับอากาศแบบส่วนกลาง (Central air) ระบบท่อลมเดี่ยวเพื่อที่สามารถปรับอากาศได้อย่างทั่วถึงทุกๆ ส่วน สำหรับการพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศนั้นสำหรับโรงแรมที่มีงบในการลงทุนจำกัด อาจใช้ระบบท่อลมเดี่ยวสำหรับการปรับอากาศ

ในห้องรับแขก โดยมีเครื่องให้ความร้อนซ้ำ (Reheater) ในท่อแยกทางเข้าห้องพักของแขกแต่ละห้องหรืออาจเลือกใช้ระบบการปรับอากาศแบบติดผนัง (Split type air) ก็ได้

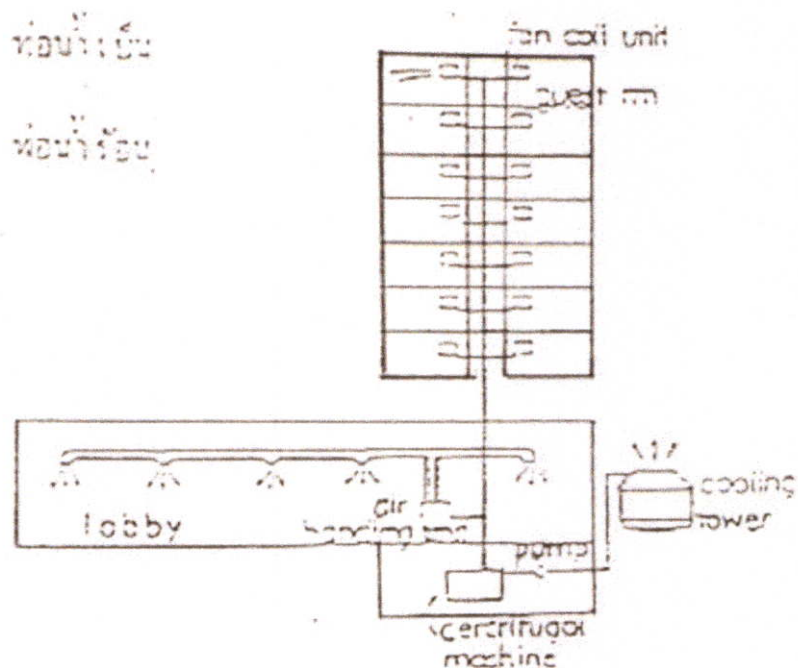
สรุปการใช้ระบบปรับอากาศในโครงการ

1) ส่วนห้องพัก (Guest room area)

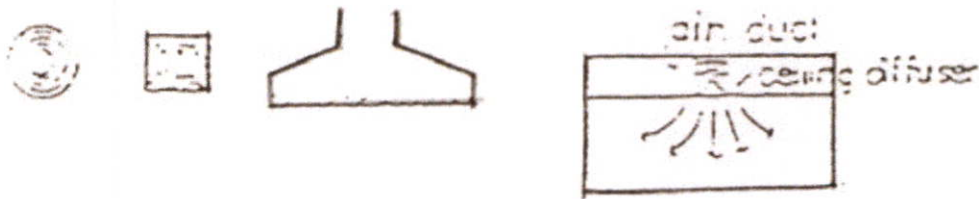
เลือกใช้ระบบปรับอากาศแบบ การปรับอากาศระบบส่วนกลาง (Central unit air) แบบ Air water system จ่ายความเย็นโดยใช้เครื่องชดท้อหรือเครื่องดูดลม (Fan coil unit)

2) ส่วนสาธารณะ (Public area)

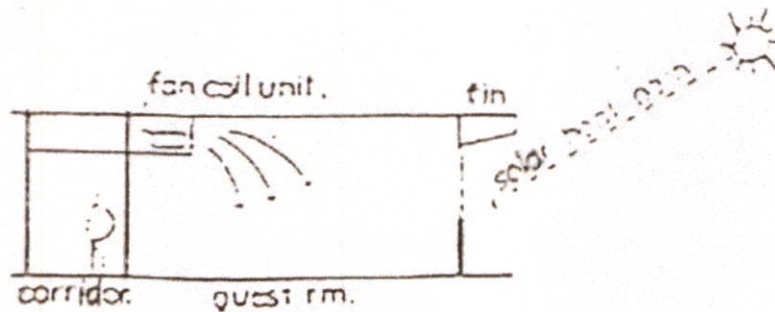
เนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่ต้องรองรับการใช้งานของผู้ใช้บริการเป็นจำนวนมาก เช่น ส่วนโถง (Lobby) ของโรงแรม ส่วนห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง และส่วนภัตตาคาร เป็นต้นจึงเลือกใช้ระบบการปรับอากาศแบบ Central unit air แบบ Air water system มีการจ่ายลมเย็นโดยใช้หัวจ่ายลมเย็น (Air heading unit) โดยเป่าลมเย็นไปตามท่อในส่วนต่างๆ ที่ต้องการปรับอากาศนอกจากนี้ยังมีการนำเอาระบบ Microprocessor มาใช้เพื่อควบคุมสถานะอุณหภูมิที่เหมาะสมสำหรับส่วนต่างๆ ของโรงแรมทำให้สามารถประหยัดพลังงานได้มาก



รูปที่ 6-4 แสดงระบบจ่ายความเย็นของอาคาร



รูปที่ 6-5 แสดงลักษณะการจ่ายลมจากเพดาน



รูปที่ 6-6 แสดงการจ่ายลมจากผนัง

6.2.2 ระบบดูดอากาศกลับ และระบบหมุนเวียนอากาศ

การหมุนเวียนของอากาศ เพื่อให้ระบบการจ่ายลมเย็นสามารถทำงานได้ตลอดและยังเป็นการช่วยให้บริเวณภายในห้องเกิดการหมุนเวียนของอากาศบริสุทธิ์ เข้าแทนที่อากาศที่หมุนเวียนภายในห้อง ระบบหมุนเวียนอากาศสามารถติดตั้งไว้ภายในห้องน้ำเพื่อทำการดูดกลิ่นของห้องน้ำออกไปพร้อมกันด้วย ข้อกำหนดในการออกแบบความสูงของห้องพักต่ำสุด 2.80 เมตรแต่โดยปกติความสูงของห้องพักจะประมาณ 3.0-3.5 เมตร

6.2.3 ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

หมายถึง การระบายอากาศในส่วนที่ไม่สามารถระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติได้ ได้แก่ ส่วนห้องน้ำของ Tower จึงต้องมีกระบายอากาศโดยใช้วิธีกล โดยการใช้พัดลมระบายอากาศเข้าช่วย จึงจะสามารถระบายอากาศได้ตามที่ต้องการ โดยไม่ต้องอาศัยทิศทางลมหรือสภาพดินฟ้าอากาศเข้าช่วย อากาศภายในห้องน้ำจะถูกพัดลมดูดอากาศดูดผ่านหน้ากากลม และระบบท่อลมออกไปสู่ภายนอกอาคาร เป็นระบบระบายอากาศที่มีท่อสกัดควัน (Shut duct) มีลักษณะเป็นท่อลมย่อยแนวตั้งระหว่างท่อลมย่อยในห้องน้ำและท่อรวม ท่อสกัดควันนี้ควรมีความยาวไม่น้อยกว่า 1.0 เมตร ซึ่งจะช่วยให้ควันจากชั้นหนึ่งถูกลมไปอีกชั้นหนึ่งโดยผ่านท่อลมระบายอากาศ

นอกจากนี้ท่อสกัดควันยังช่วยลดการส่งผ่านของเสียงจากชั้นหนึ่งไปยังอีกชั้นหนึ่ง และยังช่วยลดความชื้นเสียงที่เกิดจากพัดลมระบายอากาศมิให้เข้าสู่ห้องน้ำอีกด้วย

6.3 ระบบลิฟต์ (Elevator System)

ในการออกแบบและการเลือกใช้ระบบลิฟต์ของโครงการ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

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

ในการออกแบบลิฟต์ โครงสร้างของช่องสำหรับติดตั้งลิฟต์จะต้องมีความแข็งแรงเพียงพอที่จะสามารถรับน้ำหนักของตัวลิฟต์ได้ และต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันไฟไหม้ได้อย่างน้อย 1 ชั่วโมง ประตูของลิฟต์จะต้องสามารถป้องกันไฟได้อย่างน้อย 2 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังต้องมีพัดลมสำหรับระบายควันติดตั้งไว้ด้วย การพิจารณาเลือกใช้ลิฟต์สำหรับอาคารมีข้อควรคำนึงดังนี้

- มาตรฐานการให้บริการ
- จำนวนผู้โดยสารในความต้องการใช้งานสูงสุด
- จำนวนของลิฟต์
- ความเร็วและความจุของห้องโดยสาร

ตารางที่ 6-2 ตารางแสดงการหาจำนวนลิฟต์ ขนาดบรรทุก และความเร็วลิฟต์สำหรับโรงแรม

1. จำนวนลิฟต์

ประเภทอาคาร		ลิฟต์โดยสาร(Passenger Lift)	ลิฟต์บริการ(Service Lift)
อาคารสำนักงาน	เจ้าของเดียว	200- 250 คน/เครื่อง	20,000-30,000ตร.ม./เครื่อง
	แบ่งให้เช่า	250-300 คน/เครื่อง	20,000-30,000ตร.ม./เครื่อง
อาคารที่พักอาศัย คอนโดเนียม/ อพาร์ทเมนท์	รัฐ	80-100 ห้อง/เครื่อง	ไม่กำหนด
	เอกชน	70-80 ห้อง/เครื่อง	ไม่กำหนด
โรงแรม		100-140ห้อง/เครื่อง	160-180 ห้อง/เครื่อง

2. ขนาดบรรทุกของลิฟต์โดยสาร (P= Persons)

ประเภทอาคาร		P8	P9	P10	P11	P13	P15	P17	P20	P24	P27
สำนักงาน	เล็ก/กลาง	*	*	*	*	*	*				
	ใหญ่						*	*	*	*	
โรงแรม	เล็ก/กลาง		*	*	*	*	*				
	ใหญ่						*	*	*	*	

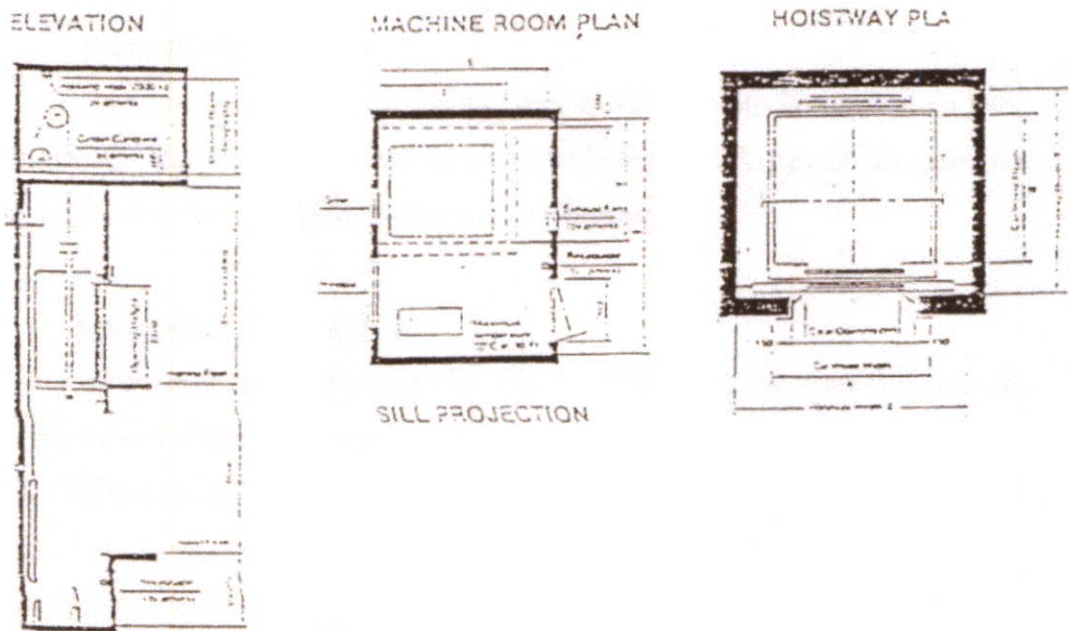
3. ความเร็ว (F= Floor)

จำนวนชั้น	4F	6F	9F	10F	20F	30F	40F	50F	60F
ความเร็วลิฟต์ เมตร/นาที	45 - 60	60 - 90	90 - 105	105 - 120	120 - 150	150 - 210	210 - 360	360 - 420	420 - 600

4. การคำนวณการจราจรของลิฟต์

ประเภทอาคาร		5-min Carrying Capacity (%)	ชั่วโมงที่ใช้งานสูงสุด (Peak Hour)	ร้อยละของขนาดบรรทุก	เวลาในการรอ Waiting Time (วินาที)	ขนาดบรรทุกCapacity (กิโลกรัม)
		General	Standard			
สำนักงาน	เจ้าของเดียว	20-25	>20%	ชั่วโมงเช้าทำงาน	UP : 80%	<30
	รัฐ	14-18	>14%		DOWN : 0%	<30
	แบ่งให้เช่า	11-15	>11%		<40	>750
โรงแรม	ใหญ่		>11%	เวลา Check Out หรือเวลา Dinner	UP : 50%	
	เล็ก/กลาง	9-11	>9%		DOWN : 60%	<40

ที่มา : <http://www.elevatordesigner.com/documents/02.pdf>



รูปที่ 6-7 แสดงรายละเอียดห้องเครื่องลิฟต์และช่องลิฟต์

6.4 ระบบไฟฟ้า (Electrical system)

เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่อุปกรณ์ไฟฟ้าในโรงแรม และเครื่องมือต่างๆ ที่ต้องการใช้ ไฟฟ้าที่ใช้ภายในโครงการได้จากเสาหลัก เป็นสายไฟแรงสูงต่อจากสายเมนของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเข้าสู่อาคารโดยสายเคเบิล เป็นไฟสูง 12 KV เฟส 4 สาย นำเข้าสู่โครงการโดยผ่าน Transformer Unit เป็นตัวแปลง ระบบไฟฟ้าที่ใช้ในอาคารมี 2 ระบบ คือ

- ระบบ 1 เฟส 2 สาย แรงดัน 220 โวลต์ (ธรรมดา) สำหรับใช้กับไฟฟ้าแสงสว่าง เต้าเสียบ พัดลมดูดอากาศ เครื่องใช้ในสำนักงานและอื่นๆ เป็นต้น

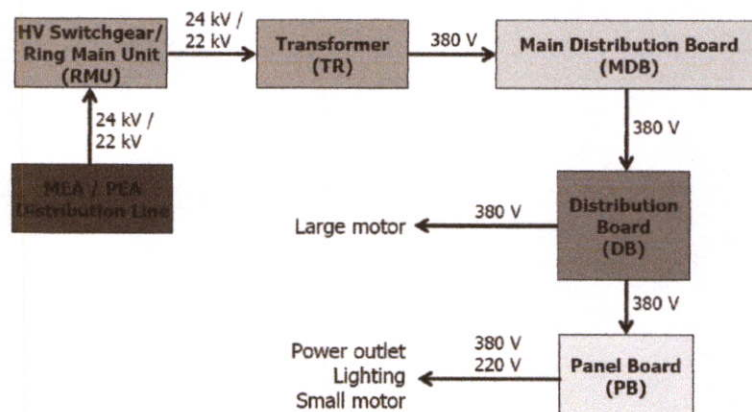
- ระบบ 3 เฟส 4 สาย แรงดัน 380 โวลต์ (ไฟฟ้ากำลัง) สำหรับใช้กับเครื่องและระบบอุปกรณ์ในระบบปรับอากาศ เป็นต้น

ในส่วนนี้จะเป็นส่วนที่เกิดความร้อนและอันตราย โดยการเดินสายไฟทั้งหมดทั้งภายในและภายนอกอาคาร จะเดินในระบบท่อร้อยสาย เพื่อความปลอดภัย ทนทาน และสะดวกต่อการแก้ไข ซ่อมแซม เพิ่มคู่สาย เปลี่ยนสายไฟ และเพื่อสะดวกในการติดตั้งสายดินในระบบไฟฟ้าทั้งหมด เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้ไฟฟ้าภายในอาคาร ท่อร้อยสายทุกแห่งที่มีการแยกสายเข้าดวงโคม เต้าเสียบ อุปกรณ์อื่นๆ จะต้องแยกสายในกล่องแผงสวิทช์จ่ายไฟฟ้าใหญ่ในห้องควบคุมไฟฟ้า แผงสวิทช์จ่ายไฟฟ้าย่อยประจำชั้นและแผงสวิทช์จ่ายไฟย่อย (เบรกเกอร์) โดยระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ต่างๆ เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

ไทย ซึ่งควรวางที่ตั้งให้เป็นสัดส่วน เพื่อความปลอดภัย โดยการรับ Load ไฟฟ้าและการจ่ายกระแส แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

6.4.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง

สำหรับการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับเครื่องคอนเดนเซอร์บีม และหอผึ่งน้ำของระบบ ปรับอากาศ ขนาดของกำลังไฟใช้ระบบ 3 เฟส 4 สาย 50 รอบ/วินาที โดยการติดตั้งสาย เคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในท่อโลหะฝังดินเข้าไปยังห้องติดตั้ง หม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,600 KVA เพื่อทำการลดขนาดของแรงเคลื่อนไฟฟ้าให้มีขนาด 380/210 V จากนั้นจึงจะสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง และอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ ตามลำดับ สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้า ที่นิยมใช้กัน เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดที่ใช้ระบบการระบายความร้อนด้วยอากาศ (Castresin dry – type) เพราะไม่เปลืองเนื้อที่ในการติดตั้งและบำรุงรักษาได้ง่าย



รูปที่ 6-9 Diagram แสดงลำดับการนำไฟฟ้ากำลังเข้ามาใช้ภายในอาคาร

6.4.2 ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง

เป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ในดวงโคมต่างๆ ตลอดจนอุปกรณ์ เครื่องใช้สำนักงานต่างๆ ทั่วไป ทั้งในส่วนห้องพักแขกและสวนสาธารณะ ซึ่งมีความ ต้องการความเข้มของแสงในการส่องสว่างและปริมาณไฟฟ้าในแต่ละส่วนของอาคาร แตกต่างกัน ตามลักษณะการใช้งานและช่วงเวลาของแต่ละประเภท ซึ่งจะต้องมีการ พิจารณาถึงตำแหน่ง จำนวน ระยะห่าง และความเข้มของอุปกรณ์แต่ละชนิด ที่นำมา ติดตั้งตามความเหมาะสมของแต่ละประเภท ระบบไฟฟ้าที่ใช้สำหรับการส่องสว่างใช้ ระบบ 220 V เฟสเดียว 50 รอบ/วินาที ดวงไฟและอุปกรณ์ที่ใช้ในอาคารควรคำนึงถึงเรื่อง

การประหยัดพลังงานในอาคารด้วย เพราะอุปกรณ์บางชนิดต้องเปิดใช้งานตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เช่น ในห้องแช่เย็นในห้องครัว เป็นต้น รวมทั้งอุปกรณ์หลอดไฟฟ้าต่างๆควรเลือกใช้หลอดประหยัดพลังงาน และอุปกรณ์ที่มีระบบประหยัดพลังงาน เพื่อที่จะสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายด้านค่าไฟฟ้าของโรงแรมไปได้มาก

สรุป ทั้งนี้ในโครงการจะมีการใช้ทั้งแสงตามธรรมชาติและแสงประดิษฐ์ร่วมกันในโครงการ ตามความต้องการของบรรยากาศ และความต้องการทางประโยชน์ใช้สอย เช่น ใช้แสงธรรมชาติต่อส่วนที่ทำงานหรือห้องสมุดเพื่อบรรยากาศและทราบบสภาวะของการทำงาน นอกจากนี้ควรคำนึงถึงฝ้าเพดานเพื่อสะท้อนแสง การให้สีของฝ้า ผนัง พื้น และเฟอร์นิเจอร์

6.4.3 ระบบไฟฟ้าสำรอง

ใช้ในกรณีที่ระบบกระแสไฟฟ้าหลักเกิดการขัดข้อง เครื่องไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันทีภายใน 10 วินาที เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินต้องสามารถผลิตไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 30% ของอัตรากำลังไฟฟ้าสูงสุดในยามปกติ โดยทั่วไปแบ่งประเภทของแหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินออกเป็น 2 ระบบด้วยกันคือ

1) เครื่องยนต์ดีเซลเจเนอเรเตอร์ (Diesel Generator)

ทำงานโดยใช้ Microprocessor เป็นตัวควบคุมการทำงานของเครื่องโดยสามารถทดสอบการทำงานของเครื่องได้ทุกขณะ โดยไม่ไปรบกวนระบบไฟฟ้าในระบบปกติ



รูปที่ 6-9 เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง

กระแสไฟฟ้าที่ได้จากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินระบบนี้จะถูกจ่ายให้แก่ระบบไฟฟ้าต่างๆ ดังนี้

1.1) ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง สามารถแบ่งออกได้ดังนี้

- จำนวน 50% ของไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณบันได
- จำนวน 20% ของไฟฟ้าใช้บริเวณโถงทางเดิน

- ไฟฟ้าส่องสว่าง 1 จุดภายในส่วนห้องพักแขก

1.2) ระบบดับเพลิง เช่น ระบบปั๊มสูบน้ำดับเพลิง

1.3) ปั๊มน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำร้อน น้ำเย็น รวมทั้งปั๊มของระบบบำบัดน้ำเสีย

1.4) ลิฟต์โดยสารในโรงแรม

1.5) ส่วนบริการอาหาร

1.6) ห้องเย็นและห้องอาหาร

1.7) คริว

2) ระบบแบตเตอรี่ (Battery)

ใช้สำหรับวงจรของอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัยทุกระบบ เช่น ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย รวมทั้งป้ายบอกทางหนีไฟและไฟฟ้าฉุกเฉินในลิฟต์ เป็นต้น

6.5 ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง (Fire safty system)

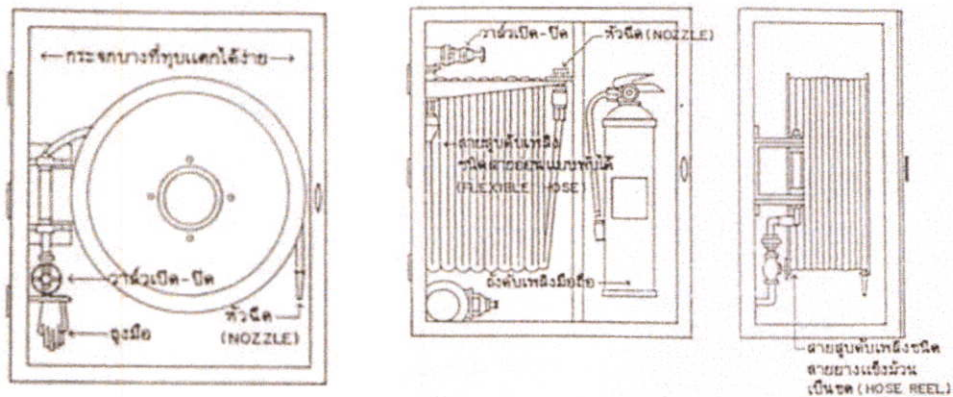
ระบบการป้องกันอัคคีภัยในโรงแรม เป็นระบบที่มีความสำคัญต่อความปลอดภัยของแขกที่มาพักเป็นอย่างยิ่ง ในกรณีที่เกิดไฟไหม้ในแต่ละครั้งพบว่า ผู้เสียชีวิตจากการล้มลุกหรือสูดควันพิษจะเป็นสาเหตุของการเสียชีวิตมากกว่าการถูกไฟไหม้โดยตรง ดังนั้นในการออกแบบโรงแรมควรคำนึงถึงความปลอดภัยจากสถานการณ์เหล่านี้ไว้ด้วย การออกแบบระบบระบายควัน (Smoking release) ที่บริเวณของหรือสกายไลท์ ในบางระบบประตูกันไฟจะปิดลงมาทั้งระบบ ทำการสกัดไฟโดยอัตโนมัติ โดยทำงานร่วมกับระบบ Springer system ในด้านการออกแบบเพื่อป้องกันไฟในการลามระหว่างชั้น ริมด้านนอกของอาคารบริเวณช่องว่างระหว่างขอบพื้นและผนัง จะต้องทำการ Seal ด้วยฉนวนกันไฟและ Smoking flashing ที่มีอัตราการทนไฟได้ตั้งแต่ 1-2 ชั่วโมงขึ้นไป รวมทั้งระบบท่อ Shaft ต่างๆ เช่น ท่อส่งน้ำเย็นหรือท่อแอร์และท่อสายไฟทุกชนิด จะต้องทำการ Seal หมดทุกๆ ชั้น มิฉะนั้นอาจเกิดการลุกลามของไฟไปยังชั้นต่างๆ ได้ในขณะที่เกิดเพลิงไหม้ระบบอุปกรณ์ประกอบอาคาร (Building automation) ของโรงแรมจะต้องมีการทำงานที่สัมพันธ์กันตามโซนต่างๆ และมีระบบสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน (Alarm) แจ้งเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้ที่อยู่ในอาคารทราบด้วย โรงแรมควรมีการอบรม และซักซ้อมสถานการณ์การเกิดเพลิงไหม้ให้กับพนักงานในโรงแรมอยู่เป็นประจำ ทั้งนี้เพื่อที่จะสามารถปฏิบัติการดับเพลิงและช่วยเหลือผู้ประสบภัยจากไฟไหม้ได้อย่างทัน่วงทีการออกแบบและติดตั้งระบบดับเพลิงภายในอาคาร นิยม

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

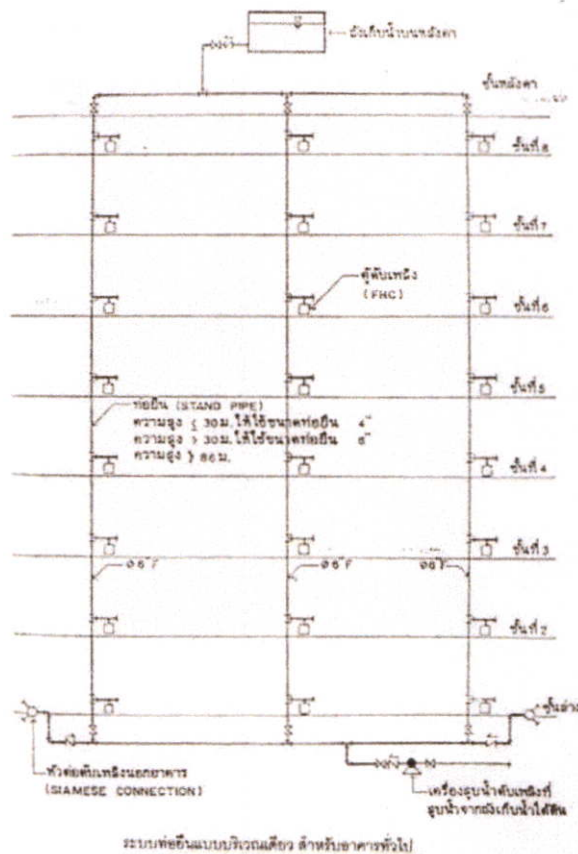
ระบบดับเพลิงที่ใช้ในโครงการโดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ คือ

6.5.1 ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire hose reel system)

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



รูปที่ 6-10 แสดงตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงแบบต่างๆ

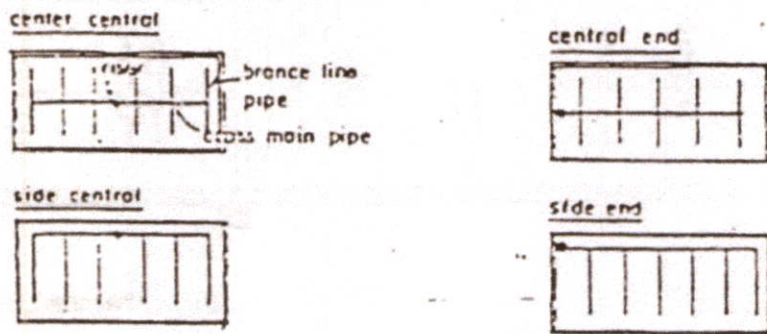


รูปที่ 6-11 แสดงระบบท่อขึ้นแบบบริเวณเดียว สำหรับอาคารทั่วไป

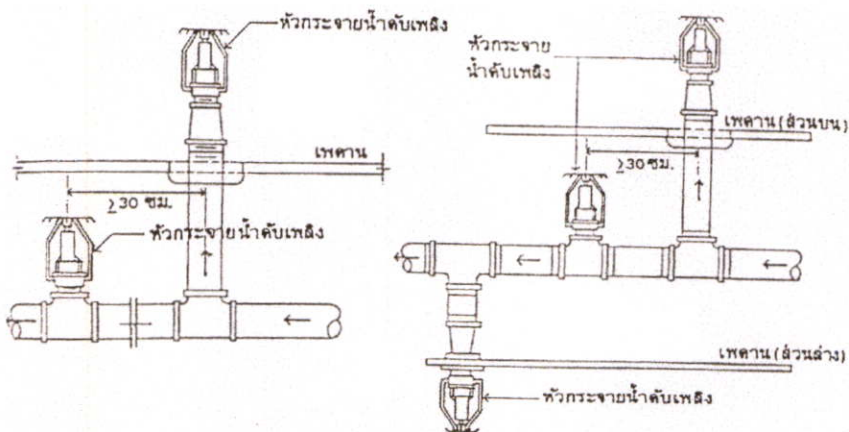
6.5.2 ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Springer system)

ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิง คือระบบท่อน้ำดับเพลิงและหัวกระจายน้ำดับเพลิง ซึ่งจะกระจายน้ำลงเหนือบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ การเดินท่อจะแขวนลอยเอาไว้เหนือระดับพื้นห้องตามชั้นต่างๆของโรงแรม สปริงเกอร์ 1 ตัว สามารถครอบคลุมพื้นที่ในการดับเพลิงได้ 16 ตารางเมตร ระบบสปริงเกอร์ยังสามารถแยกออกได้เป็นอีก 2 ชนิดด้วยกันคือ ระบบท่อเปียก (Wet pipe system) และระบบท่อแห้ง (Dry pipe system) ซึ่งชนิดหลังนี้เหมาะสำหรับประเทศในเขตกึ่งหนาว ที่มีการเกิดการแข็งตัวของน้ำในระบบท่อส่งจ่ายน้ำดับเพลิง ระบบสปริงเกอร์ที่เหมาะสมกับโครงการจึงได้แก่ ระบบสปริงเกอร์แบบเปียก (Wet pipe system) ระบบนี้จะมีน้ำไหลที่มีแรงดันในท่ออยู่ตลอดเวลาเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ความร้อนจะทำให้กลไกที่หัวสปริงเกอร์แตกตัวออก และน้ำที่มีแรงดันสูงจะถูกพ่นกระจายออกมายังบริเวณที่มีไฟไหม้ทันที โดยใช้น้ำจากถังสำรองน้ำดับเพลิงบนชั้นหลังคาของอาคาร ซึ่งจะถูกลูบขึ้นไปเก็บไว้โดยใช้เครื่องสูบน้ำที่เดินด้วยเครื่องยนต์ดีเซลหรือแก๊สโซลีนหรือในกรณีที่มีระบบไฟฟ้าฉุกเฉินของโรงแรม อาจสูบน้ำโดยการใช้มอเตอร์ไฟฟ้าสูบน้ำ

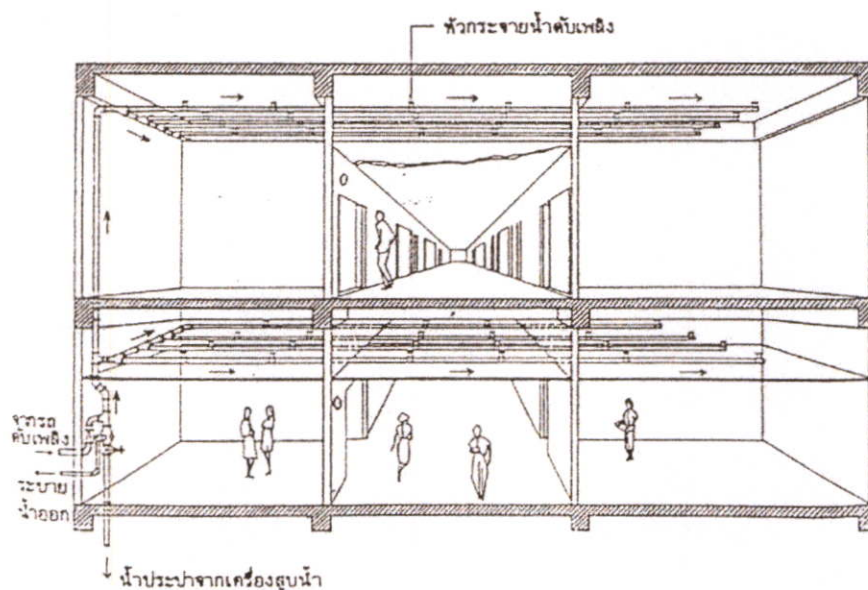
ขึ้นไปพักก็ได้ เครื่องสูบน้ำที่ใช้สามารถจ่ายน้ำเข้าสู่ระบบท่อเปียกได้ในอัตรา 300-400 แกลลอนต่ออนาที โดยมีระดับความดันที่สปริงเกอร์สูงสุดประมาณ 80 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว เครื่องสูบน้ำของระบบดับเพลิงนี้จะต้องเป็นการทำงานในระบบอัตโนมัติ โดยอาศัย Flow switch ซึ่งใช้ในการไหลของน้ำในระบบท่อดับเพลิงเป็นตัวเปิดสวิตช์ เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าให้เครื่องสูบน้ำทำงาน ท่อดับเพลิงในระบบเปียกนี้อาจสามารถต่อเข้ากับถังเก็บน้ำบนชั้นบนสุดของอาคารโดยการใช้ Black flow preventor ติดตั้งไว้เพื่อที่จะสามารถใช้น้ำจากถังนี้ในด้านอื่นๆ ได้ด้วย นอกเหนือจากการใช้น้ำสำหรับดับเพลิงเพียงอย่างเดียว ในกรณีที่เกิดการรั่วของเครื่องสูบน้ำก็จะสามารถมีน้ำสำหรับการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอในระยะหนึ่ง



รูปที่ 6-12 แสดงผังการเดินท่อของระบบสปริงเกอร์



รูปที่ 6-13 แสดงระยะการติดตั้งสปริงเกอร์



รูปที่ 6-14 แสดงการจัดท่อน้ำและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร

6.5.3 ระบบดับเพลิงด้วยคน

เป็นแบบถังเคมีในส่วนอื่นๆ ก๊าซที่ใช้ดับเพลิงมี 4 ชนิดคือ

- ประเภท ก. (Class A) หมายถึงเพลิงที่เกิดขึ้นจากวัสดุไวไฟธรรมดา เช่น ไม้ กระดาษ ยางและพลาสติก เป็นต้น
- ประเภท ข. (Class B) หมายถึงเพลิงที่เกิดขึ้นจากวัสดุไวไฟ เช่น น้ำมัน ไขมัน สีทาบ้าน แล็คเกอร์ ก๊าซติดไฟต่างๆ เป็นต้น
- ประเภท ค. (Class C) หมายถึงเพลิงที่เกิดขึ้นจากอุปกรณ์ไฟฟ้า เช่น ไฟฟ้าลัดวงจร
- ประเภท ง. (Class D) หมายถึงเพลิงที่เกิดขึ้นจากวัตถุที่เผาไหม้ได้ เช่น แมกนีเซียม โซเดียม ลิเทียม สารโครเมียม เป็นต้น

นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึง ข้อพิจารณาในการออกแบบบันไดหนีไฟ ประกอบด้วย ดังนี้

- ต้องติดต่อกันตลอดทั้งอาคาร เข้าถึงระดับพื้นจากถนนสู่บันไดหนีไฟและลิฟต์ดับเพลิง
- มีช่องเปิดของหน้าต่างแต่ละชั้น มีช่องระบายอากาศถาวรที่ส่วนบนสุดของส่วนปิดล้อมอย่างน้อย 5% ของพื้นที่ส่วนปิดล้อม
- มีโถงระบายอากาศและป้องกันไฟ ระหว่างประตูทางออกกับบันได และโถงระบายอากาศต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 5.50 ตารางเมตร และยังสามารถใช้เครื่องมือดับเพลิงได้โดยสะดวก
- ทางเดินหนีไฟในช่องบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 ม.

- โครงสร้างบันไดหนีไฟต้องสร้างด้วยโครงสร้างกันไฟ

สรุประบบป้องกันอัคคีภัยในโครงการ

เลือกใช้ระบบป้องกันอัคคีภัยทั้งหมดตามที่ได้กล่าวในเนื้อหา โดยแยกใช้ตามความเหมาะสมของการใช้งาน ตามในส่วนของเนื้อหา

6.6 ระบบติดต่อสื่อสาร (Communication system)

6.6.1 ระบบโทรศัพท์ (Telephone)

เป็นระบบการสื่อสารที่สามารถทำการติดต่อได้ทั้งภายในและภายนอกโรงแรม การติดต่อค่อนข้างเป็นวิธีที่สะดวกรวดเร็วกว่าวิธีอื่นๆ สามารถให้บริการได้ทั้งการติดต่อภายในและต่างประเทศ ในปัจจุบันโทรศัพท์ที่ใช้ในโรงแรมแบ่งออกเป็น 5 ระบบ ดังนี้

1) Private manual branch exchange (PMBX or PBX)

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

2) Private automation branch exchange (PABX or PBX)

เป็นระบบการติดต่อระหว่างภายในกับภายใน หรือติดต่อระหว่างภายในกับภายนอก โดยผ่านเครื่องรับอัตโนมัติหรือต่อผ่านพนักงานรับสาย สามารถติดต่อได้มากกว่า 50 คู่สาย เหมาะสำหรับโรงแรมที่ได้มาตรฐานทั่วๆ ไป

2.1) Private manual exchange (PMX)

เป็นระบบการติดต่อสู่บริเวณสาธารณะโดยแยกระบบออกเป็นอิสระ โดยการกำหนดขอบเขตของการติดต่อเอาไว้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการบริการ หรือเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น การเรียกพนักงานบริการรักษาความปลอดภัย การแจ้งเหตุสัญญาณไฟไหม้ เป็นต้น

2.2) Intercom or Direct speech system

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

2.3) Public telephone

ระบบนี้จะต่อสายโดยตรงกับคู่สายภายนอก โดยไม่ผ่านพนักงานต่อสาย หรือระบบชุมสายอัตโนมัติของทางโรงแรม ได้แก่ ระบบโทรศัพท์สาธารณะของ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ที่ติดตั้งไว้ให้บริการในโรงแรมในส่วนต่างๆ เช่น ในส่วนบริเวณ Lobby ห้องอาหาร ห้องประชุม-จัดเลี้ยง เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้ บริการแก่ผู้ใช้บริการของทางโรงแรม ในส่วนสาธารณะเป็นหลัก โดยไม่ จำเป็นต้องเป็นแขกที่มาใช้บริการห้องพักของทางโรงแรม ระบบโทรศัพท์แบบนี้มี ทั้งระบบที่ใช้เหรียญหยอด และระบบที่ใช้บัตรโทรศัพท์ขององค์การโทรศัพท์แห่ง ประเทศไทย

สรุปการใช้ระบบโทรศัพท์ในโครงการ

โครงการแห่งนี้จึงเลือกใช้ระบบโทรศัพท์แบบ PABX เพราะสามารถให้บริการคู่สายได้ มากกว่าระบบแรก และทำการติดตั้งโทรศัพท์ภายในเพื่อเพิ่มความสะดวกในกรณีเกิดเหตุการณ์ ฉุกเฉินและการซ่อมบำรุง เช่น ในลิฟต์โดยสาร ห้องวิศวกรรมเครื่องกล ห้องครัว เป็นต้น

6.6.2 เทเล็กซ์ และ แฟกซ์ (Telex and Fax)

ระบบโทรพิมพ์ (Telex) และแฟกซ์ (Fax) เป็นอุปกรณ์ที่สำคัญของระบบการติดต่อสื่อสาร ในปัจจุบัน เพราะสามารถส่งข้อความที่เป็นเอกสาร หรือข้อความต่างๆ ไปถึงยังผู้รับได้อย่าง รวดเร็ว นอกเหนือไปจากการใช้เสียงติดต่อกันเพียงอย่างเดียว โรงแรมจึงควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก เหล่านี้ไว้บริการ เพื่อเพิ่มความสะดวกแก่แขกด้วย

6.6.3 อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ

ระบบประชาสัมพันธ์และบริการเพลงตามสาย (Back ground music and paging system) เป็นระบบที่สร้างความประทับใจให้กับแขกที่มาพักด้วยการเปิดเพลงเบาๆ กระจายตาม สายไปยังบริเวณส่วนต่างๆ ของโรงแรม เช่น บริเวณห้องโถง Lobby ส่วนห้องอาหาร เป็นต้น เพื่อ การผ่านคลายอารมณ์ ระบบอุปกรณ์ของส่วนนี้ประกอบด้วย เครื่องรับวิทยุ, เครื่องเล่นแผ่นเสียง, เทป, ลำโพง กระจายเสียง และไมโครโฟนสำหรับประชาสัมพันธ์ เป็นต้น สามารถแบ่งลักษณะการ กระจายเสียง ออกเป็น 2 ส่วนด้วยกันคือ ส่วนแรกเป็นการกระจายเสียงและประชาสัมพันธ์ในส่วน ทั่วๆ ไปของโรงแรมครอบคลุมทั้งส่วนของผู้มาพัก และบริเวณที่ทำงานของพนักงานแผนกต่างๆ การกระจายเสียงและประชาสัมพันธ์ในอีกส่วนหนึ่งได้แก่การกระจายเสียงในลักษณะเฉพาะ บริเวณ เช่น ส่วนของห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง เป็นต้น ซึ่งจะต้องอาศัยอุปกรณ์ที่มีลักษณะเฉพาะ สำหรับการกระจายเสียงในห้องประชุม เพื่อให้ได้คุณภาพเสียงตามที่ต้องการ

6.6.4 ระบบโทรทัศน์และวิทยุ (TV and Radio system)

เป็นระบบการให้บริการด้านการพักผ่อน และความบันเทิงสำหรับแขกที่มาใช้บริการของ โรงแรม โดยจะทำการติดตั้งระบบ TV และวิทยุไว้ภายในห้องพักของโรงแรมทุกห้อง และที่บริเวณ ส่วน Main Lobby ของโรงแรม รวมทั้งบริเวณอื่นๆ ที่มีผู้ให้บริการจำนวนมาก เช่น บริเวณ Coffee shop, Bar เป็นต้น การรับและแพร่สัญญาณขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่ในการจัดแล้วการตั้งอุปกรณ์ซึ่ง โดยทั่วไป จะประกอบด้วย ระบบเสาอากาศหลัก เครื่องขยายสัญญาณ และระบบการกระจาย สัญญาณไปยังเครื่องรับแต่ละเครื่อง

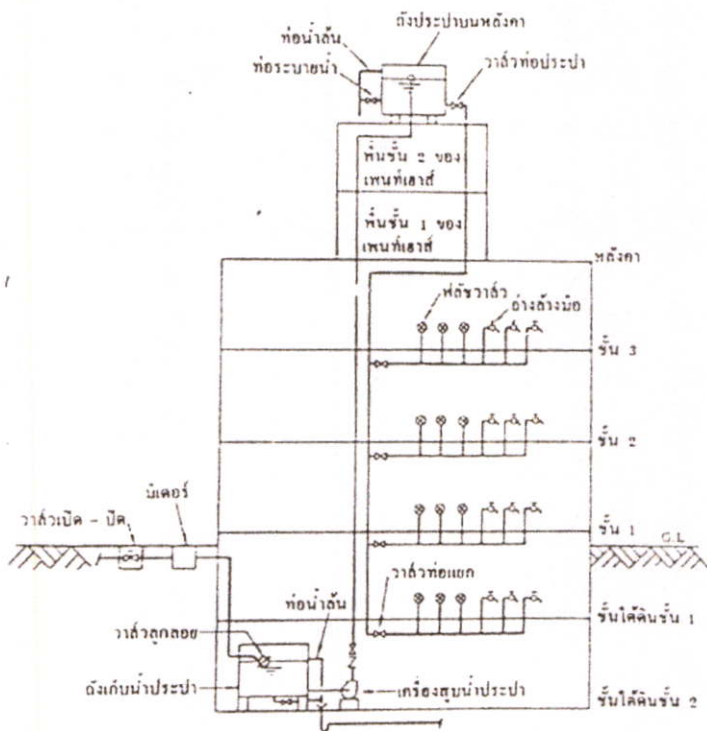
6.7 ระบบสุขาภิบาล (Sanitary system)

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

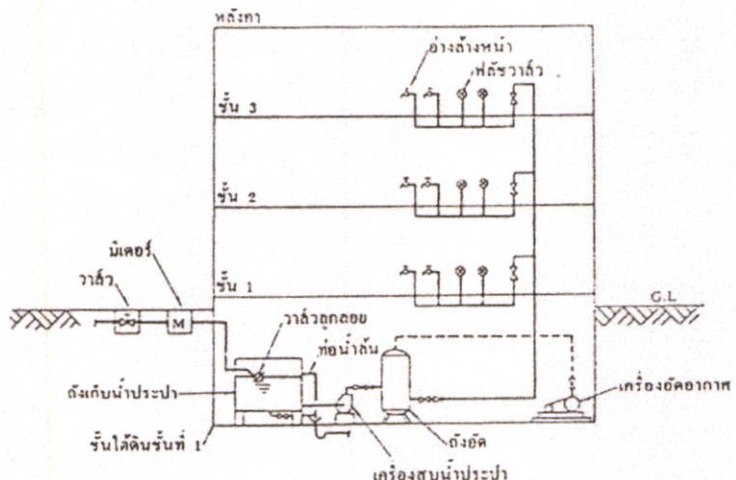
6.7.1 ระบบน้ำใช้ (Water supply)

หมายถึงน้ำใช้หรือน้ำสะอาดที่นำไปใช้ในโรงแรม โดยมีแหล่งน้ำที่สำคัญคือระบบน้ำจากการประปาจังหวัด เป็นระบบน้ำที่นำมาใช้สำหรับโรงแรมแห่งนี้ สำหรับการบริโภคอุปโภค และการดับเพลิง ข้อควรพิจารณาในการวางระบบน้ำใช้ของโครงการจะต้องคำนึงถึง การประมาณการการใช้ น้ำของโรงแรมและการประมาณการเก็บน้ำไว้ใช้สำรองของโรงแรม จะต้องออกแบบให้เพียงพอ กับความต้องการด้วย สำหรับปริมาณน้ำเพื่อให้มีปริมาณน้ำที่เพียงพอกับความต้องการ กำหนดให้มีถังเก็บน้ำสำรองสำหรับโรงแรมจำนวน 2 ถัง เพื่อให้สามารถทำการบำรุงรักษาและทำความสะอาดได้สะดวก โดยถังเก็บน้ำนี้จะฝังอยู่ในส่วนใต้ดินของพื้นที่โครงการเพื่อใช้สำหรับพัก น้ำก่อนที่จะปั๊มขึ้นไปใช้งานด้วยการเก็บน้ำในถังพักน้ำนี้ จะใช้ระบบสวิทช์ลูกลอย (Float switch pump control) ควบคุมการทำงานของเครื่องปั๊มโดยเป็นระบบอัตโนมัติ เมื่อระดับน้ำในถังสูงขึ้น จนถึงระดับที่ตั้งไว้ของลูกลอย สวิทช์จะทำการตัดกระแสไฟฟ้าที่ใช้สำหรับเครื่องสูบน้ำทันทีเมื่อน้ำ ถูกใช้ไปได้ระยะหนึ่งระดับน้ำก็จะลดลง ทำให้ระบบลูกลอยจะทำการเปิดสวิทช์เพื่อจ่าย กระแสไฟฟ้าให้กับเครื่องสูบน้ำอีกครั้งหนึ่งจนกว่าจะได้ระดับน้ำตามที่ต้องการ เป็นเช่นนี้สลับกัน ไปเรื่อยๆ การใช้ระบบนี้ทำให้เครื่องสูบน้ำได้ทำงานเป็นเวลา การหยุดพักเครื่องจะช่วยในการ รักษาอายุการใช้งานของเครื่องสูบน้ำได้อีกด้วย สำหรับการหาปริมาณขนาดของถังเก็บน้ำต้องมีการ คำนวณให้มีปริมาณที่เพียงพอกับความต้องการใช้น้ำของโรงแรม หลังจากน้ำถูกปั๊มขึ้นสู่ถัง เก็บน้ำซึ่งอาจตั้งอยู่บนชั้นสูงสุดของโรงแรมหรืออาจทำเป็นหอสูงสำหรับเก็บน้ำ ก็จะจ่ายน้ำลงสู่ จุดต่างๆ ของโรงแรมด้วยระบบ Gravity feed หรือ Down feed ถังเก็บน้ำบนชั้นสูงสุดของโรงแรม ควรจะอยู่สูงกว่าระดับของเครื่องสุขภัณฑ์ในชั้นที่อยู่ใกล้ที่สุดประมาณ 4-6 เมตร เป็นอย่างน้อย

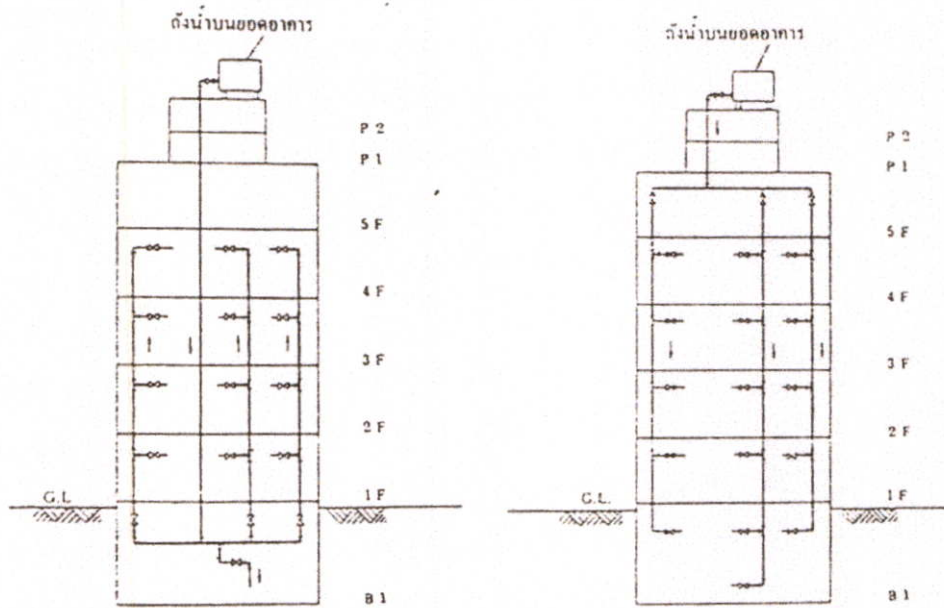
ทั้งนี้เพื่อความดันในท่อจ่ายน้ำไปสู่ส่วนต่างๆ ของโรงแรมมีแรงดันที่เพียงพอ การใช้ระบบการจ่ายน้ำแบบนี้จึงสามารถลดการทำงานของเครื่องสูบน้ำลงได้มาก ทำให้เกิดการประหยัดพลังงานในโรงแรมได้ดีเพราะจะช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าได้อีกส่วนหนึ่งและในกรณีที่ระบบไฟฟ้าเกิดขัดข้องชั่วคราวก็ยังมีปริมาณน้ำที่เก็บสำรองไว้บนชั้นสูงสุดของโรงแรม เพียงพอที่จะจ่ายน้ำสำหรับการบริโภคอุปโภคไปได้อีกระยะหนึ่ง



รูปที่ 6-15 แสดงตัวอย่างระบบน้ำใช้ที่มีถังเก็บน้ำ บนยอดอาคาร



รูปที่ 6-16 แสดงตัวอย่างระบบประปาแบบถังอัดความดัน



รูปที่ 6-17 แสดงระบบจ่ายน้ำขึ้น (Up Feed) และระบบการจ่ายน้ำลง (Down Feed)

สรุประบบน้ำใช้ภายในโครงการ

ภายในโครงการเลือกใช้ระบบถังเก็บน้ำอยู่ส่วนบนของอาคาร เนื่องจากเป็นระบบที่มีความประหยัด เหมาะสมกับตัวโครงการ

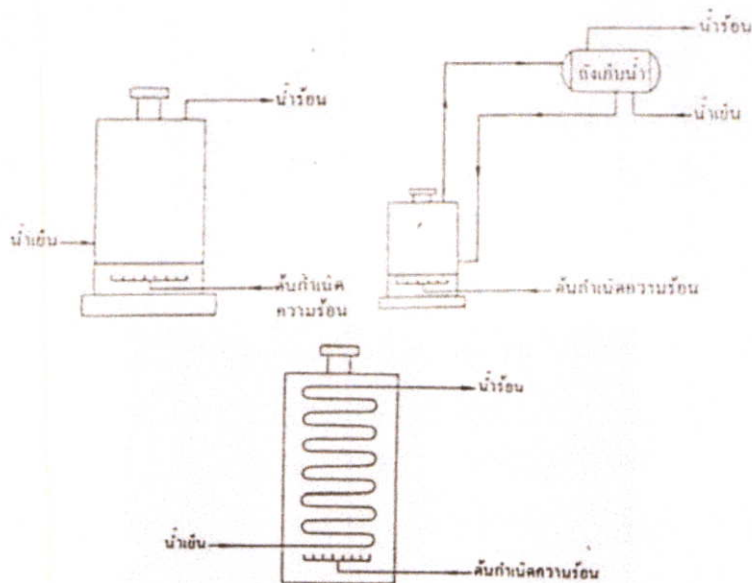
6.7.2 ระบบทำน้ำร้อนและไอน้ำร้อน (Hot water and steam supply system)

ระบบทำน้ำร้อนถือได้ว่าเป็นความจำเป็นสำหรับโรงแรมที่ได้มาตรฐาน สำหรับการให้บริการแก่แขกที่มาพัก น้ำร้อนและไอน้ำร้อนโดยทั่วไปมักจะอยู่ในขั้นตอนการผลิตเดียวกัน โดยทุกโรงแรมจะติดตั้งระบบทำน้ำร้อนโดยใช้ Steam เพื่อการจ่ายน้ำร้อนไปยังสุขภัณฑ์ต่างๆ ที่ต้องการใช้น้ำร้อน น้ำร้อนจะถูกผลิตโดย Hot water generator ซึ่งเป็นแบบ Steam heated elements น้ำร้อนจะถูกส่งไปตามท่อน้ำร้อนและมีการหมุนเวียนตลอดเวลาโดยใช้เครื่องสูบน้ำ (Circulating pump) ด้วยระบบดังกล่าวนี้เอง ผู้ใช้เปิดก๊อกน้ำร้อนก็จะสามารถใช้น้ำร้อนได้ทันที และร้อนอยู่ตลอดเวลา ท่อน้ำร้อนที่ใช้จะต้องมีการหุ้มฉนวนกันความร้อนและติดตั้งให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้

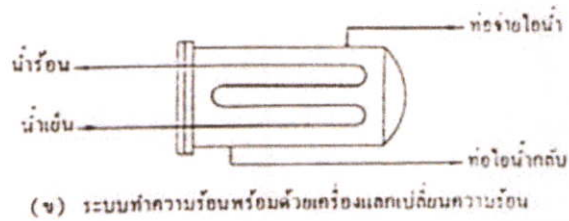
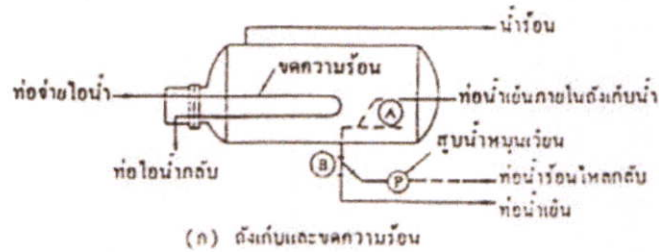
ระบบ Steam นอกจากระบบน้ำร้อนที่ส่งไปยังสุขภัณฑ์ต่างๆ แล้วยังต้องมีระบบน้ำร้อนเพื่อส่งน้ำร้อนที่ต้องต้มให้ถึง 80 องศาเซลเซียสไปสู่น้ำหอกรีดและส่วนเครื่องล้างจานในห้องครัว โดยจะต้องติดตั้งหม้อน้ำ (Oil fires boiler) พร้อมอุปกรณ์เพื่อใช้ในการผลิตน้ำร้อนส่งไปตามท่อด้วยอัตราความดัน 50 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว เพื่อให้เหมาะสมสำหรับการซักกรีด สำหรับน้ำร้อนที่ใช้

ในส่วนอื่นๆ จะมีอุณหภูมิของน้ำประมาณ 50 องศาเซลเซียสและต้องการความดันที่ต่ำกว่าส่วนซักกรีด ก็สามารถลดความดันได้โดยการติดตั้งวาล์วปรับความดัน เพื่อปรับระดับความดันให้ได้ตามความต้องการของจุดนั้นๆ

การผลิตน้ำร้อนเริ่มจากขบวนการทำน้ำเย็นให้เป็นน้ำอ่อน โดยน้ำเย็นจากระบบท่อน้ำใช้ จะถูกปั๊มผ่านเครื่องทำน้ำอ่อน (Water softner) ก่อน แล้วจึงผ่านเครื่องกำจัดอากาศ (Deaerater) และผ่านเข้าสู่ขบวนการทำไอน้ำร้อน เพื่อทำน้ำเย็นให้กลายเป็นไอน้ำร้อนโดยส่วนหนึ่งจะถูกแยกปั๊มไปใช้ในห้องซักกรีดและเครื่องล้างจาน และอุปกรณ์อื่นๆ ที่ต้องการใช้น้ำร้อนดังกล่าวมาแล้ว ไอน้ำร้อนอีกส่วนหนึ่งจะถูกส่งเข้าสู่ Hot water Generator เพื่อทำไอน้ำร้อนให้กลายเป็นน้ำร้อนส่งไปยังส่วนต่างๆ ของโรงแรม เช่น ห้องพักแขก โดยน้ำร้อนในระบบท่อจะมีการหมุนเวียนของน้ำอยู่ตลอดเวลาด้วยเครื่องวัดอุณหภูมิของน้ำในท่อ เมื่ออุณหภูมิลดลงจนถึงระดับหนึ่งก็จะทำงานโดยอัตโนมัติ



รูปที่ 6-18 แสดงหม้อต้มน้ำร้อนแบบน้ำไหลผ่านครั้งเดียว



รูปที่ 6-19 แสดงตัวอย่างการทำความร้อนแบบอ้อม

6.7.3 ระบบระบายน้ำ (Drainage system)

สามารถแยกประเภทของน้ำที่ต้องการระบายออกได้ 3 ประเภทดังนี้

1) การระบายน้ำฝน (Storm water drainage)

ระบบการระบายน้ำฝนของโรงแรมแยกออกเป็นการระบายน้ำฝนบนหลังคา และการระบายน้ำฝนระดับผิวดินซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์รางรับน้ำฝน ตะแกรงครอบ ท่อระบายน้ำฝนและบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคาจะระบายออกไปภายนอก โดยมีท่อแยกต่างหากจากท่อระบายน้ำทิ้งและน้ำโสโครกของอาคาร เพื่อป้องกันมิให้น้ำฝนไหลย้อนกลับเข้าสู่เครื่องสุขภัณฑ์ในกรณีที่เกิดการอุดตัน การออกแบบรางระบายน้ำฝนควรมีความกว้างของคันทรงไม่น้อยกว่า 12 นิ้ว และมี Feed board กว้างอย่างน้อย 3 นิ้ว เพื่อป้องกันลมพัดน้ำฝนล้นราง สำหรับขนาดของท่อระบายน้ำฝนในแนวตั้ง ขึ้นอยู่กับความลาดเอียงของหลังคาของอาคารและอัตราปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยของแต่ละพื้นที่ ขนาดของท่อระบายน้ำฝนในแนวตั้งควรมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 นิ้ว (หรืออาจใช้ท่อขนาด 4 นิ้ว ก็ได้)

ส่วนระบบการระบายน้ำผิวดิน หมายถึงการระบายน้ำที่มาจากระบบการระบายน้ำฝนบนหลังคา รวมทั้งน้ำฝนที่ตกภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ เช่น บริเวณสนามหรือถนนภายในโรงแรม เป็นต้น น้ำที่เหลือจากการไหลซึมลงดินจะไหลไปตามผิวดินลงสู่ที่ต่ำ เป็นลักษณะของการระบายตามธรรมชาติโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ทำให้เกิดการระบายน้ำได้เอง ซึ่งหากปล่อยไว้ในระยะยาวอาจเกิดปัญหาการพังทลายของหน้าดินเนื่องจากกัดเซาะของน้ำฝนที่ไหลผ่านจึงควรออกแบบให้มีการไหลรวมของน้ำฝนเป็นจุดๆ เช่น ให้ไหลลงสู่ร่องระบายน้ำในโครงการก่อนแล้วจึงค่อยรวมกันแยกระบายออกไปสู่

ภายนอก ข้อควรคำนึงในการออกแบบร่องระบายน้ำต้องออกแบบให้มีบ่อสำหรับการพักบำบัดน้ำเบื้องต้นไว้ด้วยในระยะเวลาที่เหมาะสม มิฉะนั้น น้ำฝนที่ไหลตามท่อระบายน้ำอาจมีสิ่งปะปนจนทำให้กลายเป็นน้ำเสียได้

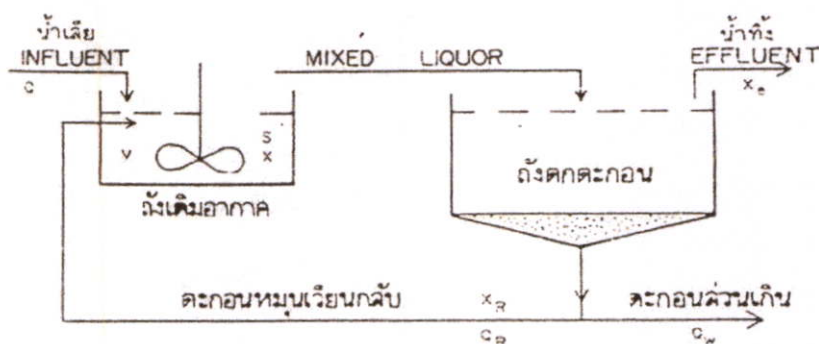
สำหรับระบบการระบายน้ำผิวดินของโครงการนี้ ใช้ระบบการระบายน้ำแบบแยก (Separate sewer) โดยการแยกระบบการระบายน้ำโสโครกออกจากระบบระบายน้ำฝนต่างหาก น้ำฝนที่ระบายจะออกสู่แหล่งน้ำธรรมชาติโดยตรงไม่ต้องผ่านการบำบัด เพราะถือว่าน้ำฝนที่ระบายออกไปมิใช่ น้ำเสีย น้ำฝนที่ระบายออกไปสู่บ่อน้ำหรือสระน้ำของโรงแรมที่มีลักษณะเป็นบ่อธรรมชาติไม่ใช่สระน้ำสำหรับการว่ายน้ำ อาจถูกนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้งหนึ่ง เช่น การใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโรงแรม การจัดเป็นส่วนสำหรับพักผ่อน เป็นต้น เป็นการใช้ประโยชน์จากน้ำได้อย่างเต็มที่และทำให้ประหยัดต้นทุนค่าน้ำสำหรับโรงแรมไปได้อีกส่วนหนึ่ง

2) ระบบการระบายน้ำทิ้ง (Waste water drainage)

คือน้ำที่ระบายออกมาจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่าง ๆ เช่น สุขภัณฑ์ทั่ว ๆ ไปในห้องน้ำ (ยกเว้นน้ำจากโถส้วม และที่บัสสวาระ) น้ำจากส่วนห้องครัวของโรงแรม น้ำที่ระบายออกจากเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น หม้อกำเนิดไอน้ำ หรือเครื่องสูบน้ำ ก็จัดอยู่ในประเภทนี้ ระบบการระบายน้ำทิ้งของโรงแรมใช้ระบบแยกท่อน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้วออกจากระบบการระบายน้ำโสโครก (คือน้ำที่ทิ้งจากส้วม และที่บัสสวาระ) ออกต่างหาก โดยทิ้งจากอ่างล้างหน้า และอ่างอาบน้ำ อาจปล่อยลงสู่ Soaked away pool เพื่อการบำบัดโดยธรรมชาติโดยตรงหรืออาจเข้าสู่ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียก่อนก็ได้

น้ำทิ้งจากส่วนครัวและภัตตาคารของโรงแรม รวมทั้งน้ำทิ้งจากเครื่องจักรอุปกรณ์ จำเป็นต้องผ่านกระบวนการกำจัดไขมัน จาระบี หรือของเสียอื่นๆ เสียก่อน ก่อนที่จะเข้าสู่ระบบการกำจัดน้ำเสียของโรงแรม เพื่อให้ระบบกำจัดน้ำเสียหลักทำงานได้โดยสะดวกไม่ยุ่งยากมากนัก น้ำทิ้งจากครัวหรือภัตตาคารที่มีไขมันปะปนอยู่ด้วยจะถูกส่งไปยังบ่อกำจัดไขมัน ไขมันที่มีอยู่จะจับตัวรวมกันเป็นฝ้าลอยอยู่บนผิวน้ำเสีย โดยมีแผงกั้นไขมันกักไขมันเอาไว้ไม่ให้ไหลออกไปจากบ่อกำจัดไขมัน ไขมันที่ลอยเป็นฝ้าอยู่จะถูกกำจัดออกจากบ่อโดยการตักเอาไปทิ้งและเพื่อให้การตักไขมันทำได้โดยสะดวกจึงมีการเดินท่อน้ำเย็นจัด (Chilled water) เข้ามาเพื่อให้ไขมันเกิดการแข็งตัวและกำจัดออกได้ง่าย ส่วนน้ำเสียที่อยู่ด้านล่างจะไหลเข้าสู่บ่อน้ำโสโครกที่อยู่ติดกันและไหลต่อไปยังระบบกำจัดน้ำเสียหลักของโรงแรมเพื่อทำการบำบัดต่อไป

การกำจัดน้ำเสียระบบ Activate Sludge (AS) หลักการทำงานของระบบ AS อย่างกว้างๆ คือ การใส่น้ำเสียลงในถังเติมอากาศพร้อมถังตกตะกอนแบบกลม และทำการกำจัดตะกอน จากนั้นมีการหมุนเวียนตะกอนจากถังตกตะกอนกลับไปยังถังเติมอากาศใหม่ ระบบนี้เป็นวิธีการกำจัดน้ำเสียด้วยวิธีทางชีวภาพที่นิยมใช้กันมากโดยอาศัยจุลชีพที่มีปริมาณมากพอสำหรับการย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย จุลชีพเหล่านี้จะลอยอยู่ในน้ำตะกอนของถังเติมอากาศ ซึ่งจุลชีพจะอาศัยเป็นที่เพาะขยายพันธุ์เพิ่มปริมาณขึ้นในลักษณะที่เรียกว่า การเจริญเติบโตแบบแขวนลอย (Suspended Growth) โดยทั่วไปภายในถังเติมอากาศจะมีระบบกวน ทำหน้าที่ให้จุลชีพหรือสลัดจ์แขวนลอยอยู่ในถังเติมอากาศอยู่ตลอดเวลา เพื่อที่จะสามารถควบคุมจำนวนจุลชีพได้ตามที่ต้องการ ดังนั้นจำเป็นต้องมีระบบแยกน้ำใสออกจากน้ำสลัดจ์ ซึ่งนิยมใช้ถังตกตะกอนทำหน้าที่นี้ เพื่อปล่อยน้ำทิ้งที่ใสไหลล้นออกจากถังตกตะกอน ส่วนบริเวณก้นถังตกตะกอนจะมีความเข้มข้นของน้ำสลัดจ์มาก ซึ่งมักจะนำกลับสู่ถังเติมอากาศเพื่อช่วยในการควบคุมจุลชีพในถังเติมอากาศได้ ในกรณีที่มีน้ำสลัดจ์มากเกินไปความต้องการก็อาจสูบน้ำออกจากก้นถังตกตะกอนหรือถังเติมอากาศโดยตรง และน้ำสลัดจ์ส่วนเกินนี้ไปทำการบำบัดและกำจัดทิ้งต่อไป ตะกอนที่ได้จากการทำปฏิกิริยาสามารถนำกลับไปใช้ประโยชน์ในการใช้ทำปุ๋ยสำหรับการจัดสวนภายในบริเวณโรงแรมได้อีกด้วย



รูปที่ 6-21 แสดงกระบวนการบำบัดน้ำเสียแบบ Activate Sludge (AS)
กระบวนการบำบัดน้ำเสียขั้นทุติยภูมิ

สรุประบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ

ในโครงการเลือกใช้ระบบ Activate Sludge (AS) เพราะเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียได้มาตรฐานที่สุด ใช้เนื้อที่ในการติดตั้งวางระบบน้อย ใช้เวลาในการกำจัดน้ำเสียเร็วกว่าระบบอื่นๆ อีกทั้งยังประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและการบำรุงรักษาอีกด้วย

6.8 ระบบการเก็บและกำจัดขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นในโรงแรม นับเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างหนึ่งในการกำจัด ขยะที่เกิดขึ้นในโรงแรมมักมีแหล่งที่มาหลักๆ อยู่ 2 ส่วนด้วยกันคือ จากส่วนห้องพักแขก ซึ่งมีปริมาณและชนิดของขยะเป็นจำนวนมาก และอีกส่วนได้แก่ ขยะจากส่วนครัวที่ใช้ปรุงอาหารของทางโรงแรม

นอกจากนี้ยังมีขยะจากส่วนอื่นๆ ของโรงแรม เช่น ตลาด บริเวณโถง Lobby, ส่วนทำงานของแผนกต่างๆ เป็นต้น โดยทั่วไปปริมาณเฉลี่ยของขยะประมาณ 0.25 ลิตร/วัน/คน ขยะที่เกิดขึ้นต้องได้รับการกำจัดอย่างถูกสุขลักษณะ มิฉะนั้นจะก่อให้เกิดปัญหาด้านมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมได้ กระบวนการในการจัดการขยะสามารถแบ่งขั้นตอนออกเป็น 2 ขั้นตอนด้วยกันคือ ขั้นตอนการเก็บและรวบรวมขยะ และขั้นตอนการกำจัดขยะ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) การเก็บและรวบรวมขยะ (Storage and collection)

จัดให้มีตะกร้าหรือถังขยะ (Individual refuse bins and sack) ภายในห้องพักแขกแต่ละห้อง สำหรับทิ้งสิ่งของหรือวัสดุเหลือใช้ต่างๆ โดยการแยกประเภทของถังขยะออกเป็น ถังขยะแห้ง และถังขยะเปียก เพื่อสะดวกต่อการนำไปแยกประเภทในระบบการกำจัดขยะ แม่บ้านหรือพนักงานทำความสะอาดประจำห้องจะเป็นผู้รวบรวมขยะออกไปทิ้งทุกๆ วัน เพื่อไม่ให้เกิดการหมักหมมหรือเน่าเสียของขยะภายในห้องพัก หลังจากรวบรวมขยะจากห้องพักแต่ละห้องแล้ว ก็จะไปบรรจุใส่รถเข็นนำไปทิ้งยังห้องทิ้งขยะ (Chuts) เพื่อรวบรวมขยะเก็บไว้ที่ถังขยะใหญ่ต่อไปในห้องครัวของห้องอาหารหรือภัตตาคารของโรงแรม จะต้องผ่านขั้นตอนการแยกเศษอาหารที่เป็นขยะเปียกชิ้นเล็กชิ้นน้อย เช่น เศษข้าวหรือเศษอาหาร ตะกอน หรือเศษพืชผักต่างๆ ออกจากเศษขยะทั่วไป เพราะจะเกิดการเน่าเหม็นได้ง่าย ถังขยะของห้องครัวมี 2 ประเภทคือ ถังขยะเปียกและถังขยะแห้ง โดยทั่วไปมักเป็นถังขยะที่มีขนาดใหญ่กว่าธรรมดา เพราะต้องรองรับปริมาณขยะจำนวนมากในแต่ละวัน นอกจากนี้ยังต้องจัดให้มีภาชนะสำหรับรองรับขยะที่สลายตัวได้ยาก และไม่สามารถนำไปรวมกับขยะอื่นๆ ได้ เช่น น้ำมันหรือไขมันจากการประกอบอาหาร เป็นต้น

ในบริเวณส่วนอื่นๆ ของโรงแรม ต้องมีการตั้งขยะไว้ตามจุดต่างๆ ทั่วบริเวณอาคาร เพื่อความสะดวกในการทิ้งขยะมูลฝอย เช่น บริเวณโถง Lobby, ทางเดิน, สระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยการแยกถังขยะออกเป็น ถังขยะเปียกและถังขยะแห้งเช่นกัน รวมทั้งอาจมีภาชนะสำหรับทิ้งก้นบุหรี่ซึ่งอาจใช้กระบะทราบเล็กๆ ตั้งไว้ตามจุดต่างๆ เพื่อป้องกันอุบัติเหตุจากก้นบุหรี่ที่ยังดับไม่สนิท ซึ่งอาจเป็นสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ได้ลักษณะและรายละเอียดของห้องทิ้งขยะ (Chuts) เป็นบริเวณสำหรับรวบรวมขยะในแต่ละชั้นของ

อาคาร ลงสู่ถังขยะหลักของโรงแรมที่ชั้นล่างสุดของอาคาร การออกแบบท่อส่งขยะต้องสร้างด้วยวัสดุที่คงทนต่อการสึกกร่อน มีผิววัสดุภายในที่ลื่นและสามารถกันซึมได้เป็นอย่างดีปล่องยทิ้งขยะมูลฝอยในอาคารส่วนใหญ่จะมีลักษณะกลม มีเส้นผ่านศูนย์กลางตั้งแต่ 30-90 เซนติเมตร โดยทั่วไปมันใช้ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 60 เซนติเมตร ในการออกแบบท่อส่งขยะต้องออกแบบให้มีฝาปิดที่มิดชิดของช่องเปิดในแต่ละชั้น เพื่อมิให้เกิดกลิ่นเหม็นเน่ากระจายออกไปสู่บริเวณอื่น และเป็นที่เพาะพันธุ์ของสัตว์พาหะมีเชื้อต่างๆ รวมทั้งต้องมีระบบการฆ่าเชื้อโรคและทำความสะอาดท่อทิ้งขยะอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอเป็นประจำ

2) การกำจัดขยะ (Disposal)

เป็นวิธีการกำจัดขยะขั้นสุดท้าย เพื่อให้ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นนั้นไม่ก่อให้เกิดปัญหามลพิษต่อสภาพแวดล้อม อันจะมีผลกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ของชุมชนใกล้เคียงได้ ก่อนที่จะเข้าสู่ขั้นตอนการนำขยะไปกำจัด ควรทำการแยกประเภทและชนิดของขยะที่สามารถนำกลับไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ ได้อีก เช่น กระดาษ, กระจกพลาสติก, ขวดแก้วที่อยู่ในสภาพดี ออกจากขยะที่จะนำไปกำจัดทั่วไป เพื่อที่จะสามารถนำไปคืนรูป (Recycle) เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่อีกครั้งหนึ่ง

ขยะบางชนิดสามารถนำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นต่อโดยที่ไม่ต้องผ่านกระบวนการคืนรูป ก็สามารถนำมาใช้งานใหม่ (Reused) ได้ซ้ำๆ กันอีกหลายๆ ครั้ง เช่น การนำขวดกาแฟที่หมดแล้ว มาใส่สิ่งของอย่างอื่นแทน นอกจากนี้ยังสามารถนำขยะไปใช้ประโยชน์ด้านการนำไปผลิตพลังงาน เช่น พลังงานแก๊สชีวภาพจากการหมักขยะ เป็นต้น ประโยชน์ด้านอื่นของขยะยังสามารถนำไปเป็นอาหารสัตว์ได้ เช่น อาหารที่เหลือจากการรับประทาน ในส่วนของห้องอาหารและภัตตาคาร เศษพืชผักที่เหลือจากการปรุงอาหารในห้องครัว สามารถนำไปทำประโยชน์ในทางเกษตรกรรม เช่น ใช้ทำปุ๋ยหมัก หรือทำอาหารสัตว์ เป็นต้น เป็นการช่วยลดปริมาณของขยะที่จะส่งไปกำจัด ทั้งยังเป็นการใช้ประโยชน์จากวัสดุเหล่านั้นอย่างเต็มประสิทธิภาพ ช่วยประหยัดทรัพยากรธรรมชาติและลดปัญหาสิ่งแวดล้อมไปได้อีกส่วนหนึ่งการเลือกใช้ระบบกำจัดขยะ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ระบบด้วยกันคือ

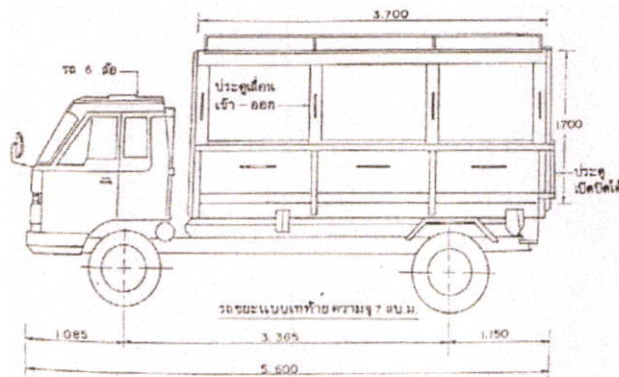
2.1) วิธีเผาขยะ (Incineration)

หมายถึง การเผาขยะในเตาเผาที่สร้างขึ้นเป็นพิเศษ เพื่อการเผาขยะได้อย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ และมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยปกติการเผาไหม้ขยะที่สมบูรณ์ควรมีความร้อนในการเผาประมาณ 680-1100 องศาเซลเซียส

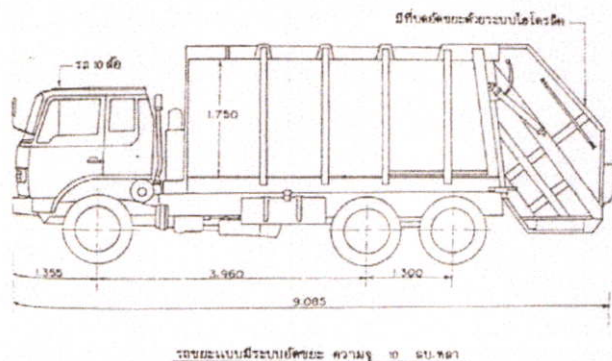
ลักษณะของเตาเผา ซึ่งปกติจะมีกากซีเมนต์ที่เหลือจากการเผาขยะประมาณ 1 ใน 20 ส่วน ของปริมาณขยะที่นำเข้าสู่เตาเผา หรือประมาณ 1 ใน 8 ส่วนของน้ำหนักขยะที่ถูกเผา ขยะมูลฝอยที่จะนำมาเผาควรผ่านการคัดแยกประเภทของขยะ เช่น เศษโลหะ หรือวัสดุที่ก่อสารพิษ รวมทั้งขยะที่สามารถนำไปแปรรูปใช้ประโยชน์ได้อีก ออกจากขยะทั่วไป และพยายามทำให้ขยะมูลฝอยแห้งที่สุด เพื่อประสิทธิภาพในการเผาไหม้ของขยะ มิฉะนั้นหากเกิดการเผาไหม้ที่ไม่สมบูรณ์ จะก่อให้เกิดปัญหามลพิษทางอากาศได้

2.2) การนำขยะออกไปกำจัด (Transportation)

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



รูปที่ 6-22 แสดงลักษณะรถขนขยะมูลฝอยแบบเทยก



รูปที่ 6-23 แสดงลักษณะรถขนขยะแบบมีเครื่องอัดขยะด้านหลัง

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

6.9 ระบบประหยัดพลังงาน

เป็นระบบอุปกรณ์ที่ติดตั้งเพื่อลดอัตราการใช้พลังงานโดยรวมของโรงแรมในส่วนที่ไม่จำเป็น หรือในสถานที่ต้องใช้งานอยู่เป็นประจำ ก็สามารถประหยัดพลังงานลงได้โดยที่ประสิทธิภาพการใช้งานของอุปกรณ์นั้นๆ ยังคงเดิม ระบบประหยัดพลังงานในโรงแรมแบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ

1) ส่วนห้องพักแขก (Guest rooms)

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

2) ระบบปรับอากาศ (Air condition)

อุปกรณ์ควบคุมการทำงานของเครื่องปรับอากาศติดตั้งเพื่อควบคุมการทำงานของเครื่องปรับอากาศให้มีการปรับอุณหภูมิที่เหมาะสมกับสภาพอากาศแต่ละช่วงโดยการ

ใช้ Microprocessor ควบคุมการทำงานโดยมี Carolic computer เป็นตัววัดปริมาณน้ำเย็นที่ใช้ในระบบแล้วส่งผลไปที่ Paramatrix sequence controller ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดการทำงานของระบบChillerให้ทำงานเหมาะสมกับความต้องการของระบบปรับอากาศนอกจากนี้ภายในส่วนห้องพักยังมีระบบ VAV สำหรับการปรับอุณหภูมิให้เหมาะสมกับอุณหภูมิภายนอก ทำให้สามารถประหยัดพลังงานลงไปได้มาก

3) สภาพแวดล้อมกับการประหยัดพลังงาน

การปรับปรุงสภาพแวดล้อม อาจพิจารณาถึงการนำเอาปัจจัยต่าง ๆ ต่อการทำให้ อุณหภูมิรอบๆ อาคารเย็นลง ปัจจัยเหล่านี้ได้แก่ ธรรมชาติ ต้นไม้ วัสดุและพืชคลุมดิน ฯลฯ

ต้นไม้เป็นเสมือนเครื่องดูดซับความร้อนด้วยระบบธรรมชาติซึ่งทำให้ สภาพแวดล้อมเย็นลงโดยการดูดน้ำจากรากแล้วคายออกทางใบในรูปของไอน้ำ เนื่องจากการแปลงสถานะจากน้ำให้เป็นไอในสภาวะปกติ ต้องใช้ความร้อนประมาณ 2,200 บีทียู ต่อ น้ำ 1 ลิตร หากต้นไม้ขนาดใหญ่ที่มีความสามารถในการดูดน้ำจากรากแล้วเปลี่ยนให้เป็นไอได้ประมาณ 5.5 ลิตร ต่อชั่วโมง ก็เท่ากับว่า ต้นไม้หนึ่งต้นทำความเย็นให้กับสภาพอากาศแวดล้อมได้ประมาณ 1,200 บีทียูต่อชม. หรือเท่ากับเครื่องปรับอากาศขนาด 1 ต้น

การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม โดยคำนึงถึงการเลือกสรรต้นไม้และปัจจัยอื่นๆ อย่างถูกต้องจะทำให้ อุณหภูมิบริเวณอาคารเย็นลง และเอื้ออำนวยต่อการประหยัดพลังงาน อย่างมหาศาล

6.10 ระบบป้องกันเสียงรบกวน

เสียงรบกวนมีที่มาจากทั้งสาเหตุจากเสียงที่มาจากภายนอกโรงแรม เช่น เสียงดังจากรถยนต์เครื่องบิน และเสียงรบกวนที่เกิดขึ้นจากบริเวณภายในโรงแรมเอง เช่น การซ่อมบำรุงอาคาร หรือการทำงานของเครื่องจักร เป็นต้น เหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุที่อาจก่อให้เกิดความรำคาญแก่แขกที่มาพักได้ จึงควรต้องมีมาตรการป้องกันเสียงรบกวนที่มาจากภายนอกที่เล็ดลอดเข้ามา ตามรอยต่อต่างๆ หรือทางช่องหน้าต่างของห้องพัก อาจแก้ปัญหาด้วยการใช้กระจก 2 ชั้น ที่มีความหนา 3-4 มิลลิเมตร โดยให้มีช่องว่างระหว่างกระจกประมาณ 30 มิลลิเมตร เพื่อลดความเข้มของระดับเสียงไม่ให้เล็ดลอดเข้าสู่ห้องพักได้สำหรับเสียงรบกวนจากภายใน ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นจากพื้นที่ในสวนบริการ เช่น ห้องครัว ห้องเก็บน้ำ ห้องเครื่องแอร์ เป็นต้น ซึ่งแก้ปัญหาด้วยการจัดวางตำแหน่งของพื้นที่เหล่านี้ให้ห่างไกลจากบริเวณที่ต้องการความเงียบสงบสำหรับพักผ่อน รวมทั้งการเลือกใช้วัสดุที่มีความ สามารถในการดูดซับเสียงได้ดี เป็นต้น

6.11 ระบบรักษาความปลอดภัย

6.11.1 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television)

ระบบการบันทึกภาพเคลื่อนไหวที่ถูกจับภาพโดยกล้องวงจรปิด (CCTV Camera) ซึ่งเป็นระบบสำหรับการใช้เพื่อการรักษาความปลอดภัย หรือใช้เพื่อการสอดส่องดูแลเหตุการณ์หรือสถานะการณ์ต่างๆ ที่นอกเหนือจากการรักษาความปลอดภัยองค์ประกอบที่สำคัญของระบบโทรทัศน์วงจรปิด

6.11.1.1 กล้องและเลนส์ (CCTV Camera and Lens)

6.11.1.2 สายเคเบิลสำหรับการส่งสัญญาณภาพและบีเอ็นซีคอนเนคเตอร์ (Signal Cable and BNC Connector)

6.11.1.3 เครื่องบันทึกภาพและจอแสดงผล (CCTV Recorder and Monitor)

โดยจะทำการติดตั้งไว้ยังจุดต่างๆ ของอาคาร เช่น โถงทางเข้าหลัก ลิฟท์ โถงทางเดินหรือโถงเชื่อมต่อพื้นที่อื่นที่ไม่อนุญาตให้ผู้ใช้ทั่วไปเข้า การติดตั้งกล้องนั้นจะทำการซ่อนไว้ตามใต้ฝ้าเพดาน ตู้ หรือตามต้นไม้ประดับตามมุมห้อง ควบคุมการถ่ายภาพแบบอัตโนมัติและสามารถบันทึกภาพเมื่อมีเหตุการณ์ที่ผิดปกติเกิด ภายในห้องควบคุมความปลอดภัย ส่วนกลางนี้จะมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคาร ประจำอยู่ตลอด 24 ชั่วโมง



รูปที่ 6-24 รูปแบบของกล้องโดม



รูปที่ 6-25 รูปแบบของกล้องมาตรฐาน

6.11.2 สัญญาณเตือนภัยประตูและหน้าต่าง (Door and Window Alarm)

เครื่องจะทำการส่งสัญญาณไปยังห้องห้องรักษาความปลอดภัยส่วนกลางเมื่อประตูหน้าต่าง หรือช่องเปิดของอาคารถูกงัด ทำลาย หรือมีผู้บุกรุกเข้ามาในเขตหวงห้าม โดยใช้ลำแสงที่ไม่สามารถมองเห็นได้ด้วยตาเปล่าเป็นตัวจับตำแหน่งจุดที่ถูกบุกรุก

6.11.3 สัญญาณเตือนภัยแบบกดปุ่ม (Hold Up Alarm)

เป็นระบบที่ทำการติดตั้งบริเวณเคาน์เตอร์ทำงานของพนักงานในหลาย ๆ จุด โดยซ่อนไว้ในตำแหน่งที่บุคคลทั่วไปไม่สามารถมองเห็น การทำงานจะทำงานโดยการกดจากมนุษย์เพื่อส่งสัญญาณการบุกรุก หรือเหตุฉุกเฉินไปยังห้องรักษาความปลอดภัยส่วนกลาง

6.11.4 การรักษาสารนิเทศและสื่อต่าง ๆ ไม่ให้เสียหาย มีวิธีการป้องกันดังนี้

- 1.) จัดทางเข้า-ออกให้มีทางเดียว หรือน้อยที่สุด
- 2.) ควบคุมระบบการยืม-คืนให้รัดกุม
- 3.) ใช้ Turnstile – Guard คือ ใช้เหล็กหมุนออกทีละคนและมีคนเฝ้าตรวจทางที่ตรงจุดเข้า-ออกของพื้นที่
- 4.) ใช้ Check Point ควบคุมด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ หากนำหนังสือ หรือสื่อออกจากห้องสมุดโดยไม่ผ่านการยืมเมื่อผ่านทางเข้า-ออกสัญญาณจะดังขึ้น เพราะในหนังสือมีวัสดุที่ไวต่อกระแสไฟฟ้าชื่อ Larminal ซ่อนอยู่ตรงทางเข้า-ออก ณ จุดตรวจ

6.11.5 เจ้าหน้าที่รักษาการณ์

การดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารจะต้องคำนึงถึงการคุ้มครองป้องกันทั้งกลางวันและกลางคืน ตลอดเวลา 24 ชั่วโมง ที่จะต้องจัดเวรยามรักษาการณ์ในเวลากลางวันที่เปิดให้ประชาชนเข้าชมด้วยอาจมีผู้ทุจริตเข้าไปก่อการโจรกรรม หรือก่อการร้ายได้ เจ้าหน้าที่ในอาคารทุกคนแม้จะไม่ใช่เจ้าหน้าที่เวรยามรักษาการณ์ก็จำเป็นต้องมีจิตสำนึกในการระวังบุคคลที่ต้องสงสัย และมีพิรุณ

- ยามรักษาการณ์ในเวลากลางคืน หลังเวลาปิดจะต้องมีเวรยามรักษาการณ์รอบบริเวณ ผลัดเปลี่ยนกันอยู่ตลอดเวลา จะต้องวางระเบียบปฏิบัติผลัดหนึ่งอาจจะเป็น 3-4 ชม. หรือ 6 ชม. แต่ผลัดอาจมีมากกว่าหนึ่งคน ถ้ายามเคร่งครัดตื่นตัวตลอดเวลาที่ดี แต่ถ้าเผลอหรือหลับละเลยหน้าที่ จะเกิดผลเสีย ดังนั้น จึงควรมีวิธีการต่าง ๆ ที่คุมยามระหว่างอยู่เวร และมีการรายงานเพื่อส่งผ่านไปยังผลัดต่อไป

บทที่ 7

ผลงานการออกแบบ

7.1 แนวคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

7.1.1 แนวความคิดภาพรวมโครงการ

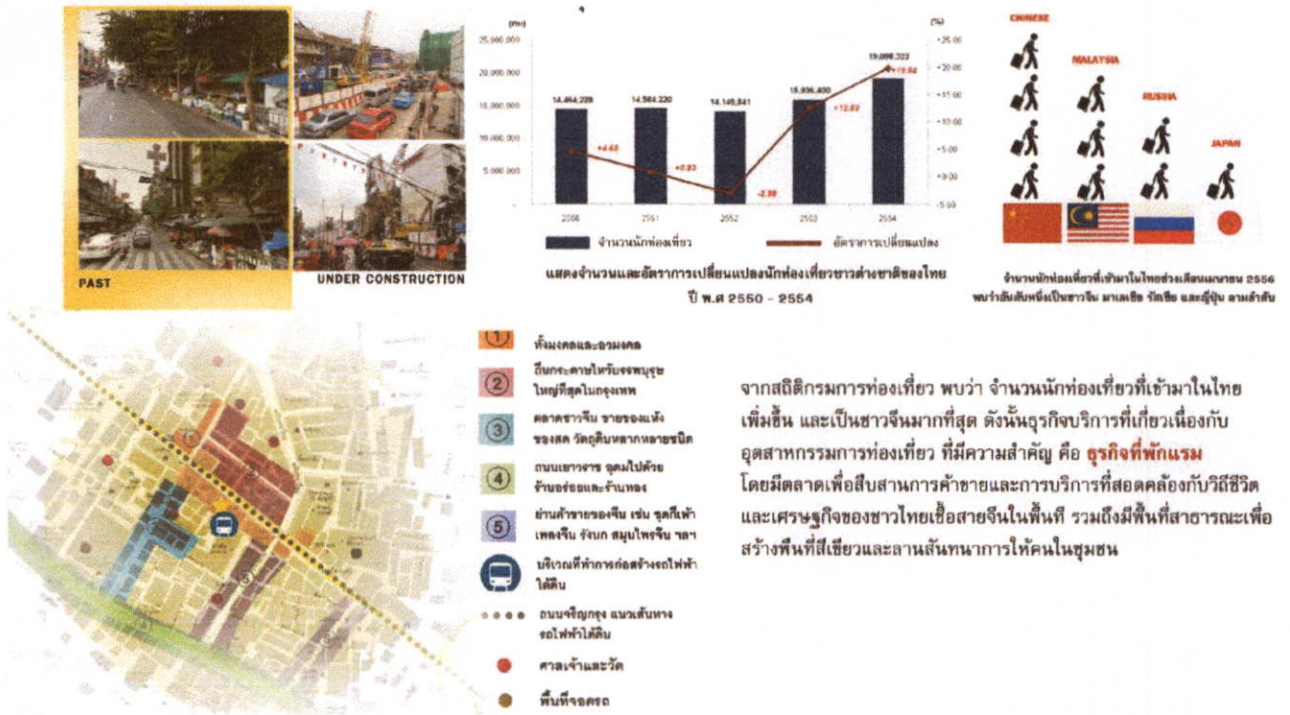
ย่านเยาวราช เปรียบเสมือนศูนย์กลางของชาวไทยเชื้อสายจีน วัฒนธรรมจีนยังคงฝังแน่น อยู่ในชีวิตประจำวันของผู้คนที่นี่ ในวิถีทำมาหากินไปจนถึงวิถีความเชื่อและแสดงออกมาอย่างมี สีสันในงานเทศกาลประเพณีต่างๆ ที่จัดขึ้นเป็นประจำทุกปี เส้นห์ของย่านนี้ยังคงปรากฏให้เห็นใน ทุกซอกทุกมุมผ่านวิถีชีวิตทั้งด้านสถาปัตยกรรม งานเทศกาลประเพณี และอาหารเลิศรส

การออกแบบตลาดและโรงแรมย่านเยาวราชแห่งนี้ ได้คำนึงถึงสภาพบริบทโดยรอบเป็น หลัก เนื่องจากมีพื้นที่ที่จำกัด ที่ดินมีราคาสูง และบริเวณข้างเคียงล้อมรอบไปด้วยตึกแถวซึ่งบาง หลังยังคงใช้ชั้นล่างเป็นร้านค้าขายอาหาร บ้างก็เป็นร้านขายของชำ การออกแบบในชั้นล่างจึง คำนึงถึงตึกแถวโดยรอบเป็นพิเศษ โดยพยายามสร้างภูมิทัศน์ที่ดีให้กับหน้าบ้านของคนในชุมชน ออกแบบให้พื้นที่เป็นอิฐบุล็อกปลูกหญ้าและมีผนังบางส่วนปลูกพืชแนวตั้ง เพื่อลดความร้อนและ เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชน ในส่วนของร้านค้าออกแบบให้อยู่ชั้นใต้ดิน จากถนนทางเข้าโครงการ สามารถเดินลงไปยังร้านค้าได้เลยโดยผ่านอัฒจันทร์บริเวณลานเอนกประสงค์ชั้นใต้ดิน ในส่วนของ โรงแรมคำนึงถึงงานระบบและการจัดห้องให้คุ้มค่าทั้งต่อผู้ลงทุนและแขกผู้เข้าพัก โดยภาพรวมของ อาคารออกแบบให้กลมกลืนกับสภาพตึกแถวโดยรอบ จากการสำรวจพบว่าในย่านนี้มีการใช้แผง กันแดด ตกแต่งบริเวณระเบียง จึงใช้ลักษณะนี้ออกแบบแผงกันแดดให้ดูเป็นลวดลายจีนตกแต่ง ตามระเบียงห้อง การตกแต่งภายในห้องพักเน้นวัสดุที่ให้ความรู้สึกอบอุ่น แต่ก็ดูหรูหรา โดยใช้ไม้ เทียม ปูนเปลือยผิวขัดมัน กระเบื้องโมเสค เฟอริไนเจอร์สไตลิ่งจีนร่วมสมัยประดับตกแต่ง



รูปที่ 7-1 โลโก้โรงแรมเดอะ ตึกสักและบรรยากาศใกล้โครงการ

7.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับความสำคัญของโครงการ



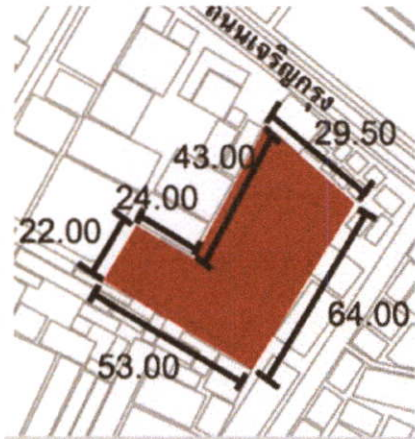
รูปที่7-2 แสดงแนวคิดเกี่ยวกับความสำคัญของโครงการ

7.1.3 แสดงรายละเอียดองค์ประกอบโครงการ



รูปที่7-3 แสดงรายละเอียดองค์ประกอบโครงการ

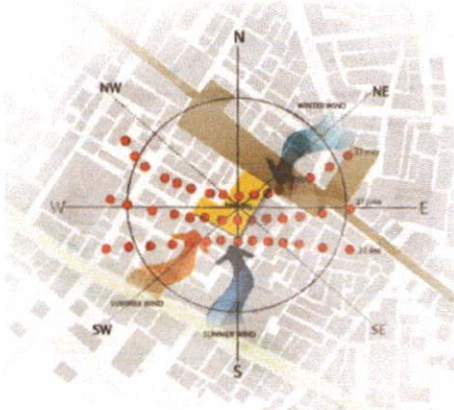
7.1.4 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ



ที่ตั้ง : อาคาร แฟลตกรมภูธรเสน ถนน เจริญกรุง
 เจ้าของ : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 ขนาดพื้นที่ : ประมาณ 3 ไร่ หรือ 4,891 ตารางเมตร
 อาณาเขตที่ดิน

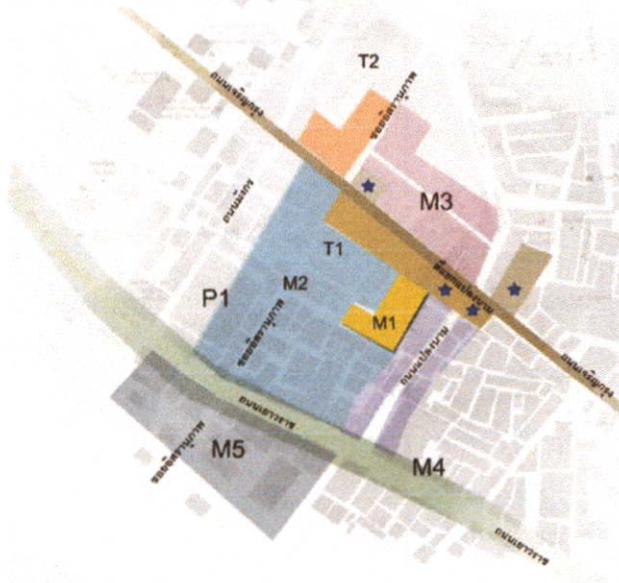
ขนาดพื้นที่	4,891 ตรม.(3.05 ไร่)
ความสูง	37 ม.
FAR 7 : 1	34,237 ม.
OSR 4.5%	1,540 ม.

ทิศเหนือ ติดกับ ถนนเจริญกรุง บริเวณชุมชนเจริญไทย
 ทิศตะวันออก ติดกับ ถนนแปลงนาม ร้านค้าเก่าแก่
 ทิศตะวันตก ติดกับ ตลาดเล่งบัวเอี้ยะ
 ทิศใต้ ติดกับ บ้านเรือน และซอยออกสู่ถนนเขาวราช



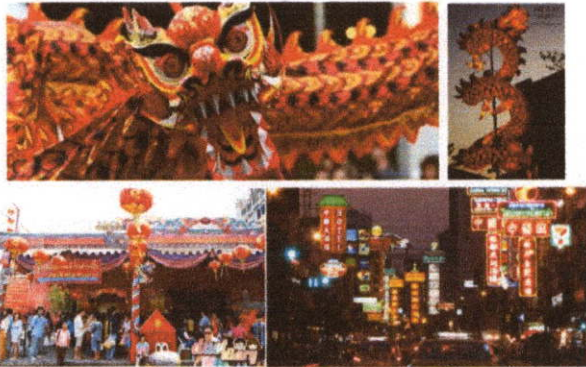
ACCESS & CIRCULATION

- ทางเข้าโครงการ
- ★ ตำแหน่งฮับ-ลงสถานีรถไฟฟ้า
- เส้นทางคนเดิน
- เส้นทางเดินรถ



รูปที่ 7-4 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

7.1.5 แนวความคิดของโครงการ



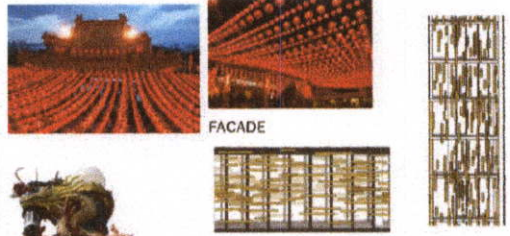
มังกรเป็นสัตว์มงคลของคนไทยเชื้อสายจีน เขาวราชย่านที่เต็มไปด้วยวัฒนธรรมที่เกี่ยวกับความเชื่อเรื่องมังกร สัญลักษณ์ต่างๆ การทำมังกร วิถีมังกรกลาวาส ถนนมังกร มังกรพันเสา ตามศาลเจ้าต่างๆ แสดงถึงอำนาจบารมีและความมีอายุยืนยาว



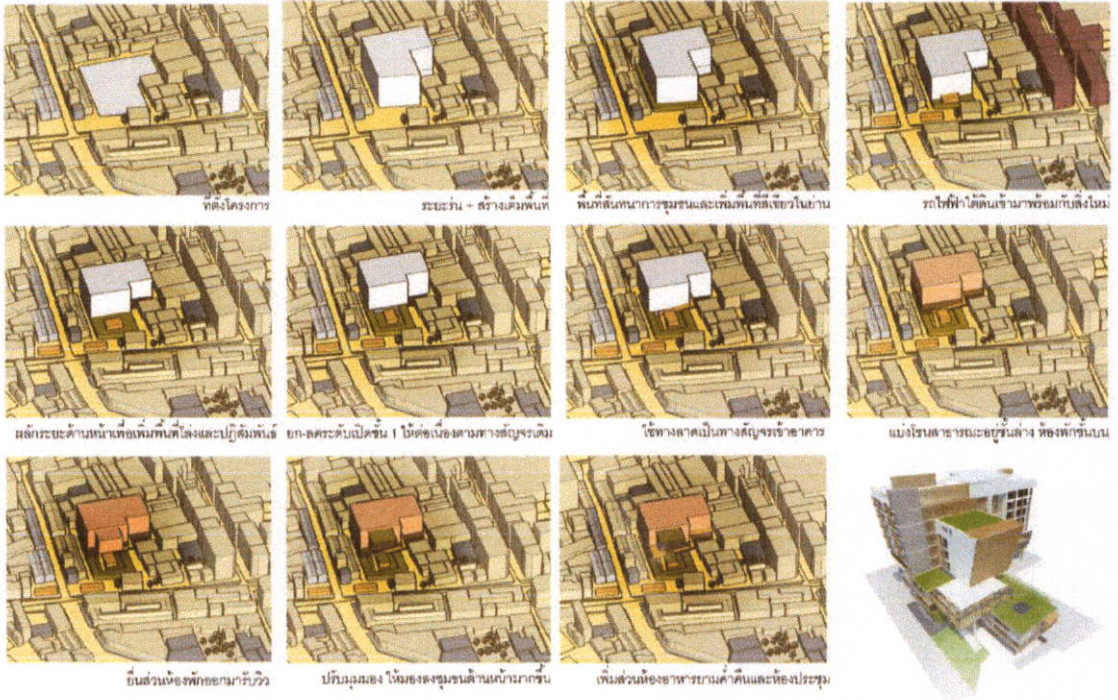
การเข้ามาของรถไฟฟ้าเป็นการสื่อถึงสมัยใหม่ คนรุ่นใหม่ การเปลี่ยนแปลงที่เข้ามา ย่านเขาวราช ความต่างของช่วงวัย คนรุ่นเก่าและคนรุ่นใหม่ พื้นที่ที่สื่อถึงกันได้ มองเห็นกัน ดูแลกัน โดยให้พื้นที่ส่วนร้านค้าแพทริอริบคนรุ่นใหม่สามารถมองเห็น กิจกรรมด้านล่างได้

CIRCULATION

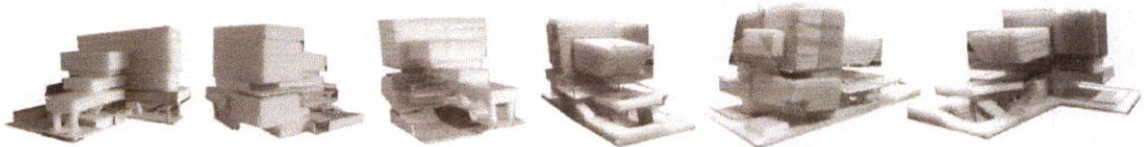
ทางสัญจรเชื่อมอาคารขึ้นแนวตั้ง และลงใต้ดิน ในส่วนพื้นที่สาธารณะให้ผู้คนได้เดินขึ้น-ลง ออกกำลังกาย โดยบริเวณพื้นที่ลานกิจกรรมเป็นทิวา เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับเขาวราช และเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ของชุมชน



FACADE



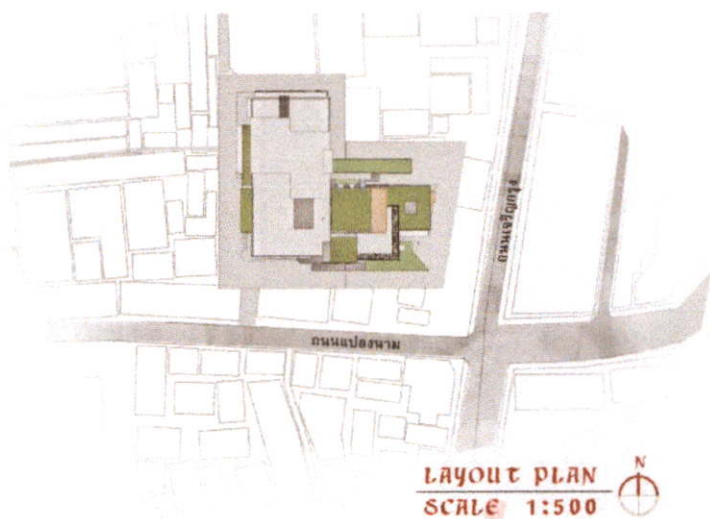
MASS DEVELOPMENT



รูปที่ 7-5 แนวความคิดของโครงการ

7.2 ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรม

7.2.1 ผังบริเวณโครงการ

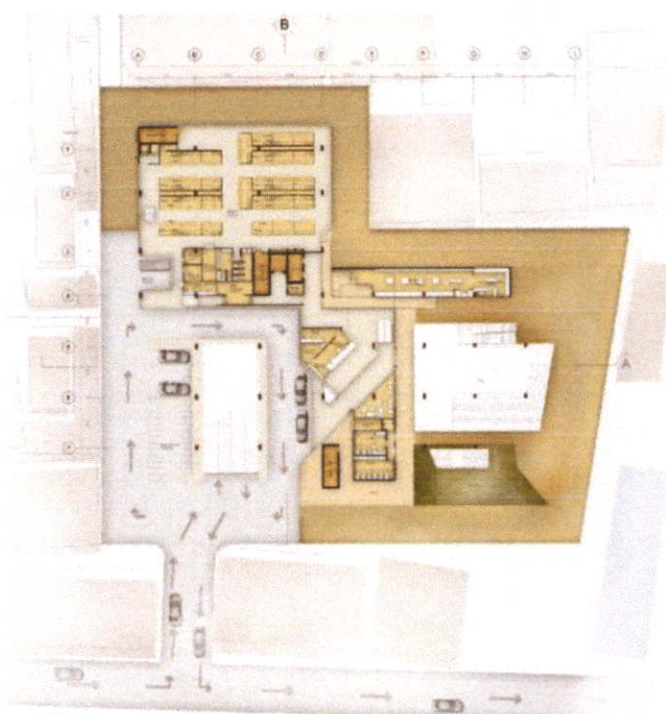


รูปที่ 7-6 แสดงผังบริเวณโครงการ

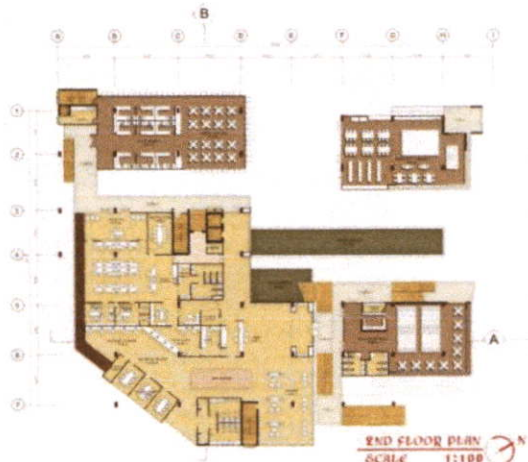
7.2.2 ผังพื้นที่ชั้นต่างๆ



รูปที่ 7-7 แสดงผังพื้นที่ชั้น B3-B1



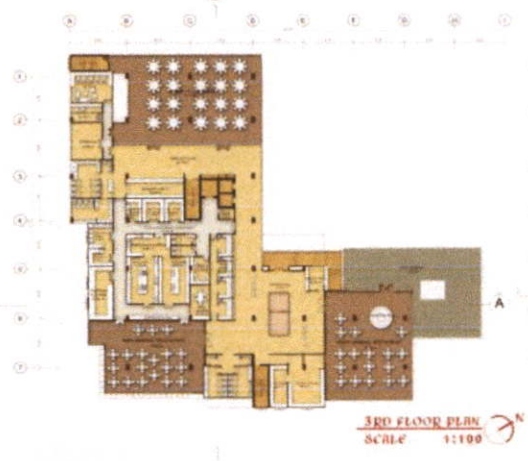
1ST FLOOR PLAN
SCALE 1:100



2ND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



4TH FLOOR PLAN
SCALE 1:100

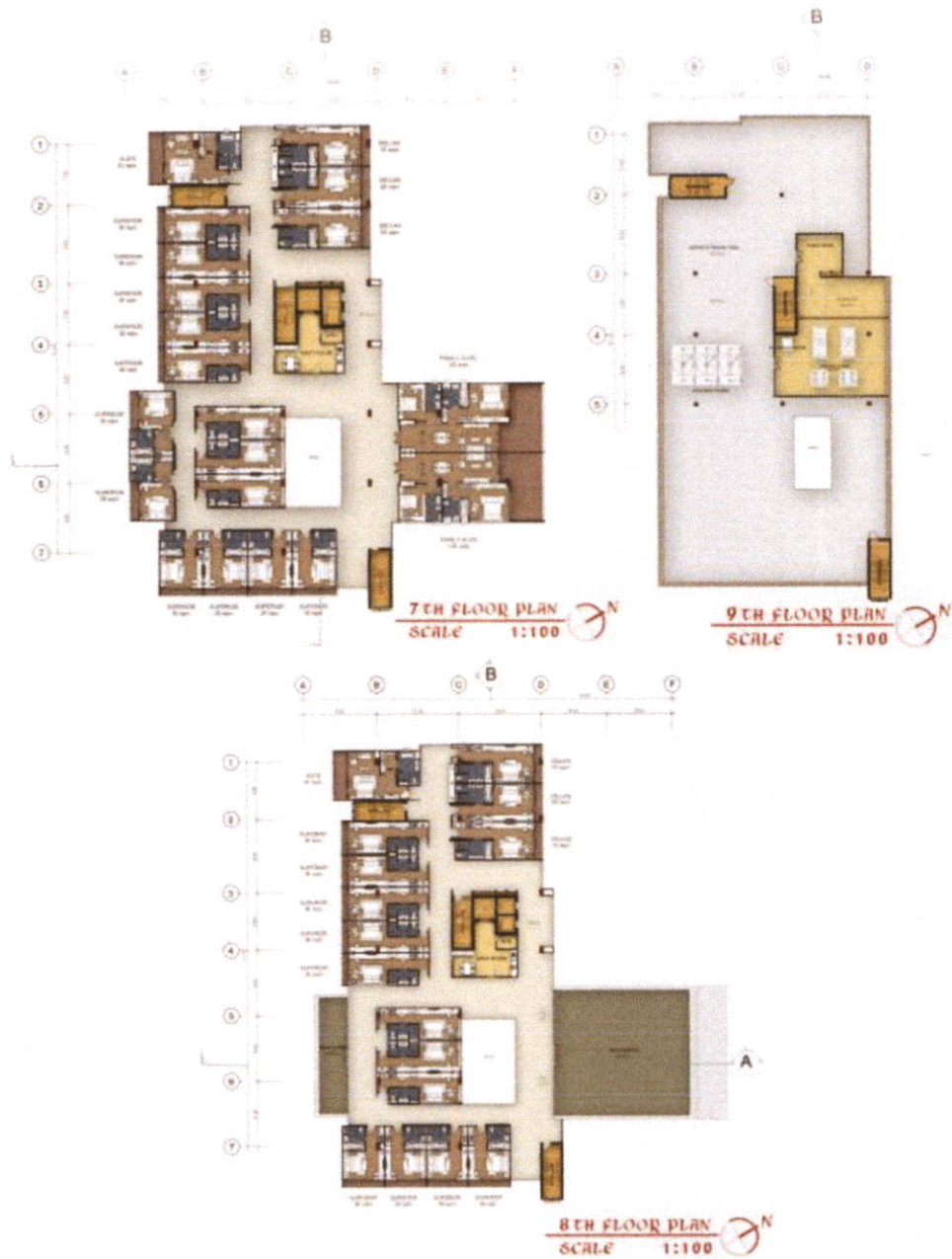


3RD FLOOR PLAN
SCALE 1:100



5-6TH FLOOR PLAN
SCALE 1:100

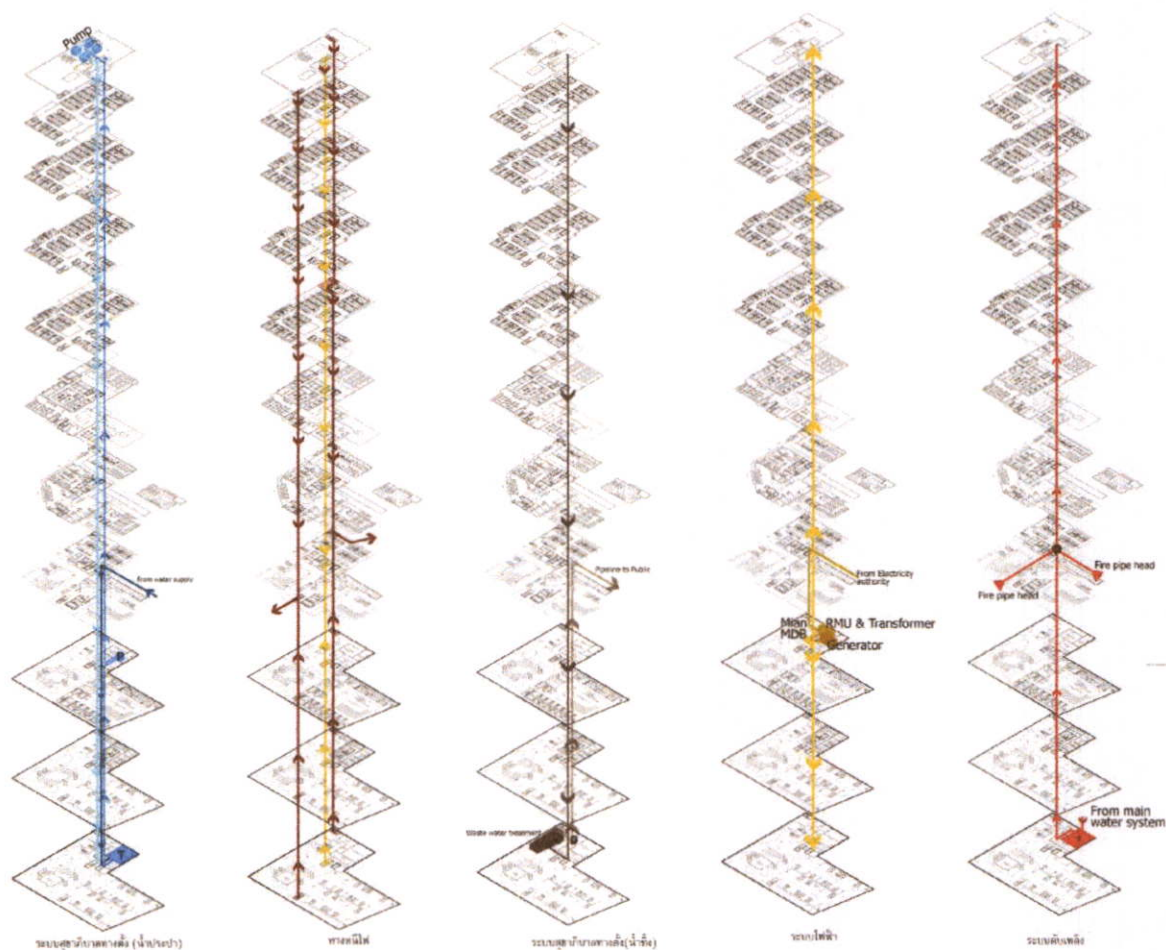
รูปที่ 7-8 แสดงผังพื้นที่ 1-6



รูปที่ 7-9 แสดงผังพื้นที่ชั้น 7-9

ผังพื้นที่ชั้น B3 ถึง B1 เป็นชั้นจอดรถ ร้านค้าและส่วนสนับสนุนโครงการ ชั้น 1 เป็นตลาด ส่วนต้อนรับและนิทรรศการชุมชน ชั้น 2 เป็นส่วนสำนักงาน ล็อบบี้และร้านกาแฟ ชั้น 3 เป็นส่วนห้องประชุม ภัตตาคาร และห้องสมุด ชั้น 4-8 เป็นห้องพัก

7.2.3 งานระบบภายในโครงการ



รูปที่ 7-10 การวางงานระบบแนวตั้ง

ประกอบไปด้วยระบบสุขาภิบาลทางตั้งของน้ำประปาและน้ำทิ้ง ตำแหน่งทางหนีไฟ ระบบไฟฟ้า และระบบดับเพลิง โดยตำแหน่งของห้องเครื่องจะอยู่ที่ชั้น B1-B3 และชั้นดาดฟ้า

7.2.4 รูปแบบห้องพักของโรงแรม

ห้องพัก ทั้งหมดมี 102 ห้อง แบ่งเป็น 4 รูปแบบ คือ

- 1) Suite Room มีจำนวน 73 ห้อง 36 ตรม. ราคาคืนละ 3,000 บาท
- 2) Deluxe Room มีจำนวน 15 ห้อง 40 ตรม. ราคาคืนละ 3,600 บาท
- 3) Suite Room มีจำนวน 12 ห้อง 56 ตรม. ราคาคืนละ 4,800 บาท
- 4) Family Suite Room มีจำนวน 2 ห้อง 76 ตรม. ราคาคืนละ 10,000 บาท



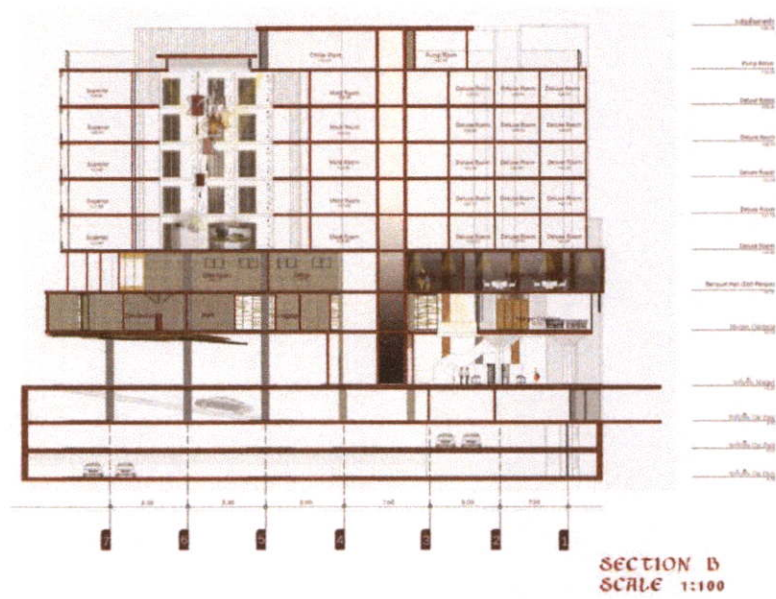
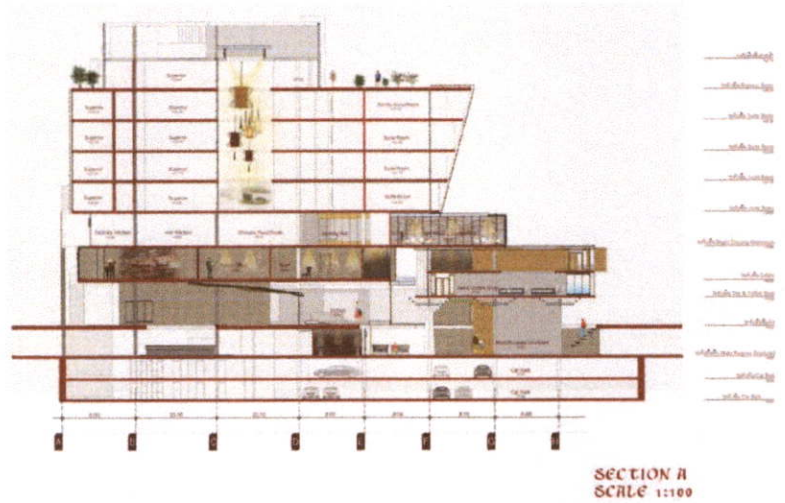
รูปที่7-11 รูปแบบห้องพักของโรงแรม

7.2.5 รูปด้านอาคารโครงการ



รูปที่7-12 รูปด้านอาคารโครงการ

7.2.6 รูปตัดอาคารโครงการ



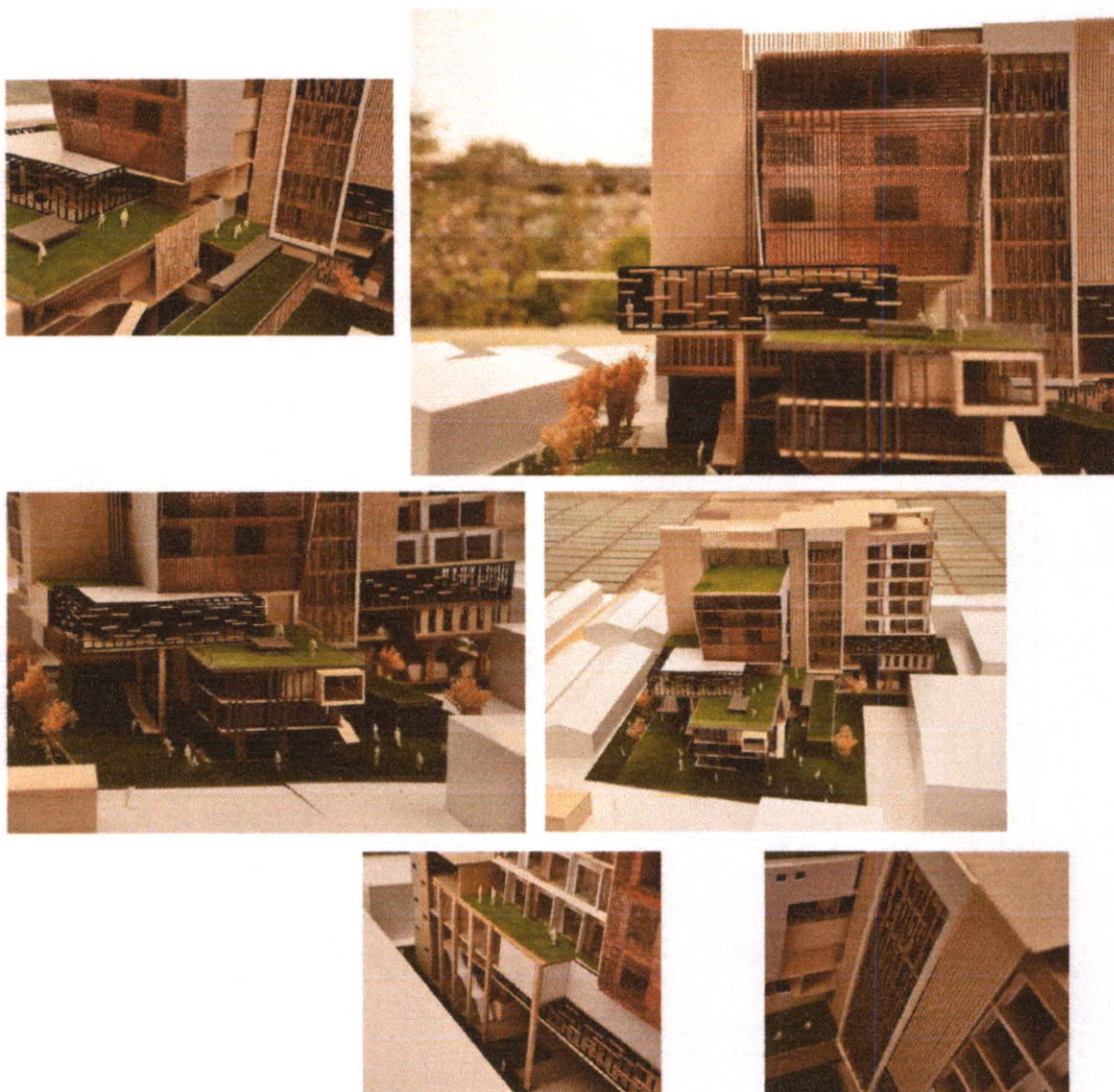
รูปที่ 7-12 รูปตัดอาคารโครงการ

7.2.7 ทัศนียภาพโครงการ



รูปที่ 7-13 แสดงทัศนียภาพภายนอกและภายในโครงการ

7.3 รูปภาพหุ่นจำลอง



รูปที่ 7-14 หุ่นจำลอง

บรรณานุกรม

กลุ่มอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านเจริญชัย. 2556. **บันทึกเจริญชัยคนจีนสยาม**. กรุงเทพฯ :

บริษัท พรินเตอร์ จำกัด.

เกฮัล, ญาน. 2556. **เมืองมีชีวิต การใช้พื้นที่สาธารณะ**. แปลจาก **Life Between Buildings** . โดย

ภคินันท์ เสนาชนันท์ รุ่งแสง. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ : ลายเส้น

คู่มือการออกแบบตลาดสด ฉบับปรับปรุง. กรุงเทพฯ : สำนักงานกองทุนพัฒนาเมืองในภูมิภาค

ธนาคารออมสิน, 2551

ชัยยศ จิตเอกวิโรจน์. 2550. "แนวทางการออกแบบเพื่อปรับปรุงพื้นที่สาธารณะบริเวณตลาดเก่า

เยาวราช." วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชน

เมือง บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พีระ ตริชดารัตน์. 2546. "ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย อาคารกรมภูเรศน์ ถนนเยาวราช

เขตสัมพันธวงศ์." วิทยานิพนธ์เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิต

วิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ยงธนันท์ พิมลเสถียร. 2552. **อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุง**

ตอนบน. กรุงเทพฯ : อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง

ภาคผนวก ก.

ข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งโครงการ

เขาวราชตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

พื้นที่ย่านเขาวราชเป็นย่านการค้าของชาวจีน มีประวัติศาสตร์ความเป็นมาตั้งแต่เริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์จนถึงปัจจุบัน กิจกรรมการค้าและกิจกรรมทางสังคมมีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ย่านเขาวราช สามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วงสมัย

(1) สมัยรัชกาลที่ 1 – 3 (พ.ศ.2325 – พ.ศ.2394) สมัยผูกขาดการค้า

ก่อน พ.ศ.2325 พื้นที่เขาวราชมีลักษณะทางกายภาพเป็นสวน ที่โล่งว่าง มีชุมชนบริเวณวัดสำเพ็งและชุมชนบริเวณวัดสามปลื้ม นิคมสัญจรทางน้ำ มีแม่น้ำเจ้าพระยา คลองวัดสำเพ็งและคลองวัดสามปลื้มเป็นเส้นทางคมนาคม

พ.ศ.2325 พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าฯ ทรงโปรดให้สร้างพระบรมมหาราชวัง จึงย้ายชุมชนชาวจีนแต่จีวที่อาศัยอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณท่าเตียน ไปอยู่นอกแนวกำแพงพระนครทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตั้งแต่บริเวณคลองวัดสำเพ็งถึงคลองวัดสามปลื้ม

พ.ศ.2325 - 2411 เกิดการอพยพของชาวจีนเข้ามาในไทยระลอกใหญ่ ราวหนึ่งล้านห้าแสนคน เทียบอัตราส่วนประมาณหนึ่งในสี่ของพลเมืองทั้งประเทศ (ประวิทย์ พันธุวิโรจน์, 2545 : 3) โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ซึ่งอยู่ติดกำแพงพระนครและแม่น้ำเจ้าพระยาทำให้ชาวจีนอพยพเข้ามาเป็นจำนวนมาก จนเกิดเป็นย่านชุมชนชาวจีนขึ้น เรียกว่า ย่านสำเพ็ง เนื่องจากทางรัฐมีความต้องการชาวจีนให้มาช่วยสร้างความสำเร็จทางเศรษฐกิจ ด้วยความชำนาญทางการค้า การต่อเรือ การเดินเรือ และต้องการแรงงานจีนมาทำงานด้านการก่อสร้าง วัด วัง ถนน การขุดคลอง

การตั้งที่อยู่อาศัยจะสร้างบ้านเรือนติดแถวอยู่ติดๆกันอย่างหนาแน่นสร้างตามแบบสถาปัตยกรรมจีน ชาวจีนมีความนิยมเดินทางบกมากกว่าทางน้ำ เกิดมีสะพานข้ามคลอง ตรอกเส้นทางเดินขึ้นหลายสาย และทำให้บทบาทของคลองลดลงจนหมดความสำคัญ ตรอกทางเดินที่สำคัญ คือ ถนนสำเพ็ง ตรอกเจ็ดวันนิยม ทางเดินริมน้ำ ตรอกอำมาตย์ ตรอกโรงเขียน ตรอกโรงกระดาษ นอกจากนั้นยังมีศาลเจ้าต่างๆที่เป็นที่นับถือของชาวจีนเกิดขึ้นในชุมชนหลายแห่ง เช่น ศาลเจ้าเล่าปุนเต้ากง ศาลเจ้าเล่งบ้วยเอี้ยะ ศาลเจ้าแม่ทับทิม เป็นต้น

ในสมัยรัชกาลที่ 2 รัฐกำหนดให้ชาวจีนในสยามที่มีอายุ 20 ปีขึ้นไป ให้มารายงานตัวเสียภาษีโดยการผูกปีที่ข้อมือทุก 3 ปี เกิดกงสีของชาวจีนขึ้นหลายแห่งเพื่อปล่อยกู้ให้ชาวจีนใหม่หยิบยืมเงินไปเสียภาษีและสำรองเป็นค่าใช้จ่ายก่อน จากนั้นค่อยทยอยใช้หนี้พร้อมดอกเบี้ย

ย่านสำเพ็งเป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญต่อพระนคร เป็นศูนย์กลางการค้าส่งออกสินค้าเกษตรจากไทย และนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ เพราะทำเลที่ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้มีท่าจอดเรือสำเภาได้มากและอยู่ไม่ห่างจากพระนคร เส้นทางขนส่งสินค้าที่รับมาจากเมืองจีนส่วนใหญ่จึงลงมาทางเรือสำเภา ทำน้ำใหญ่ในระยะแรก คือ ทำน้ำวัดสามปลื้ม ทำน้ำสวายจุ่นเล็ก(ทำน้ำราชวงศ์) ทำน้ำศาลเจ้าเก่าและทำน้ำวัดเกาะ ในสำเพ็งมีตลาดสดเกิดขึ้นหลายแห่ง เป็นแหล่งขายอาหารและสินค้าจากเมืองจีนทุกชนิด รวมไปถึงแหล่งบันเทิงต่างๆเช่น โรงงิ้ว โรงน้ำชา โรงฝิ่น โรงบ่อน โรงหอย และโรงโคมเขียว

พ.ศ.2490 เจ็ดวันเนียม เป็นเจ้าของกงสีเต็กเฮงตั้งที่มีจับกังจีนขึ้นสังกัดจำนวนมาก ได้พัฒนาเป็นตลาดสดขนาดใหญ่ในย่านสำเพ็ง เรียกว่า ตลาดเจ็ดวันเนียม(ภายหลังเรียกว่าตลาดเก่า) ตลาดเจ็ดวันเนียมมีบทบาทความสำคัญต่อชุมชนจีนมาก ช่วงแรกเป็นแหล่งรวมผลผลิตทางการเกษตร ภายหลังมีจำหน่ายอาหารทุกชนิดทั้งของสดของแห้งจากจีน

(2) สมัยรัชกาลที่ 4 – 5 (พ.ศ.2394 – พ.ศ.2453) สมัยเปิดเสรีทางการค้า

ในสมัยรัชกาลที่ 4 ไทยดำเนินการเปลี่ยนแปลงประเทศให้ทันสมัยแบบชาติตะวันตก เพื่อป้องกันชาติตะวันตกใช้เป็นข้ออ้างเข้ายึดครองดินแดนอาณานิคมของตน

พ.ศ.2398 ไทยลงนามสนธิสัญญาเบาว์ริง เปลี่ยนการค้าผูกขาดเป็นการค้าเสรี เปิดโอกาสให้ธุรกิจต่างชาติเข้ามาทำการค้าในไทยเป็นจำนวนมาก

พ.ศ.2406 – 2407 รัชกาลที่ 4 ทรงมีพระราชดำริให้สร้างถนนสายหลักขึ้น คือ ถนนใหม่ (ถนนเจริญกรุง) ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งหลักในการเดินทางจากสำเพ็งผ่านเข้าพระนครทางประตูสามยอด เกิดการพัฒนาที่ดินตามแนวถนนเจริญกรุง เป็นตึกแถวชั้นเดียวและสองชั้นตามแบบสิงคโปร์

พ.ศ.2432 – 2451 รัชกาลที่ 5 ทรงโปรดเกล้าฯ ให้มีการตัดถนนขึ้นหลายสายผ่านสำเพ็งและบริเวณใกล้เคียง เช่น ถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ ถนนจักรวรรดิ ถนนทรงสวัสดิ์ ถนนแปลงนาม ถนนพลับพลาไชย ถนนพาดสาย ถนนสำเพ็ง เป็นต้น เพื่อแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมในสำเพ็งเป็นหลักเนื่องจากเกิดไฟไหม้บ่อย ความแออัดของโรงเรือนร้านค้าที่ปลูกชิดติดกัน มีทางเข้าออกคับแคบทำให้ไม่สะดวกแก่การเข้าไปดับเพลิงไหม้ เมื่อตัดถนนขึ้นใหม่ก็ให้สร้างตึกแถวตามแนวริมสองฝั่งถนนตามมาด้วย เช่น ถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ ถนนสำเพ็ง จะสร้างเป็นตึกแถวสองชั้นเพื่อให้คนจีนเช่าเป็นที่อยู่อาศัยและค้าขาย ส่วนตึกแถวชั้นเดียวถูกสร้างสำหรับเป็นโกดังเก็บสินค้าตามความนิยมของพ่อค้าในย่าน การเปิดเส้นทางคมนาคมจากการตัดถนนใหม่ส่งผลให้เกิดความสะดวกแก่การเข้าดับเพลิง การดูแลสุขาภิบาล และทำให้ธุรกิจการค้าในย่านเจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว

รูปแบบการคมนาคมขนส่งทางบกในระยะแรก คือ รถลากที่ใช้แรงงานคนหรือม้าเป็นหลัก พ.ศ. 2435 เปลี่ยนเป็นระบบรถราง ใช้ไฟฟ้าในการขับเคลื่อน ระบบรถรางไฟฟ้าได้กลายเป็นพาหนะที่ได้รับความนิยมเหมาะสมกับการจราจรที่คับคั่งในย่านสำเพ็ง ที่มีคนเดินและมีรถลากอยู่เต็มถนน

พ.ศ. 2445 มีการนำรถยนต์มาใช้ในกรุงเทพฯเป็นครั้งแรก

พ.ศ. 2451 จำนวนรถยนต์เพิ่มขึ้น 300 คัน จนปีต่อมา รถยนต์เป็นที่นิยมใช้อย่างแพร่หลาย รถรางไฟฟ้ากลายเป็นปัญหาสิ่งกีดขวางการจราจร คณะรัฐมนตรีจึงมีมติ เมื่อ 19 ธันวาคม 2504 ให้เลิกเดินรถราง โดยทยอยเลิกทีละสาย

(3) สมัยรัชกาลที่ 6 – 9 (พ.ศ.2453 – ปัจจุบัน) สมัยขยายตัวทางการค้า

ในสมัยรัชกาลที่ 6 – 7 ยังคงพัฒนากายภาพอย่างต่อเนื่อง มีการตัดถนนและสะพานเพิ่มเติม แหล่งชุมชนขยายไปตามเส้นทางถนน เขตพระนครขยายออกจนครอบคลุมย่านสำเพ็งและย่านอื่นๆที่ได้รับการพัฒนากลายเป็นชุมชนเมือง

ช่วงปี พ.ศ.2460 – 2470 การพัฒนาทางกายภาพที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดย่านการค้าขึ้นมากมายหลายแห่งตามแนวถนน เพราะความสะดวกในการคมนาคมขนส่งเป็นสำคัญ ย่านการค้าสำคัญที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีดังนี้

ย่านริมถนนเจริญกรุง เป็นย่านร้านค้าเครื่องใช้ในการเช่นไห้วเจ้า เครื่องใช้พิธีแต่งงานจีน ที่นอน หมอน และอาชีพรับเขียนคำอวยพรจีน

ย่านสำเพ็ง ย่านการค้าดั้งเดิมมีพื้นที่ย่านการค้าอยู่ในถนนวานิช 1 โดยมีประเภทสินค้าที่ชัดเจน แบ่งออกได้เป็น 3 ช่วง คือ ช่วงสะพานหันถึงหัวเมียด เป็นย่านค้าเพชรพลอยและสินค้าผ้า ช่วงถนนจักรวรรดิถึงถนนราชวงศ์เป็นย่านสินค้าสารพัดชนิด ผ้า เครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า และช่วงถนนราชวงศ์ถึงถนนทรงวาด เป็นย่านสินค้าของใช้ในครัวเรือน ต่อมาเป็นแหล่งค้าส่งของที่ระลึก สินค้าวัยรุ่น

ย่านพาดสาย เป็นย่านที่มีโรงพิมพ์ชื่อดังหลายแห่งอยู่ริมถนน

ย่านเล่งบิวยเอียะ ในซอยอิสราณูภาพจากถนนเยาวราชถึงถนนเจริญกรุง เป็นย่านค้าอาหารสด อาหารแห้งจากจีนทุกชนิด เช่น เห็ดหอม เป่าฮื้อ ปลิงทะเล หน่อไม้จีน หูฉลาม เป็นต้น

ย่านราชวงศ์ ตั้งอยู่ริมถนนราชวงศ์เริ่มแรกเป็นถนนสายการเงินที่มีธนาคาร สถาบันการเงินชั้นนำหลายแห่ง ต่อมาเป็นแหล่งรวมร้านขายสินค้าจากต่างประเทศซึ่งมาจากท่าเรือราชวงศ์

ย่านทรงวาด พื้นที่เก่าแก่ที่เป็นศูนย์กลางเรือโดยสาร เรือขนส่งสินค้า ทำให้ริมถนนมีท่าเทียบเรือริมแม่น้ำ และมีโกดังสินค้ามากมาย โดยเฉพาะโกดังเก็บพืชผลและเมล็ดพันธ์ เป็นย่านการค้าส่งข้าวโพด แบ่งประเภทต่างๆ และพืชผลทางการเกษตร

ในสมัยรัชกาลที่ 8 - 9 มีถนนและอาคารบ้านเรือนถูกสร้างขึ้นเต็มพื้นที่ในย่านเยาวราช ลักษณะทางกายภาพและย่านการค้าของพื้นที่จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก กิจกรรมการค้ามีการรวมกลุ่มคล้ายคลึงในลักษณะเดิมถึงปัจจุบัน ส่วนพื้นที่ที่มีความเป็นศูนย์กลางของย่านเยาวราช ที่มีความเข้มข้นทางกิจกรรมสูง มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การค้าและกิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม กระจุกรวมตัวกันอยู่นั้น คือ พื้นที่บริเวณตลาดเก่าเยาวราช ที่อยู่บริเวณตอนกลางของถนนเยาวราช ย่านการค้าที่อยู่ในพื้นที่หลายแห่งคือ ตลาดเก่า ตลาดกรมภูเรศ ตลาดเล่งบัวเอี้ยะ และตลาดสินค้าไห้วเจ้า มีศาสนสถานสำคัญ คือ วัดมังกรกมลาวาส ศาลเจ้าเล่งบัวเอี้ยะ ศาลเจ้ากวนอู

อาคารกรมภูเรศน์

ข้อมูลอาคารกรมภูเรศน์ ได้ทำการศึกษาและอ้างอิงจากวิทยานิพนธ์ปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ของพีระ ตรีชดาร์ตน์ ได้เขียนไว้ว่า

อาคารกรมภูเรศน์ เป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่สร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2510 เป็นอาคารสูงแห่งแรกที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองเก่า ถนนเยาวราช ผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมดอยู่อาศัยมานาน ทำงานอยู่ในย่านนั้น ในปี พ.ศ.2522 มีการยกเลิกสัญญาเช่า แต่ในปัจจุบันปรากฏว่ามีผู้อาศัยก็ยังคงไม่ย้ายออก ทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่สามารถปรับปรุงอาคารได้ ทำให้อาคารมีสภาพทรุดโทรม

ผลการวิจัยพบว่า ด้านกายภาพ จะเห็นได้ว่าอาคารทรุดโทรม สกปรกไม่มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีอายุค่อนข้างมาก 51-60 ปี มีรายได้ครัวเรือนเพียงพอกับค่าใช้จ่าย ไม่มีหนี้สิน มีความสัมพันธ์ในชุมชนค่อนข้างมาก เพราะอยู่อาศัยมานาน ผู้อยู่อาศัยจำนวน 124 จาก 160 ห้อง (ร้อยละ 78) เห็นว่าปัญหาที่อยู่อาศัยที่สำคัญที่สุดคือ ไม่มีสัญญาเช่า ทำให้ไม่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยส่งผลให้ไม่มีกำลังใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปัญหาที่อยู่ออาศัยอื่นๆเป็นปัญหาสภาพอาคารที่ควรได้รับการปรับปรุง เช่น ลิฟต์ค้าง กลิ่นขยะ การระบายน้ำและน้ำรั่ว

ภาคผนวก ข.

กฎหมายและข้อบังคับ

พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล

คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์

(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2478)

อาทิตยพิพอาภา

เจ้าพระยายมราช

เจ้าพระยาพิชเยนทรโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ 8 ตุลาคม พุทธศักราช 2478

เป็นปีที่ 2 ในรัชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี

จึงมีพระบรมราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นโดยคำแนะนำและความยินยอมของ
สภาผู้แทนราษฎร

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า "พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478"

มาตรา 2 ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนดสามเดือนนับแต่วันประกาศลงใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้ที่มีหน้าที่รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

"โรงแรม" หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคน
เดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว

"นายทะเบียน" หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งรัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจด
ทะเบียนและควบคุมโรงแรม

"ผู้พัก" หมายความว่า คนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยใน
โรงแรมเพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียสินจ้างหรือไม่ก็ตาม

“เจ้าสำนัก” หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการโรงแรม

มาตรา 4 โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดยถูกต้อง

โรงแรมที่เปิดดำเนินการอยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายในกำหนดสองเดือนนับแต่วันใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป

มาตรา 5 คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง และกรณีที่จะเป็นอย่างใดก็ตาม จะต้องมี

- (1) ชื่อหรือยี่ห้อโรงแรม
- (2) ประเภทโรงแรม
- (3) ชื่อสำนักและอาชีพของเจ้าของและเจ้าสำนัก
- (4) จำนวนห้องให้พักอาศัย
- (5) ตำบลที่ตั้งโรงแรม

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวข้างต้นด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของโรงแรมที่ประสงค์จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่งมาตรา 6 ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติให้จัดสร้างได้

มาตรา 6 ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินการโรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตามคำแนะนำของเจ้าพนักงานสาธารณสุข ความมั่นคง ความสะดวก ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัดต่ออนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะโรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

มาตรา 7 ในการกรอกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เรียกค่าธรรมเนียมตามประเภทของโรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพักตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง แต่มิให้เกินห้องละหนึ่งร้อยบาท

มาตรา 8 การเปลี่ยนชื่อหรือสร้างยี่ห้อหรือการย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องพัก สำหรับพักแห่งโรงแรม จะทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกไว้โดยถูกต้องแล้ว

การเปลี่ยนตัวเจ้าสำนักจะสร้างขึ้นมายืนยันแก่เจ้าพนักงานปกครองท้องที่สร้างหรือยกขึ้นแก่ตัวสำหรับความผิดของเจ้าสำนักในอันจะถูกลงโทษไม่ได้ เว้นแต่เจ้าสำนักทั้งคนเก่าและคนใหม่จะได้แจ้งการเปลี่ยนตัวเจ้าสำนักเป็นหนังสือพร้อมด้วยชื่อและสำนักอาชีพคนใหม่ จะได้

แจ้งการเปลี่ยนตัวเจ้าสำนักเป็นหนังสือพร้อมด้วยชื่อแล้วอาชีพของเจ้าสำนักคนใหม่ แม้จะเป็นการเปลี่ยนแปลงชั่วคราวก็ตาม

มาตรา 9 การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่ จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นายทะเบียนภายใน 5 วัน นับแต่วันเปลี่ยน พร้อมด้วยชื่อสำนักและอาชีพของเจ้าของคนใหม่ เมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินกิจการโรงแรม ให้แจ้งแก่นายทะเบียนทราบล่วงหน้าก่อน 5 วัน เจ้าของคนใดไม่ปฏิบัติตามความในสองวรรคก่อน มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสี่สิบบาท

มาตรา 10 ในกรณีที่นายทะเบียนปฏิเสธไม่สร้างใบอนุญาต หรือไม่อนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตราก่อน ๆ ให้อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีภายใน 15 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นดีที่สุด

มาตรา 11 โรงแรมจะต้องมี

- (1) ป้ายบอกชื่อหรือยี่ห้อเป็นภาษาไทยให้เด่นชัดติดไว้หน้าโรงแรม
- (2) ใบอนุญาตติดไว้ ณ ที่เปิดเผยภายในโรงแรมและให้ใกล้ทางเข้าออกข้างหน้าให้มากที่สุด
- (3) เลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้อง

มาตรา 12 โรงแรมจะต้องมีสมุดซึ่งมีเลขเรียงหน้าติดต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พักสมุดจดนามผู้พักนี้ก่อนที่จะให้จดนามผู้พักเป็นครั้งแรก เจ้าสำนักจำต้องสร้างยื่นต่อนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงลายมือชื่อ และนายทะเบียนต้องเซ็นชื่อยกกำกับไว้ในทุก ๆ แผ่น ให้เรียกค่าธรรมเนียมสำหรับการนี้ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง แต่มิให้เกินสามบาท

มาตรา 13 การที่สมุดจดยานามผู้พักสูญหาย หรือถูกลักพานั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัว เว้นแต่จะได้แจ้งแก่นายทะเบียนโดยไม่ชักช้า

มาตรา 14 เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พัก ในโอกาสแรกที่จะทำได้ และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกินสิบแปดปีลงลายมือชื่อไว้ในสมุดจดนามผู้พัก หรือในบัตรจดนามผู้พักด้วย ถ้าผู้พักลงลายมือชื่อไม่ได้ ก็ให้ลงลายพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นพักโรงแรมสมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พัก ให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้ถือว่าบัตรจดนามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พักการจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือในบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ปล่อยช่องว่างไว้โดยไม่มีเหตุสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าแก้หรือตักเติมแล้วให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้

มาตรา 15 ผู้พักคนใดจดหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความอย่างใด ๆ ที่รู้ว่าเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จดหรือแจ้งนั้นอาจจะทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณะชนเสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 16 เจ้าสำนักคนใด โดยรู้อยู่แล้ว และในลักษณะอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณชนหรือผู้พัก จดลงในสมุดลงนามผู้พักซึ่งรายการใด ๆ อันไม่ถูกต้องตรงกันกับข้อความซึ่งผู้พักได้ให้ถ้อยคำหรือแจ้งไว้จริง มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 17 ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยคัดสำเนารายการซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา 14 และจัดส่งไปให้นายทะเบียนในวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบไว้เป็นสำคัญ แต่โรงแรมใดอยู่ห่างไกลที่ว่าการอำเภอซึ่งไม่สามารถส่งได้ตามกำหนดดังกล่าวแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการจังหวัดจะพิจารณากำหนดส่งรายงานประจำวัน แล้วมีคำสั่งให้เจ้าสำนักทราบ

ถ้ารายการซึ่งจะต้องคัดค้านตามในวรรคก่อนซ้ำกับรายการวันก่อน เจ้าสำนักต้องแจ้งรายการตามมาตรา นี้เพียงแต่บอกว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลง

หนังสือแจ้งรายการประจำวันซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรา นี้ เจ้าสำนักหรือผู้แทนจะต้องลงนามและรับรองหรือกรรมการอำเภอมีอำนาจตรวจดูสมุดจดนามผู้พักและตรวจค้นห้องพัก ที่ว่างหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดให้ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถง เฉลียง ห้องรับประทานอาหาร เป็นต้น ได้ทุกเมื่อ

การตรวจค้นสถานที่อื่นใดนอกจากที่กล่าวแล้วให้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

มาตรา 19 ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับสร้างใบอนุญาตตามมาตรา 4 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

เจ้าสำนักคนใด ซึ่งเคยถูกปรับสำหรับความผิดดังกล่าวไว้ในวรรคก่อน สร้างยังคงรับผู้พักคนใดไว้ในโรงแรมนั้นต่อไปหรือรับผู้พักใหม่ขึ้นอีก มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน สาม เดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 20 เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามบทบัญญัติตามมาตรา 8 มาตรา 11 มาตรา 14 หรือ มาตรา 17 กิติ หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ กิติ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาทถ้วน และถ้าสร้างความเห็นสมควรอาจสั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน

มาตรา 21 เจ้าสำนักคนใดสร้างความยอมรับผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อนหรือโรคติดต่ออันตราย หรือโรคติดต่อตามความในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 22 ถ้าเจ้าสำนัก

(1) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียนโดยมีความเห็นฟ้องตักเตือนกับพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(2) โดยรู้อยู่แล้ว ยินยอมให้บุคคลใด ๆ หลบซ่อนหรือมีว่สมุในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างน้อยสองคนในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบขึ้นภายในบ้านเมือง เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกิน 15 วัน แต่ในจังหวัดพระนครและธนบุรีมีอำนาจเช่นนี้เป็นของอธิบดีกรมตำรวจ ในกรณีเช่นนี้ให้ผูุ้ทธธรณีไปยังรัฐมนตรีได้ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา 23 นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(1) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใด ๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใด ๆ ซึ่งอาจติดต่อยังผู้อื่นได้ตามความเห็นของพนักงานสาธารณสุข

(2) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิด ใด ๆ ดังในบัญญัติไว้ในมาตรา 12 หรือ 19 ซ้ำเป็นสองครั้ง

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

(4) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการโรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้ว ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

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

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

มาตรา 24 ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อน ๆ ถ้าเห็นเป็นการสมควรที่จะตักเตือนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมายังสำนักงาน เพื่อรับคำตักเตือนโดยไม่ยึดใบอนุญาตก็ได้

มาตรา 25 เคนะสถานใดใช้เป็นบ้านพัก กล่าวคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยมีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใด ๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 26 สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล การศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นสมควร ข้าหลวงประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี แต่ในจังหวัดพระนครและธนบุรีอำนาจเช่นนี้ให้เป็นของอธิบดีกรมตำรวจ

มาตรา 27 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงวางระเบียบการ และกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ภาคผนวก ค.

กฎกระทรวงมหาดไทย

ออกตามความในมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม

พุทธศักราช 2478

อาศัยความในมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1

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

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

ข้อ 4 การขออนุญาตเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องพักหรือการแจ้งความประสงค์จะเลิกดำเนินการโรงแรมก็ดี การแจ้งเหตุที่สมุคจตนามผู้พัก สูญหายก็ดี ให้ใช้แบบ ร.ร. 2 ส่วนการแจ้งเหตุที่มีการเปลี่ยนเจ้าของหรือเจ้าสำนักโรงแรมให้ใช้แบบ ร.ร. 3 ท้ายกฎนี้

ข้อ 5 สมุคจตรายนามผู้พักให้ใช้สมุคจตปกแข็ง ซึ่งมีเส้นขีดช่องรายการตามแบบ ร.ร.4 ท้ายกฎนี้ ในเล่มหนึ่งให้มีกระดาษสำหรับจตรายการเป็นจำนวน 10 แผ่น

ข้อ 6 ใบอนุญาตหรือใบรับจดทะเบียนโรงแรมให้ใช้แบบ ร.ร. 5 ท้ายกฎนี้ในใบอนุญาตนั้นต้องมีรูปถ่ายครึ่งตัวของเจ้าสำนัก ขนาด 6*8 ซม. ติดไว้ด้วย

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

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

ข้อ 9 เลขหมายประจำห้องพักต้องเขียนเป็นตัวเลขอารบิก และมีให้ซ้ำกัน สำหรับโรงแรมหนึ่ง

ข้อ 10 การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักนั้น ให้ผู้พักลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้ว-มือไว้ด้วยเป็นสำคัญ แล้วถ้ามีข้อความที่ผู้พักได้จดลงเป็นภาษาอื่น ก็ให้เจ้าสำนักโรงแรมจดเป็นภาษาไทยกำกับไว้ด้วย ในการจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักดังกล่าวแล้วนี้ ถ้ามีค่าใดที่เขียนผิดก็ให้ขีดฆ่าเสีย และให้ผู้เขียนเซ็นชื่อกำกับไว้ได้ค่าที่ขีดฆ่านั้น

ข้อ 11 หนังสือแจ้งรายการประจำวันของผู้พักที่จะนำส่งต่อนายทะเบียนนั้นให้ใช้แบบ ร.ร.6 ท้ายกฎนี้

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

ข้อ 14 ให้เรียกค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
ค่าธรรมเนียมออกใบอนุญาตเปิดหรือรับจดทะเบียนโรงแรม ให้เรียกเก็บตามจำนวนห้อง-พักโรงแรมนั้น ๆ คือ โรงแรมชั้นที่ 1 ห้องละ 30 บาท ชั้นที่ 2 ห้องละ 20 บาท ชั้นที่ 3 ห้องละ 10 บาท ค่าธรรมเนียมประทับตราและลงลายมือชื่อนายทะเบียนในสมุดจดนามผู้พัก เล่มละ 2 บาท

ข้อ 15 ถ้ามีผู้ใดประสงค์จะขอความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติโรงแรม อันเกี่ยวกับสถานที่ซึ่งตนได้จัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราว เพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล การศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่น ดังกล่าว ในมาตรา 26 ก็ให้ยื่นคำขอแสดงรายการตามแบบ ร.ร. 12 ท้ายกฎนี้ต่อนายทะเบียน แล้วให้นายทะเบียนจัดการสอบสวนหลักฐานประกอบ และแสดงความเห็นเสนอต่อข้าหลวงประจำจังหวัด หรืออธิบดีกรมตำรวจ ได้ให้ความ

ยกเว้นหรือผ่อนผันการปฏิบัติ สำหรับสถานที่ใดเพียงใด เพื่อประโยชน์อย่างไรตามนัยแห่งพระราชบัญญัตินั้นแล้ว ก็ให้ออกหนังสือแก่ผู้รับอนุญาตยึดถือเป็นสำคัญด้วย

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

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

ข้อ 18 ถ้ามีการตักเตือนเจ้าสำนัก ตามความในมาตรา 24 ให้นายทะเบียนทำบันทึกให้เจ้าสำนักลงนามรับทราบไว้ทุกครั้ง

กฎให้ไว้ ณ วันที่ 15 มกราคม พุทธศักราช 2478

ธำรงนาวาสวัสดิ์

รักษาการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 51 ตอนที่ 65 วันที่ 15 มกราคม 2478

ภาคผนวก ง.

กฎกระทรวงฉบับที่ 55

ระยะรันทิวไป

ข้อ 42 วรรค 2 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

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

(1) ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยจากกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร



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



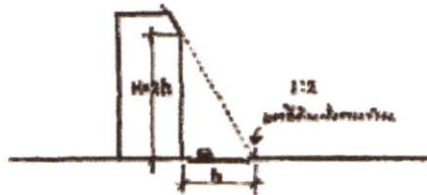
(3) ถนนกว้างกว่า 20 เมตร ถอยอย่างน้อย 2 เมตร(จากเขตที่ดิน)



ระยะ set back ความสูงอาคาร

ข้อ 44 วรรค 1 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

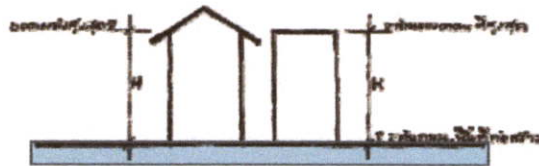
ระยะ set back = 1:2



การวัดความสูงเพื่อ set-back

ข้อ ๔๔ วรรค ๒ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕)

การวัดความสูงของอาคารนั้น ให้วัดจาก"ระดับถนน"หรือ "ระดับพื้นที่ก่อสร้าง" ไปถึง "ส่วนของอาคารที่สูงที่สุด" แต่ถ้าเป็นหลังคาจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังชั้นสูงสุด



กำหนดความสูงของรั้ว

ข้อ 47 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

รั้วหรือกำแพงถ้าติดกับถนนสาธารณะจะสูงได้ไม่เกิน 3 เมตรจากระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ ยกเว้นแต่จะต้องถอยออกไปมากกว่า ความสูงของรั้ว

ระยะห่างของอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

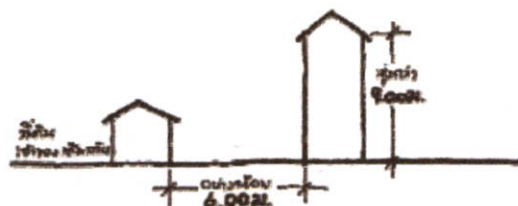
ข้อ 48 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

ถ้าสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันจะต้องให้ "พื้นหรือผนัง" ของอาคารห่างจากกัน โดยกำหนดตาม ความสูงของอาคาร

อาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างกันอย่างน้อย 4 เมตร



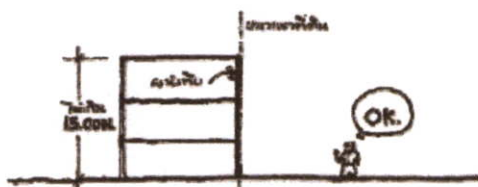
อาคารที่สูงเกิน 9 เมตร(แต่ไม่เกิน 23 เมตร) ห่างกันอย่างน้อย 6 เมตร



การถอยร่นข้างอาคาร

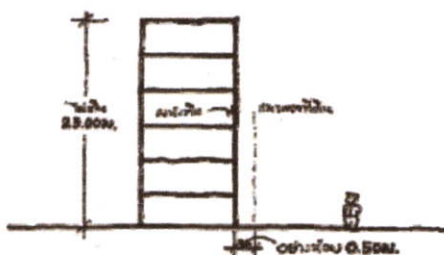
ข้อ 50 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

อาคารที่เป็นผนังทึบถ้าสูงไม่เกิน ๑๕ เมตรอาจสร้างชิดเขตที่ดินได้ แต่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของ ที่ดินข้างเคียง



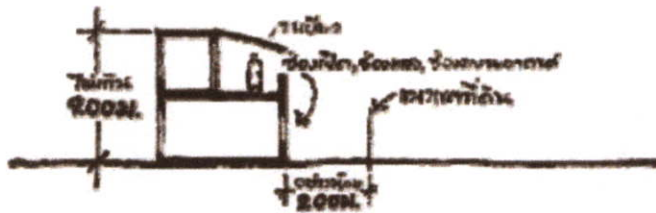
ถ้าเจ้าของที่ดินให้ข้างเคียงไม่ยินยอมก็ต้องถอยจากเขตที่ดินอย่างน้อย ๕๐ เซนติเมตร

และหากอาคารสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องถอยจากเขตที่ดินอย่างน้อย 50 เซนติเมตร

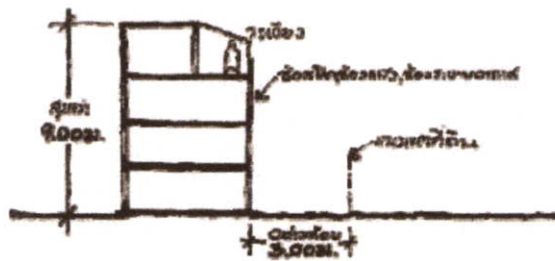


ถ้าสูงเกินกว่า 23 เมตร ก็ต้องเว้นห่างอย่างน้อย ๖ เมตร(กฎกระทรวงฉบับที่ 33) เพราะถือว่าเป็นอาคารสูง ต้องมีระยะร่นโดยรอบ 6 เมตร และต้องเป็นทางให้รถดับเพลิงวิ่งได้โดยสะดวก ถ้าอาคารนั้นไม่มีหลังคา แต่เป็นดาดฟ้าและจะสร้างขีดเขตหรือจะเว้น 50 เซนติเมตร ดาดฟ้าจะต้องมีกำแพง สูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

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



แต่ถ้าอาคารสูงเกิน 9 เมตร และมีช่องเปิดก็ต้องถอยร่นอย่างน้อย 3 เมตร



ถ้าสูงเกิน 23 เมตร ก็ต้องเว้นอย่างน้อย 6 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33