

ภูโคลนรีสอร์ทและสปา
PHKLON Resort and Spa



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตร์
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2557

ภูโคลนรีสอร์ทและสปา

PHUKLON Resort and Spa



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตร์

สาขาวิชา สถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2557

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง อนุมัติให้
วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ พิเชฐ โสวิทยสกุล
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์ สมศักดิ์ ธรรมเวชวิติ	ประธานกรรมการ
รองศาสตราจารย์ ชรินทร์ ทิพย์โสภาส	กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ธิติพันธ์ุ ตริตระการ	กรรมการ
อาจารย์ ปริญา ชูแก้ว	กรรมการ
อาจารย์ ดร. ณรงค์ฤทธิ์ จินต์จันทรวงศ์	กรรมการและเลขานุการ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไกรทอง ไซตวิภูมิพัฒนา
อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

รายงานวิทยานิพนธ์โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปาจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้น มีที่มาจากความสนใจที่อยากจะฝึกออกแบบ และเรียนรู้เกี่ยวกับการออกแบบโครงการประเภทรีสอร์ตและสปาของผู้จัดทำวิทยานิพนธ์ จึงมีการศึกษาค้นคว้า และหาที่มา โดยพบว่าจังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีการท่องเที่ยวเป็นอันดับ 1 ใน 3 ของภาคเหนือ ซึ่งพบว่ามีแหล่งโคลนร้อนแห่งเดียวในประเทศไทย ทางผู้จัดทำจึงได้ไปศึกษาจากสถานที่จริง ซึ่งพบว่าเป็นพื้นที่ที่น่าสนใจ และสามารถพัฒนาตัวสปาของทางภูโคลนได้ เนื่องจากนักท่องเที่ยวหรือลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของธุรกิจหรือชาวต่างชาติที่ค่อนข้างมีฐานะ จึงเกิดความคิดที่อยากจะพัฒนาภูโคลนคลื่นที่รีคลับของการท่องเที่ยวจังหวัดแม่ฮ่องสอน ให้เป็นโครงการรีสอร์ตและสปาระดับห้าดาว เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวให้กับตัวโครงการ และจังหวัด

จากการทำงานนั้นพบว่าภูมิประเทศรอบๆของโครงการภูโคลนคลื่นที่รีคลับมีทัศนียภาพที่สวยงาม จึงมีการเลือกที่ตั้งของโครงการให้อยู่ใกล้กับโครงการเดิม ปัญหาที่เกิดขึ้นคือภูมิประเทศของที่ตั้งเป็นเนินเขาที่ค่อนข้างมีความลาดชัน จึงต้องมีการวางตัวถนนและวางโซนของบ้านพักให้ถูกตำแหน่ง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการสัญจร และยังต้องมีการปรับหน้าดินในบางส่วน จึงจะสามารถออกแบบตัวโครงการต่อได้ ในการตรวจแบบกับอาจารย์ที่ปรึกษาหลายครั้ง มีการวางโซน จนได้โซนและผังที่เหมาะสม และในการออกแบบงานสถาปัตยกรรมในโครงการนั้น แนวคิดในการออกแบบส่วนใหญ่มาจากสถาปัตยกรรมประจำท้องถิ่น คือสถาปัตยกรรมแบบชาวไทใหญ่ ซึ่งมีการนำมาประยุกต์ในการออกแบบในส่วนของตัวอาคารต่างๆภายในโครงการ

กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้หากไม่มีบุคคลที่คอยช่วยสนับสนุนในการทำงาน การทำงานอาจจะไม่ ลุล่วงไปได้ด้วยดี ขอขอบคุณ ผศ. ไกรทอง โชติวุฒิปพัฒนา ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ ครั้งนี้ ซึ่งอาจารย์ทุ่มเททั้งแรงกายและแรงใจในการสอน และให้ความรู้ต่างๆเกี่ยวกับการออกแบบโครงการ ธีสิธอร์ท อีกทั้งงานระบบ การวางผังต่างๆ และยังปลุกฝังความคิดที่ทำให้ดิฉันได้พัฒนาตัวเองขึ้นจาก เมื่อก่อนเป็นอย่างมาก ขอขอบคุณคุณพ่อคุณแม่ ที่เป็นกำลังใจในการทำงาน สนับสนุนทุนทรัพย์ในการ เรียน หากไม่มีท่านก็คงจะไม่มีทางที่จะมีโอกาสได้มาเรียนที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ลาดกระบัง ขอขอบคุณเพื่อนๆทุกคนที่ให้กำลังใจ คอยสอนความรู้เพิ่มเติมต่างๆ แนะนำการทำงานต่างๆ ขอขอบคุณ เปี่ยมจิต หรือพู่ ที่มาช่วยตัดหุ่นจำลอง แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับหุ่นจำลองจนผ่านลุล่วงไปได้ด้วยดี ขอขอบคุณ ศตคุณ ที่มาช่วยดูเรื่องคอมพิวเตอร์สนับสนุนงานในการเรนเดอร์ภาพบรรยากาศในโครงการต่างๆ ขอขอบคุณนางสาว กานต์ชนก ที่มาช่วยตัดต้นไม้ในหุ่นจำลอง ชื่อชนม กับข้าวมาให้ตลอดการดำเนินงาน ขอขอบคุณนิงและเบส ที่เป็นแรงกระตุ้นในการทำงานและการตรวจแบบในครั้งนี้ ทำให้ดิฉันได้พัฒนา ศักยภาพมากขึ้น และสุดท้ายนี้ ขอขอบคุณพี่น้องสายรหัส43 ทุกคน ทั้งพี่โบ๊ท พี่จ๋า พี่แพรว พี่โอม น้องขวัญ น้องพิมพ์ น้องไฮไฟร์ น้องปั้น ที่มาช่วยทั้งการทำเพลทและการตัดหุ่นจำลอง หากไม่มีพี่น้องสายรหัส หุ่นจำลองอาจจะเสร็จไม่ สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณคณะกรรมการและอาจารย์ที่คอยสอนทุกท่านต้อง ขอขอบคุณทุกท่านที่ทำให้นางสาวนันทิกานต์ ศรีวิสัย ได้ทำงานทั้งในรูปแบบของรายงานรูปเล่ม เพลท และหุ่นจำลอง จนกระทั่งนำเสนอผลงานผ่านไปได้ด้วยดี

นางสาว นันทิกานต์ ศรีวิสัย

ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

สารบัญ

เนื้อเรื่อง	หน้า
บทคัดย่อ	
กิตติกรรมประกาศ	
สารบัญ	
สารบัญรูป	
บทที่ 1 บทนำ	1-9
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1-6
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ	6-6
1.3 วัตถุประสงค์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษาโครงการ	7-7
1.4 ประโยชน์ของโครงการ	7-7
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษาโครงการ	8-8
1.6 ขอบเขตการศึกษาโครงการและวิธีการศึกษาโครงการ	8-9
1.6.1 ขอบเขตการศึกษาโครงการ	8-9
1.6.2 วิธีการศึกษาโครงการ	9-9
บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานและความเป็นไปได้ของโครงการ	10-17
2.1 การศึกษาความหมายและลักษณะสำคัญของโครงการ	10-12
2.2 การศึกษาประเภทของโครงการ	12-12
2.3 การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ	12-13
2.3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น (Feasibility Study)	13-16
2.3.2 ค่าใช้จ่ายโครงการ (Cost Element Project)	16-16
2.3.3 แหล่งเงินทุน (Sources of Financing)	16-16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญ(ต่อ)

เนื้อเรื่อง	หน้า
2.4 สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	17-17
บทที่ 3 การศึกษาอาคารตัวอย่าง	18-48
3.1 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่มีความน่าสนใจในการวางผังโครงการให้เข้ากับพื้นที่	18-24
3.2 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่มีการสร้างบรรยากาศการจัดการเรื่อง Space และ Form ที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์	25-31
3.3 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกัน	32-45
3.4 การศึกษาเปรียบเทียบกรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง	46-48
บทที่ 4 การศึกษาองค์ประกอบและรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ	49-107
4.1 การศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน	49-56
4.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการบริหารการ	57-61
4.3 การศึกษาจำนวนและอัตราของบุคคลากรในโครงการ	62-69
4.3.1 การวิเคราะห์ผู้ใช้งานในโครงการ	62-63
4.3.2 การกำหนดจำนวนบุคคลากรในฝ่าย และแผนกต่าง ๆ	63-69
4.1 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ	70-88
4.4.1 การกำหนดองค์ประกอบของโครงการ	70-70
4.4.2 องค์ประกอบหลัก	70-79
4.4.3 องค์ประกอบรอง	80-87
4.4.4 ประเภทและพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ	87-88
4.5 การวิเคราะห์รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ	89-100
4.6 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ	101-101

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

เนื้อเรื่อง	หน้า
4.7 สรุปพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ	102-107
บทที่ 5 การศึกษารายละเอียดที่ตั้งโครงการ	108-136
5.1 ข้อมูลทางมหภาค	108-113
5.1.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของโครงการ	108-108
5.1.2 พิจารณาเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ	108-110
5.1.3 สรุปการพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการระดับอำเภอ	112-113
5.2 ข้อมูลทางจุลภาค	114-127
5.2.1 การพิจารณาและวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ	114-127
5.2.2 สรุปการวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ	127-127
5.3 วิเคราะห์รายละเอียดที่ตั้งโครงการ	128-136
5.3.1 การวิเคราะห์ทางกายภาพเชิงภูมิประเทศ	128-133
5.3.2 การวิเคราะห์ทางภูมิศาสตร์	134-134
5.3.3 การวิเคราะห์ทางสังคม และการเข้าสู่โครงการ	135-135
5.3.4 การวิเคราะห์พื้นที่ว่าง ระบายน้ำ และถนนในโครงการ	135-136
บทที่ 6 การศึกษาปัจจัยและอิทธิพลที่ส่งผลต่อการออกแบบ	137-156
6.1 การศึกษาและวิเคราะห์ทฤษฎีและหลักการออกแบบ	137-141
สถานตากอากาศเกี่ยวกับการทำสปา	
6.1.1 การศึกษาวัฒนธรรมประจำท้องถิ่นของจังหวัดแม่ฮ่องสอน	137-139
6.1.2 การปรับพื้นที่โครงการ	139-141
6.2 การศึกษาและวิเคราะห์ระบบโครงสร้างและวัสดุ	141-147
6.3 งานระบบที่เกี่ยวข้อง	147-156
6.3.1 ระบบไฟฟ้ากำลังและแสงสว่าง	147-149

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

เนื้อเรื่อง	หน้า
6.3.2 ระบบสุขาภิบาล	150-152
6.3.3 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	153-153
6.3.4 ระบบดับเพลิงและการป้องกันอัคคีภัย	154-155
6.3.5 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	155-155
6.3.6 ระบบน้ำร้อน	155-156
บทที่ 7 สรุปผลงานออกแบบสถาปัตยกรรม	
7.1 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม	157
7.2 การตรวจแบบร่าง	158
บทที่ 8 ผลงานการออกแบบและการตรวจสอบ	159-170
ภาคผนวก	
ก. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
ข. ข้อมูลทั่วไปในการออกแบบสถานพักตากอากาศ	
ค. ข้อมูลทั่วไปของการจัดการระบบของการทำสปก	

สารบัญรูปภาพ

รูปที่	หน้า
3.1 แสดงทัศนียภาพโดยรอบของSALA เขาใหญ่ รีสอร์ท	18-23
3.2 ภูมิทัศน์ในตัวโครงการภูริพายีรีสอร์ท	25-30
3.3 ภาพ Lay out ของโครงการ วิรันดา เดอะ ไฮน์ รีสอร์ท เชียงใหม่	32-44
4.1 แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน	54
4.2 กราฟแสดงอาชีพของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดแม่ฮ่องสอน	55
4.3 กราฟแสดงอาชีพของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในจังหวัดแม่ฮ่องสอน	55
4.4 แสดงแผนภูมิโครงสร้างการบริหารโครงการรีสอร์ททั้งหมด	61
4.5 แสดงอัตราส่วนจำนวนพนักงานในฝ่ายต่างๆ	65
4.6 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนLobby	73
4.7 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนห้องประชุม	75
4.8 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนห้องอาหาร	77
4.9 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนCoffee Shop	77
4.10 แสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบในโครงการ	101
4.11 แผนภูมิแสดงสัดส่วนของส่วนต่างๆภายในโครงการ	107
5.1 ลักษณะภูมิประเทศของบ้านแม่สะงา อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน	109
5.2 ผังเมืองรวมจังหวัดแม่ฮ่องสอน	111
5.3 ภาพขยายผังเมืองรวมจังหวัดแม่ฮ่องสอน	111
5.4 แผนที่เส้นทางของบ้านแม่สะงา ต.หมอกจำแป่ อ.เมือง จ.แม่ฮ่องสอน	112
5.5 ภาพแสดงตำแหน่งของบริเวณที่ตั้ง 3 บริเวณ	114
5.6 ภาพแสดงบริเวณที่ 1	115-118

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ

รูปที่	หน้า
5.7 แสดงตำแหน่งของบริเวณที่ 2	119-122
5.8 ภาพแสดงตำแหน่งของบริเวณที่ 3	123-126
5.9 ทิศทางของดวงอาทิตย์ และทิศทางลมที่มีผลต่อโครงการ	134
5.10 แสดงลักษณะมุมมองของทัศนียภาพรอบๆ โครงการ	134
5.11 แสดงตำแหน่งทางเข้า-ออก ของโครงการ	135
5.12 ภาพแสดงการจัดโซนต่างๆในโครงการ	136
6.1 ภาพเอ็นไอทีแบบจั่วเดียว	138
6.2 แสดงภาพเอ็นไอทีแบบเรือนแฝด	138-139
6.3 แสดงการตัวอย่างตัดและถมดิน	141
6.4 ไม้ชนิดต่างๆ	144-147
6.5 แสดงลักษณะระบบกวดปุ๋ยมอเตอร์	154
7.1 แสดงภาพของแนวคิดในการออกแบบงานสถาปัตยกรรม	157
7.2 แสดงภาพการทดลองวางแนวอาคาร	158
8.1 แสดง Master plan ของโครงการ	159
8.2 แสดง Section ของโครงการ	159
8.3 แสดงรูปด้านของโครงการ	160
8.4 แสดงแปลนของ Lobby	160
8.5 แสดง Section ของ lobby	161
8.6 แสดงรูปด้านของ lobby	161
8.7 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน lobby	161

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูปภาพ

รูปที่	หน้า
8.8 แสดงแปลนของสปา	162
8.9 แสดง Section ของสปา	162
8.10 แสดงรูปด้านของส่วนสปา	163
8.11 แสดงภาพของส่วนสปา	163
8.12 ภาพแสดงแปลนของ Hotel type	164
8.13 แสดงภาพsection ของ Hotel type	164
8.14 ภาพแสดงรูปด้านของส่วน Hotel type	164
8.15 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน Hotel type	165
8.16 แสดงภาพแปลนของ Cottage type	165
8.17 แสดงภาพ Section ของ Cottage type	166
8.18 แสดงรูปด้านของส่วน Cottage type	166
8.19 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน Cottage type	166
8.20 แสดงแปลนของส่วน poll villa	167
8.21 แสดง section ของ poll villa	167
8.22 แสดงรูปด้านของ poll villa	167
8.23 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน poll villa	168
8.24 แสดงภาพแปลนของส่วน Phuklon pool villa	169
8.25 แสดงภาพ section ของส่วน Phuklon pool villa	169
8.26 แสดงรูปด้านของส่วน Phuklon pool villa	169
8.27 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน Phuklon pool villa	170

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จากการศึกษาสถานการณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้นได้พบว่าจังหวัดแม่ฮ่องสอนเป็นจังหวัดที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางไปเที่ยวในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก เพราะมีภูมิทัศน์ที่สวยงามและมีความเป็นธรรมชาติ โดยเฉพาะฤดูหนาว โดยเฉพาะในช่วงเดือนธันวาคม จนถึงเดือนมกราคมนั้นเป็นช่วงเวลาที่นักท่องเที่ยวจากทั้งในและต่างประเทศเดินทางมาจังหวัดแม่ฮ่องสอนเป็นจำนวนมาก จนส่งผลกระทบต่อทำให้ที่พักของนักท่องเที่ยวไม่เพียงพอ และยังสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้เพิ่มให้กับจังหวัดแม่ฮ่องสอน และจากการสำรวจเรื่องสถานพักตากอากาศที่มีบริการเสริมด้านสปาแล้วนั้น พบว่ามีรีสอร์ทเพียงไม่กี่แห่งที่จะมีบริการสปาให้นักท่องเที่ยว เพราะส่วนใหญ่แล้วที่พักในจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้นจะเน้นที่พักแนวส่งเสริมสิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศวิทยา แต่กลับพบว่าจังหวัดแม่ฮ่องสอนมีชื่อเสียงของเรื่องการทำสปาจาก "โคลนภูเขาไฟ" ในอำเภอแม่สะงา ซึ่งเป็นแหล่งโคลนเดือดบริสุทธิ์ ที่ได้จากธรรมชาติ ซึ่งมีประโยชน์ต่อสุขภาพและผิวพรรณของมนุษย์ แต่กลับไม่มีการส่งเสริมในเรื่องของสปาโคลนอย่างเต็มที่

ตารางที่ 1.1.1 ตารางสรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน พ.ศ. 2552-2554

รายการ	2552	2553	2554	Item
	(2009)	(2010)	(2011)	
จำนวนผู้เยี่ยมชม	492,130	467,113	451,508	Visitor
ชาวไทย	333,469	340,161	333,625	Thai
ชาวต่างประเทศ	158,661	126,952	117,883	Foreigners
จำนวนนักท่องเที่ยว	478,034	441,011	423,723	Tourist
ชาวไทย	322,894	320,606	312,771	Thai
ชาวต่างประเทศ	155,140	120,405	110,952	Foreigners
จำนวนนักท่องเที่ยวจร	14,096	26,102	27,785	Excursionist
ชาวไทย	10,575	19,555	20,854	Thai
ชาวต่างประเทศ	3,521	6,547	6,931	Foreigners

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะเวลาพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว (วัน)	2.82	2.70	2.69	Average Length of Stay (Day)
ชาวไทย	2.45	2.43	2.44	Thai
ชาวต่างประเทศ	3.60	3.39	3.38	Foreigners
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (บาท/คน/วัน)				Average Expenditure (Baht/Person/Day)
ผู้เยี่ยมเยือน	1,787	1,785	1,794	Visitor
ชาวไทย	1,572	1,589	1,490	Thai
ชาวต่างประเทศ	2,089	2,164	2,420	Foreigners
นักท่องเที่ยว	1,794	1,803	1,816	Tourist
ชาวไทย	1,578	1,605	1,507	Thai
ชาวต่างประเทศ	2,095	2,182	2,445	Foreigners
นักท่องเที่ยว	1,147	972	907	Excursionist
ชาวไทย	1,152	941	863	Thai
ชาวต่างประเทศ	1,133	1,063	1,039	Foreigners
รายได้จากการท่องเที่ยว (ล้านบาท)				Revenue (Million Baht)
ผู้เยี่ยมเยือน	2,435	2,170	2,093	Visitor
ชาวไทย	1,261	1,272	1,169	Thai
ชาวต่างประเทศ	1,175	897	924	Foreigners
สถานประกอบการที่พักแรม				Accommodation Establishments
จำนวนห้อง	3,875	4,907	4,716	Rooms
อัตราการเข้าพัก (%)	24.28	17.72	21.47	Occupancy Rate (%)
จำนวนผู้เข้าพักแรม	392,232	333,295	376,729	Number of guest arrivals
ชาวไทย	279,867	245,265	267,191	Thai
ชาวต่างประเทศ	112,364	88,030	109,538	Foreigners

ที่มา จากเว็บไซต์ <http://www.nso.go.th>

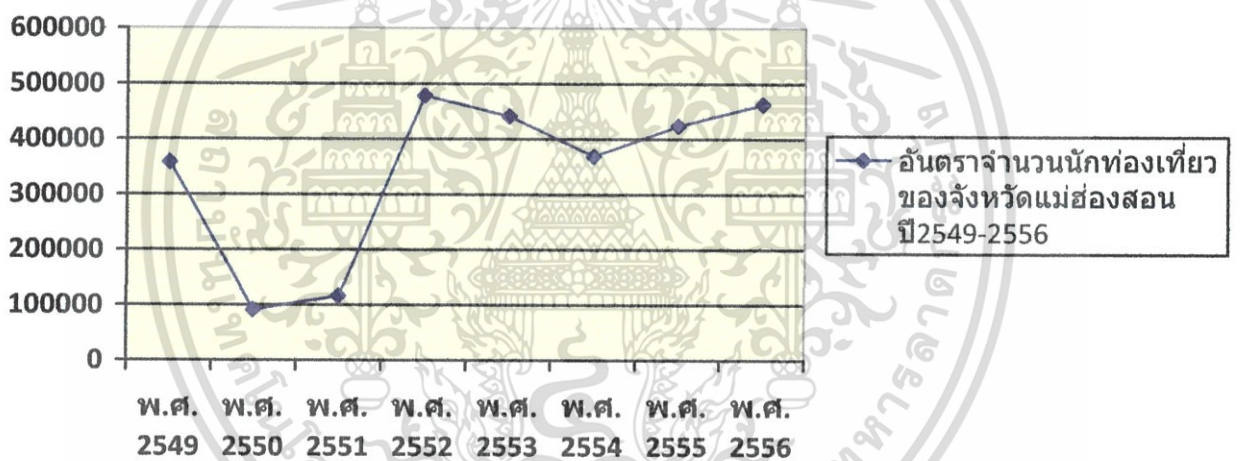
ข้อมูลที่ได้จากทางเว็บไซต์การท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้น พบว่า ที่พักทั้งหมดที่มีอยู่ในจังหวัดแม่ฮ่องสอน มีทั้งสิ้น 231 แห่ง สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้เพียง 4,716 คน แต่ถ้ามองจากตารางแล้วนั้น จำนวนผู้เข้าพักแรมมีทั้งหมดถึง 376,729 คน ซึ่งประสบปัญหาที่พักไม่เพียงพอต่อการเข้าพักแรมของนักท่องเที่ยวที่ต้องการจะพักแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.1.2 ตารางแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี พ.ศ.2549-2556

ปีพ.ศ.	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556
จำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย	208,767	51,174	63,195	322,894	320,606	224,576	312,771	356,566
จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ	149,055	40,121	53,008	155,140	120,405	144,011	110,952	105,910
จำนวนนักท่องเที่ยว (รวม)	357,822	91,295	116,203	478,034	441,011	368,587	423,723	462,476

ที่มาจาก <http://tourisminvest.tat.or.th>



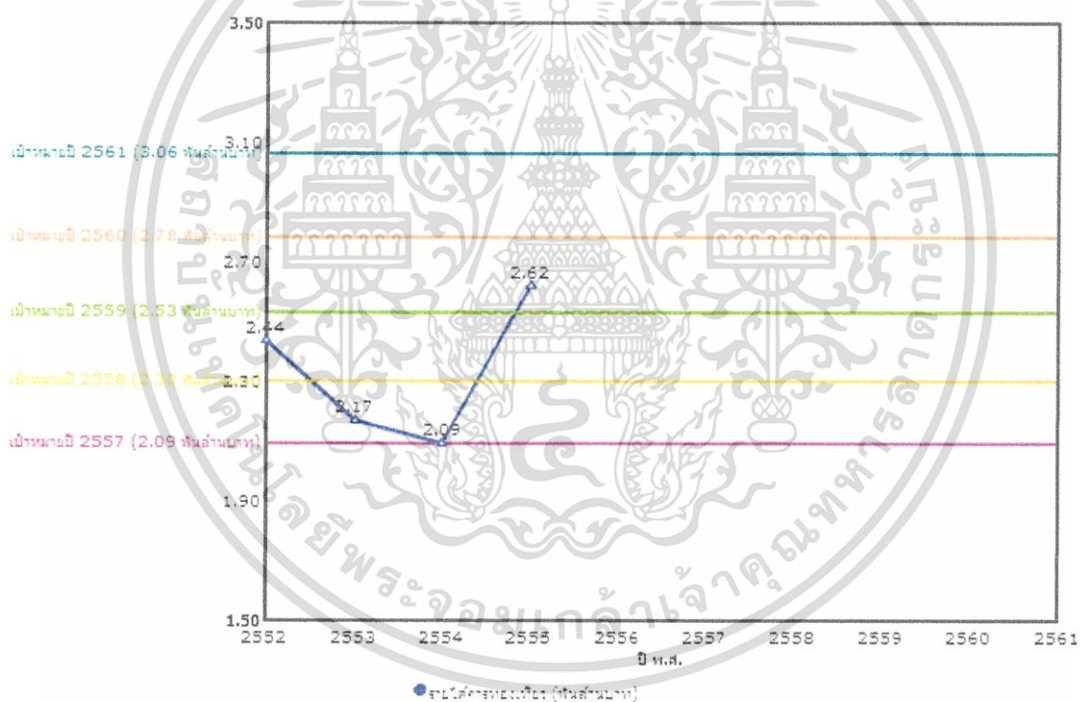
กราฟที่ 1.1.1 กราฟแสดงอันตรธานจำนวนนักท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอน ในปีพ.ศ.2549-2556

จากตารางและกราฟแสดงถึงการเติบโตของนักท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าในช่วงปี พ.ศ.2550-2551 จำนวนนักท่องเที่ยวจะลดลงเพราะสถานการณ์การเมืองที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก แต่ในช่วงปีหลังๆจะสังเกตได้ว่ากราฟมีแนวโน้มในการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวไปในทางที่มากขึ้น

ตารางที่ 1.1.3 ตารางแสดงเป้าหมายรวม 4 ปี (พ.ศ.2558 - 2561)รายได้การท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น- ร้อยละ 40

ปี พ.ศ.	ข้อมูลย้อนหลัง					ค่าเป้าหมาย				
	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
รายได้จากการท่องเที่ยว (หน่วย: ล้านบาท)	2,435.19	2,169.53	2,092.75	2,619.99	2,882 (คาดการณ์)	3,144 (+10%)	3,406 (+10%)	3,668 (+10%)	3,930 (+10%)	4,192 (+10%)

ที่มาจาก <http://123.242.182.10/kpi2013>

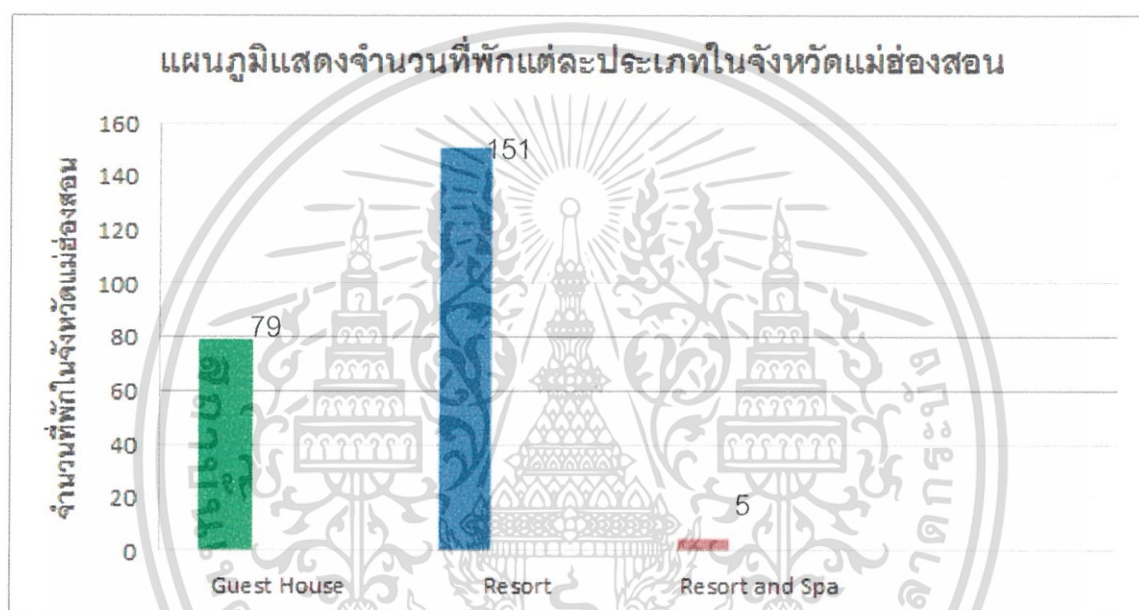


กราฟที่ 1.1.2 กราฟแสดงเป้าหมายรวม 4 ปี (พ.ศ.2558 - 2561)รายได้การท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40

จากตารางและกราฟนี้ทำให้เห็นว่าเพื่อเตรียมตัวรับมือกับการเปิดประเทศสู่อาเซียนอย่างเต็มรูปแบบ ทางจังหวัดแม่ฮ่องสอนมีนโยบายความก้าวหน้าในการส่งเสริมในเรื่องของการท่องเที่ยวเพิ่มในแต่ละปี คิดเป็นร้อยละ 40 ต่อปี เพราะแน่นอนว่าจะมีนักท่องเที่ยวในส่วนที่เป็นชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น จากเดิมแน่นอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และจากการสำรวจการทำสปาโคลนจากแหล่งโคลนในประเทศไทยนั้น พบว่า มีการทำสปาโคลนสองแบบคือ สปาโคลนขาว และสปาโคลนสีดำ และพบเพียงไม่กี่แห่งในประเทศ ซึ่งการทำสปาโคลนขาวจากแหล่งโคลนที่ขึ้นชื่อนั้นตั้งอยู่ที่ อำเภอบ่อไร่ จังหวัดตราด และการทำสปาโคลนดำจากแหล่งโคลนจะพบอยู่สองที่ในประเทศไทยคือ หาดทรายร้อน ตั้งอยู่ที่อำเภอลี้ จังหวัดกระบี่ และภูโคลน ตั้งอยู่ที่ อำเภอแม่สะงา จังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งการทำสปาของภูโคลน จังหวัดแม่ฮ่องสอน จะออกมาในรูปแบบของการเปิดร้านทำสปา และขายผลิตภัณฑ์ OTOP ที่ทำจากโคลนสปา



แผนภูมิที่ 1.1.1 แผนภูมิแสดงจำนวนที่พักแต่ละประเภทในจังหวัดแม่ฮ่องสอน

จากเว็บไซต์ของการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดแม่ฮ่องสอนพบว่า จังหวัดแม่ฮ่องสอนพบว่ามีรีสอร์ททั้งหมดจำนวน 230 แห่ง ซึ่งหากสังเกตจากแผนภูมิด้านบนแล้วนั้นจะพบว่าจำนวนรีสอร์ททั่วไปจำนวนมากที่สุด รองลงมาจะเป็นเกสต์เฮ้าส์ และมีเพียง 5 รีสอร์ท ที่มีการให้บริการสปา ได้แก่

- 1.ดิ เอีย ปาย รีสอร์ท แอนด์สปา
- 2.ปาย ฮอท สปริง สปา รีสอร์ท
- 3.บ้านสมุนไพร่ปาย
- 4.ปาย ดัวร์ ซี รีสอร์ท แอนด์สปา
5. ปาย ริเวอร์ เมท์เท่น รีสอร์ท แอนด์สปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แต่ละรีสอร์ทนั้นต่างมีการให้บริการสปาที่แตกต่างกัน เช่น ปาย ฮอทสปริง สปา รีสอร์ท จะให้บริการสปาในรูปแบบของการแช่น้ำแร่จากแหล่งน้ำแร่ธรรมชาติ บ้านสมุนไพerspาย จะให้บริการทำสปาจากการบำบัด ซึ่งยังไม่มีรีสอร์ทที่มีการให้บริการสปาจากโคลนดำที่นับว่าเป็นของขึ้นชื่อของทางจังหวัดแม่ฮ่องสอน

สรุป จากการศึกษาในเรื่องของจำนวนที่พักที่ไม่เพียงพอต่อจำนวนนักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลทำให้ทางจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้นเสียโอกาสในการที่จะได้รับรายได้เพิ่มจากส่วนนี้เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังขาดตลาดและสถานที่ที่ส่งเสริมสปาโคลนสีดำที่เป็นของขึ้นชื่อที่พบได้จากแหล่งธรรมชาติในอำเภอแม่สะงา จึงทำให้จังหวัดแม่ฮ่องสอนเหมาะสมสำหรับการสร้างโครงการรีสอร์ทแอนด์สปา(โคลน)ขึ้นมาเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่สนใจที่จะมาท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน และยังส่งเสริมการตลาดให้กับทางจังหวัด อีกทั้งยังสอดคล้องกับเป้าหมายของทางจังหวัดที่มุ่งเน้นที่จะส่งเสริมในเรื่องของการท่องเที่ยวให้มากขึ้น เพื่อรองรับประชาคมอาเซียนที่ ซึ่งแน่นอนว่าจะต้องมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างแน่นอน การก่อตั้งโครงการรีสอร์ทแอนด์สปายังช่วยส่งเสริมรายได้ให้กับชุมชนโดยการนำของขึ้นชื่อหรือ สปาที่ทำจากโคลนสีดำ มาเป็นหัวใจสำคัญของการก่อตั้งโครงการรีสอร์ทแอนด์สปา ได้อีกด้วย

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

- 1.2.1 เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว และพัฒนาปัจจัยพื้นฐานด้านการท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอน
- 1.2.2 เพื่อยกระดับมาตรฐานของที่พักประเภทรีสอร์ทแอนด์สปาให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีประโยชน์ทั้งเชิงอนุรักษ์และเรื่องของความงาม
- 1.2.3 เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติที่มีความต้องการการท่องเที่ยวและยังต้องการพักผ่อนด้วยการทำสปา
- 1.2.4 ส่งเสริมอาชีพ และยังสามารถสร้างรายได้ให้กับคนในชุมชน ให้มีอาชีพ และรายได้เสริมจากการท่องเที่ยว

1.3 วัตถุประสงค์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาโครงการ

- 1.3.1 เพื่อเรียนรู้โครงสร้างของการจัดตั้งโครงการประเภทรีสอร์ทแอนด์สปา
- 1.3.2 เพื่อศึกษาการวางแผนระบบและการวางแผนของอาคารประเภทรีสอร์ท
- 1.3.3 เพื่อศึกษาการจัดการเกี่ยวกับธุรกิจการทำสปาและระบบของสปาโคลน
- 1.3.4 เพื่อศึกษาการวิเคราะห์โครงการจากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดแม่ฮ่องสอน
- 1.3.5 เพื่อศึกษาการจัดองค์ประกอบและการเชื่อมโยงองค์ประกอบของกลุ่มอาคารประเภทรีสอร์ทแอนด์สปา
- 1.3.6 เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้งานในส่วนบริการ ส่วนบริหาร และผู้ให้บริการ ให้เชื่อมโยงกับการออกแบบตัวอาคารและฟังก์ชันการใช้งาน
- 1.3.7 เพื่อศึกษาการวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโครงการ โดยสถิติและองค์ประกอบต่างๆ

1.4 ประโยชน์ของโครงการ

- 1.4.1 เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว และทำให้มีการพัฒนาปัจจัยพื้นฐานด้านการท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอน
- 1.4.2 ทำให้มาตรฐานของที่พักรีสอร์ทแอนด์สปายกระดับขึ้นเพื่อให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีประโยชน์ทั้งเชิงอนุรักษ์และเรื่องของความงาม
- 1.4.3 ทำให้จังหวัดแม่ฮ่องสอนสามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ ต้องการมาพักผ่อนด้วยการทำสปาได้เพิ่มขึ้น
- 1.4.4 ทำให้คนในชุมชนมีรายได้ มีอาชีพ และมีรายได้เสริมจากการท่องเที่ยว

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษาโครงการ

- 1.5.1 ทำให้ได้เรียนรู้โครงสร้างของการจัดตั้งโครงการประเภทรีสอร์ทแอนด์สปา
- 1.5.2 ทำให้ได้เรียนรู้เกี่ยวกับการวางแผนระบบและการวางแผนของอาคารประเภทรีสอร์ท
- 1.5.3 ทำให้ได้รู้ถึงการจัดการของธุรกิจการทำสปาและได้เรียนรู้ระบบของการทำสปาโคลน
- 1.5.4 ทำให้ได้รู้จักวิเคราะห์โครงการจากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดแม่ฮ่องสอน
- 1.5.5 ทำให้ได้เรียนรู้การจัดองค์ประกอบและการเชื่อมโยงองค์ประกอบของกลุ่มอาคารประเภทรีสอร์ทแอนด์สปา
- 1.5.6 ทำให้รู้จักการศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้งานในส่วนบริการ ส่วนบริหาร และผู้ให้บริการให้เชื่อมโยงกับการออกแบบตัวอาคารและฟังก์ชันการใช้งาน
- 1.5.7 ทำให้ได้เรียนรู้เกี่ยวกับการศึกษาการวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโครงการ โดยสถิติและองค์ประกอบต่างๆ

1.6 ขอบเขตการศึกษาโครงการและวิธีการศึกษาโครงการ

โครงการ ภูโคลนรีสอร์ทแอนด์สปา ได้ศึกษาถึงธรรมชาติสิ่งแวดล้อมที่เป็นระบบนิเวศของที่ตั้งและความต้องการของนักท่องเที่ยวเพื่อการจัดตั้งโครงการ โดยจะวิเคราะห์และเปรียบเทียบขนาดของกลุ่มบุคคลเป้าหมายที่คาดว่าจะสามารถเข้ามาใช้โครงการได้ เพื่อกำหนดกิจกรรม ขนาดของโครงการ การรวมตัวกันของกลุ่มกิจกรรม โดยมีขอบเขตสุดท้ายเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม และการวางแผนบริเวณ ดังนั้นจึงต้องมีการศึกษาหาข้อมูลต่างๆ เพื่อนำมาใช้ได้อย่างเหมาะสม คือ

1.6.1 ขอบเขตการศึกษาโครงการ

1. ศึกษาความต้องการ และความเป็นไปได้ของโครงการ
2. ศึกษาถึงพื้นฐานทางธรรมชาติ และระบบนิเวศวิทยาทั่วไป
3. ศึกษาโครงการตัวอย่างที่ประสบความสำเร็จในการบริหารจัดการโครงการประเภทรีสอร์ทแอนด์สปา

4. ศึกษาและวิเคราะห์ถึงมีลักษณะที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ศึกษาถึงศักยภาพทางกายภาพของที่ตั้งโครงการและแนวโน้มปัญหาที่จะส่งผลกระทบต่อโครงการที่อาจเกิดขึ้นจากสภาพพื้นที่ในโครงการและนอกโครงการ

5. ศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการรวมทั้งพื้นที่ขององค์ประกอบเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดรูปแบบของโครงการ

6. ศึกษาพฤติกรรมผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อนำมาพิจารณาในการจัดองค์ประกอบอาคาร และพื้นที่ใช้สอยตามมาตรฐานของห้องพักในรีสอร์ท

7. ศึกษาตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน และวิเคราะห์รูปแบบเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของโครงการให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และสภาพท้องถิ่น

8. ศึกษาลักษณะและแนวทางของโครงการการวางผังของโครงการให้สอดคล้องกับสภาพของธรรมชาติ และประโยชน์ใช้สอย

9. ศึกษาการเลือกใช้ระบบต่างๆ ที่เหมาะสำหรับโครงการ

1.6.2 วิธีการศึกษาโครงการ

1. การกำหนดปัญหาและวัตถุประสงค์ของโครงการ

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล

2.1 วิธีการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ยังไม่มีการเก็บรวบรวมเป็นเอกสาร

2.2 วิธีการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่บุคคลหรือหน่วยงานอื่นๆ ได้ทำการเก็บรวบรวมเอาไว้แล้วเพื่อวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่ง

3. การวิเคราะห์ข้อมูลและ เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลมาทำการประมวลผลและทำการวิเคราะห์ข้อมูล

4. สรุปผล นำผลของการวิเคราะห์มาสรุปผล และนำข้อสรุปมาใช้ในการออกแบบโครงการ

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานและความเป็นไปได้ของโครงการ

โครงการรีสอร์ทแอนด์สปา(Spa) จังหวัดแม่ฮ่องสอน เป็นโครงการที่มีการให้บริการทางด้านห้องพักและการให้บริการทางด้านสุขภาพความงามในรูปแบบของสปา(Spa) เพื่อเป็นการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่มีความสนใจในเรื่องของสุขภาพ โดยมีการให้บริการสปา(Spa)ในหลากหลายแขนง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 การศึกษาความหมายและลักษณะสำคัญของโครงการ

การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับสปา(Spa)

สปา(Spa) ตามความหมายของกองประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพกระทรวงสาธารณสุขหมายถึง สถานบริการเพื่อสุขภาพ หรือ สถานพยาบาลที่ให้บริการลูกค้าทั่วไปด้วยศาสตร์การนวดเพื่อสุขภาพ การปฏิบัติต่อร่างกายเพื่อสุขภาพ (Body Care & Treatment) และด้วยการใช้น้ำเพื่อสุขภาพเป็นบริการหลัก เพื่อปรับความสมดุลของร่างกายและจิตใจ โดยให้คำแนะนำด้านบริการที่จัดได้ตามหลักวิชาการ รวมถึงอาจจะมีการให้คำแนะนำการส่งเสริมสุขภาพด้วยการออกกำลังกาย โภชนาการ การปรับพฤติกรรมตามหลักการแพทย์สากล และการสร้างหลักสุขภาพด้วยศาสตร์การแพทย์ทางเลือก ทั้งนี้ให้มีมาตรฐานตามที่กระทรวงสาธารณสุขกำหนด

ประเภทของสปา¹

ISPA (International Spa Association-ISPA)หรือองค์การสปาระหว่างประเทศ แบ่งประเภทของสปา(Spa)เป็น 7 ประเภทดังนี้

- 1) น้ำพุร้อนสปา (Mineral Spring Spa) สปา(Spa)ที่มีการบริการน้ำพุร้อนและบ่อน้ำแร่
- 2) คลับสปา (Club Spa) คือสปา(Spa)ขนาดเล็กที่มักจัดไว้เป็นส่วนหนึ่งของสถานบริการบริหารร่างกาย (Fitness) หรือศูนย์สุขภาพ (Health Club)

¹ ที่มา: องค์การสปาระหว่างประเทศ ISPA (International Spa Association-ISPA)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3) โรงแรมและรีสอร์ทสปา (Hotel & Resort Spa) เป็นสปา(Spa)ที่เน้นความเป็นสถานที่พักผ่อนและการนวดโดยเฉพาะ มีการจัดให้สถานที่ที่มีบรรยากาศดี ทัศนียภาพและภูมิทัศน์ที่สวยงามควบคู่ไปกับบำบัดความตึงเครียดจากผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง
- 4) เดสทินเนชั่นสปา (Destination Spa) เป็นสปา(Spa)เพื่อฟื้นฟูสุขภาพของผู้ใช้บริการให้ดีขึ้น เป็นสถานบริการสปา(Spa)แบบครบวงจรเช่นการนวดรูปแบบต่างๆ
- 5) เดย์สปา (Day Spa) เป็นสปาที่ไม่มีห้องพักราคาแพง ใช้ระยะเวลาสั้น ส่วนใหญ่เน้นเรื่องความสวยงามและผ่อนคลาย
- 6) เมดิคอลสปา (Medical Spa) คือการนำธรรมชาติบำบัดมาผสมผสานกับวิทยาการทางการแพทย์ เป็นโปรแกรมการบำบัดรักษาและดูแลสุขภาพโดยแพทย์และบุคคลที่เชี่ยวชาญเฉพาะ
- 7) โฮมสปา (Home Spa) คือการทำสปาเองที่บ้านโดยการซื้ออุปกรณ์ที่จำเป็นและการเรียกใช้ลักษณะ Delivery ของสถานบริการสปาที่จะส่งพนักงานมาให้บริการถึงบ้าน

ประเภทของการให้บริการ

การให้บริการสปา มีให้เลือกหลายวิธี ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ใช้บริการ และประเภทของผลิตภัณฑ์ที่ให้บริการนั้นๆ โดยสามารถแบ่งได้ดังนี้

- 1) การนวด (Message) สปาทุกแห่งจะต้องมีการนวด เพราะเป็นภูมิปัญญาดั้งเดิมของแต่ละชาติ อย่างการนวดไทย
- 2) สุนทรบำบัด (Aroma Therapy) เป็นวิธีบำบัดด้วยกลิ่น โดยใช้ น้ำมันหอมระเหยสกัดจากพืชสมุนไพร
- 3) วารีบำบัด (Hydro Therapy) มีรูปแบบแตกต่างกันไป ตั้งแต่การแช่ตัว อบตัว ห่อตัว การประคบ การสูดดม หรือใช้น้ำร้อนจัดสลับเย็นจัด การฉีดน้ำ การรดน้ำ การว่ายน้ำ
- 4) โภชนาการบำบัด (Nutrition Therapy) เน้นการกินสารอาหารตามธรรมชาติ หลักเลี้ยงอาหารแห้ง อาหารปรุงแต่ง หรือปนเปื้อนสารเคมีและสารอาหารดัดแปลง
- 5) การบำบัดจากลมหายใจ (Exercis Breathing Therapy) เป็นวิธีบำบัดที่พบมากในสปายุคปัจจุบัน ซึ่งมีการออกกำลังกายหลากหลายรูปแบบด้วยกัน ทั้งแบบแอโรบิกและยืดเส้นยืดสาย เช่น โยคะ ชี่กง ฯลฯ แต่ต้องมีครูฝึกคอยให้คำแนะนำที่ถูกต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6) สมุนไพรบำบัด (Herbal Therapy) เป็นการใช้สมุนไพรที่ให้กลิ่นหอมมาเป็นอาหารหรืออาหารเสริม ใช้น้ำปรุงผิวพรรณ อาทิ การอบไอน้ำ การแช่ตัว

และจากการศึกษาข้อมูลข้างต้น การให้บริการด้านสปาเพื่อสุขภาพและความงามนั้น ถือเป็นส่วนสำคัญสำหรับใช้ในการออกแบบโครงการรีสอร์ทและสปา จังหวัดแม่ฮ่องสอน ทั้งนี้การให้บริการสปาแต่ละประเภทนั้น จำเป็นต้องใช้นักบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการให้บริการสปาในประเภทนั้นๆ เพื่อให้เกิดความประทับใจและได้ผลดีเยี่ยมกับผู้ที่เข้ามาใช้ในตัวโครงการ

ซึ่งโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa)จัดเป็นการให้บริการสปา(Spa)ในรูปแบบโรงแรมและรีสอร์ท ทสปา (Hotel & Resort Spa) ซึ่งเป็นโครงการที่เน้นการจัดทัศนียภาพและบรรยากาศภายในตัวโครงการที่สวยงาม นำเอาธรรมชาติเข้ามาใช้ในการสร้างความผ่อนคลายให้กับส่วนของสปามากขึ้น แต่จะพิเศษตรงที่มีการใช้โคลนร้อน ซึ่งนับว่าเป็นสินค้าขึ้นชื่อของจังหวัดแม่ฮ่องสอน มาใช้เป็นจุดเด่นของสปา

2.2 การศึกษาประเภทของโครงการ

ความหมายของรีสอร์ทและสปา(Spa)²

รีสอร์ทจัดเป็นโรงแรมประเภทที่แบ่งตามระยะเวลาการเข้าพัก ซึ่งส่วนมากแล้วนั้น นักท่องเที่ยวที่จะมาพักในรีสอร์ท จะพักเป็นเวลาตั้งแต่ 3 วันขึ้นไป จนถึง 20 วัน ซึ่งจะเน้นการตกแต่งและการสร้างบรรยากาศให้มีลักษณะที่งดงาม ผ่อนคลาย รีสอร์ทหลายแห่งมักจะใช้ธรรมชาติเป็น Concept ในการตกแต่งและสร้างบรรยากาศภายในโครงการ หรืออาจจะมีการนำสปา(Spa)มาช่วยในการสร้างจุดเด่นของโครงการ เนื่องจากสปา(Spa)นั้น เป็นลักษณะการบำบัดที่ต้องอาศัยธรรมชาติ และถ้าใกล้เคียงกับธรรมชาติมากขึ้น ก็จะทำให้ช่วยสร้างบรรยากาศในการทำสปา(Spa)ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2.3 การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ

ขั้นตอนการศึกษาสำรวจและวิเคราะห์ ด้านการลงทุนและความเป็นไปได้ในด้านเศรษฐกิจ ประกอบไปด้วย 3 หัวข้อ คือ

² การโรงแรมเบื้องต้น(2551);นงคินุช ศรีธนาอนันต์.

- 2.3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น (Feasibility Study)
- 2.3.2 ค่าใช้จ่ายโครงการ (Cost Element Project)
- 2.3.3 แหล่งเงินทุน (Sources of Financing)

2.3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ขั้นต้น (Feasibility Study)

การศึกษาสำรวจและวิเคราะห์แบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนดังต่อไปนี้ คือ

- การสำรวจทำเลที่ตั้ง (The Site or Location)
- การสำรวจการตลาด (The Market)
- การวางแผนทางการเงิน (Financial Projections)

● การสำรวจทำเลที่ตั้ง (The Site or Location)

ประเทศไทย ถือเป็นประเทศที่ติดอันดับเรื่องของการท่องเที่ยวในระดับโลก เนื่องจากสภาพภูมิศาสตร์ที่หลากหลาย และกระจายตัวออกไปในแต่ละภูมิภาค ทำให้แต่ละภูมิภาคนั้นมีจุดเด่นในการท่องเที่ยวแตกต่างกันออกไป ถือเป็นจุดขายอย่างหนึ่งของประเทศไทย ทั้งนี้ ภูมิภาคที่ถือว่าเป็นภูมิภาคที่ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวให้มาเยือนปีละหลายล้านคนนั้น ได้แก่ ภาคเหนือ ซึ่งภาคเหนือนี้ ถือเป็นภูมิภาคที่ประกอบไปด้วยเทือกเขาที่สลับซับซ้อน มีความโดดเด่นทางด้านวัฒนธรรม และภูมิอากาศที่หนาวเย็น ดังนั้น จึงสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

รีสอร์ทและสปา ถือเป็นโครงการที่ต้องการลักษณะของทำเลที่ตั้งที่มีความเป็นส่วนตัว มีภูมิทัศน์ที่งดงาม การคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบาย มีสถานที่ที่เป็นจุดสนใจของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ รวมถึงตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีกลุ่มเป้าหมายของโครงการคือ นักท่องเที่ยวที่ต้องการท่องเที่ยวและมาผ่อนคลายความเครียด และเป็นผู้ที่มีรายได้สูง ซึ่งถือได้ว่า ภาคเหนือจัดเป็นภูมิภาคที่มีปัจจัยต่างๆครบถ้วนตามที่ต้องการ จังหวัดในเขตของภาคเหนือที่มีภูมิประเทศที่สวยงาม ประกอบไปด้วยเทือกเขาสลับซับซ้อนนั้น ได้แก่ จังหวัดเชียงราย เชียงใหม่ แม่ฮ่องสอน และน่าน

เมื่อพิจารณาปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ พบว่าจังหวัดในภาคเหนือที่มีความน่าสนใจ คือ จังหวัดแม่ฮ่องสอน เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีภูมิประเทศที่สวยงาม มีความโดดเด่นในเรื่องของวัฒนธรรมแบบวิถีชาวบ้าน วิถีความเป็นอยู่แบบดั้งเดิมของชนเผ่าต่างๆ และเป็นจังหวัดที่มีอากาศหนาวเย็น นอกจากนี้ จังหวัดแม่ฮ่องสอน ยังเป็นจังหวัดที่มีทรัพยากรการท่องเที่ยวธรรมชาติที่งดงาม ประเพณี วัฒนธรรมของชุมชนยังคงเหลืออยู่ ซึ่งถือเป็นจังหวัดที่น่าสนใจ และ

เหมาะแก่กลุ่มเป้าหมาย คือนักท่องเที่ยวที่ต้องการมาท่องเที่ยวเพื่อเยี่ยมชมธรรมชาติและมาพักผ่อนเพื่อผ่อนคลายความเครียด

ทั้งนี้ จังหวัดแม่ฮ่องสอน ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวที่หลากหลายที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ และหนึ่งในนั้นก็คือ ภูโคลน ซึ่งเป็นการทำสปาในรูปแบบของการใช้โคลนร้อนบำบัด แต่ยังมีรีสอร์ตที่มีบริการทางด้านสปา ซึ่งจะพบว่า รีสอร์ตที่ให้บริการสปาในจังหวัดแม่ฮ่องสอน มีเพียง 5 แห่งเท่านั้น และยังไม่มีย รีสอร์ตแห่งใดรองรับการทำสปาจากโคลนภูเขาไฟ ที่เป็นของขึ้นชื่อของทางจังหวัด

● การสำรวจการตลาด (The Market)

จากตารางที่ 1.1.2 และกราฟที่ 1.1.1 ในบทที่ 1 ทางด้านบนจะพบว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้ามาในจังหวัดแม่ฮ่องสอนจะเป็นชาวไทย ซึ่งมีจำนวนมากกกว่านักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ และมีอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าในช่วงปี พ.ศ.2551 ตลาดการท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอนจะลดน้อยลงเพราะสถานการณ์ทางการเมือง แต่พอพ้นช่วงนั้นมาแล้วก็จะพบว่าตลาดการท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอนมีกราฟที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในทุกปี

ถ้าสังเกตจากแผนภูมิที่ 1.1.1 ในบทที่ 1 จากเว็บไซต์ของการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดแม่ฮ่องสอนพบว่า จังหวัดแม่ฮ่องสอนพบว่ามีรีสอร์ตทั้งหมดจำนวน 230 แห่ง ซึ่งหากสังเกตจากแผนภูมิด้านบนแล้วนั้นจะพบว่ามีจำนวนรีสอร์ตทั่วไปจำนวนมากที่สุด รองลงมาจะเป็นเกสต์เฮ้าท์ และมีเพียง 5 รีสอร์ต ที่มีการให้บริการสปา ได้แก่ ดิ เอีย ปาย รีสอร์ต แอนด์สปา, ปาย ฮอท สปริง สปา รีสอร์ท, บ้านสมุนไพรราย, ปาย ดูร์ ซี รีสอร์ต แอนด์สปา, ปาย ริเวอร์ เมาร์ทเทน รีสอร์ต แอนด์สปา ซึ่งแต่ละรีสอร์ตนั้นต่างมีการให้บริการสปาที่แตกต่างกัน เช่น ปาย ฮอทสปริง สปา รีสอร์ท จะให้บริการสปาในรูปแบบของการแช่น้ำแร่จากแหล่งน้ำแร่ธรรมชาติ บ้านสมุนไพรราย จะให้บริการทำสปาจากการบำบัด ซึ่งยังไม่มีย รีสอร์ตที่มีการให้บริการสปาจากโคลนดำที่ได้นับว่าเป็นของขึ้นชื่อของทางจังหวัดแม่ฮ่องสอน

● การวางแผนทางการเงิน (Financial Projections)

ก่อนเริ่มดำเนินงานโครงการจะต้องมีการวางแผนทางการเงินเพื่อประมาณรายรับ-รายจ่ายของการดำเนินโครงการ เพื่อทราบถึงการคืนทุนของการประกอบการรีสอร์ต

ตารางที่ 2.3.1 แสดงประมาณรายได้ (Estimate Revenue) ของโรงแรมในประเทศไทย

รายได้ (Revenue)	ร้อยละ
ห้องพัก (Rooms)	50%
อาหาร (Food)	30%
เครื่องดื่ม (Beverage)	10%
โทรศัพท์ โทรสาร อินเทอร์เน็ต ฯลฯ (Telecommunication)	5%
แผนกอื่นๆ เช่น ซักรีด, กีฬา, จอดรถ ฯลฯ (Others)	5%
รวม	100%

ที่มา: การบริหารการจัดการและปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21; ปรีชา แดงโรจน์

ตารางที่ 2.3.2 แสดงประมาณการรายจ่าย (Estimate Expenses) ของโรงแรมในประเทศไทย

รายจ่าย (Expenses)	ร้อยละ
บัญชีเงินเดือน ค่าอบรม และผลประโยชน์ต่างๆของพนักงาน	15%
ดอกเบี้ย (Interest) *กรณีเป็นลูกหนี้ธนาคาร	14%
ค่าใช้จ่ายแผนกต่างๆ (Department Expenses)	13%
ต้นทุนอาหาร (Food Cost)	12%
ต้นทุนพลังงานไฟฟ้า, น้ำมัน, แก๊ส, น้ำประปา (Utility Cost)	10%
ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)	9%
การตลาด (Marketing)	6%
ฝ่ายบริหารจัดการทั่วไป (Administration & General)	5%
ค่าบริการจัดการ (Management Fee) *กรณีเป็นโรงแรมในเครือขาย	4%
ต้นทุนเครื่องดื่ม (Beverage Cost)	2.5%
กำไร (Profit)	9.5%
รวม	100%

ที่มา : การบริหารจัดการและปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21; ปรีชา แดงโรจน์

หมายเหตุ โคนประมาณ ตัวเลขสูง/ต่ำ/กำไร/ขาดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของแต่ละโรงแรม

สรุป จากรายตารางที่ 2.3.1 และในตารางที่ 2.3.2 นั้น พบว่ารายได้ส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 50 มาจากรายได้จากห้องพัก รองลงมาเป็นอาหารและเครื่องดื่ม คิดเป็นร้อยละ 30 และร้อยละ 10 ตามลำดับ จึงจะต้องมีการให้ความสำคัญทั้งในการบริการและการสร้างบรรยากาศต่างๆในส่วนเหล่านี้ นำเอกลักษณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของทางรีสอร์ทมาเป็นจุดเด่นและสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยวที่มาเข้าพักและใช้บริการ เพื่อที่จะทำให้นักท่องเที่ยวเหล่านี้กลับมาใช้บริการกับทางรีสอร์ทอีกครั้ง

2.3.2 ค่าใช้จ่ายของโครงการ (Cost Element Project)

ค่าใช้จ่ายนี้หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่เจ้าของโครงการโรงแรมหรือรีสอร์ทต้องจัดหามาให้ เพื่อสร้างโครงการของตนเองเป็นจริงขึ้นมา ค่าใช้จ่ายนี้ประกอบด้วย

- 1) ค่าที่ดินและการปรับปรุง (Land)
- 2) ค่าก่อสร้าง (Construction)
- 3) ค่าดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (Interest During Construction)
- 4) ค่าตกแต่งภายใน (Interior)
- 5) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องประดับตกแต่งและเครื่องมือเครื่องใช้ (Furniture, Equipment)
- 6) อุปกรณ์วัสดุเครื่องมือเครื่องใช้ในการดำเนินงาน (Operation, Equipment)
- 7) สินค้าและข้าวของเครื่องใช้ (Inventories)
- 8) ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดกิจการ (Preopening Expenses)
- 9) ทุนดำเนินงาน (Working Capital)

2.3.3 แหล่งเงินทุน (Sources of Financing)

ส่วนมากแหล่งเงินทุนสนับสนุนผู้สร้างโครงการรีสอร์ท มักจะเป็นแหล่งเงินทุนเดียวกันที่สนับสนุนผู้ประกอบการค้าประเภทอื่นๆ อาจจะมีแหล่งเงินทุนสำหรับสนับสนุนธุรกิจรีสอร์ทเป็นพิเศษ ได้แก่

- 1) เงินกู้ระยะยาวโดยมีสินทรัพย์ประกัน (Long-term Mortgage) จากธนาคารหรือบริษัทประกันภัย
- 2) เงินกู้ยืม (Loans) จากหน่วยงาน เช่น ธนาคารโลก หรือธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้า ที่มีไว้สำหรับการพัฒนาส่งเสริมธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคต่างๆ
- 3) เงินกู้ยืมจากหน่วยงานรัฐบาล หรือหน่วยงานการท่องเที่ยวเพื่อวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศนั้นๆ หากมีเงินทุนสนับสนุนเป็นคนละมาตรากับเงินรายได้ของโรงแรม จำต้องพิจารณาบทวนถึงการแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะมีผลต่อสถานการณ์การเงินของโรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

จากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของโครงการ โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) เป็นสปาในรูปแบบของโรงแรมและรีสอร์ทสปา (Hotel & Resort Spa) ซึ่งจะเน้นการจัดบรรยากาศและทัศนียภาพให้สวยงาม มีบรรยากาศที่ผ่อนคลายโดยการใช้โคลนร้อนในการบำบัด ซึ่งโคลนร้อนนั้นหากมองจากภาพรวมทั้งประเทศ จะมีแหล่งโคลนอยู่ ๓ แห่ง คือจังหวัดกระบี่ จังหวัดตราด และจังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้นถือว่าเป็นจังหวัดแห่งเดียวในภาคเหนือที่มีแหล่งโคลนจากภูเขาไฟ และเป็นอีกจังหวัดที่มีนักท่องเที่ยวมาเที่ยวชมเป็นอันดับต้นๆของภาคเหนือ เนื่องจากมีทรัพยากรธรรมชาติที่ยังสมบูรณ์ สวยงาม เหมาะแก่การพักผ่อน จังหวัดแม่ฮ่องสอนจึงเหมาะที่จะจัดตั้งโครงการรีสอร์ทและสปาขึ้น เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ไม่เพียงพอต่อจำนวนนักท่องเที่ยว และมีโครงสร้างของการตลาดตามมาตรฐานของการจัดการโรงแรมเบื้องต้น



บทที่ 3

การศึกษาอาคารตัวอย่าง

การศึกษาอาคารกรณีศึกษาของโครงการรีสอร์ทและสปา(Spa)จังหวัดแม่ฮ่องสอน จุดประสงค์เพื่อศึกษาโครงการที่มีลักษณะการทำงานที่มีความคล้ายคลึงกันหรือโครงการที่มีส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงการที่มีลักษณะในการดำเนินงานเหมือนกันรวมถึงศึกษาแนวคิดทางการออกแบบสถาปัตยกรรมการวางผังโครงการและการจัดการโครงการลักษณะการดำเนินธุรกิจและการบริหารโครงการ ในการศึกษาอาคารกรณีศึกษามีเกณฑ์ในการเลือกศึกษาโครงการดังต่อไปนี้

1. เป็นโครงการตัวอย่างที่มีความน่าสนใจในการวางผังโครงการให้เข้ากับพื้นที่
2. การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่มีการสร้างบรรยากาศการจัดการเรื่อง Space และ Form ที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์
3. การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกัน

3.1 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่มีความน่าสนใจในการวางผังโครงการให้เข้ากับพื้นที่

3.1.1 sala เขาใหญ่ รีสอร์ท



รูปที่ 3.1 แสดงทัศนียภาพโดยรอบของSALA เขาใหญ่ รีสอร์ท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการ สถานพักตากอากาศ

ที่ตั้ง 99 หมู่ 11, วังกะทะ, ปากช่อง, อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่, เขาใหญ่, ประเทศไทย 30130

จำนวนห้อง 7 ห้อง

1. ข้อมูลทั่วไป

sala เขาใหญ่รีสอร์ท เป็นรีสอร์ทสไตล์โมเดิร์นที่มีห้องพักเพียง 7 ห้อง และมีพูลวิลล่าอีก 2 ห้อง พูลวิลล่าทั้งสองห้องจะมีสระว่ายน้ำและเตาผิงส่วนตัว โดยที่นี้จะมี concept คือ "underground" ซึ่งจะมีการตกแต่งห้องให้ดูเหมือนอยู่ใต้ดินและมีโครงสร้างบางส่วนที่ซ่อนอยู่ใต้ดินเพื่อรักษามุมมองในการชมวิว เนื่องจากที่ตั้งเป็นภูมิประเทศแบบเนินเขาที่สามารถมองเห็นวิวได้อย่างชัดเจน และในวิลล่าแต่ละหลังนั้นจะมีเอกลักษณ์คือ มีตาข่ายเปิดโล่งเพื่อให้ชมวิวอยู่ทุกหลัง

2. ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม

- 1) ส่วนห้องพัก
- 2) ส่วนLobby
- 3) ห้องอาหาร
- 4) คอฟฟี่ช็อป
- 5) ห้องสมุด
- 6) ห้องเก็บกระเป๋า
- 7) รมเซอร์วิส
- 8) บาร์
- 9) ส่วนสปา
- 10) สระว่ายน้ำ
- 11) ห้องนั่งเล่น/ดูทีวีส่วนกลาง
- 12) จุดบริการทัวร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.2 ภาพแสดงส่วนLobby

- ส่วน Lobby จะเน้นการเปิดโล่ง เพื่อจะให้นักท่องเที่ยวหรือแขกผู้เข้าพักสามารถมองเห็นวิวได้ 360 องศา ตัวอาคารจะมีลักษณะเป็นสองชั้น ชั้นบนจะมีสระว่ายน้ำ ส่วนร้านอาหาร และมุมนั่งเล่น



รูปที่ 3.3 แสดงส่วนนั่งเล่นในตอนกลางคืน

รูปที่ 3.4 แสดงห้องอาหารกลาง



รูปที่ 3.5 ภูมิทัศน์โดยรอบของโครงการSala เขาใหญ่รีสอร์ท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.7 แสดงภายในห้องพักแบบ ดีลักซ์รูม

- ห้อง One bed room pool villa suite

ห้อง One bed room pool villa suite เป็นบ้านพักปรับอากาศที่มีขนาด 164 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องนอนและห้องนั่งเล่นแยกเป็นสัดส่วน วิลล่าในแต่ละหลังจะมีเตียงขนาดใหญ่ 2 เตียง และเห็นมุมมองของวิหุบเขาของเขาใหญ่ด้านล่าง ในแต่ละหลังจะมีที่วิวจอบนและอินเตอร์เน็ตไร้สาย และมีมินิบาร์ ในส่วนของห้องน้ำนั้น จะมีทั้งส่วนอาบน้ำและอ่างอาบน้ำ และยังมีเตาผิง 2 ที่ คือเตาผิงก๊าซในห้องน้ำและ ที่สำคัญเตาผิงและเก้าอี้นั่งชมวิวดูอีกด้วย



รูปที่ 3.8 ดาดฟ้าด้านบนของ pool Villa suite



รูปที่ 3.9 ภายใน pool villa suite



รูปที่ 3.10 ส่วนห้องนอนของ pool Villa suite



รูปที่ 3.11 วิวทัศน์โดยรอบของ pool Villa suite

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้อง SALA pool villa

ห้อง SALA pool villa เป็นห้องพักปรับอากาศที่มีขนาดพื้นที่ทั้งหมด 134 ตารางเมตร เพียงขนาดคิงไซส์จำนวน 2 เตียง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวได้จากทุกห้อง ในห้องมีบริการต่างๆเพื่อเพิ่มความสะดวกสบาย เช่น มีทีวีจอแบน และระบบบันเทิงดีวีดี มินิบาร์ ในส่วนห้องน้ำนั้นจะประกอบด้วยอ่างอาบน้ำ ในห้องนี้มีเตาผิง 2 เตาคือ เตาคิงในห้องน้ำและเตาคิงไม้เล็กๆที่อยู่บนดาดฟ้า



รูปที่ 3.12 แสดงมุมนั่งเล่นในส่วนห้องพัก

รูปที่ 3.13 แสดงภายในห้องพัก



รูปที่ 3.14 แสดงบริเวณรอบๆบ้านพัก SALA pool villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ sala เขาใหญ่ รีสอร์ท

ด้านการวางอาคารให้เหมาะสมกับลักษณะของพื้นที่

จากการศึกษาโครงการ sala เขาใหญ่ รีสอร์ท โครงการดังกล่าวถือว่ามีการรักษาความเป็นเนินเขา ลักษณะของภูมิประเทศของเขาใหญ่ได้ดี โดยการนำเอาที่พักบางส่วนยอมให้อยู่ในส่วนของชั้นใต้ดิน เพื่อที่จะให้ชั้นบนสามารถเปิดโล่งมองเห็นวิวรอบๆตัวโครงการได้ และมีการใช้พื้นที่มาตั้งเป็น Concept ซึ่งถือเป็นจุดเด่นของตัวโครงการ

ด้านการตกแต่งโครงการให้เข้ากับ ลักษณะภูมิประเทศโดยรวม

การใช้ปูนเปียกและนำไม้มาตกแต่งในบางจุดนั้น สร้างความทันสมัยได้เป็นอย่างดี แต่ในบางส่วนยังมีการตกแต่งที่ไม่เข้ากับพื้นที่ เช่น ลักษณะของสระว่ายน้ำที่โค้งมน ถึงแม้ว่าจะช่วยสร้างจุดเด่น แต่กลับทำให้สระว่ายน้ำดูมีขนาดเล็กกว่าปกติ และดูไม่เข้ากับสนามหญ้าในบริเวณด้านหน้า Villa เพราะทำให้สระว่ายน้ำไม่มีความเป็นส่วนตัว

3.2 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่มีการสร้างบรรยากาศ การจัดการเรื่อง Space และ Form ที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์

3.2.1 PURI PAI RESORT (ภูริพายีรีสอร์ท)



รูปที่ 3.15 ภูมิทัศน์ในตัวโครงการภูริพายีรีสอร์ท

โครงการ	สถานพักตากอากาศ
ที่ตั้ง	130 หมู่ 1 ตำบลแม่นาเติง อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ประเทศไทย
จำนวนห้อง	21 ห้อง

1. ข้อมูลทั่วไป

เป็นรีสอร์ทแนวบ้านพักตากอากาศ ที่ตกแต่งด้วยเอกลักษณ์แบบไทยร่วมสมัย โดยใช้ Concept “วิถีชีวิตของปาย” โดยจะแบ่งออกเป็นสองส่วนคือส่วนห้องดีลักซ์รูม และส่วนของ villa ส่วนห้องดีลักซ์นั้น จะมีทั้งหมด 16 ห้อง และส่วนของ villa จะมีทั้งหมด 5 หลัง โดยจะแบ่งเป็น 3 แบบ ได้แก่ POOL VILLA 2 หลัง, PURI VILLA 3 หลัง และ DELUXE ROOM 16 ห้อง

2. ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม

เป็นรีสอร์ทที่จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของวิลล่า และ ส่วนของห้องดีลักซ์รูม โดยมีส่วนต่างๆ ในตัวโครงการ ดังนี้

- 1) ส่วนห้องพัก
- 2) ส่วนบ้านพัก
- 3) ส่วน Lobby
- 4) ห้องอาหาร
- 5) สระว่ายน้ำ
- 6) จุดนั่งชมวิว/สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการเดินทาง
- 7) บาร์
- 8) ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง
- 9) ห้องประชุม
- 10) ห้องเลี้ยงเด็กเล็ก
- 11) ห้องเก็บกระเป๋า
- 12) พื้นที่สูบบุหรี่
- 13) ห้องคอมพิวเตอร์
- 14) ห้องสปา
- 15) ส่วนครัว
- 16) ที่จอดรถ
- 17) มีบริการจักรยานให้เช่า
- 18) บริการซักรีด
- 19) ส่วนบริการรถรับส่งถึงสนามบิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.16 ภาพส่วนห้องอาหารของภูริพายีรีสอร์ท



รูปที่ 3.17 ภาพแสดงส่วน Lobby กลางของภูริพายีรีสอร์ท



รูปที่ 3.18 แสดงสระว่ายน้ำที่อยู่ติดกับLobby



รูปที่ 3.19 แสดงบริเวณจุดนั่งชมวิว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.ศึกษาชนิดของห้องพัก

- ส่วน Pool Villa

เป็นบ้านแฝดที่มีสระว่ายน้ำคั่นกลางระหว่างบ้าน2หลัง โดยห้องนอนนั้นจะสามารถมองเห็นวิวนาข้าวและวิวของภูเขาของอำเภอปายได้ 180 องศา ตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ไม้สักที่เป็นไม้เอกลักษณ์ของภาคเหนือ ในตัวบ้านพัก จะมีส่วนของห้องน้ำ1ห้อง และมีห้องครัวและห้องรับประทานอาหารในทุกหลัง โดยถ้าแขกผู้เข้าพักมากกว่า3คน สามารถเหมาจองทั้ง 2 หลังได้



รูปที่ 3.20 ภาพแสดงตัวบ้านพักประเภท Pool Villa



รูปที่ 3.21 แสดงทัศนียภาพที่สามารถมองจากระเบียงของห้องพักแบบPool villa



รูปที่ 3.22 แสดงส่วนห้องนอนของ Pool Villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.23 แสดงภายในห้องพักแบบ Pool Villa

- ส่วน PURI Villa

จะเป็นบ้านแฝดที่สามารถเหมาทั้งหลังหรือจองเฉพาะห้องเดี่ยวก็ได้ มีการตกแต่งคล้ายกับ Pool Villa โดยการใช้ไม้สักที่เป็นไม้เอกลักษณ์จากทางเหนือ ในการทำเฟอร์นิเจอร์ มีทั้งหมด 3 หลัง



รูปที่ 3.24 แสดงบ้านพักแบบ PURI Villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วน Deluxe room

Deluxe room จะตกแต่งแบบสมัยใหม่ เน้นความทันสมัย โดยจะอยู่ทางด้านหลังของตัวโครงการและมีทางเชื่อมไปสู่ส่วนต้อนรับของโรงแรม โดยมีแบ่งออกเป็น 2 type คือ

- One bed deluxe room
- Two bed deluxe room



รูปที่ 3.25 แสดง ภายในห้องนอนของ Deluxe room



รูปที่ 3.26 แสดง ส่วนต่างๆภายในห้องพักแบบ Deluxe Room



รูปที่ 3.27 แสดงด้านหน้าของห้องพักแบบ Deluxe room

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ PURI PAI RESORT (ภูริพายีรีสอร์ท)

ด้านการสร้างบรรยากาศ

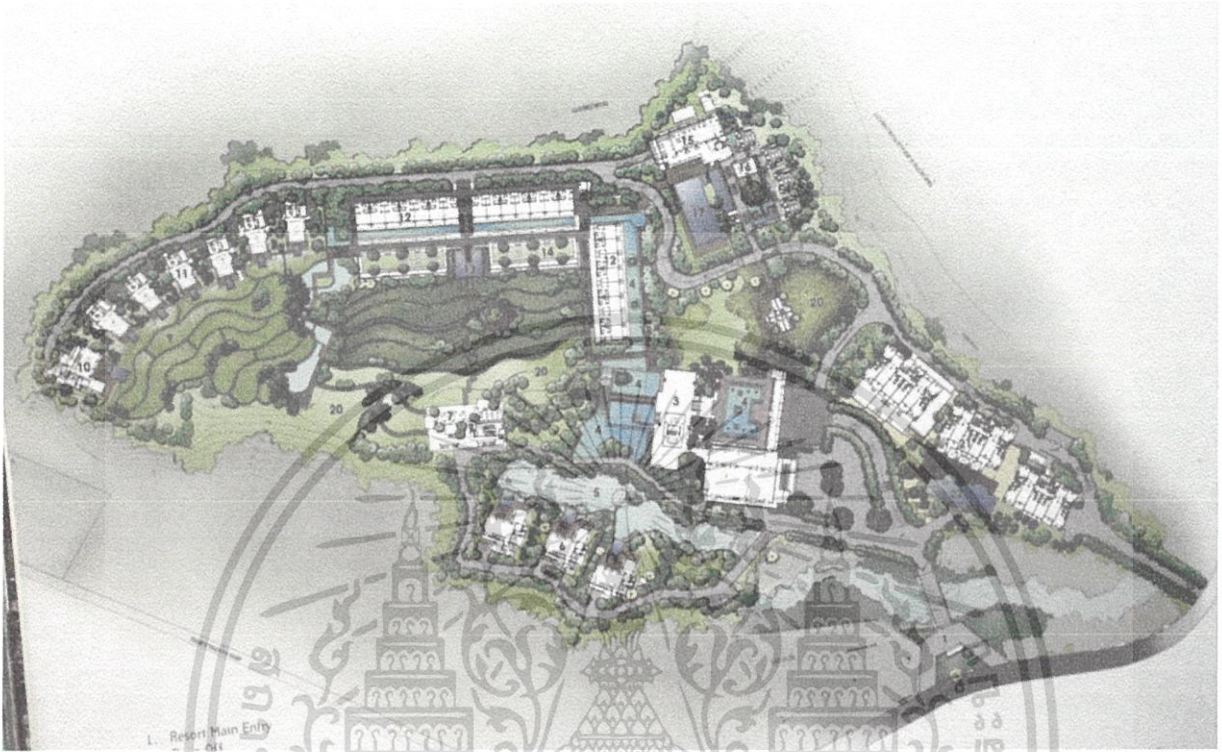
มีการใช้พื้นที่ชั้นสองของอาคาร Main Lobby เป็นตัวสร้างบรรยากาศทั้งหมดของโครงการ โดยเปิดพื้นที่ส่วนนั่งเล่นให้โล่ง สามารถมองเห็นวิวภูเขาและทุ่งนาได้รอบๆทิศ ถือว่าเป็นการดึงเอาวิวรอบโดยการเป็นจุดสนใจ และในส่วนการสร้างบรรยากาศภายในโครงการนั้น จะเน้นการตกแต่งที่ทันสมัย หรือ Modern style และเน้นการจัด Landscape แบบโล่ง เน้นเส้นสายของทางเดินเป็นหลัก แต่จะจัดสวนในส่วน Villa เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้กับ Villa ในแต่ละหลัง แต่ความโล่งของบริเวณอื่นๆทำให้ดูร้อน และทำกิจกรรมค่อนข้างจะลำบาก

การจัดการเรื่อง Space และ Form ที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์

Main Lobby ทำให้โครงสร้างดูมีเอกลักษณ์ เพราะมีการใช้รูปทรงหลังคาจั่วโดยกรุไม้ Shingle ซึ่งเป็นตัวดึงจุดสนใจแทบจะทั้งหมดของโครงการเลยก็ว่าได้ และยังมี Coffee bar ที่ติดกับสระว่ายน้ำซึ่งสามารถมองเห็นวิวทุ่งนากับภูเขาได้ ซึ่งเรียกว่าได้เป็นรีสอร์ทที่มีสระว่ายน้ำเพียงไม่กี่แห่งในอำเภอพายี ส่วน Villa ได้นำเอาการตกแต่งแบบไทยๆมาผสมผสาน เช่น ติ๊ะไม้สักเก่าๆ เพล นำมาผสมกับการออกแบบ Villa แบบ Modern ซึ่งถือว่ามีความเป็นเอกลักษณ์ และยังทำให้บ้านแบบ Modern ดูอบอุ่นมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

3.3 การศึกษาและวิเคราะห์อาคารตัวอย่างที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกัน

3.3.1 Veranda the High Resort Chiang Mai (วิรันดา เดอะ ไฮน์ รีสอร์ท เชียงใหม่)



รูปที่ 3.28 ภาพ Lay out ของโครงการ วิรันดา เดอะ ไฮน์ รีสอร์ท เชียงใหม่

โครงการ	รีสอร์ทและสปา
ที่ตั้ง	192 หมู่ 2 ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย 50230
จำนวนห้อง	80 ห้อง

1. ข้อมูลทั่วไป

วิรันดารีสอร์ทจะแบ่งออกเป็นสองโซน ด้านหนึ่งที่เป็นส่วนที่จะแสดงถึงมรดกทางวัฒนธรรมของภาคเหนือและอีกโซนจะเป็นการตกแต่งแบบร่วมสมัยสไตล์วิรันดา ซึ่งที่นี่มีห้องพักทั้งหมด 80 ห้อง แนวคิดในการออกแบบโครงการ ได้แรงบันดาลใจมาจาก วัดต้นเกว๋น จังหวัดเชียงใหม่ มีการนำการตกแต่งในหลายๆส่วนเป็นแบบล้านนา



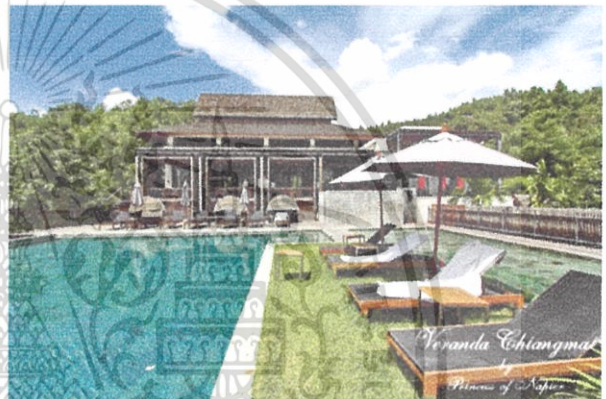
รูปที่ 3.29 ภาพส่วนร้านอาหารในตัวโครงการ



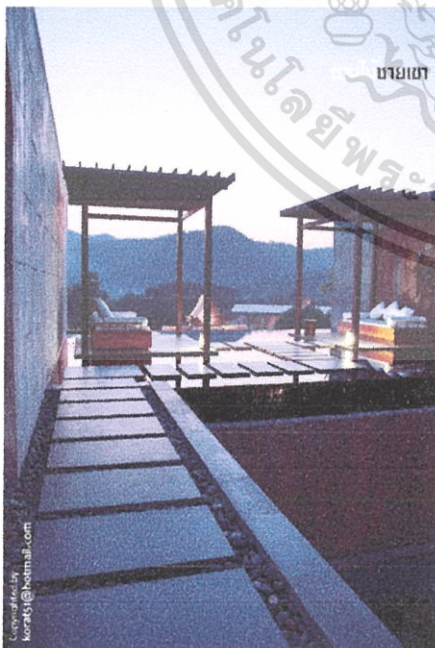
รูปที่ 3.30 ภาพสระว่ายน้ำกลางแจ้งของส่วนกลาง



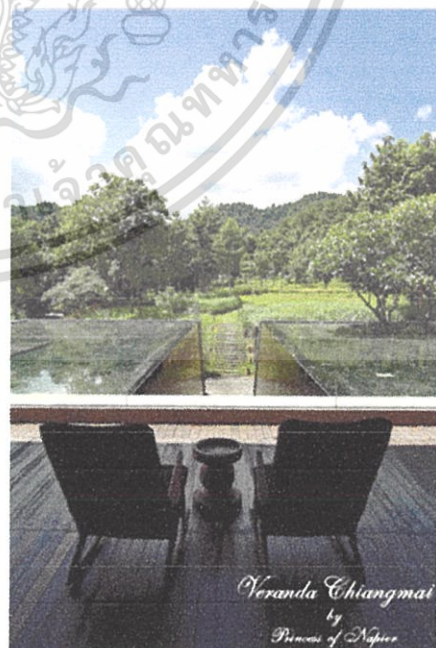
รูปที่ 3.31 ทางเดินในส่วนต้อนรับของโครงการ



รูปที่ 3.32 ห้องอาหาร The Higher Room



รูปที่ 3.33 ทางเดินไปยังส่วนนั่งเล่นของสปา



รูปที่ 3.34 ที่นั่งเล่นของส่วนรับรอง

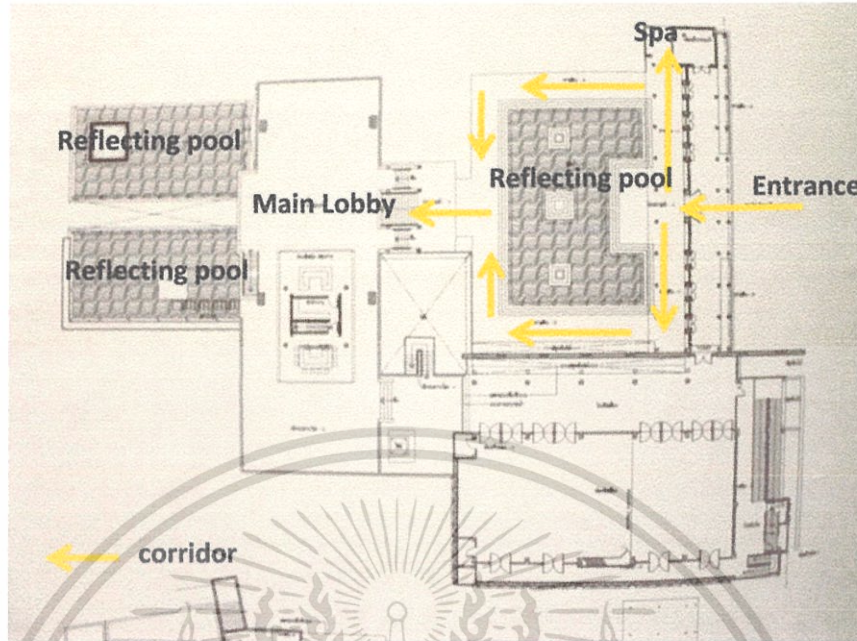
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.ศึกษาส่วนสถาปัตยกรรม

- 1) ส่วนห้องพัก
- 2) ส่วนLobby
- 3) ห้องประชุม
- 4) ร้านอาหาร
- 5) ห้องอาหาร
- 6) คอฟฟี่ช็อป
- 7) ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง
- 8) บาร์
- 9) ห้องสมุด
- 10) ร้านค้า
- 11) รুমเซอร์วิส
- 12) บริเวณสำหรับให้เช่าจักรยาน
- 13) พื้นที่สูบบุหรี่
- 14) บารริน้ำ
- 15) สระว่ายน้ำ
- 16) ห้องเก็บกระเป๋า
- 17) จุดบริการทัวร์
- 18) บริเวณสำหรับฝากเลี้ยงเด็ก
- 19) ที่จอดรถ
- 20) สโมสรสำหรับเด็ก
- 21) บริเวณสปา
- 22) ห้องฟิตเนส
- 23) สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก
- 24) บริเวณให้บริการตู้รับรถ
- 25) บริเวณให้บริการซักรีดเสื้อผ้า
- 26) ร้านเสริมสวย

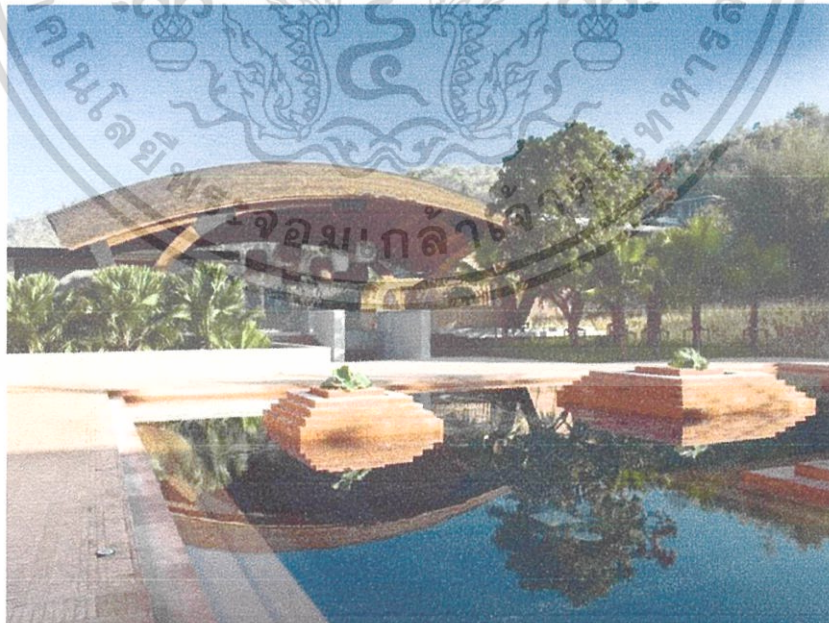
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วน main Lobby



รูปที่ 3.35 แสดง plan main Lobby

จากการศึกษาจากรูปที่ 3.43 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีการสร้างบรรยากาศก่อนจะถึง main Lobby โดยการสร้างสระน้ำที่ตกแต่งในแบบล้านนา ซึ่งทางเข้าของ main Lobby จะติดกับ Dropoff และที่จอดรถทางด้านบน และยังสามารถเดินทางแบบเหินๆไปยังส่วนสปาได้อีกด้วย

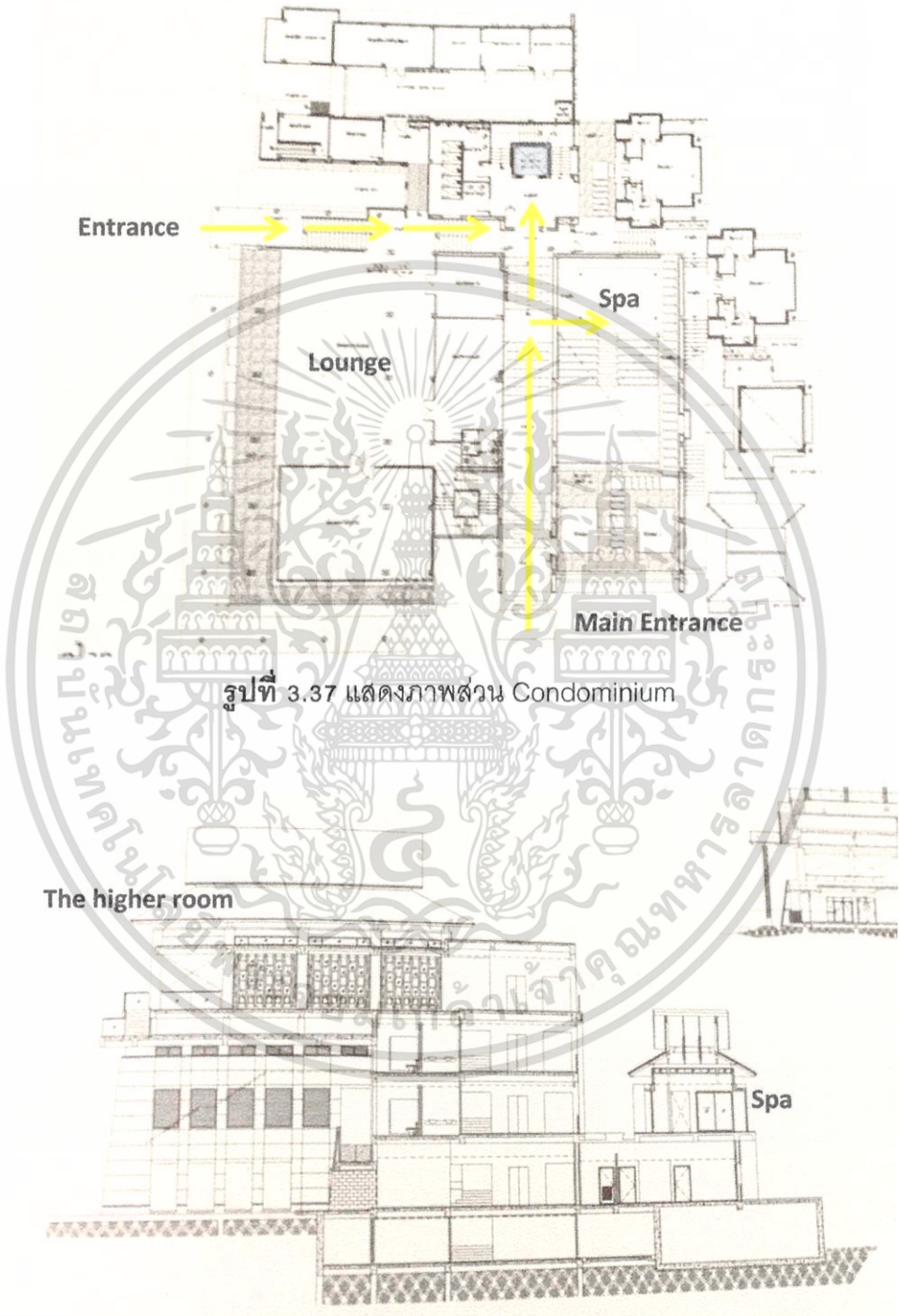


รูปที่ 3.36 แสดงภาพส่วน main Lobby

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนห้องอาหาร

ทางรีสอร์ทจะมี 2 ร้าน คือ ระเบียบงา และ The Higher Room



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคาร Condominium จะมีทั้งหมด 5 ชั้น ซึ่งอาคารนี้จะประกอบไปด้วย Fitness , Swimming pool , Spa , ห้องพัก และร้านอาหาร ที่อยู่ชั้นบนสุด หรือมีชื่อว่า The Higher Room ซึ่งเป็นห้องอาหารที่เป็นจุดเด่นของตัวโครงการ ซึ่งจะติดกับสระว่ายน้ำที่สามารถมองเห็นวิวภูเขาของจังหวัดเชียงใหม่ได้ ส่วนสปา(Spa)จะอยู่ในชั้น 2 ซึ่งสามารถเดินเข้ามาจากทางเข้าหลักได้ สปา(Spa)ของที่นี่จะมีจุดเด่นที่มีที่นั่งชมวิวของสปา(Spa)ที่สวยงาม เพราะเป็นสปา(Spa)ที่สามารถมองเห็นวิวภูเขาได้ และล้อมรอบไปด้วยทางเดินที่มีการตกแต่งด้วยน้ำ

- ร้านอาหารระเบียงชา



รูปที่ 3.39 ภาพห้องอาหาร “ระเบียงชา”



รูปที่ 3.40 ภาพห้องอาหาร “ระเบียงชา”



รูปที่ 3.41 ภาพห้องอาหาร “ระเบียงชา”



รูปที่ 3.42 ภาพห้องอาหาร “ระเบียงชา”

เป็นการดัดแปลงโครงสร้างตัวอาคารมาจากยุงข้าวของคนไทยสมัยก่อน ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติได้เป็นอย่างดี ร้านอาหารจะมี 2 ชั้น รอบๆจะเป็นทุ่งนา ซึ่งให้บรรยากาศเหมือนนั่งกินอาหารอยู่ในยุงข้าวสมัยก่อน ส่วนระเบียงชาสามารถเดินมาจากทาง Main Lobby ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

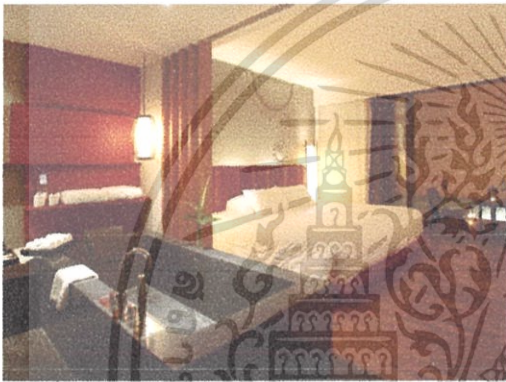
3.ศึกษาชนิดของห้องพัก

แบ่งออกเป็น 7 Type

- Valley Deluxe (58 ตร.ม.)

จะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

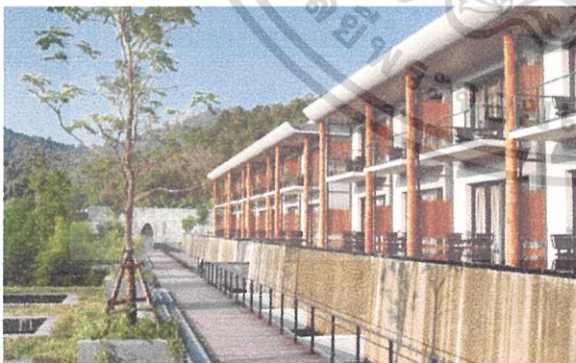
แบบที่เตียง 1 เตียง และห้องที่มีเตียง 2 เตียง เป็นห้องที่มีระเบียงส่วนตัว และมีชุดเก้าอี้ เพื่อให้สามารถนั่งชมวิวจากระเบียงได้ และมีบริการทีวีและดีวีดีไว้ในห้อง มินิบาร์ และอ่างล้างมือ และส่วนห้องแต่งตัว ในส่วนห้องน้ำนั้นจะแยกส่วนฝักบัวอาบน้ำและส่วนของอ่างอาบน้ำ



รูปที่ 3.43 แสดงภายในห้องนอนแบบมี 1 เตียง



รูปที่ 3.44 ส่วนของระเบียงห้องพัก

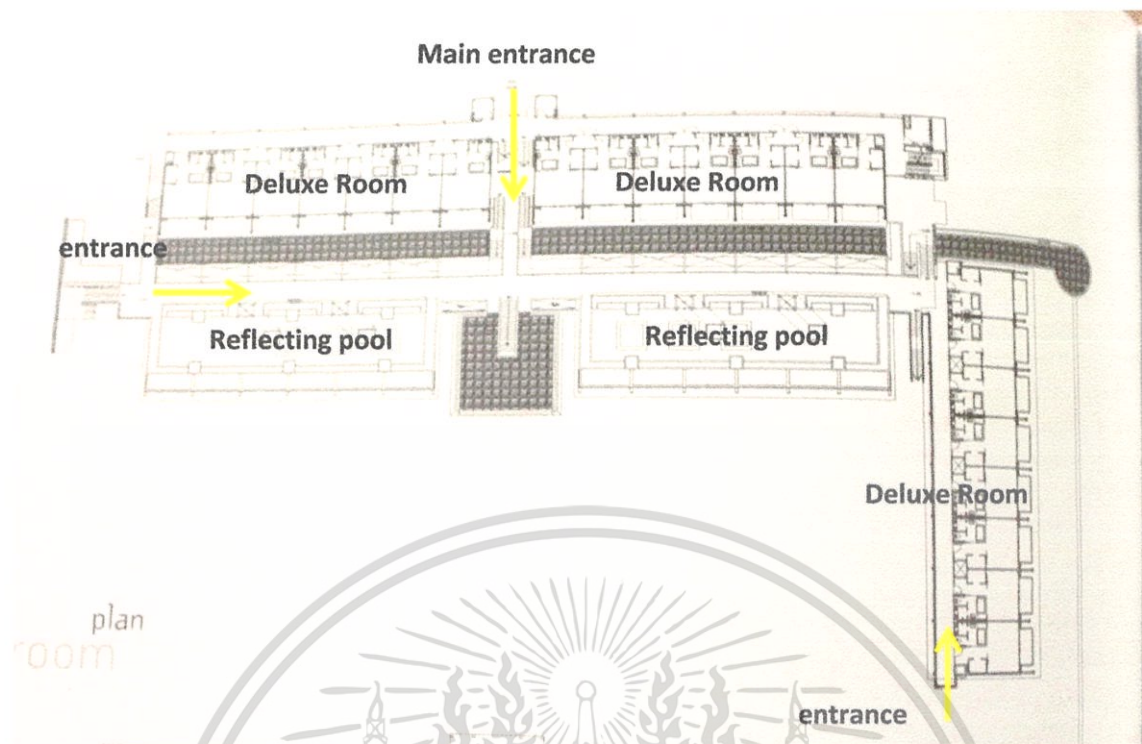


รูปที่ 3.45 แสดงภายนอกของ Valley Deluxe



รูปที่ 3.46 แสดงภายในห้องนอนแบบมี 2 เตียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.47 ภาพแสดง Deluxe Plan

ซึ่งในส่วนของ Deluxe Room Type จะมีลักษณะเป็น 2 ชั้น โดยสามารถเข้าได้ 3 ทาง แต่จะเน้นการมองเห็นวิวเข้ามาหาตัวโครงการ ส่วนนี้จะเป็นส่วนที่อยู่บนเนินที่สูงที่สุด และสามารถมองเห็นวิวได้ทั้งโครงการ

- Comfy studio (43.51 ตร.ม.)

เป็นห้องที่มีเฉลี่ยที่สามารถชมวิวยุทธมณฑลได้ ในห้องจะประกอบด้วย เตียงขนาดคิงไซส์ 1 เตียงและมีห้องน้ำในตัว โดยแบ่งส่วนเปียกและส่วนแห้ง มีโต๊ะทำงานขนาดเล็ก และมีพื้นที่เก็บเสื้อผ้า



รูปที่ 3.48 ภาพภายในห้องแบบ Comfy studio



รูปที่ 3.49 ภาพภายในห้องแบบ Comfy studio

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Jacuzzi pavilion (110 ตร.ม.)

เป็นห้องที่มีอ่างจากุซซี่ตรงระเบียงห้อง เพื่อสามารถให้แขกที่เข้ามาพักสามารถแช่น้ำร้อนและชมวิวได้ โดยในห้องจะประกอบด้วยเตียงนอนขนาดคองไซด์ ส่วนนั่งเล่น ห้องน้ำที่แยกส่วนเปียกและส่วนแห้งออกจากกัน มุมของโต๊ะเครื่องแป้งและบริเวณ work-in closet



รูปที่ 3.50 ภาพส่วนนั่งเล่นและระเบียงจากุซซี่



รูปที่ 3.51 ภาพส่วนห้องนอนของ Jacuzzi pavilion



รูปที่ 3.52 แสดง Jacuzzi pavilion Plan

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Plunge pool pavilion (133 ตร.ม.)



รูปที่ 3.53 ภาพสระว่ายน้ำที่ติดกับระเบียงห้องนั่งเล่น



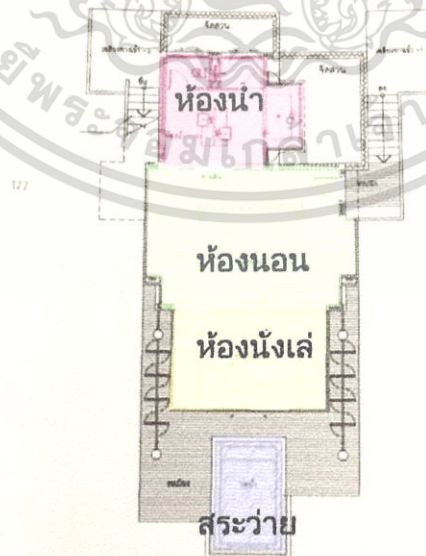
รูปที่ 3.54 บริเวณภายในบ้านพัก



รูปที่ 3.55 ภายในห้องน้ำของห้องพัก



รูปที่ 3.56 ภาพระเบียงที่ติดกับสวนนั่งเล่น



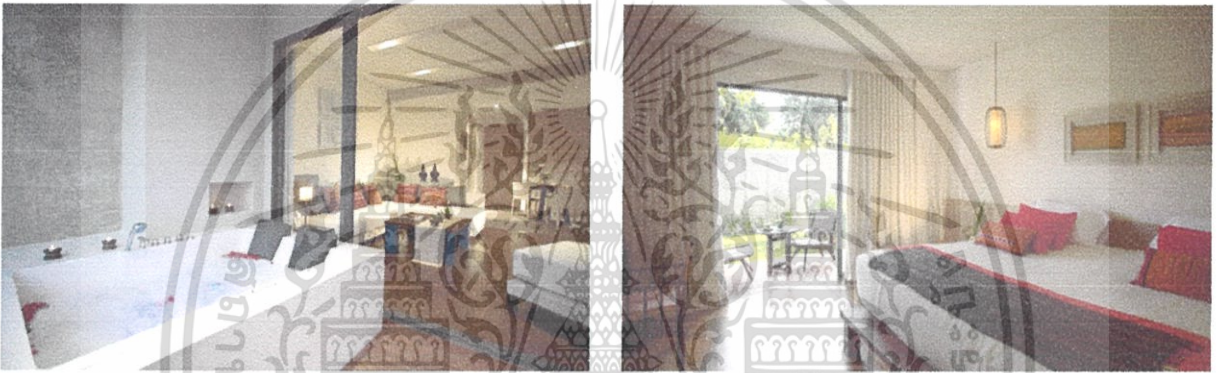
รูปที่ 3.57 แสดง Plunge pool pavilion

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องพักที่จะแยกออกจากกันเป็นหลังๆ มีสระว่ายน้ำส่วนตัว สามารถมองเห็นวิวธรรมชาติได้จากรอบๆบ้าน โดยภายในจะประกอบด้วย ส่วนห้องนอนจะติดกับระเบียงที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัวอยู่ตรงระเบียงห้อง ส่วนห้องน้ำยังมีส่วนที่สามารถมองเห็นวิวได้เช่นกัน ส่วนนั่งเล่น และโต๊ะทำงานขนาดเล็กที่โต๊ะ

- Luxury 1 bedroom suite (82.76 ตร.ม.)

เป็นห้องที่มีพื้นที่ 82.76 ตารางเมตร ภายในตกแต่งแบบร่วมสมัยผสมระหว่างล้านนาและสมัยใหม่ โดยจะประกอบด้วยห้องนอน ห้องนั่งเล่น มินิบาร์สำหรับชงกาแฟ บริเวณ Work-in closet และห้องน้ำแบบเปิดโล่ง ที่มีอ่างจากุซซี่ สามารถมองเห็นวิวธรรมชาติได้เป็นอย่างดี



รูปที่ 3.58 ภาพระเบียงเปิดโล่งที่ติดกับส่วนนั่งเล่น

รูปที่ 3.59 ภาพภายในส่วนห้องนอน

- Luxury 2 bedroom suite (124-136 ตร.ม.)

เป็นห้องนอนที่มีเตียงขนาดควีนไซส์ 2 ห้องนอน และ 2 ห้องน้ำ มีส่วนรับประทานอาหาร มินิบาร์ ชุดโต๊ะเครื่องแป้ง บริเวณ Work-in closet ชุดโต๊ะทำงาน และชุดโต๊ะนั่งเล่นตรงระเบียงส่วนตัว



รูปที่ 3.60 ภาพส่วนห้องนอนของ Luxury 2 bedroom suite



รูปที่ 3.61 ภาพบริเวณโต๊ะกินข้าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

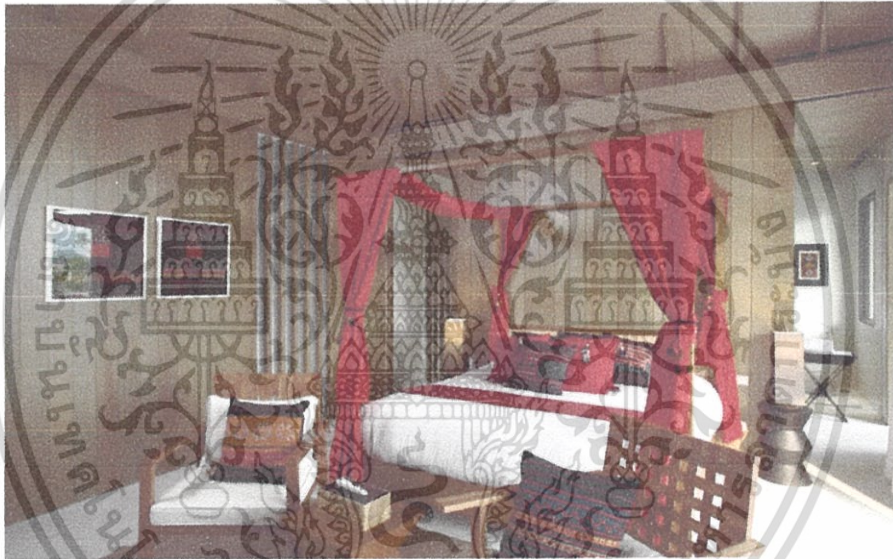
- Presidential pool villa (420 ตร.ม.)



รูปที่ 3.62 ภาพในส่วนของระเบียงและสระว่ายน้ำ



รูปที่ 3.63 ภาพส่วนนั่งเล่นภายในห้องพัก



รูปที่ 3.64 ภาพแสดงส่วนห้องนอนของ Presidential pool villa

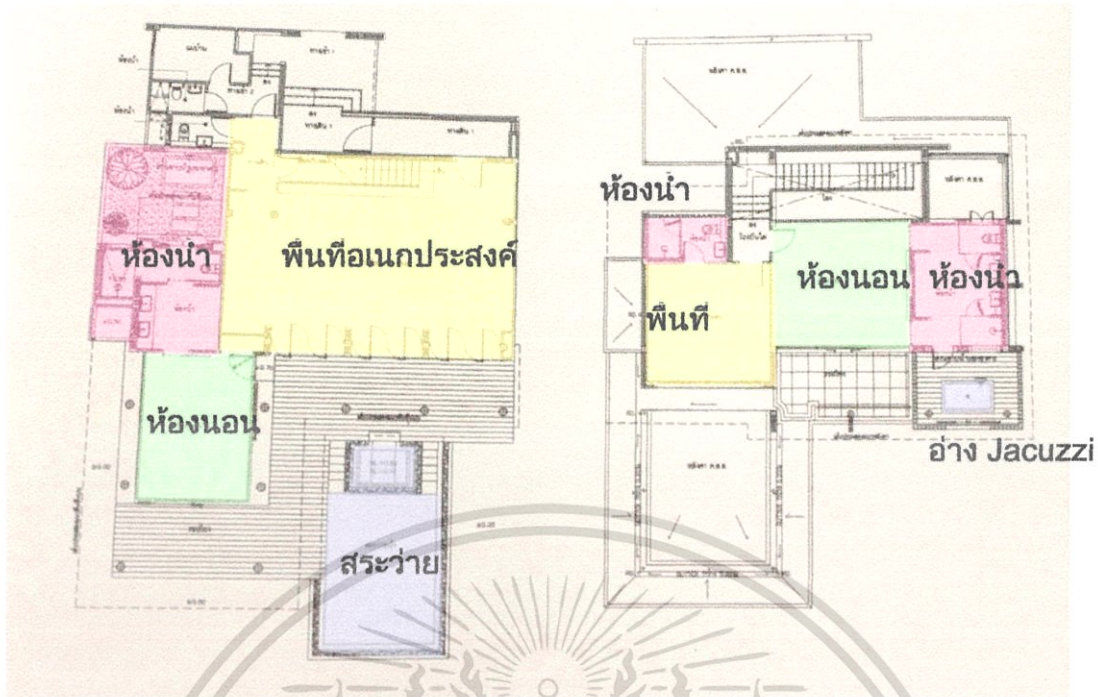


รูปที่ 3.65 ส่วนรับประทานอาหารแบบเปิดโล่ง



รูปที่ 3.66 ห้องนั่งเล่นของ Presidential pool villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.67 แสดง Presidential pool villa plan

เป็นห้องที่มีระเบียงส่วนตัว ซึ่งตัวระเบียงนั้นจะมีสระว่ายน้ำ และเตียงอาบแดดส่วนตัว มีส่วนรับประทานอาหารที่เปิดโล่งเชื่อมต่อกับระเบียง ส่วนลานจิบชาใน ซึ่งทั้งหมดมีขนาด 420 ตารางเมตร จัดได้ว่าเป็นห้องที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของโครงการและมีบริการเสริมแบบครบวงจรภายในตัวบ้านพัก

สรุปการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ วิรันดา เดอะ ไฮน์ รีสอร์ท เชียงใหม่

ด้านการจัดการสปา

มีการจัดวางสปา(Spa)ในตำแหน่งที่สวย และสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ได้ โดยที่ยังคงความเป็นส่วนตัวอยู่ ซึ่งถือว่ามีจัดการบรรยากาศของสปา(Spa)ที่ดี เข้าถึงไม่ยาก และยังมีทางเดินไปยังสปา(Spa)ที่สวยงามแต่ถ้ามาจาก Main Lobby จะต้องข้ามถนน ซึ่งอาจจะเกิดอันตรายในเวลากลางคืน เพราะบริเวณรอบๆ อาคาร Condominium เป็นป่า

ด้านการวางผังให้เข้ากับพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นเนินลาด

มีการจัดผังที่น่าสนใจและไม่น่าเบื่อ ไม่มีจุดเด่นที่ชัดเจนหากมองเข้ามายังตัวโครงการ ซึ่งอาคารแต่ละหลังจะซ่อนตัวอยู่หลังกำแพงดินและต้นไม้ และตัวบ้านพักจะอยู่ทางด้านในของโครงการเพราะเนินช่วงที่เนินมีความชันที่สุด สามารถมองเห็นวิวได้ง่าย และมีความเป็นส่วนตัวสูง แต่เนื่องจากขนาดของที่ดินมีเนื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ขนาดใหญ่ เวลาเดินทางไปยังอาคารต่างๆ จะต้องอาศัยรถกอล์ฟ คอยให้ความสะดวกตลอด การเชื่อมกันของอาคารยังมีถนนขวางทางเดินในทุกๆ ส่วนออกจากกัน

ด้านการสร้างบรรยากาศภายในโครงการ

มีการสร้างบรรยากาศในรูปแบบของ Modern ผสมกับ ล้านนา ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศได้เป็นอย่างดี มีการจำลองทุ่งนาในโครงการ ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ของประเทศไทย

ด้านการสร้างเอกลักษณ์และจุดเด่นในโครงการ

ตัว Main Lobby เป็นตัวดึงดูดและเป็นจุดเด่นมากที่สุดของโครงการ ซึ่งเป็นการใช้โครงสร้างพิเศษโดยมีแรงบันดาลใจมาจากตระกร้าสานของภาคเหนือ และยังมีบาร์ติตริมสระน้ำ ที่อยู่ในชั้น 5 ที่สามารถมองเห็นวิวภูเขาได้เป็นอย่างดี จึงเป็นอีกจุดที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาถ่ายรูปและอยากจะทำในโครงการ ในส่วนของห้องพัก จุดเด่นคือทุกห้องจะสามารถทำสปา(Spa)ได้ และมีอ่าง Jacuzzi อยู่ในทุกๆ ห้อง ซึ่งการตกแต่งห้องส่วนใหญ่จะดึงเอกลักษณ์ของภาคเหนือมาใช้ ซึ่งสร้างเป็นเอกลักษณ์ให้กับตัวโครงการได้เป็นอย่างดี

3.4 การศึกษาเปรียบเทียบกรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง

ตารางที่ 3.4.1 ตารางเปรียบเทียบอาคารตัวอย่าง

ชื่อรีสอร์ท	SALA Khao Yai Resort	PURI Villa Pai Resort	Veranda The High Resort Chiang Mai
ที่ตั้ง	อ.ปากช่อง อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ จ.สระบุรี	อ.ป่าาย จ.แม่ฮ่องสอน	อ.หางดง จ.เชียงใหม่
จำนวนห้องพัก	7 ห้อง	21 ห้อง	80 ห้อง
จำนวนประเภทของห้องพัก	4 ประเภท ได้แก่ -Deluxe balcony -Deluxe -1 bed room pool villa suite - SALA pool villa	3 ประเภท ได้แก่ -Deluxe Room -Pool Villa -PURI Pool Villa	7 ประเภท ได้แก่ -Valley Deluxe -Comfy Studio -Jacuzzi Pavilion -Plunge Pool Pavilion -Luxury 1 bedroom Suite -Luxury 2 bedroom Suite -Presidential Pool Villa
ความเป็นเอกลักษณ์	มีการทำห้องพักบางส่วนไว้ได้ดิน เพื่อรักษามุมมองในการมองเห็นวิว และทำพื้นที่บริเวณคาบฟ้าให้เป็นที่นั่งเล่นและชมวิว	มีการตกแต่งในรูปแบบของเอกลักษณ์ไทยร่วมสมัย ทุกหลังสามารถจอดรถในบ้านพักได้ และมีความเป็นส่วนตัวสูง	มีการใช้เอกลักษณ์ความเป็นล้านนามาใช้ในการออกแบบ แต่นำมาประยุกต์ใช้กับเอกลักษณ์สมัยใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.4.1 ตารางเปรียบเทียบอาคารตัวอย่าง(ต่อ)

ชื่อรีสอร์ท	SALA Khao Yai Resort	PURI Villa Pai Resort	Veranda The High Resort Chiang Mai
ข้อดีของโครงการ	<p>1.แต่ละหลังมีความเป็นส่วนตัวสูง เนื่องจากภายในโครงการมีเพียง 7 ห้องเท่านั้น</p> <p>2.มีการออกแบบที่ไม่ทำลายมุมมองในการชมวิว และมีพื้นที่ในการมองเห็นวิวได้มาก</p>	<p>1.มีการออกแบบที่ค่อนข้างจะแปลกกว่ารีสอร์ทในพื้นที่ เนื่องจากมีการนำความเป็นเอกลักษณ์ทั้งไทยและร่วมสมัยมาไว้ด้วยกัน</p> <p>2.ส่วนของ Lobby มีการวางไว้ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นวิวที่สวยงามที่สุดของโครงการ สร้างความประทับใจตั้งแต่ที่เข้ามาในรีสอร์ท</p>	<p>1.ส่วนของ Lobby มีการออกแบบด้วยรูปทรงที่มีความเป็นเอกลักษณ์และเป็นตัวดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ดี และยังมีการบาร์ที่อยู่บนชั้น 5 ของอาคารซึ่งติดกับสระว่ายน้ำที่สามารถมองเห็นภูเขาได้</p> <p>2.อาคารทุกอาคารสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่อยู่ภายในโครงการได้</p> <p>3.ห้องพักทุกห้องสามารถทำสปาได้</p>
ข้อเสียของโครงการ	<p>1.การออกแบบสระว่ายน้ำที่อยู่ในตัว Villa มีขนาดเล็ก และยังอยู่ติดกับส่วนที่เป็นบริเวณโถง ทำให้ไม่มีความเป็นส่วนตัว</p> <p>2.ภายในโครงการไม่ค่อยมีกิจกรรมนันทนาการและสันทนาการ จนอาจจะทำให้ภายในรีสอร์ทดูเงียบจนเกินไป</p>	<p>1.มีทางเข้าถึง 3 ทาง ซึ่งไม่ค่อยมีความปลอดภัย เนื่องจากประตูของรีสอร์ทเปิดไว้ตลอดเวลา</p> <p>2.ส่วนสถาปัตยกรรมทางด้านหน้าของโครงการซึ่งมองเห็นถนนแต่ไม่เห็นวิวที่สวยงาม</p>	<p>1.นาข้าวที่อยู่ในโครงการนั้น หากไม่ใช่ฤดูที่ทำนา หรืออยู่ในช่วงเก็บเกี่ยวเสร็จแล้ว อาจจะเป็นวิวที่ไม่ค่อยสวยงาม</p> <p>2.มีหลายบริเวณในตัวโครงการที่ค่อนข้างจะมีมืดและทึบเนื่องจากมีการปลูกหญ้า ทำให้ดูไม่ค่อยปลอดภัย</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 3.4.1 จะเห็นว่าในแต่ละที่นั้นมีทั้งข้อดีและข้อเสีย ซึ่งทำให้ได้ข้อสรุปว่าจะมีการนำข้อดีของแต่ละที่ไปใช้ในการออกแบบภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) เช่น การรักษามุมมองการชมวิวของ SALA Khao Yai Resort การสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยวที่เข้าพักตั้งแต่ก้าวเข้ามาในส่วนของ Lobby ของ PURI Villa Pai Resort และมีการนำเอกลักษณ์ประจำพื้นที่มาใช้กับงานออกแบบ เพื่ออนุรักษ์และเพื่อให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบแบบ Veranda The High Resort Chiang Mai



บทที่ 4

การศึกษาของค้ประกอบและรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

4.1 การศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน

จังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้นถือเป็นจังหวัดในภาคเหนือที่มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ต้องการจะไปเยี่ยมชมทัศนียภาพและต้องการไปพักผ่อน เนื่องจากจังหวัดแม่ฮ่องสอน เป็นจังหวัดที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ และยังมีประเพณี วัฒนธรรมของคนพื้นถิ่นหลงเหลืออยู่ จึงเป็นจังหวัดที่อยู่ในอันดับต้นๆในการไปพักผ่อนของนักท่องเที่ยว

จากตารางที่ 1.1 และตารางที่ 1.1.1 ในบทที่ 1 พบว่า สถิตินักท่องเที่ยวที่เข้ามาในปี พ.ศ.2549-2554 พบว่า นักท่องเที่ยวชาวไทยมีจำนวน 213,234 คนโดยเฉลี่ย และนักท่องเที่ยวต่างชาติเฉลี่ย 104,781 คนโดยเฉลี่ย ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยมีจำนวนมากกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ และมีนักท่องเที่ยวที่เข้าพักรแรมเป็นจำนวน 264,108 คนโดยเฉลี่ย

ตารางที่ 4.1 ตารางจำนวนและร้อยละของตัวอย่างผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยและชาวต่างชาติใน จังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี 2555 จำแนกตามพื้นที่สำรวจ

หน่วย : คน (ร้อยละ)

ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย			ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศ			ผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมด		
นักทัศนอาจร	นักท่องเที่ยว	รวม	นักทัศนอาจร	นักท่องเที่ยว	รวม	นักทัศนอาจร	นักท่องเที่ยว	รวม
12	264	276	66	1,014	1,080	78	1,278	1,356

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษามีทั้งสิ้น 1,356 คน แบ่งเป็นผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย 276 คน และผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศ 1,080 คน โดยผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยมีสัดส่วนของนักท่องเที่ยวมากกว่านักทัศนอาจรในสัดส่วนร้อยละ 95.7 ละร้อยละ 4.3 ในขณะที่ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติมีสัดส่วนนักท่องเที่ยวมากกว่านักทัศนอาจรเช่นกันในสัดส่วนร้อยละ 93.9 และร้อยละ 6.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของตัวอย่างผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและชาวต่างประเทศใน จังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี 2555 จำแนกตามภูมิภาคและถิ่นที่อยู่

หน่วย:คน(ร้อยละ)

ภูมิภาคของนักท่องเที่ยว	ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย			ถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว	ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ		
	นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม		นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม
1.กรุงเทพฯ	8.3	22.3	21.7	1.ทวีปอเมริกา	9.1	18.2	17.7
2.ภาคกลาง	25.0	16.3	16.7	2.ทวีปยุโรป	40.9	39.3	39.4
3.ภาคตะวันตก	8.3	6.1	6.2	3.เอเชียเนี่ย	7.6	7.7	7.7
4.ภาคตะวันออก	-	2.2	2.1	4.ทวีปเอเชีย	37.9	31.4	31.8
5.ภาคเหนือ	33.4	14.0	14.9	5.ตะวันออกกลาง	3.0	2.1	2.1
6.ภาคใต้	25.0	27.7	27.5	6.ทวีปแอฟริกา	1.5	1.3	1.3
7.ภาคตะวันออก-เฉียงเหนือ	-	11.4	10.9				
รวม	100.0	100.0	100.0	รวม	100.0	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

(1) ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย

ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยส่วนมาก (ร้อยละ 27.7) จะมาจากทางภาคใต้เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาจะเป็นนักท่องเที่ยวที่มาจากกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 21.7) และนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะมาจากทางภาคเหนือ (ร้อยละ 33.4)

(2) ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ

ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนมาก(ร้อยละ 39.4) เป็นผู้เยี่ยมเยือนที่มาจากยุโรป รองลงมาจะเป็น เอเชีย อเมริกา เอเชียเนี่ย ตะวันออกกลาง และแอฟริกา ในสัดส่วนร้อยละ 31.8,17.7,7.7,2.1และ 1.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของตัวอย่างผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและชาวต่างประเทศใน จังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี 2555 จำแนกตามอาชีพ

หน่วย:คน(ร้อยละ)

อาชีพ	ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย			ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ		
	นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม	นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม
เจ้าของธุรกิจ	-	15.2	14.5	22.7	25.5	25.4
ข้าราชการ-รัฐวิสาหกิจ	33.3	15.2	15.9	12.1	15.3	15.1
ลูกจ้าง/พนักงานเอกชน	25	31.1	30.8	19.7	26.0	25.6
แม่บ้าน-ว่างงาน	-	3.0	2.9	1.6	1.5	1.4
เกษตรกร	-	6.4	6.2	3.0	4.4	4.4
นักเรียน-นักศึกษา	8.4	3.4	3.6	22.7	12.6	13.2
เกษียณ	-	1.1	1.1	1.5	1.8	1.8
ประกอบอาชีพอิสระ	33.3	24.6	25.0			
ครู				16.7	12.6	12.9
อื่นๆ	-	-	-	-	0.3	0.2
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

(1) ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย

ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยส่วนมาก ร้อยละ 30.8 เป็นลูกจ้าง/พนักงานภาคเอกชน รองลงมา ร้อยละ 25.0 ประกอบอาชีพอิสระ และร้อยละ 15.9 เป็นข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ

(2) ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ

ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนมาก ร้อยละ 25.6 เป็นลูกจ้าง/พนักงานเอกชน รองลงมา ร้อยละ 25.4 เป็นเจ้าของธุรกิจ และร้อยละ 15.1 เป็นข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ

ตารางที่ 4.4 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของตัวอย่างผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยและชาวต่างประเทศในจังหวัด
แม่ฮ่องสอน ปี2555 จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักในการเดินทางครั้งนี้

หน่วย:คน(ร้อยละ)

วัตถุประสงค์หลัก ของการเดินทางครั้งนี้	ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย			ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศ		
	นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม	นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม
ท่องเที่ยว/พักผ่อน	100.0	96.6	96.7	93.9	94.4	94.4
ประชุม/อบรม/สัมมนา	-	1.1	1.1	1.5	1.0	1.0
ติดต่อธุรกิจ	-	0.8	0.8	1.5	2.1	2.0
ปฏิบัติราชการ/ปฏิบัติงาน	-	1.5	1.4	-	0.6	0.6
เยี่ยมญาติ/เพื่อน	-	-	-	3.1	1.6	1.7
ชมนิทรรศการ/แสดงสินค้า	-	-	-	-	-	-
ได้รับรางวัล	-	-	-	-	-	-
ไหว้พระปฏิบัติธรรม	-	-	-	-	-	-
อื่นๆ	-	-	-	-	0.3	0.3
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

(1) ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย

ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 96.7) ต้องการมาท่องเที่ยว/พักผ่อนเป็นหลัก รองลงมา (ร้อยละ 1.4) มาปฏิบัติราชการ/ปฏิบัติงาน

(2) ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศ

ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศส่วนใหญ่ (ร้อยละ 94.4) ต้องการมาท่องเที่ยว/พักผ่อนเป็นหลัก รองลงมา (ร้อยละ2.0) มาติดต่อธุรกิจ

ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของตัวอย่างผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและชาวต่างประเทศในอำเภอปาย

จังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี 2555 จำแนกตามลักษณะการจัดการเดินทาง

หน่วย:คน(ร้อยละ)

ลักษณะการจัดการ เดินทาง	ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย			ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ		
	นักทัศนอาจร	นักท่องเที่ยว	รวม	นักทัศนอาจร	นักท่องเที่ยว	รวม
ผ่านบริษัทนำเที่ยว	-	1.1	1.1	24.5	16.0	16.5
จัดการเดินทางเอง	100	98.9	98.9	75.8	84.0	83.5
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- (1) ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยส่วนใหญ่ ร้อยละ 98.9 จัดการเดินทางมาเอง มีเพียงร้อยละ 1.1 ที่จัดการเดินทางผ่านบริษัทนำเที่ยว
- (2) ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนใหญ่ ร้อยละ 83.5 จัดการเดินทางมาเองมีเพียงร้อยละ 16.5 ที่จัดการเดินทางผ่านบริษัทนำเที่ยว

ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของตัวอย่างผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและชาวต่างประเทศ ในอำเภอปาย

จังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี 2555 จำแนกตามจำนวนผู้ร่วมเดินทาง

หน่วย:คน(ร้อยละ)

จำนวนผู้ร่วมเดินทาง	ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย			ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ		
	นักทัศนอาจร	นักท่องเที่ยว	รวม	นักทัศนอาจร	นักท่องเที่ยว	รวม
1 คน	16.7	1.9	2.5	-	2.2	2.0
2 คน	25.0	41.7	40.9	30.3	41.5	40.8
3 คน	50.0	29.9	30.8	28.8	27.5	27.6
4 คน	-	22.7	21.7	22.7	15.0	15.5
5 คน	-	1.5	1.5	9.1	8.5	8.5
6-10 คน	8.3	1.9	2.2	9.1	5.3	5.6
มากกว่า 10 คน	-	0.4	0.4	-	-	-
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

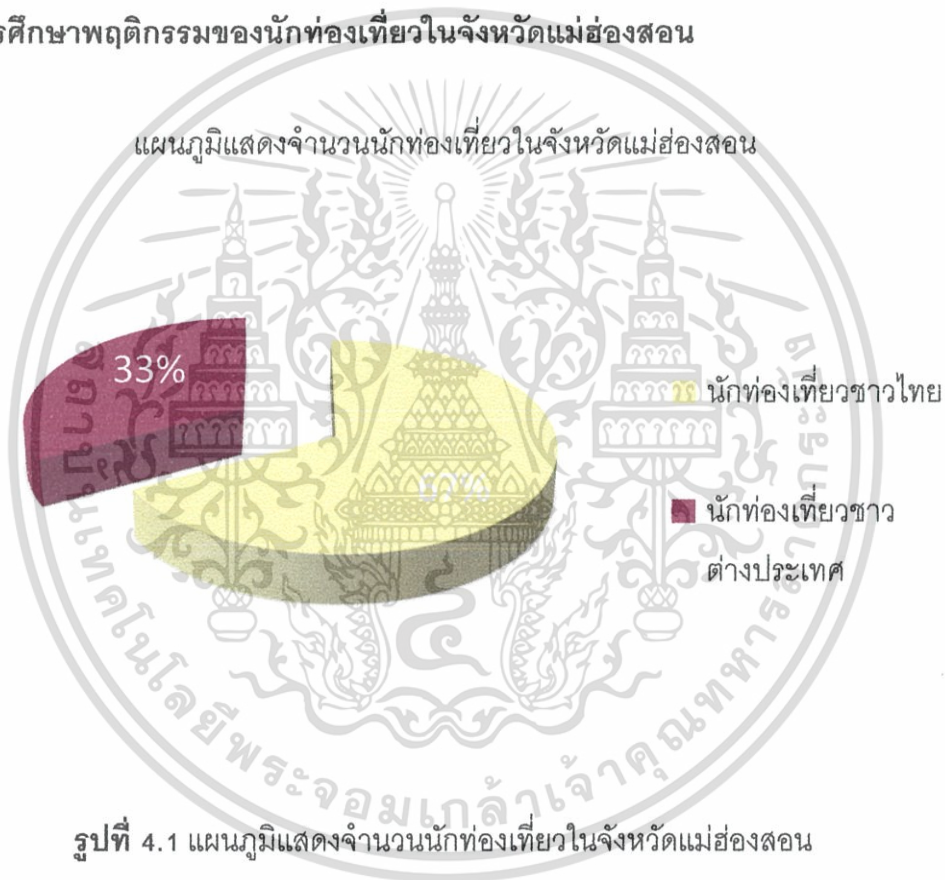
(1) ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย

ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยส่วนมาก (ร้อยละ 40.9) เดินทางมาด้วยกัน 2 คน รองลงมา (ร้อยละ 30.8) มาด้วยกัน 3 คน

(2) ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ

ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนมาก (ร้อยละ 40.8) เดินทางมาด้วยกัน 2 คน รองลงมา (ร้อยละ 27.6) มาด้วยกัน 3 คน

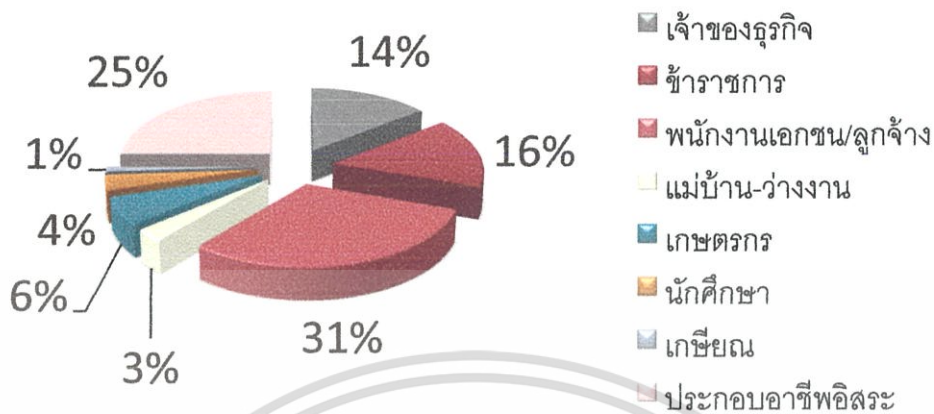
สรุป การการศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน



จากการศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว ที่มาท่องเที่ยวและทัศนอาจรในจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้น พบว่า ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยร้อยละ 67 และเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศร้อยละ 33 ตามรูปที่ 4.1 และยังเป็นตัวบ่งบอกถึงกลุ่มเป้าหมายของโครงการว่า กลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ซึ่งจากข้อมูลข้างต้นแล้วพบว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะต้องการมาพักผ่อนกันจำนวน 2-3 คน และเข้าพักเฉลี่ยที่ 2-3 วัน

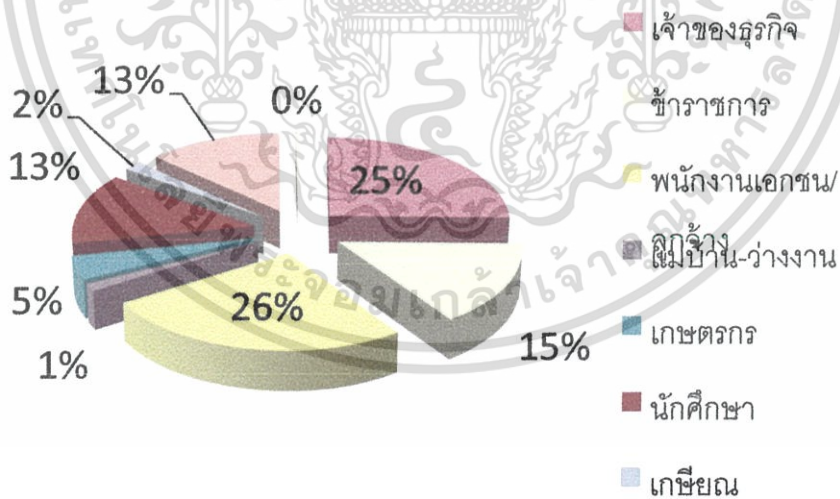
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กราฟแสดงอาชีพของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัด
แม่ฮ่องสอน



รูปที่ 4.2 กราฟแสดงอาชีพของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดแม่ฮ่องสอน

กราฟแสดงอาชีพของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศใน
จังหวัดแม่ฮ่องสอน



รูปที่ 4.3 กราฟแสดงอาชีพของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาข้อมูล พบว่าจะได้ดังรูปที่ 4.2 และ 4.3 แสดงถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติต่างๆ และ จะพบได้ว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการ ซึ่งเป็นเจ้าของธุรกิจทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศนั้น เป็น นักท่องเที่ยวชาวไทย 14% และนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 25% ซึ่งเป็นจำนวนที่ไม่มากนักแต่ก็ถือว่าเป็น กลุ่มที่จัดอยู่ในอันดับต้นๆของกราฟ ดังนั้น โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) จึงไม่จำเป็นจะต้องมี จำนวนห้องที่มากนัก แต่จะเน้นการให้ความสะดวกสบาย และเป็นแห่งเดียวในจังหวัดแม่ฮ่องสอนที่เป็นริ- สอร์ทและสปา(Spa) ระดับ 5 ดาว จึงกำหนดให้มีจำนวนห้องทั้งสิ้น 30 ห้อง เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว ชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เป็นเจ้าของธุรกิจหรือนักธุรกิจ

ตารางที่ 4.8 แสดงช่วงเวลาของนักท่องเที่ยวในเดือนต่างๆตลอดทั้งปีของจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เดือน	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
ช่วงเวลา ของการ ท่องเที่ยว	High Season	High Season	High Season	Normal	Normal	Low Season	Low Season	Low Season	Low Season	High Season	High Season	High Season

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2556

และจากตารางที่ 4.8 พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดแม่ฮ่องสอนในช่วงเดือน ตุลาคม-มีนาคม นั้น เฉลี่ยแล้วอยู่ที่ 3,500 คน ซึ่งเป็นจำนวนที่มากและถือว่าเป็นช่วง High Season ของ ทางจังหวัดแม่ฮ่องสอน ส่วนในช่วงเดือนเมษายน-พฤษภาคมนั้น จะมีปริมาณนักท่องเที่ยวลดลงมาจาก ช่วง High Season แต่ยังคงที่ไม่น้อยจนมากเกินไป เหตุจากในช่วงเดือนเมษายน-พฤษภาคม เป็นช่วง ปิดภาคเรียนของทางโรงเรียนและสถานศึกษาหลายแห่ง ทำให้มีหลายๆครอบครัวหาโอกาสมาพักผ่อนที่ จังหวัดแม่ฮ่องสอนอยู่เป็นจำนวนไม่น้อย แต่ในช่วงเดือน มิถุนายน-กันยายน เป็นช่วงฤดูฝน ซึ่งเป็นฤดูการ ที่ไม่เอื้อต่อการเดินทางไปยังจังหวัดแม่ฮ่องสอน และในช่วงนั้นสายการบินหลายแห่งยังไม่เปิดเที่ยวบินไป จังหวัดแม่ฮ่องสอน ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศในช่วงนี้น้อยกว่าช่วงอื่นๆ

4.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการบริการ

เป็นการศึกษาความสามารถในการบริหารโครงการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ตลอดจนขั้นตอนในการออกแบบ ก่อสร้าง รวมถึงการเปิดดำเนินการโรงแรม เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด โดยศึกษาด้านบุคลากร และนโยบายในการบริหารโครงการ

โครงการโรงแรมพักตากอากาศ เป็นโครงการที่ต้องใช้บุคลากรที่มีความพร้อม ทั้งปริมาณและคุณภาพที่สอดคล้องกับขนาดของโรงแรม และแขกที่เข้าพัก พนักงานระดับต่างๆจึงจำเป็นต้องมีความรู้ความชำนาญทางด้านแผนงานที่ตัวเองทำอยู่ ซึ่งรายละเอียดของบุคลากรฝ่ายต่างๆ มีดังนี้

ตารางที่ 4.9. ตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรมพร้อมหน้าที่รับผิดชอบ

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายครัว <ul style="list-style-type: none"> - หัวหน้าฝ่ายครัว(หัวหน้าพ่อครัว) - ผู้ช่วย - หัวหน้าแผนกครัว - กุ๊กหมูนเวียน - ผู้ช่วยกุ๊ก - กุ๊กฝึกหัด - พนักงานทำความสะอาดในครัว 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลดำเนินการในครัวให้ราบรื่น - ตรวจสอบของต่างๆและทำหน้าที่แทนหัวหน้า - แยกตามแผนก ดูแลเรื่องอาหาร - ผลัดเปลี่ยนแทนกุ๊กที่ไม่มา - ช่วยพ่อครัวทำงานที่มีใช้ความชำนาญ - กุ๊กที่เข้ามาทำงานใหม่ - ดูแลความสะอาดทุกอย่างในครัว
ฝ่ายบริการอาหารและเครื่องดื่ม <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการห้องอาหาร - หัวหน้าพนักงานเสิร์ฟ - พนักงานเสิร์ฟประจำเขต - พนักงานวิ่งอาหาร - พนักงานเสิร์ฟเครื่องดื่ม - พนักงานเก็บเงิน - พนักงานประจำบาร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลรับผิดชอบห้องอาหารในทุกเรื่อง - ดูแลในหลายเขตการบริการ - ดูแลเฉพาะในเขตของตัวเอง - นำอาหารมาให้พนักงานเสิร์ฟจากครัว - รับสั่งเฉพาะอาหารที่เป็นเครื่องดื่ม - ออกใบเสร็จ - ดูแลและคอยทำตามออเดอร์ที่เกี่ยวกับเครื่องดื่ม
ฝ่ายจัดเลี้ยง	ทำหน้าที่คล้ายแผนกอาหารและเครื่องดื่ม แต่ต้องดูแลคนครวระมากๆ ต้องการความคล่องตัวสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9. ตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรมพร้อมหน้าที่รับผิดชอบ(ต่อ)

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายแม่บ้าน <ul style="list-style-type: none"> - หัวหน้าฝ่ายแม่บ้าน - หัวหน้าแม่บ้าน - แม่บ้านประจำชั้นหรือแม่บ้านผู้ช่วย - พนักงานดูแลห้องพัก - พนักงานทำความสะอาด - หัวหน้าห้องผ้า 	รับผิดชอบความสะอาดเรียบร้อยของที่พัก ซึ่งแขกจะเป็นผู้ที่ได้รับผลโดยตรงจากคุณภาพของงาน <ul style="list-style-type: none"> - คุมมาตรฐาน จัดเวลาดำเนินงาน งบประมาณ - ตรวจสอบการทำงานของแม่บ้านประจำชั้น - ตรวจสอบที่สำเร็จแล้วในแต่ละชั้น - ทำความสะอาดห้อง เปลี่ยนผ้าปูที่นอน - ย้ายเฟอร์นิเจอร์ ทิ้งขยะส่วนสาธารณะ - รับผิดชอบผ้าทุกชนิดในห้องพักแขก ห้องจัดเลี้ยง ทำความสะอาดและซ่อมแซมผ้า
ฝ่ายต้อนรับ <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการสำนักงานส่วนหน้า - พนักงานต้อนรับ - พนักงานแผนกสัมภาระ - พนักงานแผนกสัมภาระภาคกลางคืน - พนักงานรับโทรศัพท์ - พนักงานสำรองห้องพัก - พนักงานเก็บเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลให้การดำเนินการราบรื่น - ลงทะเบียนแขก และดูแลทุกอย่างที่แขกต้องการ - คอยบอกทางแขก ชนของสัมภาระเข้า-ออก ห้องพัก - ดูแลแทนแผนกอื่นๆ และรักษาความปลอดภัย - รับสาย โอนสาย - ดูแลเรื่องการจองห้องพัก - ออกใบเสร็จ รวมทั้งแลกเปลี่ยนเงิน
ฝ่ายบริการ	ให้บริการเบ็ดเตล็ดต่างๆแก่แขก
ฝ่ายบัญชี	ควบคุมด้านการเงิน การบัญชี วิเคราะห์ด้านการเงิน สามารถดูแลแทนหัวหน้าใหญ่
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> - ฝ้าติดตามบุคคลที่มีพฤติกรรมน่าสงสัย - ติดต่อกับฝ่ายอื่นเรื่องทรัพย์สินที่หายไป - ดูแลควบคุมกุญแจ ดูแลการขนส่ง - ดูแลเรื่องการซ่อมหนีไฟ และดับเพลิง
ฝ่ายขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - ติดต่อลูกค้าที่จองเป็นกลุ่ม - ติดต่อบริษัททัวร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

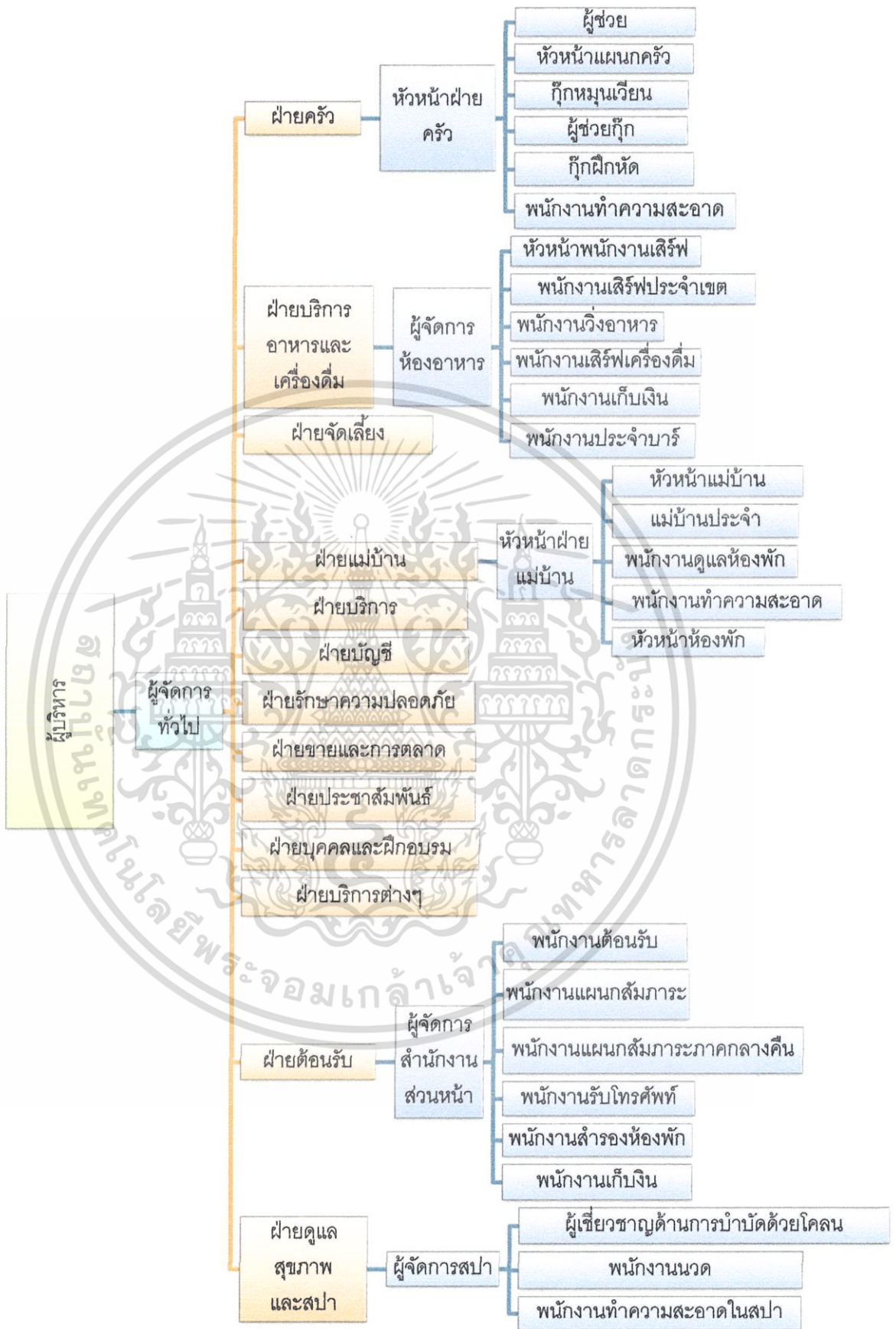
ตารางที่ 4.9. ตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรมพร้อมหน้าที่รับผิดชอบ(ต่อ)

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลแขกที่เป็นคนสำคัญ - ติดต่อ และสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับแขกของโรงแรมให้มากที่สุด - ติดต่อกับสื่อมวลชนเรื่องต่างๆ เช่น แจ้งข่าว โปรโมชัน แนะนำสินค้าใหม่ เป็นต้น
ฝ่ายดูแลสุขภาพและสปา -ผู้จัดการสปา -ผู้เชี่ยวชาญด้านการบำบัดด้วยโคลน -พนักงานนวด	<ul style="list-style-type: none"> - ควบคุมและดูแลการทำงานของฝ่ายสุขภาพและสปา - เชี่ยวชาญและมีความรู้เกี่ยวกับการบำบัดด้วยโคลน มีหน้าที่ในการนวดให้ผู้เข้ามาใช้บริการ ได้รับการอบรม
ฝ่ายบุคคลและฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดนโยบายด้านบุคคลตามกฎหมาย - สรรหา และคัดเลือกบุคลากร - ดูแลเกี่ยวกับเรื่องระเบียบวินัย และการร้องทุกข์ของพนักงาน - พัฒนาศักยภาพและฝึกอบรม - การติดต่อสื่อความ และปรึกษากับองค์กรลูกจ้าง
ฝ่ายบริการต่างๆสำหรับแขก	<ul style="list-style-type: none"> - บริการซักรีดเสื้อผ้า - บริการเช่ารถ - ข่ายยก - ตัดผม - บริหารร่างกาย

ตารางที่ 4.9. ตัวอย่างการแบ่งฝ่ายต่างๆในโรงแรมพร้อมหน้าที่รับผิดชอบ(ต่อ)

เจ้าหน้าที่	หน้าที่โดยสังเขป
<p>ฝ่ายการจัดการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารต่างๆ - ผู้จัดการโรงแรม หรือผู้จัดการใหญ่ - ผู้ช่วยผู้จัดการ - ผู้จัดการภาคกลางคืน - ผู้จัดการที่พักค้างที่โรงแรม 	<p>ผู้จัดการทั่วไปมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหาร และควบคุมการปฏิบัติงานของทุกฝ่ายภายในโรงแรมให้ดำเนินไปตามเป้าหมาย</p>

ที่มา: อนุพันธ์ กิจพันธ์พานิช, ความรู้เกี่ยวกับงานโรงแรม, 2538



รูปที่ 4.4 แสดงแผนภูมิโครงสร้างการบริหารโครงการรีสอร์ททั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 การศึกษาจำนวนและอัตราของบุคลากรในโครงการ

4.3.1 การวิเคราะห์ผู้ใช้งานในโครงการ

- จำนวนผู้เข้าพัก

จากจำนวนห้องทั้งหมดของโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) มีทั้งหมดจำนวน 30 ห้อง จากสถิติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จะคิดจำนวนผู้เข้าพักเฉพาะห้องละ 2 คน ตามมาตรฐานสากล ดังนั้นจะมีผู้เข้าพักรวม $30 \times 2 = 60$ คน

ดังนั้น โครงการรีสอร์ทและสปา(Spa)จะสามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้ทั้งหมด 60 คน และให้บริการสปาแก่นักท่องเที่ยวที่ไม่พักแรมไม่เกิน 30 คนต่อวัน

- จำนวนบุคลากรของโครงการ

โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) อำเภอป่าโมก จังหวัดอ่างทองนั้นเป็นโครงการรีสอร์ทที่มีการให้บริการสถานที่พักตากอากาศ ที่มีหลายองค์ประกอบกัน ทั้งในด้านสปา(Spa)เพื่อสุขภาพและความงาม และเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ดังนั้นพนักงานในฝ่ายต่างๆ จึงมีจำนวนหรืออัตราเล็กน้อยตามพื้นที่ของโครงการและการใช้สอยในโครงการ โดยในการบริหารโครงการที่มีมาตรฐานระดับนานาชาติหรือระดับ 5 ดาวนั้น จะมีเกณฑ์การให้บริการอัตราระหว่างจำนวนพนักงานกับแขกสูงกว่ารีสอร์ทที่มีมาตรฐานระดับอื่นๆ

ตารางที่ 4.10 แสดงมาตรฐานการเปรียบเทียบพนักงานในโรงแรมต่อจำนวนห้องพัก

Typical Ratio	Staffs : Room
Modern Luxury Resort Hotel	2:1
Convention Hotel (Superior Grade)	1:1
Large City Center Hotel	0.8:1
Resort Hotel (Medium Grade)	0.6:1
Minimum service Hotel and Motels	0.25-0.10:1

ที่มา : Hotel Planning and Development

จากตารางเปรียบเทียบจำนวนอัตราพนักงาน กับจำนวนห้องที่กล่าวข้างต้น โครงการที่เป็นรีสอร์ทในแบบ Modern Luxury Resort Hotel ตามมาตรฐานที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยรับรองไว้กำหนดให้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราระหว่างพนักงานและห้องพักอยู่ที่ 2 : 1 ซึ่งถือว่ามีความเพียงพอต่อความต้องการ โครงการนี้จึงมีจำนวนของบุคลากร ดังนี้

อัตราส่วนพนักงาน : ห้องพัก 2 : 1

จำนวนห้องพักในโครงการ 30 ห้อง

ดังนั้น จึงมีจำนวนพนักงานในโครงการ $(2 \times 30) = 60$ คน

แต่เนื่องจากโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) เป็นโครงการที่ต้องการให้ต้องการจะให้แขกที่เข้ามาพักรู้สึกมีความสุขสบาย และได้มาพักผ่อนอย่างแท้จริง จึงได้กำหนดให้มีสัดส่วนพนักงานต่อห้องเป็น 2.5 : 1 เพราะฉะนั้นจะได้จำนวนพนักงานและบุคลากรในโครงการ ดังนี้

อัตราส่วนพนักงาน : ห้องพัก 2.5 : 1

จำนวนห้องพักในโครงการ 30 ห้อง

ดังนั้น จึงมีจำนวนพนักงานในโครงการ $(2.5 \times 30) = 75$ คน

4.3.2 การกำหนดจำนวนบุคลากรในฝ่าย และแผนกต่าง³

พนักงานในโครงการทั้งหมดยังมีการแบ่งกลุ่ม และระดับ เพื่อใช้ในการบริหารงานโครงการโดยแบ่งเป็น 4 กลุ่มดังต่อไปนี้

- ผู้บริหารระดับสูง (Top management) คือระดับ ผู้จัดการ รองผู้จัดการทั่วไป ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป และหัวหน้าฝ่าย
- ผู้บริหารระดับกลาง (Middle Management) คือ ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่าย หัวหน้าแผนก และผู้ช่วยหัวหน้าแผนก
- ผู้ควบคุมหรือผู้ตรวจตรา (Supervisory Management) หัวหน้าหน่วยงานและผู้ควบคุมตรวจตรา
- พนักงานทั่วไป (General Staff) พนักงานทั่วไป ทุกแผนก ทุกฝ่าย

³ ที่มา : การบริหารจัดการ และปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21;ปริษา แดงโรจน์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 แสดงอัตราส่วนพนักงานในระดับต่างๆ ของรีสอร์ท

ระดับพนักงาน	อัตราส่วน(%)	จำนวนพนักงาน
ผู้บริหารระดับสูง	3	3
ผู้บริหารระดับกลาง	6	6
ผู้ควบคุม หรือผู้ตรวจตรา	16	16
พนักงานทั่วไป	75	75
รวม	100	80

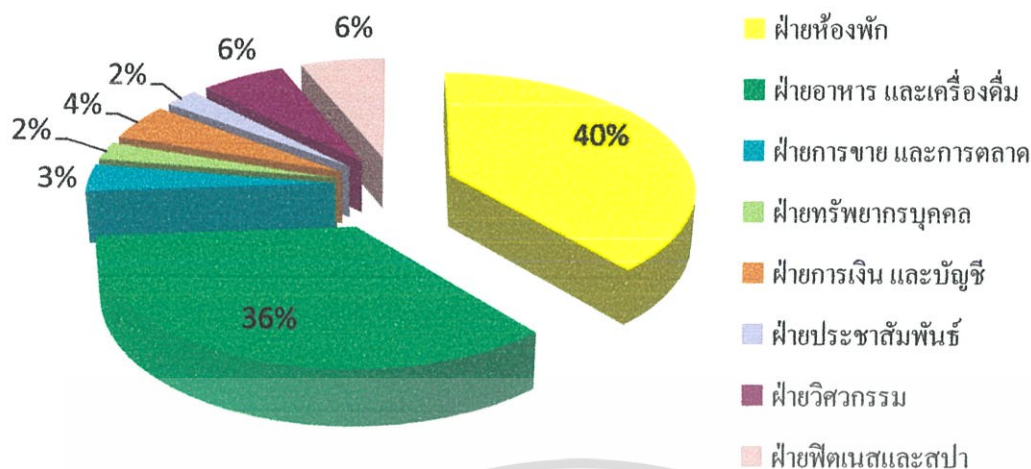
ที่มา: การบริหารจัดการ และปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21;ปรีชา แดงโรจน์

จากตารางข้างต้นแสดงพนักงานในระดับต่างๆ เพื่อใช้แยกตำแหน่ง และระดับที่ต่างกัน ซึ่งจะพบว่าจำนวนพนักงานทั่วไป จะมีจำนวนมากที่สุด ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 75 นอกจากนี้ยังมีการจำแนกจำนวนพนักงานออกเป็นฝ่าย เพื่อแบ่งหน้าที่การปฏิบัติงาน ให้เหมาะสมกับอัตรากำลังของบุคลากรในโครงการ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.12 แสดงอัตราส่วนจำนวนพนักงานในฝ่ายต่างๆ

ระดับพนักงาน	อัตราส่วน(%)	จำนวนพนักงาน
ฝ่ายห้องพัก	40	40
ฝ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม	36	36
ฝ่ายการขาย และการตลาด	3	3
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	2	2
ฝ่ายการเงิน และบัญชี	5	4
ฝ่ายประชาสัมพันธ์	2	2
ฝ่ายวิศวกรรม	6	6
ฝ่ายฟิตเนสและสปา	6	6
รวม	100	100

ที่มา: การบริหารจัดการ และปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21;ปรีชา แดงโรจน์



รูปที่ 4.5 แสดงอัตราส่วนจำนวนพนักงานในฝ้ายต่างๆ

จากตารางที่ 4.3.3 และรูปที่ 4.2 พบว่า จำนวนพนักงานในฝ้ายห้องพัก จะต้องมีจำนวนที่มากกว่าทุกๆแผนก เนื่องจากบริเวณห้องพัก เป็นองค์ประกอบหลักของการประกอบการโครงการนี้ ซึ่งต้องให้ความสนใจและใส่ใจมากกว่าส่วนอื่นๆ รองลงมาจะเป็นฝ้ายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งก็เป็นส่วนที่ทำเงินให้กับทางรีสอร์ทได้เป็นอย่างดี แต่โครงการรีสอร์ทและสปา(Spa)โคลนนั้น เป็นรีสอร์ทที่เน้นเรื่องสปาเพื่อความงามจากโคลนร้อน จึงอาจจะต้องเพิ่มจำนวนบุคลากรในส่วนของสปามากกว่าในมาตรฐานได้กำหนดไว้ เพื่อตอบเจ็ทซ์และตอบสนองความต้องการของผู้ที่สนใจจะมาทำสปาของโครงการนี้

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ้ายต่างๆ และช่วงเวลาการทำงาน

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00 - 16.00	8.30 - 17.30	14.00 - 23.00	22.30 - 7.30
ฝ้ายบริหาร				
ผู้จัดการทั่วไป		1		
ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป		2		
ฝ้ายต้อนรับ				
ผู้อำนวยการฝ้ายห้องพัก		1		
ผู้จัดการฝ้ายต้อนรับ		1		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาการทำงาน(ต่อ)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00 - 16.00	8.30 - 17.30	14.00 - 23.00	22.30 - 7.30
ฝ่ายต้อนรับ				
ผู้จัดการภาคกลางคืน		1		
หัวหน้าพนักงานต้อนรับ		1		
พนักงานต้อนรับ	1	1		
พนักงานรับจอง		1		
พนักงานบริการและชนสัมพันธ์	1	1		
ฝ่ายแม่บ้าน				
หัวหน้าแผนกแม่บ้าน		1		
ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกแม่บ้าน		1		
เสมียนแผนกแม่บ้าน		1		
หัวหน้าพนักงานประจำชั้น		1		
พนักงานต้นห้อง	1		1	
พนักงานทำความสะอาด	2	2	1	1
หัวหน้าพนักงานพื้นที่ส่วนกลาง		1		1
พนักงานพื้นที่ส่วนกลาง	1		1	
หัวหน้าคนสวน	1			
คนสวน	1			
พนักงานจัดดอกไม้	1			
หัวหน้างานซักรีด	1			
พนักงานซักรีด	2			
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย				
ผู้จัดการรักษาความปลอดภัย	1			
ยามรักษาความปลอดภัย	1	1	1	1
รวมฝ่ายห้องพัก 34 คน				
ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม				
ผู้อำนวยการฝ่าย		1		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาการทำงาน(ต่อ)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00 - 16.00	8.30 - 17.30	14.00 - 23.00	22.30 - 7.30
ผู้จัดการแผนกภัตตาคาร		1		
พนักงานบริการชาย/หญิง	3	3	4	
พนักงานบริการห้องพัก	2	1	1	
หัวหน้าบาร์เทนเดอร์			1	
บาร์เทนเดอร์		1	1	
หัวหน้าสจ๊วต		1		
พนักงานสจ๊วต	2	1	1	
ช่างศิลป์		2		
หัวหน้าพ่อครัวใหญ่		1		
ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัวใหญ่	1		1	
หัวหน้าพ่อครัวใหญ่ ครีวขนมอบ	1			
พ่อครัวใหญ่ ครีวขนมอบ	1	1		
หัวหน้าพ่อครัวขนมและของหวาน	1			
พ่อครัวขนม และของหวาน	1	1	1	
ผู้ช่วยหัวหน้าพ่อครัว	1	1	1	
ผู้ช่วยพ่อครัว	2		11	
รวมฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม 52 คน				
ฝ่ายขาย และการตลาด				
ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด	1			
พนักงานฝ่ายขายและการตลาด		2		
รวมฝ่ายขาย และการตลาด 3 คน				
ฝ่ายทรัพยากรบุคคล				
ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล		1		
พนักงานฝ่ายทรัพยากรบุคคล		1		
รวมฝ่ายทรัพยากรบุคคล 2 คน				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนพนักงานแผนก ฝ่ายต่างๆ และช่วงเวลาการทำงาน(ต่อ)

ตำแหน่ง	จำนวนบุคลากรตามเวลาการทำงาน			
	7.00 - 16.00	8.30 - 17.30	14.00 - 23.00	22.30 - 7.30
ฝ่ายบัญชี และการเงิน				
ผู้จัดการฝ่ายการบัญชีและการเงิน		1		
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการเงินการบัญชี		1		
พนักงานรับเงินส่วนหน้า		1		
ผู้จัดการแผนกจัดซื้อ		1		
รวมฝ่ายบัญชี และการเงิน 4 คน				
ฝ่ายประชาสัมพันธ์				
ผู้จัดการฝ่ายประชาสัมพันธ์		1		
พนักงานฝ่ายประชาสัมพันธ์		1		
รวมฝ่ายประชาสัมพันธ์ 2 คน				
ฝ่ายวิศวกรรม				
หัวหน้าฝ่ายวิศวกรรม		1		
ช่างเครื่องไฟฟ้าและเครื่องเสียง		1		
ช่างเครื่องปรับอากาศและเครื่องทำน้ำเย็น	1			
ช่างประปาและเครื่องสุขภัณฑ์		1		
ช่างไม้/ช่างสี	1			
รวมฝ่ายวิศวกรรม 5 คน				
ฝ่ายฟิตเนส และสปา				
ผู้จัดการฝ่ายสปา		1		
พนักงานสปา		8		
พนักงานต้อนรับ		2		
ผู้จัดการฝ่ายฟิตเนส		1		
พนักงานฟิตเนส		1		
รวมฝ่ายสุขภาพและสปา 13 คน				
รวมพนักงานทั้งโครงการ 115 คน				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปจากการศึกษาด้านอัตรากำลังของบุคลากรในโครงการสรุปได้ว่า มีจำนวนบุคลากรทั้งสิ้น 115 คน โดยการทำงานจะแบ่งเป็น 4 กะใหญ่โดยไม่รวมผู้จัดการ คือ เวลา 07.00 - 16.00 น., เวลา 08.30 - 17.30 น., เวลา 14.00 - 23.00 น, เวลา 22.30 - 7.30 น. ซึ่งจะให้บริการครอบคลุมทั้งโครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อความสะดวกสบายของผู้ใช้งานโครงการ และเมื่อเทียบกับทฤษฎีในการออกแบบ(ในบทที่ 4 หัวข้อที่ 4.3 การศึกษาจำนวนและอัตราของบุคลากรในโครงการ) จะเห็นได้ว่าโครงการมีความสอดคล้องกับหลักทฤษฎี และสามารถเกิดขึ้นจริง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 การศึกษาองค์ประกอบของโครงการ

4.4.1 การกำหนดองค์ประกอบของโครงการ

โครงการรีสอร์ทแอนด์สปา(Spa)เป็นโครงการที่มุ่งเน้นความสะดวกสบายในการเข้าพัก บรรยากาศที่ผ่อนคลายให้มากที่สุด เพื่อจะทำให้แขกที่เข้าพักรู้สึกว่ที่นั้คือที่ๆสามารถตอบสนองโจทย์ของเรื่องการมาพักผ่อนตากอากาศที่มุ่งเน้นเรื่องของการทำสปา(Spa) ทำให้ผู้เข้าพักรู้สึกรีแล็กซ์(Relax)และยังได้เห็นวัฒนธรรม กลิ่นอายของธรรมชาติในจังหวัดแม่ฮ่องสอนผสมผสานกันไปด้วย โดยองค์ประกอบของโครงการได้มาจากการศึกษาอาคารตัวอย่างและข้อมูลที่ได้รับการวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการและความเหมาะสมของกลุ่มเป้าหมาย ดังนั้นโครงการจะต้องมีองค์ประกอบต่างๆ ภายในโครงการครบวงจร เพื่อให้ผู้ใช้โครงการสามารถประกอบกิจกรรมได้ตามต้องการ ซึ่งจะแบ่งส่วนประกอบบริการของโรงแรมได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม(Front of House)หรือองค์ประกอบหลักของโรงแรม และส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House) ซึ่งเป็นองค์ประกอบรอง

4.4.2 องค์ประกอบหลัก⁴

องค์ประกอบหลักหรือส่วนผู้ให้บริการของโรงแรม(Front of House) จะมีการออกแบบตกแต่งให้สวยงาม มีบรรยากาศที่สุด เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจและเกิดความประทับใจแก่นักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการ ซึ่งหมายถึงผู้ทำรายได้มาสู่โรงแรมด้วย ในส่วนนี้เป็นส่วนที่ตัดขาดจากส่วนบริการของโรงแรม (Back of the House) โดยเด็ดขาดในด้านเส้นทางสัญจร (Circulation) แต่สามารถให้พนักงานในส่วนหน้านี้ใช้ได้โดยสะดวก การออกแบบจะเป็นการตอบสนองประโยชน์การใช้สอยมากที่สุดและเพื่อให้บริการมีประสิทธิภาพมากที่สุด ประกอบด้วย

- 1) ส่วนบริการสาธารณะ
- 2) ส่วนห้องพัก
- 3) ส่วนจัดประชุมสัมมนา
- 4) ส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม
- 5) ส่วนบริการเพื่อสุขภาพและสปา(Spa)
- 6) ส่วนกิจกรรมนันทนาการ
- 7) ส่วนร้านขายของที่ระลึก

⁴ ที่มา : การบริหารจัดการและปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21;ปริญญา แดงโรจน์
เอกสารนี้เป็นเอกสารลิขสิทธิ์สงวนลิขสิทธิ์ของเจ้าของเอกสาร ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ส่วนบริการสาธารณะ ประกอบด้วย

ส่วนติดต่อสอบถาม(Front Office/Front Desk) เป็นส่วนที่ติดกับ Lobby ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางควบคุมกิจการต่างๆของโรงแรม เป็นจุดที่แขกผู้มาพักหรือผู้ที่ต้องการมาติดต่อธุรกิจในโรงแรมจะต้องมาส่วนนี้ก่อน

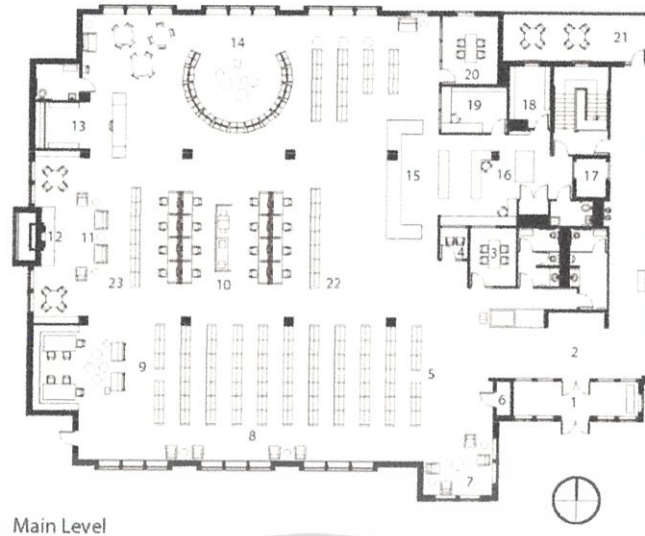
ตารางที่ 4.14 แสดงส่วนบริการสาธารณะและหน้าที่ในแต่ละส่วน

ส่วนบริการสาธารณะ	การใช้งาน
โถงทางเข้า -โถงทางเข้าหลัก (Main Entrance) -ทางเข้าสำรอง(Sub Entrance)	- ทางเข้าหลักเป็นจุดแรกที่แขกที่เข้ามาพักได้พบเห็น ดังนั้นจึงต้องออกแบบให้มีความดึงดูดและน่าประทับใจ สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ตำแหน่งที่อยู่ต้องนำไปสู่ส่วนต้อนรับโดยตรง และต้องเข้าถึงทั้งทางรถยนต์และทางเท้า - ทางเข้าสำรองนี้จัดไว้เพื่อเป็นทางเข้าไปยังส่วนห้องอาหารหรือร้านค้าในโรงแรม เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระของทางเข้าหลักไม่ให้วุ่นวายจนเกินไป
โถงต้อนรับ (Main lobby)	-จัดไว้เพื่อรองรับแขกที่จะมาเข้าพัก ตำแหน่งต้องอยู่ติดกับทางเข้าหลัก เนื้อที่ส่วนนี้รวมถึงส่วนนั่งเล่น ซึ่งมักจะใช้เป็นที่พักปะสังสรรค์และนั่งคุยกันของแขกผู้มาเข้าพัก รวมทั้งบุคลากรภายนอกด้วย
ส่วนติดต่อสอบถาม(Front Office/Front Desk) -ส่วนสอบถามและประชาสัมพันธ์ (Information or Inquiry) -ส่วนต้อนรับและลงทะเบียนแขก	-เป็นส่วนที่ติดกับ Lobby ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางควบคุมกิจการต่างๆของโรงแรม เป็นจุดที่แขกผู้มาพักหรือผู้ที่ต้องการมาติดต่อธุรกิจในโรงแรมจะต้องมาส่วนนี้ก่อน

ตารางที่ 4.14 แสดงส่วนบริการสาธารณะและหน้าที่ในแต่ละส่วน(ต่อ)

ส่วนบริการสาธารณะ	การใช้งาน
<p>-ส่วนต้อนรับและลงทะเบียนแขก (Guest Reception & Registration)</p> <p>-ส่วนไปรษณีย์ ข่าวสาร และเอกสาร แนะนำ</p> <p>-ส่วนแลกเปลี่ยนเงินตรา (Money Exchange)</p> <p>- ส่วนเก็บของ (Cashier)</p> <p>- ส่วนล้างจองห้องล่วงหน้า</p>	
<p>ส่วนบริการเครื่องดื่ม (Lounge)</p>	<p>เป็นบริเวณที่แขกผู้เข้าพักมาพักใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับ นั่งเล่น อ่านหนังสือ พบปะสังสรรค์ นั่งรอเวลาที่จะออกไป ข้างนอกสถานที่ อยู่ต่างหากกับทางสัญจรปกติ แต่จะอยู่ ติดกันเพื่อที่แขกที่รออยู่ Lobby จะถ่ายเทเข้ามาใช้ในส่วน Lounge ก็ได้</p>
<p>ห้องเก็บกระเป๋า (Baggage handling storage)</p>	<p>เป็นส่วนบริการด้านกระเป๋าของแขก โดยเฉพาะแขกที่มาเป็น กลุ่มใหญ่ๆ บริเวณนี้จะเป็นส่วนที่คอยรับกระเป๋าเดินทางของ แขกแยกมาอีกทาง</p>
<p>ห้องน้ำ (Public Toilet)</p>	<p>ควรจะอยู่บริเวณที่แขกและผู้ให้บริการส่วนห้องอาหาร ห้อง ประชุม บาร์ หรือจากโถงต้อนรับเข้ามาใช้สะดวก</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.6 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนLobby

2) ส่วนห้องพัก

เป็นส่วนบริการที่เป็นปัจจัยหลักในการทำรายได้แก่ธุรกิจโรงแรมมากที่สุด ในส่วนของห้องพักแขกนั้น จะต้องสร้างความและสร้างความประทับใจให้แขกได้มากที่สุด ในแต่ละห้องนั้นจะประกอบไปด้วย

- ห้องนอน
- ห้องนั่งเล่น
- ห้องน้ำ-ส้วม
- ตู้เก็บเสื้อผ้า
- อุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการติดต่อสื่อสาร เป็นต้น

- ชนิดของห้องพักแขก (Type of Guest Room)

ตารางที่ 4.15 แสดงรายชื่อโครงการและจำนวนห้องพักของโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ชนิดที่พัก	ราคาเฉลี่ยต่อคืน (บาท)
1.มูติมาया รีสอร์ท	30	- Plantation View 15 ห้อง - Horizon View 11 ห้อง - Terrace Suite 2 ห้อง - Tented Villa 2 ห้อง	9,900++ 10,000++ 17,000++ 33,000++

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.15 แสดงรายชื่อโครงการและจำนวนห้องพักของโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน(ต่อ)

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก(ห้อง)	ชนิดที่พัก	ราคาเฉลี่ยต่อคืน (บาท)
2. PURI PAI RESORT (ภูริพายีรีสอร์ท)	21	- Pool Villa - PURI Villa - One bed deluxe room - Two bed deluxe room	
3. sala เขาใหญ่รีสอร์ท	7	- Deluxe balcony - Deluxe - SALA pool villa - One bed room pool villa suite	7,260 6,050 7,260 16,940

จากการศึกษาอาคารที่เป็นรีสอร์ทและสปา(Spa)ที่มีลักษณะใกล้เคียง จะมีจำนวนห้องไม่เกิน 30 ห้อง ซึ่งจำนวนห้องพัก30ห้อง ถือเป็นโรงแรมขนาดกลาง และสามารถแบ่งประเภทของห้องพักตามตารางที่ 4.3.2 แบ่งได้เป็น 4 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

- 1) Standard deluxe Room
- 2) Cottage Type
- 3) Pool Villa
- 4) Pluklon Pool Villa (Presidential pool villa)

และเนื่องจากจำนวนห้องพักที่ไม่เพียงพอต่อนักท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอนจึงกำหนดให้มีจำนวนห้องพัก มีจำนวนห้องพักที่เพียงพอต่อจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ต้องการมาพักผ่อนและเยี่ยมชมธรรมชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของรีสอร์ท ดังนั้นการกำหนดจำนวนห้องพักของโครงการจึงกำหนดจำนวนห้องพักที่ 30 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

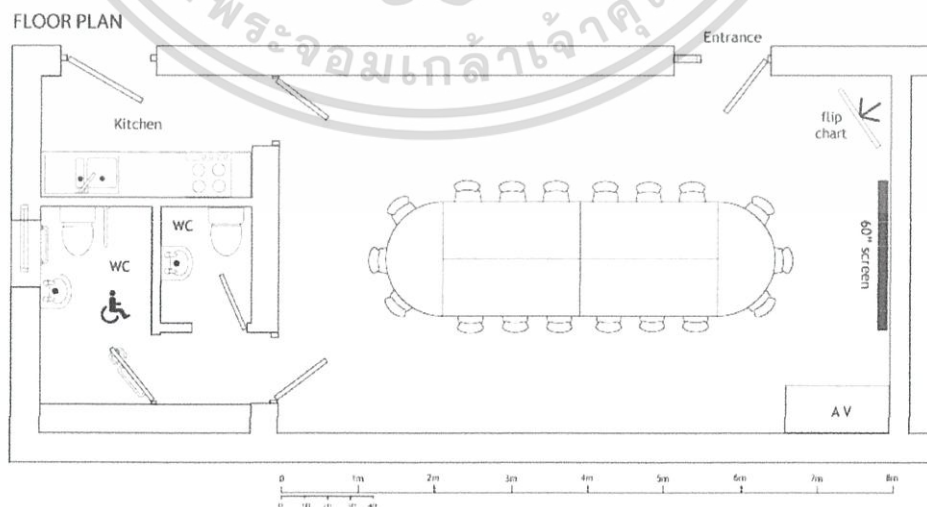
สรุป ส่วนห้องพักมีทั้งหมดจำนวน 30 ห้อง โดยจะแบ่งประเภทของห้องพักออกเป็น 4 ประเภท คือ

1. Standard deluxe Room	สามารถรองรับแขกที่มาพัก 2 คน	จำนวน 14 ห้อง
2. Cottage Type	สามารถรองรับแขกที่มาพัก 2-3 คน	จำนวน 10 ห้อง
3. Pool Villa	สามารถรองรับแขกที่มาพัก 2-4 คน	จำนวน 4 หลัง
4. Presidential Pool Villa	สามารถรองรับแขกที่มาพัก 4-6 คน	จำนวน 2 หลัง

3) ส่วนจัดประชุมสัมมนา

เป็นพื้นที่สำหรับใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยง สัมมนา หรือทำกิจกรรมต่างๆ ได้เอนกประสงค์ตามความต้องการของผู้เข้าพัก ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานได้หลากหลายตามความเหมาะสมของการใช้งานนั้นๆ โดยประกอบไปด้วย

- โถงพักคอย (Hall)
- ห้องประชุม (Meeting Room) ขนาด 50 คน
- ห้องควบคุมเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์และเตรียมการ (Electronic room)
- ห้องน้ำ (Public Toilet)



รูปที่ 4.7 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนห้องประชุม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ขึ้นต้นการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ส่วนร้านอาหารและส่วนบริการเครื่องดื่ม

เป็นส่วนหนึ่งที่ทำรายได้ให้กับทางโรงแรมอีกทางหนึ่ง ซึ่งจะต้องเน้นการสร้างบรรยากาศที่ทำให้แขกที่เข้ามาพักรู้สึกผ่อนคลาย และประทับใจ โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ก) Main Dining Room

ห้องอาหารใหญ่ เป็นส่วนบริการอาหารทั้ง 3 มื้อ การจัดห้องอาหารจะเน้นความเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรม สำหรับการบริการ การจัดโต๊ะสำหรับผู้ใช้บริการมักจะจัดแบบ 2 คนต่อโต๊ะประมาณร้อยละ 60 และ 4 คนต่อโต๊ะร้อยละ 40

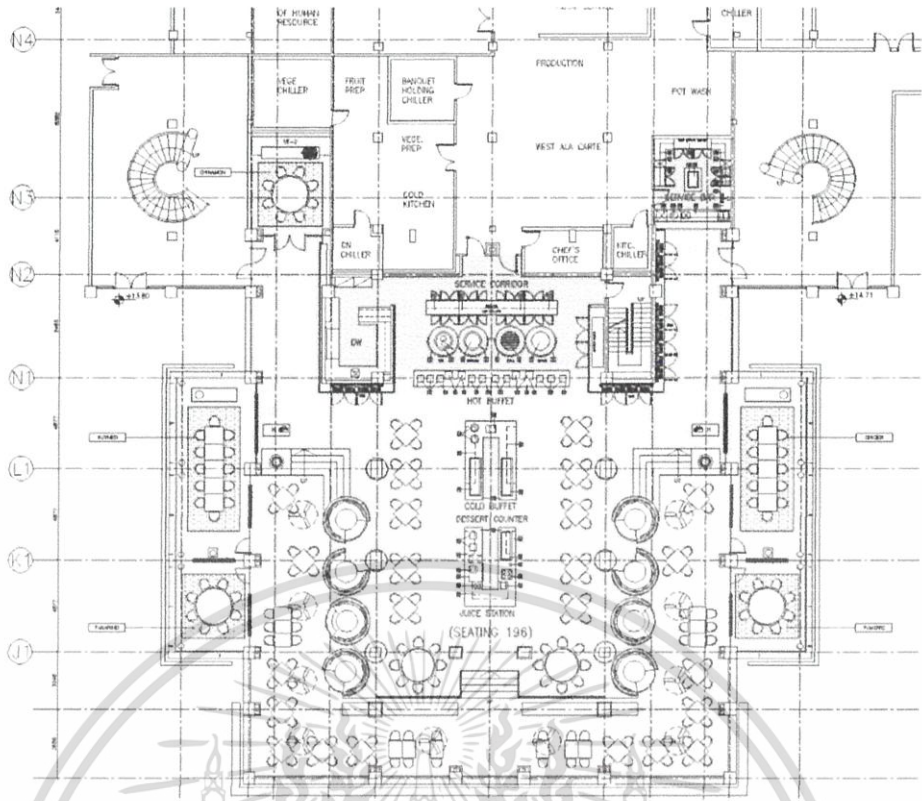
การกำหนดพื้นที่ใช้สอยของ Main Dining Room โดยทั่วไปมักจะคิดพื้นที่ 1.46 ตารางเมตร/ที่นั่ง สำหรับห้องอาหารที่หรูหราหรือพิเศษจะคิดพื้นที่ 1.6 ตารางเมตร/ที่นั่ง หรืออาจจะคิดจากจำนวนห้องพักแขก 1.44 ตารางเมตร/GR

ข) Coffee Shop

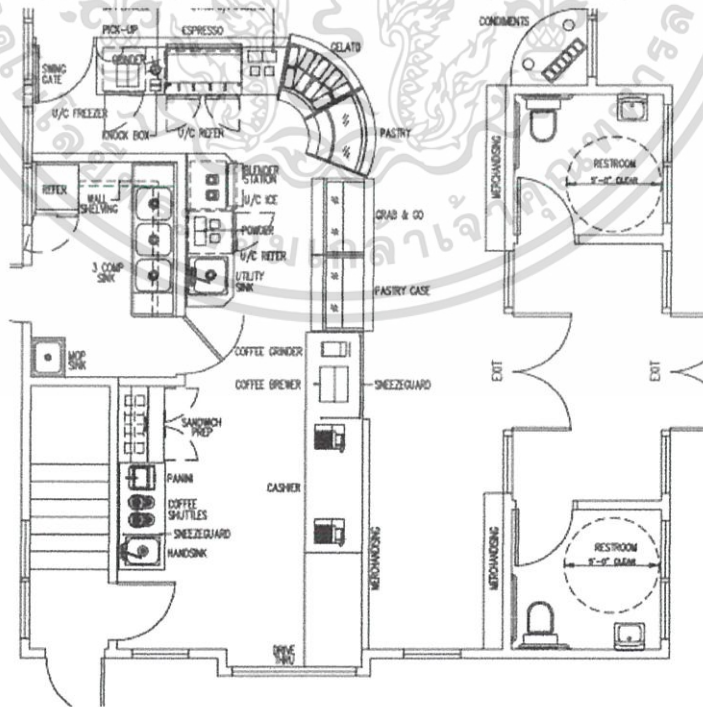
เป็นส่วนบริการอาหารเช้าและอาหารว่าง ตลอดจนเครื่องดื่มต่างๆ ในลักษณะเป็นกันเอง โดยปกติมักจะบริการตลอด 24 ชม. และบริการทั้งแขกภายในและภายนอก

ค) Bar & Cocktail Lounge

เป็นการให้บริการเฉพาะเครื่องดื่ม เหล้า เบียร์ โดยจัดบรรยากาศให้รู้สึกผ่อนคลาย เช่น มีการแสดงดนตรีสด แสงสี เป็นต้น โดยปกติจะจัดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ



รูปที่ 4.8 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนห้องอาหาร



รูปที่ 4.7 แสดงการจัดเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของส่วนCoffee Shop

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ภายในเท่านั้น ไม่สามารถเผยแพร่หรือใช้เพื่อการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) ส่วนบริการเพื่อสุขภาพและสปา

เป็นสถานบริการด้านสุขภาพ โดยเน้นการฟื้นฟูร่างกายโดยวิธีบำบัดจากการใช้โคลนร้อน โดยมีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับสปา ดังต่อไปนี้

- โถงพักคอย (Waiting Area)
- ส่วนติดต่อสอบถาม (Information)
- ส่วนทำงานและพักผ่อนของพนักงาน (Staff Working and Rest Area)
- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเจ้าหน้าที่ (Staff Locker Room)
- ห้องน้ำเจ้าหน้าที่ (Staff Toilet)
- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า (Locker Room)
- ห้องนวด (Massage Room)
- ห้องพอกโคลน
- ห้องซาวน่า (Sauna Room)
- ห้องอบไอน้ำ (Steam Room)
- ศาลานวดบำบัดจากโคลนร้อนกลางแจ้ง (Sala)

6) ส่วนกิจกรรมนันทนาการ

ก) Swimming Pool

เป็นองค์ประกอบที่มีความจำเป็นสำหรับโรงแรม เพราะเป็นการบริการสร้างความประทับใจให้แก่ผู้พักได้เป็นอย่างมากพอกๆกับส่วนรับประทานอาหารและส่วนต้อนรับ โดยการวางตำแหน่งของสระว่ายน้ำน้ำควรพิจารณาให้ผู้พักสามารถมาใช้งานได้สะดวกที่สุดเมื่อมาจากส่วน Guest room สระว่ายน้ำมีส่วนประกอบ ได้แก่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ตัวสระว่ายน้ำของเด็กและผู้ใหญ่
 - ล็อคเกอร์(Locker)ชาย/หญิง
 - ที่เปลี่ยนเสื้อผ้า เก็บของ
 - ที่อาบน้ำ
 - ห้องส้วม
 - ส่วนเก็บของสำหรับเก็บเฟอร์นิเจอร์(Furniture)ของสระหรือของอื่นๆ เช่น เก้าอี้นอน ร่มกันแดด
 - เก้าอี้นั่งเล่นรอบสระ
 - ห้องเครื่องกลของสระ
- ข) บาร์ริมสระน้ำ (Pool Bar) เป็นส่วนที่แขกสามารถนั่งดื่มเครื่องดื่มได้ใกล้ๆกับสระว่ายน้ำ
- ค) โถงพักคอย (Waiting Area)
- ง) ส่วนติดต่อสอบถาม (Information Room)
- จ) ห้องสมุด (Library)
- ฉ) ส่วนบริการอินเทอร์เน็ต (Internet room)
- ช) ห้องปฐมพยาบาล (First Aid Room)
- ซ) ห้องน้ำ (Toilet)

7) ส่วนร้านขายของที่ระลึก (Rental Shop / Souvenir Shop)

เป็นพื้นที่ที่สามารถทำกำไรให้กับทางโรงแรมหรือรีสอร์ทได้ โดยทางโรงแรมจะจัดทำเอง หรืออาจจะใช้คนในท้องถิ่นเข้ามาขายก็ได้ ร้านค้าที่ขายในโรงแรมมีหลายประเภทเช่น ขายของที่ระลึก มีสินค้าภายในร้านเช่น ไปสการ์ด รูปวาด ผลิตภัณฑ์OTOP เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.3 องค์ประกอบรอง⁵

องค์ประกอบรองหรือส่วนบริการโรงแรม (Back of The House) ในส่วนนี้บุคลากรภายนอกจะไม่สามารถเข้ามาในส่วนนี้ได้ นอกจากจะได้รับอนุญาต ได้แก่ ส่วนต่างๆดังนี้

- ส่วนสำนักงาน
- ส่วนบริการ
- ส่วนซ่อมบำรุง
- ที่จอดรถ

- ส่วนสำนักงาน ประกอบด้วย

ตารางที่ 4.16 แสดงส่วนสำนักงานและการใช้งานของส่วนนั้นๆ

ส่วนสำนักงาน	การใช้งาน
โถงต้อนรับ (Front Desk)	ส่วนนี้จะเป็นที่หน้าสุดของส่วนสำนักงาน เป็นส่วนต้อนรับ รับรองผู้ให้บริการและติดต่อสอบถาม ควรอยู่ในตำแหน่งด้านหน้าเชื่อมต่อกับโถงทางเข้า เพื่อให้เกิดการต่อเนื่องในขณะทำงาน
ส่วนพักคอย (Waiting Area)	เป็นส่วนที่นั่งคอยระยะต่างๆหรือคอยการนัดหมายกับบุคคลภายใน ส่วนนี้จะอยู่ติดกับส่วนต้อนรับ

⁵ ที่มา : การบริหารจัดการและปฏิบัติงานโรงแรม ศตวรรษที่ 21 ; บริษัท แดงโรจน์ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.16 แสดงส่วนสำนักงานและการใช้งานของส่วนนั้นๆ(ต่อ)

ส่วนสำนักงาน	การใช้งาน
ส่วนงานผู้จัดการ (General Manager Area)	เป็นส่วนงานของระดับหัวหน้าฝ่ายบริหารโครงการ ในส่วนนี้ควรอยู่ใกล้กับส่วนโถงและประชาสัมพันธ์ของสำนักงาน ต้องการความเป็นส่วนตัวและเงียบสงบ
ส่วนงานเลขานุการ (Secretary)	เป็นส่วนงานที่จะต้องอยู่ติดกับห้องของผู้จัดการ โดยจะประกอบไปด้วยบริเวณที่เป็นโต๊ะทำงาน พื้นที่เก็บเอกสาร ต้องเข้าถึงง่าย
ส่วนงานหัวหน้าฝ่ายบริการ (Service Manager Area)	ต้องการความเป็นส่วนตัว ภายในห้องทำงานประกอบไปด้วยพื้นที่ทำงาน พื้นที่เก็บเอกสารต่างๆ และบริเวณสำหรับผู้เข้าพบได้นั่งเพื่อติดต่องาน
ส่วนงานหัวหน้าฝ่ายบุคคล (Personal Manager Area)	ต้องการความเป็นส่วนตัว ภายในห้องทำงานประกอบไปด้วยพื้นที่ทำงาน พื้นที่เก็บเอกสารต่างๆ และบริเวณสำหรับผู้เข้าพบได้นั่งเพื่อติดต่องาน
ส่วนงานหัวหน้าฝ่ายบัญชี (Accounting Work Area)	เป็นส่วนที่คอยดูแลด้านการเงินทั้งหมดของโครงการ ด้านรายรับ-รายจ่าย เงินเดือนของพนักงาน สวัสดิการ และเก็บรวบรวมสถิติด้านการเงิน
ส่วนงานพนักงาน (Working Area)	เป็นส่วนดำเนินการของโครงการด้านต่างๆ ผู้ที่ใช้จะเป็นพนักงานของโครงการ ส่วนนี้ควรอยู่ติดกับบริเวณทางเข้าและใกล้กับส่วนงานผู้บริหารเพื่อเกิดความต่อเนื่องในการส่งมอบงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.16 แสดงส่วนสำนักงานและการใช้งานของส่วนนั้นๆ(ต่อ)

ส่วนสำนักงาน	การใช้งาน
ห้องประชุม (Conference Room)	เป็นห้องประชุมสำหรับเจ้าหน้าที่บริการระดับสูงและคณะกรรมการโรงแรมเพื่อรายงานกิจการหรือปรึกษาหารือในเรื่องต่างๆในตัวโครงการ การวางตำแหน่งควรใกล้กับส่วนทำงานของเจ้าหน้าที่ระดับสูง
ห้องเก็บเอกสาร (File Storage)	เป็นห้องเก็บข้อมูลเอกสารต่างๆของโครงการ ห้องเก็บเอกสารสามารถติดต่อกับส่วนทำงานได้โดยตรง เพื่อง่ายต่อการค้นหาและจัดเก็บข้อมูล
ส่วนแพนทรี (Pantry)	เป็นส่วนสำหรับเตรียมเครื่องดื่มหรืออาหารเล็กน้อยในสำนักงาน นอกจากนี้ยังเป็นส่วนจัดเตรียมเครื่องดื่มเมื่อมีการประชุมด้วย
ห้องน้ำ (Toilet)	ห้องน้ำส่วนนี้เป็นส่วนสำหรับพนักงานในสำนักงาน โดยตำแหน่งห้องน้ำควรติดต่อกับได้สะดวกจากห้องพักผ่อนพนักงานแพนทรีและอยู่ใกล้กับส่วนกลางสำนักงานด้วย
ส่วนพักผ่อนพนักงาน (Staff Lounge)	เป็นส่วนไว้พักผ่อนของพนักงาน รวมทั้งดื่มน้ำ รับประทานอาหารว่าง โดยอาจจัดให้มีที่นั่ง โทรทัศน์ และเครื่องอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ส่วนบริการ

เป็นส่วนที่ Non Production Space ของโรงแรม ซึ่งสามารถแบ่งตามหน้าที่ความรับผิดชอบออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย

1) ห้องครัว (Kitchen)

- ครัวหลัก (Main kitchen) เป็นส่วนปรุงอาหารเพื่อที่จะส่งไปยังส่วนต่างๆของโรงแรม ดังนั้นจึงต้องอยู่ในบริเวณที่สามารถบริการได้สะดวกที่สุด สามารถส่งไปยังแผนกต่างๆได้สะดวก รวดเร็ว ไม่ขัดกับทางสัญจรของแขกผู้มาพัก โดยจะกำหนดให้ครัวใหญ่นี้บริการแก่ทุกส่วนของโรงแรมตามมาตรฐานครัวใหญ่ ต้องมีพื้นที่ประมาณ 85% ของพื้นที่ทานอาหาร โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนเตรียมอาหาร และส่วนปรุงอาหาร
- ครัวรอง (Auxiliary Kitchen) เป็นห้องครัวที่จัดแยกกับครัวใหญ่ ในกรณี Coffee shop อยู่ไกลจากครัวใหญ่ จะทำแต่เพียงอาหารเบาๆ

2) ห้องเก็บอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage storage)

- ห้องเก็บของวัตถุดิบทั่วไป (Steward Store Room) เป็นส่วนเก็บอาหารแห้ง อาหารสด อาหารกระป๋อง ผัก ฯลฯ ควรจะอยู่ในตำแหน่งที่ใกล้กับวัตถุดิบส่วนครัว เพราะจะช่วยให้ขั้นตอนการทำงานไปทางเดียวกัน
- ห้องเย็น (Cold Store) เป็นห้องเย็นสำหรับเก็บอาหารสดโดยเฉพาะ มีพื้นที่ 2/5 ของ StewardStore Room
- ห้องเก็บอาหารแห้ง (Dry Store) เป็นห้องเก็บอาหารแห้ง ซึ่งอาจจะเป็นห้องเฉพาะ ภายในจะมีชั้นตู้ไม้หรือโลหะ สำหรับเก็บอาหารไว้
- Beverage Storage เป็นส่วนเก็บเครื่องดื่มต่างๆ ควรแยกเก็บออกจากห้องเก็บอาหารทั่วไป

3) ห้องพักพ่อครัว (Chef Office)

เป็นส่วนทำงานของหัวหน้าซึ่งส่วนมากจะเป็นชาวต่างชาติที่ชำนาญการเรื่องอาหารและเครื่องดื่ม โดยเฉพาะ ทำหน้าที่ออกรายการอาหารประจำในห้องพักอาหารต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับครัว (Equipment Storage)

เป็นส่วนเก็บเครื่องถ้วยชามของใช้และภาชนะต่างๆ ซึ่งมีสำรองไว้ ตำแหน่งควรอยู่ใกล้ครัวและ ส่วนเสิร์ฟอาหาร

• ส่วนบริการทั่วไป

1) ที่จอดรถสินค้า (Truck Dock) เป็นที่จอดรถขนของขนาดใหญ่ 4-6 คัน เช่น ขนอาหาร เครื่องดื่ม รถขนส่ง กำหนดให้ออกได้ครั้งละ 3 คันพร้อมกัน

2) ขานรับส่งของ (Loading Platform) บริเวณขนถ่ายสิ่งของลงจากรถ

3) บริเวณรับของ (Receiving Area) เป็นบริเวณพักสิ่งของเพื่อรอการตรวจเช็คก่อนจะส่งไปยังแผนกต่างๆ

4) ห้องตรวจรับของ (Receiving Office) เป็นห้องทำงานของเจ้าหน้าที่ทำการตรวจเช็คสินค้า ตำแหน่งของห้องควรอยู่ติดกับขานส่งของและเข้าออกของส่วนบริการ

5) ห้องเก็บขยะ (Garbage Holding Room) เป็นส่วนเก็บขยะเพื่อรอการกำจัด โดยจะต้องสามารถแก้ปัญหากลิ่นรบกวนและสภาพไม่น่าดูได้ ส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

- ส่วนการแยกชนิดของขยะ

- ส่วนเก็บขยะที่ต้องแช่เย็น

- ส่วนเก็บขยะแห้ง

- ส่วนที่เก็บขวดเปล่า

6) คลังพัสดุ (Storage) ประกอบด้วย

- Bulk Storage เก็บของประเภทเครื่องอะไหล่ต่างๆ วัสดุที่ใช้ทำเฟอร์นิเจอร์ ตำแหน่งควรอยู่ใกล้บริเวณตรวจรับของและเส้นทางที่สามารถติดต่อกับส่วนอื่นได้สะดวก

- Grounds Equipment storage ห้องเก็บอุปกรณ์ในการทำสวน
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

-General storage ควรอยู่บริเวณ Loading Dock ภายในห้องจะแยกเก็บของต่างๆที่ใช้ประจำ เช่น หลอดไฟ สบู่ ฯลฯ จัดวางเป็นระเบียบอยู่ในชั้นตู้

7) ส่วนจัดซื้อ (Purchasing) เป็นแผนกสั่งซื้อของเข้าสู่โรงแรม นอกจากนี้ยังปฏิบัติงานใกล้ชิดกับฝ่ายบริหารและพนักงานตรวจบัญชี โดยเฉพาะเรื่องการควบคุมการจัดซื้อบริหารงานร่วมกับคลังพัสดุในเรื่องการจัดทำงบประมาณและต้นทุน

• ส่วนซักรีดและทำความสะอาด

- 1) ห้องซักรีด (Laundry) เป็นส่วนซักรีดเครื่องแบบพนักงานโรงแรม รวมทั้งเสื้อผ้าแขกที่ต้องการให้ซัก
- 2) ห้องเก็บผ้าใหม่ (Linen Storage) เป็นส่วนที่เก็บของใช้ประเภทผ้าปูที่นอน ผ้าปูโต๊ะ ผ้าเช็ดตัว ฯลฯ ที่ใช้ในแต่ละโซน โดยแยกต่างหากจาก Main linen ประกอบด้วย บริเวณเก็บรถเข็น และบริเวณเก็บผ้า
- 3) ห้องเก็บผ้าเก่า มักจะเก็บไว้ใกล้ห้องเก็บผ้าสะอาด ประกอบด้วยพื้นที่ไม่กว้างมากนัก และส่วน Linen chute หรือถังใส่เสื้อผ้าสกปรก เพื่อบรรจุส่งไปซักล้างทำความสะอาด
- 4) ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด (Storage)
- 5) ห้องทำงานพนักงานแม่บ้าน (Housekeeping) ลักษณะเปิดโล่ง มีพนักงานประจำ โดยจัดให้มีเคาน์เตอร์พร้อมที่นั่ง โต๊ะเขียนหนังสือ แผงกริ่งหรือไฟสัญญาณ ซึ่งต่อจากห้องพักต่างๆมารวมกันอยู่ที่นี่ โดยสับเปลี่ยนกันตลอด 24 ชม.

• ส่วนบริการพนักงาน

- 1) ห้องพักผ่อนพนักงาน (staff rest room) จัดเอาไว้เป็นส่วนพักผ่อนสำหรับพนักงาน
- 2) ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (staff locker room) เป็นส่วนสำหรับเปลี่ยนเครื่องแต่งกายของพนักงาน ประกอบด้วยตู้เก็บของ ห้องน้ำ-ล้างมือ โดยจัดแยกเป็นส่วนของพนักงานชายและหญิง
- 3) ห้องน้ำพนักงาน (Staff toilet)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ห้องรับประทานอาหารพนักงาน(Employee Cafeteria) ในส่วนของเจ้าหน้าที่ระดับสูงนั้น อาจจะแยกได้ต่างหากอีกห้องหนึ่ง ในส่วนนี้ ต้องเตรียมพื้นที่สำหรับ Pantry ไว้ด้วย

- ส่วนซ่อมบำรุง

- 1) ห้องปฏิบัติงานซ่อมบำรุง (Maintenance Office) เป็นที่ทำงานของวิศวกรควบคุมงานส่วนต่างๆ ส่วนนี้ควรอยู่ไกลจากส่วนอื่นมากที่สุด
- 2) ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง (Storage) เป็นห้องที่มีไว้เก็บอุปกรณ์ต่างๆ สำหรับซ่อมบำรุงทุกอย่างที่จำเป็นต่อโครงการ
- 3) ห้องเครื่องไฟฟ้า (Electrical Room) ห้องหม้อแปลงไฟฟ้าและเครื่องผลิตไฟสำรอง เป็นบริเวณที่ติดตั้งเครื่องลดกำลังไฟฟ้าจากกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูงเป็นกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำสำหรับใช้กับอุปกรณ์เครื่องกลต่างๆในโครงการ และเตรียมพื้นที่สำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดกระแสไฟฟ้าสำรอง (Generator)
- 4) ห้องอุปกรณ์เกี่ยวกับโทรศัพท์ (Telephone Equipment) เป็นศูนย์รวมของชุมสายโทรศัพท์และระบบโสตทัศนศึกษาของโครงการ ควรอยู่ใกล้กับ Electrical Room เนื่องจากสายโทรศัพท์ และ Audio จะเดินคู่กับสายไฟฟ้าสำหรับโครงการนี้ไว้ อยู่ติดกับห้อง Control Room และ Electrice Room
- 5) ห้องปั้มน้ำ (Pump Room) เป็นห้องที่เก็บอุปกรณ์เกี่ยวกับงานประปาของรีสอร์ท
- 6) ห้องพักพนักงาน (Staff Rest Room)
- 7) ห้องน้ำพนักงาน (Staff Toilet) ห้องน้ำ-ส้วมโดยจัดแยกของพนักงานหญิงและชาย
- 8) ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงาน (Staff Locker Room) เป็นส่วนสำหรับเปลี่ยนเครื่องแต่งตัวของพนักงาน ประกอบด้วยตู้เก็บของ และห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า อยู่ใกล้กับส่วนห้องน้ำ

- ที่จอดรถ

ส่วนที่จอดรถ (Parking Area) แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 1) ที่จอดรถสำหรับแขกที่มาใช้บริการส่วนห้องพัก
- 2) ที่จอดรถสำหรับลูกค้าที่มาใช้บริการส่วนอาหารและสปา(Spa)
- 3) ที่จอดรถสำหรับพนักงานและส่วน Service

4.4.4 ประเภทและพฤติกรรมของผู้ใช้

- ประเภทของผู้ใช้โครงการ แบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- 1) บุคคลทั่วไป
- 2) ผู้เข้าพัก
- 3) บุคลากรของโครงการ
 - ก) ฝ่ายต้อนรับส่วนหน้าของโครงการ
 - ข) ฝ่ายดูแลอาหารและเครื่องดื่ม
 - ค) ฝ่ายดูแลสุขภาพและนันทนาการ
 - ง) ฝ่ายบริหาร
 - จ) ฝ่ายบัญชี
 - ฉ) ฝ่ายทำความสะอาด
 - ช) ฝ่ายซ่อมบำรุง

- พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ

- 1) บุคคลทั่วไป

เป็นผู้ที่จะมาใช้บริการเฉพาะในส่วนของร้านอาหาร Coffee Shop หรือมาใช้บริการในส่วนสปา (Spa) ของทางรีสอร์ท โดยไม่เข้าพักในโครงการ

2) ผู้เข้าพัก

เป็นนักท่องเที่ยวทั้งจากภายในประเทศและต่างประเทศ มีความต้องการในการใช้บริการรีสอร์ท และสปา(Spa)หรืออาจจะต้องการที่จะทำกิจกรรมต่างๆในโครงการจัดเตรียมไว้ เช่น สปา(Spa) ระยะเวลาเข้าพักจากการศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวของจังหวัดแม่ฮ่องสอนแล้ว เฉลี่ย 2-3 วัน ซึ่งกลุ่มเป้าหมายของทางโครงการจะเน้นไปที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการมาใช้บริการสถานพักตากอากาศระดับ 5 ดาว และต้องการความเป็นส่วนตัวในการพักผ่อน

3) บุคลากรของโครงการ

ก. ส่วนบริหารโครงการ

เป็นฝ่ายที่ควบคุมและบริหารในส่วนต่างๆให้เป็นไปตามนโยบายของโครงการที่ตั้งไว้ ประกอบด้วย ฝ่ายจัดการและบริหาร ฝ่ายธุรการและบัญชี ฝ่ายบุคคล โดยเวลาทำการจะอยู่ที่ 8.30-17.30 น. พนักงานส่วนนี้จะมีทั้งรับส่งและส่วนที่นำรถมาเอง

ข. ฝ่ายส่งเสริมกิจกรรมสันทนาการ

เป็นฝ่ายให้บริการและให้คำปรึกษาเกี่ยวกับสุขภาพ และกิจกรรมต่างๆในโครงการ ที่ทางรีสอร์ทได้จัดขึ้นไว้ รวมถึงการให้บริการสปา(Spa) แก่ผู้ที่ต้องการใช้บริการ โดยเวลาทำงานจะเริ่มตั้งแต่ 6.00-20.00 น.

ค. ฝ่ายบริการและซ่อมบำรุง

เป็นฝ่ายที่ทำหน้าที่ในด้านต่างๆของทางรีสอร์ท ทั้งในด้านการให้บริการแก่ผู้เข้าพัก ทำความสะอาดและซ่อมบำรุงในส่วนต่างๆของรีสอร์ท ประกอบอาหาร เป็นต้น

4.5 การวิเคราะห์รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

4.5.1 วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก

ตารางที่ 4.17 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)	หมายเหตุ
1.ส่วนบริการสาธารณะ(Public Department) คิดรวม Circulation 30%		164.45ตร.ม.	
1.1 โถงทางเข้า (main Entrance)	-สำหรับที่พักตากอากาศคิด 1.00 ตรม./ห้อง ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง จึงมีพื้นที่โถงต้อนรับ 30ตรม.	30 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert
1.2 โถงต้อนรับ (Main Lobby)	-สำหรับที่พักตากอากาศคิด 1.00 ตรม./ห้อง ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง จึงมีพื้นที่โถงต้อนรับ 30ตรม.	30 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert
1.3 ส่วนติดต่อสอบถาม (Front office/Front Desk)	-คิดเป็น 0.09 ตร.ม./ห้อง ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง จึงมีพื้นที่ส่วนติดต่อสอบถาม 2.7 ตร.ม.	2.7 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert
1.4 ส่วนบริการเครื่องดื่ม (Lounge)	-คิดเป็นพื้นที่ 0.54 ตร.ม./ห้อง ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง จึงมีพื้นที่ส่วนติดต่อสอบถาม 16.2 ตร.ม.	16.2 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert
1.5 ห้องเก็บกระเป๋า (Baggage Handling Storage)	-คิดเป็นพื้นที่ 0.04 ตร.ม./ห้อง ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง จึงมีพื้นที่ห้องเก็บกระเป๋า 1.2 ตร.ม.	1.2 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert
1.6 ห้องน้ำ (Public Toilet) -ห้องน้ำชาย -ห้องน้ำหญิง	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00ตร.ม./อ่าง จำนวน 3 อ่าง -พื้นที่โถ้ววม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 3 โถ -โถ้ววมสำหรับรถเข็น 2.40ตร.ม./ที่ จำนวน 1 โถและโถปัสสาวะชายอีก 4 โถ -พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00 ตร.ม./อ่างจำนวน 3 อ่าง -พื้นที่โถ้ววม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 4 โถ -โถ้ววมคนพิการ 2.40 ตร.ม./ที่ จำนวน 1โถ -รวมพื้นที่ส่วนห้องน้ำสาธารณะทั้งสิ้น	13.00 ตร.ม. 10.20ตร.ม. 23.20ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับครูใช้งานเพื่อการศึกษาดูงานเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.17 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก(ต่อ)

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)	หมายเหตุ
2.ส่วนห้องพัก 30 ห้อง	Circulation 30%	5,339.8ตร.ม.	
2.1 Standard Deluxe Room	-จำนวน 14 ห้อง พื้นที่ 40 ตร.ม. ผู้เข้าพัก 2 คน -ในห้องพักจะมีเตียงขนาดKing size 1 เตียง มี ห้องน้ำในตัว1ห้อง มีบริเวณแต่งตัวและตู้เสื้อผ้า สำหรับแขก และมีพื้นที่สำหรับวางกระเป๋า เดินทางได้ -มีระเบียงที่สามารถนั่งชมวิวทิวทัศน์ได้ -มีส่วนของโต๊ะทำงานและบริเวณนั่งเล่นภายใน ห้อง -รวมพื้นที่Circulation 30%	560 ตร.ม. 728ตร.ม.	จากอาคาร ตัวอย่างใน บทที่ 3
2.2 Cottage Type	-จำนวน 10 หลัง พื้นที่ 80 ตร.ม. ผู้เข้าพัก 2-คน -ภายในห้องพักมีเตียงขนาด King size 1 เตียง มี 1 ห้องน้ำ มีบริเวณแต่งตัวและตู้เสื้อผ้า และมี พื้นที่สำหรับวางกระเป๋าเดินทางได้ -มีระเบียงที่สามารถนั่งชมวิวได้ -มีส่วนสำหรับทำสปา(Spa)ในห้องพักได้ -มีส่วนของโต๊ะทำงานและบริเวณนั่งเล่นภายใน ห้อง -รวมพื้นที่Circulation 42%	800 ตร.ม. 1,136 ตร.ม.	จากอาคาร ตัวอย่างใน บทที่ 3
2.3 Pool Villa	-จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 170 ตร.ม. ผู้เข้าพัก 2-4 คน -ภายในบ้านพักมีห้องนอน 2 ห้อง มี 2 ห้องน้ำ -มีระเบียงที่สามารถนั่งชมวิวได้ -มีส่วนสำหรับทำสปา(Spa)ในห้องพักได้ -มีส่วนของโต๊ะทำงานและบริเวณนั่งเล่น -มีส่วนครัวและส่วนรับประทานอาหาร -มีสระว่ายน้ำส่วนตัว -รวมพื้นที่Circulation 42%	680 ตร.ม. 965.5 ตร.ม	จากอาคาร ตัวอย่างใน บทที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.17 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก(ต่อ)

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	หมายเหตุ
2.4 Presidential Pool Villa	<ul style="list-style-type: none"> -จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 450 ตร.ม. ผู้เข้าพัก 4-6 คน -ภายในบ้านพักมีห้องนอน 2 ห้อง มี 2 ห้องน้ำ มีบริเวณแต่งตัวและตู้เสื้อผ้า และมีพื้นที่สำหรับวางกระเป๋าเดินทางได้ -เป็นบ้านพัก 2 ชั้น ที่มีระเบียงสามารถนั่งชมวิวดูได้ -มีส่วนสำหรับทำสปา(Spa)ในห้องพักได้ -มีส่วนของโต๊ะทำงานและบริเวณนั่งเล่นภายในห้อง -มีส่วนครัวและส่วนรับประทานอาหาร -มีสระว่ายน้ำส่วนตัว -รวมพื้นที่Circulation 42% 	<p>900 ตร.ม.</p> <p>1,278 ตร.ม.</p>	จากอาคารตัวอย่างในบทที่ 3
3. ส่วนจัดประชุมสัมมนา (Meeting Aree) คิดรวม Circulation 30%		320.84 ตร.ม.	
3.1 โถงพักคอย (Hall)	<ul style="list-style-type: none"> -รองรับคนได้ 30 คน -คิดเป็น 0.92 ตร.ม./คน 	27.6 ตร.ม.	จากการจัดเออร์นิเจอร์ในบทที่ 4.4
3.2 ส่วนพักคอย (Waiting Area)	<ul style="list-style-type: none"> -รองรับคนได้ 30 คน -คิดเป็น 0.92 ตร.ม./คน 	27.6 ตร.ม.	จากการจัดเออร์นิเจอร์ในบทที่ 4.4
3.3 ห้องประชุม (Meeting room)	<ul style="list-style-type: none"> -รองรับคนได้ 30 คน -คิดเป็น 1.30 ตร.ม./คน 	30.00 ตร.ม.	จากการจัดเออร์นิเจอร์ในบทที่ 4.4
3.4 ห้องควบคุมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และเตรียมการ	<ul style="list-style-type: none"> -เป็นพื้นที่สำหรับพนักงาน 	15 ตร.ม.	จากอาคารตัวอย่างในบทที่ 3

ตารางที่ 4.17 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก(ต่อ)

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)	หมายเหตุ
3.5 ห้องน้ำ (Public Toilet) -ห้องน้ำชาย	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00ตร.ม./อ่างจำนวน 3อ่าง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 3 โถ -โถส้วมสำหรับรถเข็น 2.40ตร.ม./ที่จำนวน 1 โถ -พื้นที่โถปัสสาวะชาย 1.00 ตร.ม./ที่จำนวน 4โถ	13.00 ตร.ม.	จากหนังสือ Ernst and Peter Neufert
-ห้องน้ำหญิง	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00 ตร.ม./อ่างจำนวน3อ่าง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 4 โถ -โถส้วมสำหรับรถเข็น 2.40 ตร.ม./ที่จำนวน1 โถ -รวมพื้นที่ส่วนห้องน้ำสาธารณะทั้งสิ้น	10.20 ตร.ม. 23.20 ตร.ม.	
4. ส่วนร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Coffee Shop Area) คิดรวม Circulation 30%		158.37 ตร.ม.	
4.1 คอฟฟี่ ซอป (Coffee Shop)	- รองรับคนได้ 30 คน - คิดเป็น 1.50 ตร.ม./คน	31.5 ตร.ม.	จากการ จัดเฟอร์นิเจอร์ที่4.4
4.2 ห้องอาหาร (Main Dining Room)	-รองรับคนได้ 60 คน -คิดเป็น 1.44 ตร.ม./คน	86.4 ตร.ม.	จากการ จัดเฟอร์นิเจอร์ที่4.4
4.3 บาร์และส่วนบริการ เครื่องดื่ม(Bar & Cocktail Lounge)	-รองรับคนได้ 40 คน -คิดเป็น 0.675 ตร.ม./ห้องพัก	27.0 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert
5. ส่วนสปาและสุขภาพ (Spa & Fitness Area)คิดรวม Circulation 30%		495.3 ตร.ม.	
5.1 โถงพักคอย (Waiting Area)	- รองรับคนได้ 30 คน - คิดเป็น 0.54 ตร.ม./คน	16.2 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert
5.2 ส่วนติดต่อสอบถาม (Information Area)	-ผู้ใช้พื้นที่จะเป็นพนักงานและเจ้าหน้าที่ในส่วนสปา	10 ตร.ม.	จากอาคาร ตัวอย่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.17 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก(ต่อ)

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)	หมายเหตุ
5.3 ส่วนทำงานและพักผ่อนพนักงาน (Staff Working and Rest Area)	- ผู้ใช้พื้นที่จะเป็นพนักงานและเจ้าหน้าที่ในสวนสปลา - รองรับพนักงานในสวนสปลาได้ 11 คน	40 ตร.ม.	จากการจัดเฟอร์นิเจอร์ในบทที่ 4.4
5.4 ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเจ้าหน้าที่ (Staff Locker Room) -ส่วนพนักงานชาย -ส่วนพนักงานหญิง	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00 ตร.ม./อ่างจำนวน1อ่าง -พื้นที่โถชาย 1.00 ตร.ม./โถ จำนวน 2 โถ -พื้นที่ห้องอาบน้ำ 1.20 ตร.ม./ห้องจำนวน1ห้อง -พื้นที่เปลี่ยนเสื้อผ้า1.2 ตร.ม./ห้องจำนวน2ห้อง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ห้องจำนวน 1 ห้อง -Locker 3.00 ตร.ม./ตู้ จำนวน 2 ตู้ -รวมพื้นที่ในส่วนพนักงานชาย 13.80 ตร.ม. -พื้นที่อ่างล้างหน้า1.00 ตร.ม./อ่างจำนวน1 อ่าง -พื้นที่ห้องอาบน้ำ 1.20 ตร.ม./ห้องจำนวน1ห้อง -พื้นที่เปลี่ยนเสื้อผ้า1.2 ตร.ม./ห้องจำนวน2ห้อง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ห้อง จำนวน 2 ห้อง -Locker 3.00 ตร.ม./ตู้ จำนวน 2 ตู้ -รวมพื้นที่ในส่วนพนักงานหญิง 13.00 ตร.ม.		จากหนังสือ Ernst and Peter Neufert
-นวดแบบบอโรมา -ห้องนวดแบบหมักโคลน -ห้องชาวน่า -ห้องอบไอน้ำ	-คิดเป็น 20.00 ตร.ม./ห้อง แยกชาย-หญิง มีจำนวน 4ห้อง -คิดเป็น 20.00 ตร.ม./ห้อง แยกชาย-หญิง มีจำนวน 8 ห้อง - รองรับแขกได้ 4 ท่าน คิดเป็น 4.00 ตร.ม./คน - รองรับผู้ใช้ได้ 4 ท่าน คิดเป็น 4.00ตร.ม./คน	80.00 ตร.ม. 120.00 ตร.ม. 16.00 ตร.ม. 16.00 ตร.ม.	จากอาคารตัวอย่างในบทที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.17 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก(ต่อ)

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)	หมายเหตุ
6. ส่วนกิจกรรมนันทนาการ คิดรวม Circulation 30%		246.09 ตร.ม.	
6.1 สระว่ายน้ำ (Swimming Pool)	- คิดเป็น 0.75ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง	22.50 ตร.ม.	จากหนังสือ Ernst and Peter Neufert
6.2 บาร์ริมสระว่ายน้ำ (Pool Bar)	- พื้นที่ใช้สอยประมาณจากอาคารตัวอย่าง และ เฟอร์นิเจอร์	12.00 ตร.ม.	จากการจัด เฟอร์นิเจอร์ ในบทที่ 4.4
6.3 โถงพักคอย (Waiting Area)	-คิดเป็น 0.92 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง	27.60 ตร.ม.	จากหนังสือ Ernst and Peter Neufert
6.4 ห้องดูหนังฟังเพลง (Living Room)	-คิดเป็น 0.92 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมด 30 ห้อง	27.60 ตร.ม.	จากหนังสือ Ernst and Peter Neufert
6.5 ส่วนบริการอินเทอร์เน็ต (Internet service room)	-มีจำนวนเครื่องคอมพิวเตอร์(Computer) 4 เครื่อง -คิดเป็น 1.60 ตร.ม./เครื่อง	6.40 ตร.ม.	จากหนังสือ Ernst and Peter Neufert
6.6 ห้องปฐมพยาบาล (First Aid Room)	-มีเจ้าหน้าที่ประจำ 1 คน -มีเตียงผู้ป่วย 1 เตียง	60.00 ตร.ม.	จากอาคาร ตัวอย่างใน บทที่ 3
6.7 ส่วนบริการรถจักรยาน ให้เช่า (Bicycle service area)	-มีพื้นที่ติดต่อให้เช่าสำหรับเจ้าหน้าที่ 1 คน -พื้นที่จอดรถจักรยาน 8 คัน คิดเป็น 0.9ตร.ม./คัน	10.00 ตร.ม.	Ernst and Peter Neufert

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.17 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบหลัก(ต่อ)

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)	
6.8 ห้องน้ำ (Public Toilet) -ห้องน้ำชาย	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00ตร.ม./อ่างจำนวน3 อ่าง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 3 โถ -โถส้วมสำหรับรถเข็น 2.40ตร.ม./ที่จำนวน 1 โถ -พื้นที่โถปัสสาวะชาย 1.00 ตร.ม./ที่จำนวน 4 โถ	13.00 ตร.ม.	จาก หนังสือ Ernst and Peter Neufert
-ห้องน้ำหญิง	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00 ตร.ม./อ่างจำนวน3อ่าง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 4 โถ -โถส้วมสำหรับรถเข็น 2.40 ตร.ม./ที่จำนวน 1โถ -รวมพื้นที่ส่วนห้องน้ำสาธารณะทั้งสิ้น	10.20 ตร.ม. 23.20ร.ม.	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5.2 วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบรอง

ตารางที่ 4.18 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบรอง

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)
1.ส่วนสำนักงาน(Office Area) Circulation 30%		297.96 ตร.ม.
1.1 ส่วนต้อนรับ (Front Desk)	- รองรับผู้ให้บริการและเจ้าหน้าที่ประจำส่วน	12.00 ตร.ม.
1.2 ส่วนพักคอย (Waiting Area)	-ประมาณพื้นที่จากอาคารตัวอย่าง	20.0 ร.ม.
1.3ส่วนทำงานผู้จัดการ (General Manager Area)	-ผู้ใช้งาน 1 คน -ข้อมูลพื้นที่อ้างอิงจาก Time Saver Standard)	25.00 ตร.ม.
1.4 ส่วนทำงานเลขาธิการ (Secretary)	-ผู้ใช้งาน 1 คน -คิดเป็น 4.00 ตร.ม./คน	4.00 ตร.ม.
1.5 ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบริการ (Service Manager Area)	-ผู้ใช้งาน 1 คน -ข้อมูลพื้นที่อ้างอิงจาก Time Saver Standard)	12.00 ตร.ม.
1.6 ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบุคคล (Personal Manager Area)	-ผู้ใช้งาน 1 คน -ข้อมูลพื้นที่อ้างอิงจาก Time Saver Standard)	12.00 ตร.ม.
1.7 ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบัญชี (Accounting Work Area)	-ผู้ใช้งาน 1 คน -ข้อมูลพื้นที่อ้างอิงจาก Time Saver Standard)	12.00 ตร.ม.
1.8 ส่วนทำงานพนักงาน (Working Area)	-พนักงานทั้งสิ้น 16 คน -คิดเป็น 4.00 ตร.ม./คน	64.00 ตร.ม.
1.9 ห้องประชุม (Conference Room)	-ขนาด 20 ที่นั่ง -คิดเป็น 2.00ตร.ม./คน	40.00 ตร.ม.
1.10 ห้องเก็บเอกสาร (File Storage)	-เก็บเอกสารของเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆ	6.00 ตร.ม.
1.11 ส่วนแพนทรี (Pantry)	-ประกอบด้วยcounter และอ่างล้างจาน 1 อ่าง	8.00 ตร.ม.
1.12 ห้องน้ำ (Public Toilet)		
-ห้องน้ำชาย	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00ตร.ม./อ่าง จำนวน 2 อ่าง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 2 โถ -พื้นที่โถปัสสาวะชาย 1.00 ตร.ม./ที่ จำนวน 3 โถ	7.40 ตร.ม.
-ห้องน้ำหญิง	-พื้นที่อ่างล้างหน้า 1.00 ตร.ม./อ่าง จำนวน 2 อ่าง -พื้นที่โถส้วม 1.20 ตร.ม./ที่ จำนวน 4 โถ	6.80 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ในเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบรอง

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)
2. ส่วนบริการ (Service Area) Circulation 30%		770.50 ตร.ม.
2.1 ส่วนบริการอาหารและ เครื่องดื่ม (Food and Beverage)		
-ห้องเก็บอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage Storage)	-คิดเป็น 0.36 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	30.36 ตร.ม.
-ห้องครัว (Kitchen)	-คิดเป็น 40% ของ main dining	34.56 ตร.ม.
-ห้องพักพ่อครัว (Chef Office)	-มีพื้นที่ทำงานและพักผ่อนของพ่อครัว	12.00 ตร.ม.
-ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับครัว (Equipment storage)	-คิดเป็น 0.10 ตร.ม./ห้องพัก	3.00 ตร.ม.
2.2 ส่วนบริการทั่วไป		
-ชานชาลารับส่งของ (Loading Area)	-จุดตรวจอาหาร 1 คัน ใช้ 30.00 ตร.ม. -จุดตรวจเครื่องดื่ม 1 คัน ใช้ 30.00 ตร.ม. -จุดตรวจขยะ 1 คัน ใช้ 30.00 ตร.ม.	90.00 ตร.ม.
-ห้องตรวจรับของ	-สามารถวางของที่จะตรวจสอบได้	10.00 ตร.ม.
-ห้องเก็บขยะ (Garbage Holding Room)	-คิดเป็นพื้นที่ 0.15 ตร.ม./ห้องพัก	4.50 ตร.ม.
-คลังพัสดุ (Storage)	-คิดเป็นพื้นที่ 0.40 ตร.ม./ห้องพัก	12.00 ตร.ม.
-ส่วนจัดซื้อ		10.00ตร.ม.
2.3 ส่วนซักกรีดและทำความสะอาด		
-ห้องซักกรีด(Laundry)	-คิดเป็น 0.80 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	24.00 ตร.ม.
-ห้องเก็บรวม (Linen Storage)	-คิดเป็น 0.30 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	9.00 ตร.ม.
-ห้องเก็บอุปกรณ์ซักกรีด(Storage)	-คิดเป็น 0.04 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	12.00 ตร.ม.
-ห้องทำงานแม่บ้าน (Housekeeping)	-คิดเป็น 0.07 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	21.00 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบ

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)
2.4 ส่วนบริการพนักงาน		
-ห้องพักผ่อนพนักงาน (Staff Rest Room)	-รองรับได้ 16 คน คิดเป็น 0.92ตร.ม./คน	14.72 ตร.ม.
-ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงานและ ห้องน้ำ (Staff locker Room and Toilet)	-ห้องน้ำชายและตู้เก็บของ คิดเป็น 0.22ตร.ม./ ห้องพัก -ห้องน้ำหญิงและตู้เก็บของ คิดเป็น 0.22ตร.ม./ ห้องพัก -พื้นที่ห้องน้ำ	6.60 ตร.ม. 6.60 ตร.ม. 12.00 ตร.ม.
-ห้องรับประทานอาหารพนักงาน (Employee Cafeteria)	-คิดเป็น 0.50 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	15.00 ตร.ม.
3. ส่วนงานระบบและซ่อมบำรุง		
- ห้องปฏิบัติงาน (Maintenance Office)	-มีพื้นที่ในการทำงานของเจ้าหน้าที่จำนวน 2 คน	60.00 ตร.ม.
-ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง (Storage)	-ใช้เก็บอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับงานซ่อมบำรุง	30.00 ตร.ม.
-ห้องเครื่องไฟฟ้า (Electrical Room)	-Generator Room -Electrical Room (Transformer)	37.50 ตร.ม. 112.5 ตร.ม.
-ห้องอุปกรณ์เกี่ยวกับโทรศัพท์ (Telephone Equipment)	-คิดเป็น 0.1 ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	3.00 ตร.ม.
-ห้องปั้มน้ำ(Pump Room)	-คิดเป็น 0.56ตร.ม./ห้องพัก ซึ่งมีห้องพัก 30 ห้อง	16.80 ตร.ม.
-ห้องพักพนักงาน (Staff Rest Room)	-สามารถรองรับคนได้ 6 คน คิดเป็น 0.92 ตร.ม./ คน	5.52 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 ตารางแสดงรายละเอียดและพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบรอง

องค์ประกอบ	รายละเอียด	พื้นที่(ตร.ม.)
<p>4.ที่จอดรถ(parking)</p> <p>-หาจากจำนวนห้องพัก</p> <p>-หาจากพื้นที่ของส่วนร้านอาหารและส่วนจัดเลี้ยง</p> <p>-หาจากพื้นที่ห้องโถงของรีสอร์ท</p>	<p>-โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 5 ห้อง เศษของ 5 ห้องให้คิดเป็น 5 ห้อง ดังนั้น 30 ห้อง จะมีที่จอดรถ =10 คัน</p> <p>-coffee shop 31.5 ตร.ม.</p> <p>-Bar & Cocktail Louage 27.0 ตร.ม.</p> <p>-ห้องประชุม 30.00 ตร.ม.</p> <p>-ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน ตร.ม. ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตร.ม. เศษของ 15 คิดเป็น 15 ตร.ม. (174.9/5) = 12 คัน</p> <p>-โถงทางเข้า 30.00 ตร.ม.</p> <p>-โถงต้อนรับ30.00 ตร.ม.</p> <p>-ส่วนพักผ่อน30.00 ตร.ม.</p> <p>รวมที่จอดรถของส่วนห้องโถง $90/10 = 9$ คัน</p> <p>รวมที่จอดรถทั้งสิ้น $10+12+9 = 31$ คัน</p> <p>-คิดเป็น 12.5ตร.ม./คัน ดังนั้นพื้นที่จอดรถในส่วนของแขกผู้เข้าพัก 12.5×31</p>	<p>387.5 ตร.ม.</p>

⁶ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) มาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ข้อ 3

⁷ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) มาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ข้อ 3

ที่จอดรถบริการแก่ผู้เข้าพักทั้งหมด 31 คัน โดยแยกได้ดังนี้ คือ รถบัส รถรับจ้างบริการ และรถทั่วไป

- รถบัส

กำหนดอัตราเข้าพัก 70 % และอัตราผู้เข้าพักต่อห้อง 1.6 คนจะมีผู้เข้าพัก $(70 \times 30) / 100 = 21$ ห้อง แบ่งกลุ่มนักท่องเที่ยว 30% นักท่องเที่ยวอิสระ 70%

ดังนั้น มีแขกที่เดินทางมาโดยรถบัส $(21 \times 30) / 100 = 7$ ห้องจำนวน 7 ห้อง มีแขกมาพัก $1.6 \times 7 = 11.2$ คน

ดังนั้นต้องใช้รถบัส 1 คันมีความจุประมาณ 40 คนคิดเป็นพื้นที่ $12 \times 4 = 48$ ตร.ม./คัน ดังนั้นต้องมีพื้นที่ในการจอดรถบัส 48.00 ตร.ม.

- รถบริการของโรงแรม

70% ที่เหลือของจำนวนห้องพักทั้งหมด เท่ากับ 23 ห้อง คิดในอัตรา 10 % ของห้องพัก

ดังนั้น จึงควรมีที่จอดรถส่วนบริการรับส่ง ของโรงแรม เท่ากับ 2 คัน

คิดเป็นพื้นที่ $2.5 \times 5 = 12.5$ ตร.ม./คัน คือ $12.5 \times 2 = 25$ ตร.ม.

- รถพนักงาน

ในส่วนของที่จอดรถพนักงาน ซึ่งคิดจากพนักงานในส่วนบริหารเป็นหลัก ตามพระราชบัญญัติ กำหนดไว้ให้พื้นที่สำนักงาน 60 ตร.ม./คัน

ดังนั้นพื้นที่สำนักงาน 297.96 ตร.ม. จึงมีจำนวนที่จอดรถ 5 คัน

คิดเป็นพื้นที่ $2.5 \times 5 = 12.5$ ตร.ม./คัน คือ $12.5 \times 5 = 62.5$ ตร.ม.

ที่จอดรถจักรยานยนต์ของพนักงาน คิดเป็น 10 คัน

- รถบริการ

รถบรรทุกอาหารและวัตถุดิบ 1 คัน

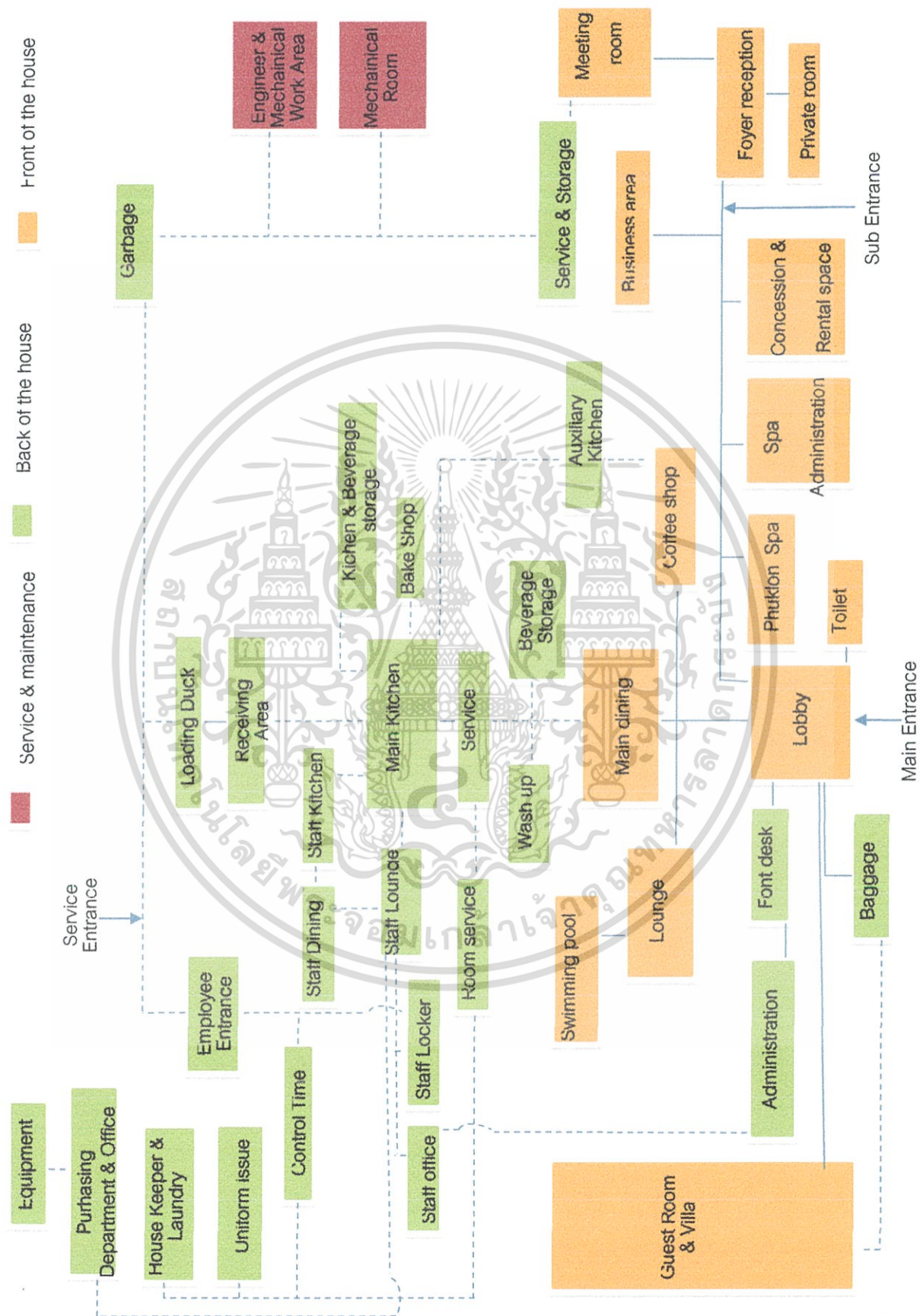
รถบรรทุกเครื่องมือ 1 คัน

รถขยะ 1 คัน

คิดเป็นพื้นที่ 18 ตร.ม./คัน $18 \times 3 = 54.00$ ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.6 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการ



รูปที่ 4.6 แสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.7 สรุปพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ

ตารางที่ 4.19 ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ใช้งาน (ตร.ม.)	เวลา
1. ส่วนบริการสาธารณะ					
- โถงทางเข้า		1	1.00 ตร.ม./ห้องพัก	30.00	24 ชม.
- โถงต้อนรับ		1	1.00 ตร.ม./ห้องพัก	30.00	24 ชม.
- ส่วนติดต่อสอบถาม		1	0.92 ตร.ม./ห้องพัก	2.70	24 ชม.
- ส่วนบริการเครื่องดื่ม		1	0.54 ตร.ม./ห้องพัก	16.20	24 ชม.
- ห้องเก็บกระเป๋า		1	0.04 ตร.ม./ห้องพัก	1.20	24 ชม.
- ห้องน้ำชาย		1		13.00	24 ชม.
- ห้องน้ำหญิง		1		10.20	24 ชม.
พื้นที่รวม Circulation 30%				164.45	
2. ส่วนห้องพัก					
- Standard Deluxe Room		14	40 ตร.ม./ห้องพัก	728	24 ชม.
- Cottage Type		10	80 ตร.ม./ห้องพัก	1,136	24 ชม.
- Pool Villa		4	170 ตร.ม./ห้องพัก	965.5	24 ชม. 24 ชม.
- Presidential Pool villa		2	450 ตร.ม./ห้องพัก	1,278	
พื้นที่รวม Circulation 30%				5,339.8	
3. ส่วนจัดประชุมสัมมนา					
- โถงพักคอย	30	1	0.92 ตร.ม./ห้องพัก	27.60	8.00-17.00
- ส่วนพักคอย	30	1	0.92 ตร.ม./ห้องพัก	27.60	10.00-23.00
- ห้องประชุม	30	1	1.30 ตร.ม./ห้องพัก	30.00	
- ห้องควบคุมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์		1		15.00	10.00-23.00
นิกและเตรียมอาหาร					
- ห้องน้ำชาย		1		13.00	10.00-23.00
- ห้องน้ำหญิง		1		10.20	10.00-23.00
พื้นที่รวม Circulation 30%				320.84	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.19 ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอยในโครงการ(ต่อ)

องค์ประกอบ	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ใช้งาน (ตร.ม.)	เวลา
4. ส่วนร้านอาหารและ เครื่องดื่ม					
- ห้องอาหาร		1	1.44 ตร.ม./ห้องพัก	86.40	8.00-17.30
- coffee shop		1	1.44 ตร.ม./ห้องพัก	31.50	8.00-17.30
- บาร์และส่วนบริการเครื่องดื่ม		1	1.44 ตร.ม./ห้องพัก	27.00	6.00-19.00
พื้นที่รวม Circulation 30%				158.37	
5. ส่วนสปาและสุขภาพ					
- โถงพักคอย	30	1	0.54 ตร.ม./คน	16.20	7.00-20.00
- ส่วนติดต่อสอบถาม		1		10.00	7.00-20.00
- ส่วนทำงานและพักผ่อนของ พนักงาน		1		40.00	7.00-20.00
- ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเจ้าหน้าที่ และส่วนห้องน้ำ		1		26.80	7.00-20.00
- ห้องนวด		20		256.00	7.00-20.00
- ห้องซาวน้ำ		4	4.00 ตร.ม./คน	16.00	7.00-20.00
- ห้องอบไอน้ำ		4	4.00 ตร.ม./คน	16.00	7.00-20.00
พื้นที่รวม Circulation 30%				495.30	
6. ส่วนนันทนาการ					
- สระว่ายน้ำ		1	0.75 ตร.ม./ห้องพัก	22.50	6.00-22.00
- บาร์และเครื่องดื่ม		1		12.00	8.00-23.00
- โถงพักคอย		1	0.92 ตร.ม./ห้องพัก	27.60	6.00-23.00
- ห้องดูหนังฟังเพลง		1	0.92 ตร.ม./ห้องพัก	27.60	6.00-23.00
- ส่วนบริการอินเทอร์เน็ต		1		6.40	24 ชม.
- ห้องปฐมพยาบาล		1		60.00	24 ชม.
- ส่วนบริการจักรยานให้เช่า		1		10.00	6.00-17.00
- ห้องน้ำ		1		23.20	24 ชม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.19 ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอยในโครงการ(ต่อ)

องค์ประกอบ	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ใช้งาน (ตร.ม.)	เวลา
พื้นที่รวม Circulation 30%				246.09	
7. ส่วนสำนักงาน					
-ส่วนต้อนรับ		1		12.00	8.30-17.30
-ส่วนพักคอย	1	1		20.00	8.30-17.30
-ส่วนทำงานผู้จัดการ	1	1		25.00	8.30-17.30
-ส่วนทำงานเลขานุการ	1	1	4.00 ตร.ม./คน	4.00	8.30-17.30
-ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่าย	1	1		12.00	8.30-17.30
บริการ					
-ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบุคคล	1	1		12.00	8.30-17.00
-ส่วนทำงานหัวหน้าฝ่ายบัญชี					
-ส่วนทำงานพนักงาน		1		12.00	8.30-17.30
-ห้องประชุม					
-ห้องเก็บเอกสาร	1	1	4.00 ตร.ม./คน	64.00	8.30-17.30
-ส่วนแพนทรี(Pantry)	20	1	2.00 ตร.ม./คน	40.00	8.30-17.30
-ห้องน้ำ		1		6.00	8.30-17.30
		1		8.00	8.30-17.30
		1		14.20	8.30-17.30
พื้นที่รวม Circulation 30%				297.96	
8. ส่วนบริการ					
8.1 ส่วนบริการอาหารและ เครื่องดื่ม					
-ห้องเก็บอาหารและเครื่องดื่ม		1	0.36 ตร.ม./ห้องพัก	30.36	
-ห้องครัว					
-ห้องพักพ่อครัว		1		34.56	7.00-22.00
-ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับครัว		1	0.10 ตร.ม./ห้องพัก	12.00	7.00-23.00
		1		3.00	
พื้นที่รวม				79.92	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.19 ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอยในโครงการ(ต่อ)

องค์ประกอบ	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ใช้งาน (ตร.ม.)	เวลา
8.2 ส่วนบริการทั่วไป					
-ชานรับส่งของ		1		90.00	5.00-18.00
-ห้องตรวจรับของ		1		10.00	5.00-18.00
-ห้องเก็บขยะ		1	0.15 ตร.ม./ห้องพัก	4.50	
-คลังพัสดุ		1	0.40 ตร.ม./ห้องพัก	12.00	
-ส่วนจัดซื้อ		1		10.00	5.00-18.00
พื้นที่รวม				126.50	
8.3 ส่วนซักรีดและทำความสะอาด					
-ห้องซักรีด		1	0.80 ตร.ม./ห้องพัก	24.00	8.30-17.30
-ห้องเก็บผ้ารวม		1	0.30 ตร.ม./ห้องพัก	9.00	8.30-17.30
-ห้องเก็บอุปกรณ์ซักรีด		1	0.40 ตร.ม./ห้องพัก	12.00	
-ห้องทำงานแม่บ้าน		1	0.70 ตร.ม./ห้องพัก	21.00	8.30-17.30
พื้นที่รวม				66.00	
8.4 ส่วนบริการพนักงาน					
-ห้องพักผ่อนพนักงาน		1	0.92 ตร.ม./ห้องพัก	14.72	
-ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงานชาย		1		6.60	8.30-17.30
-ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าพนักงานหญิง		1		6.60	8.30-17.30
-ห้องน้ำ		1		12.00	8.30-17.30
-ห้องรับประทานอาหารพนักงาน		1	0.50 ตร.ม./ห้องพัก	15.00	8.30-17.30
พื้นที่รวม				54.92	
พื้นที่รวมทั้งหมดของ ส่วนบริการ				770.50	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

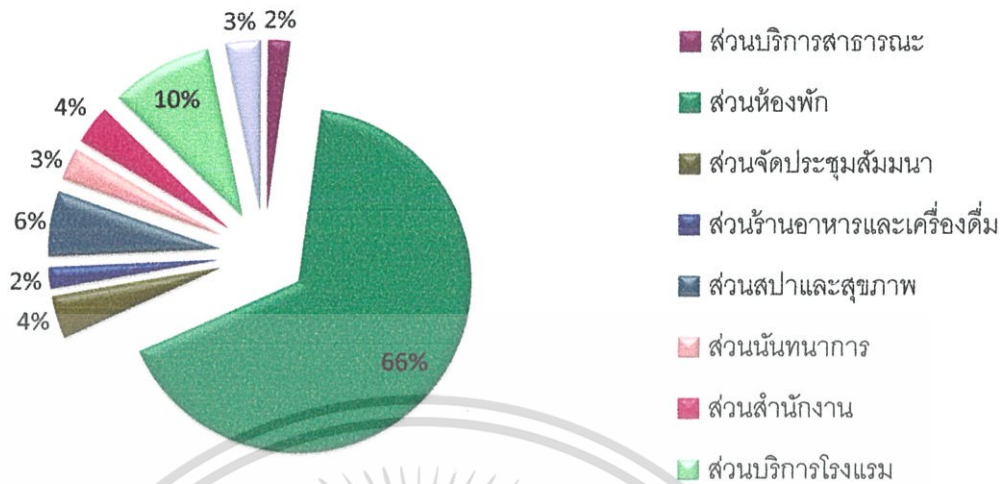
ตารางที่ 4.19 ตารางสรุปพื้นที่ใช้สอยในโครงการ(ต่อ)

องค์ประกอบ	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน ห้อง	พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ใช้งาน (ตร.ม.)	เวลา
9. ส่วนงานระบบ					
-ห้องปฏิบัติงาน				60.00	
-ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง		1		30.00	
-ห้องเครื่องไฟฟ้า		1		37.50	
-ห้องอุปกรณ์เกี่ยวกับโทรศัพท์		1	0.10 ตร.ม./ห้องพัก	112.50	
-ห้องปั้มน้ำ		1		3.00	
-ห้องพักพนักงาน		1	0.50 ตร.ม./ห้องพัก	16.80	
		1		5.52	8.30-17.30
พื้นที่รวม Circulation 30%				265.32	
10. ที่จอดรถ					
-ที่จอดรถผู้เข้าพัก		31	12.50 ตร.ม./คัน	387.50	
-ที่จอดรถบัส		1	48.00 ตร.ม./คัน	48.00	
-ที่จอดรถบริการของโรงแรม		2	12.50 ตร.ม./คัน	25.00	
-ที่จอดรถพนักงาน		5	12.50 ตร.ม./คัน	62.00	
-ที่จอดรถบริการ		2	18.00 ตร.ม./คัน	36.00	
-ที่จอดรถจักรยานยนต์		10	2.50ตร.ม./คัน	25.00	
พื้นที่รวม Circulation 50%				875.25	
รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ไม่รวมที่จอดรถ				7,615.47	
รวมพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ				8,490.72	

- หมายเหตุ
- การคิดพื้นที่สัญจร ร้อยละ 30 ในส่วนใหญ่ของโครงการ โดยคำนึงถึงเส้นทางเดิน ระยะห่างการจัดวางของเฟอร์นิเจอร์
 - การคิดพื้นที่สัญจร ร้อยละ 50 ในส่วนที่จอดรถ คำนึงถึงบริเวณรถสวนทางกัน บริเวณที่จอดกลับ และบริเวณสำหรับทำการสัญจรเวลาจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิแสดงสัดส่วนของส่วนต่างๆภายในโครงการ



รูปที่ 4.7 แผนภูมิแสดงสัดส่วนของส่วนต่างๆภายในโครงการ

จาดตารางที่ 4.19 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ ในโครงการมีทั้งสิ้น 8,490.72 ตร.ม. โดยแบ่งเป็น 3 องค์ประกอบหลักๆ คือ องค์ประกอบหลักของโครงการ องค์ประกอบรอง และองค์ประกอบเสริม ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ ต้องการพื้นที่สำหรับจอดรถที่เพียงพอ ซึ่งจากการศึกษาและสรุปแล้วพื้นที่จอดรถทั้งหมด ต้องใช้เนื้อที่ 875.25 ตร.ม. ซึ่งเป็นที่จอดรถสำหรับแขกที่เข้ามาพัก 31 คัน รถบัสหรือรถบริการอื่นๆอีก 5 คัน ที่จอดรถพนักงาน 5 คัน และมีการสัญจรภายในโครงการที่สะดวกสบาย และจากรูปที่ 4.7 จะแสดงให้เห็นว่า ส่วนห้องพัก จะเป็นองค์ประกอบหลักๆ ซึ่งต้องเน้นในเรื่องของความเป็นส่วนตัว และมุมมองที่สวยงาม ซึ่งหากเทียบกับมาตรฐานและทฤษฎีในการออกแบบรีสอร์ท (ในบทที่ 4 หัวข้อ 4.5 การวิเคราะห์รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ) จะเห็นได้ว่าโครงการมีความสอดคล้องกับหลักทฤษฎี และสามารถเกิดขึ้นจริง

บทที่ 5

การศึกษารายละเอียดที่ตั้งโครงการ

5.1 ข้อมูลทางมหภาค

5.1.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของโครงการ

โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) เป็นโครงการประเภทสถานพักตากอากาศระดับ 5 ดาว ซึ่งต้องการความเป็นส่วนตัวสูง มีมุมมองทัศนียภาพที่สวยงามและ เน้นในเรื่องของการทำสปาจากโคลน ที่มีแหล่งโคลนอยู่ที่จังหวัดแม่ฮ่องสอน อำเภอแม่สะงา และต้องการความสะดวกสบายในการเข้าถึง ดังนั้นโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา จึงมีข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้งได้แก่ 1) ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง 2)สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ 3)การลงทุนและขนาดของที่ดิน 4)กฎหมายและข้อบังคับ 5)การเข้าถึงตัวโครงการ

5.1.2 พิจารณาเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

1) ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง

สปา(Spa)ของโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa)นั้น ได้นำโคลนจากโป่งน้ำพุร้อนแม่สะงา หรือภูโคลนแม่สะงา บ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน มาเป็นจุดขายของตัวโครงการ ซึ่งหากมีที่ตั้งโครงการที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับแหล่งโคลนร้อน จะเป็นเพิ่มสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญให้นักท่องเที่ยวได้มากขึ้น และจากการศึกษาสภาพแวดล้อมโดยรอบแหล่งโป่งน้ำพุร้อนแล้วนั้น พบว่ายังไม่มีโครงการรีสอร์ทและสปา(Spa)เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่สนใจในการไปทำสปา(Spa)โคลน ดังนั้นที่ตั้งที่มีลักษณะกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญนั้น จึงควรเป็นที่ตั้งบริเวณบ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน เพราะอยู่ใกล้แหล่งโคลนร้อนที่เป็นสถานที่ที่นักท่องเที่ยวนิยมไปทำสปา(Spa)กันเป็นจำนวนมาก และยังมีโครงการใดที่เป็นโครงการรีสอร์ทและสปา(Spa)ในบริเวณนั้น ที่สำคัญยังอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของจังหวัดแม่ฮ่องสอน เช่น หมู่บ้านแม่วาแปก บ้านรักไทย พระตำหนักปางตอง น้ำตกผาเสือ และถ้ำปลา

2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 5.1 ลักษณะภูมิประเทศของบ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัด

แม่ฮ่องสอน

2)สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปแล้วของบ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน จะมีลักษณะที่เป็นภูเขาสูง และมีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม จะมีบางส่วนที่เป็นทุ่งนา มีเส้นทางการคมนาคมที่สะดวกเพราะมีถนนหลักตัดผ่านเนื่องจากอยู่ใกล้กับบริเวณภูโคลนคันทริคลับ(country club) และยังเป็นเส้นทางที่นำไปสู่สถานที่ท่องเที่ยวต่างๆของจังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) เป็นโครงการที่ต้องการสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพที่งดงาม เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่น่าอยู่ และมีความเป็นส่วนตัวสูง ดังนั้น บ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งมีสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพที่เป็นภูเขาและทุ่งนา และยังเป็นบริเวณที่มีชุมชนไม่หนาแน่น จึงเหมาะแก่การเป็นที่ตั้งโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) ที่เป็นโครงการรีสอร์ทระดับ 5 ดาว ซึ่งต้องการวิวทิวทัศน์และสภาพแวดล้อมที่เป็นส่วนตัวสูง

3) การลงทุนและขนาดของที่ดิน

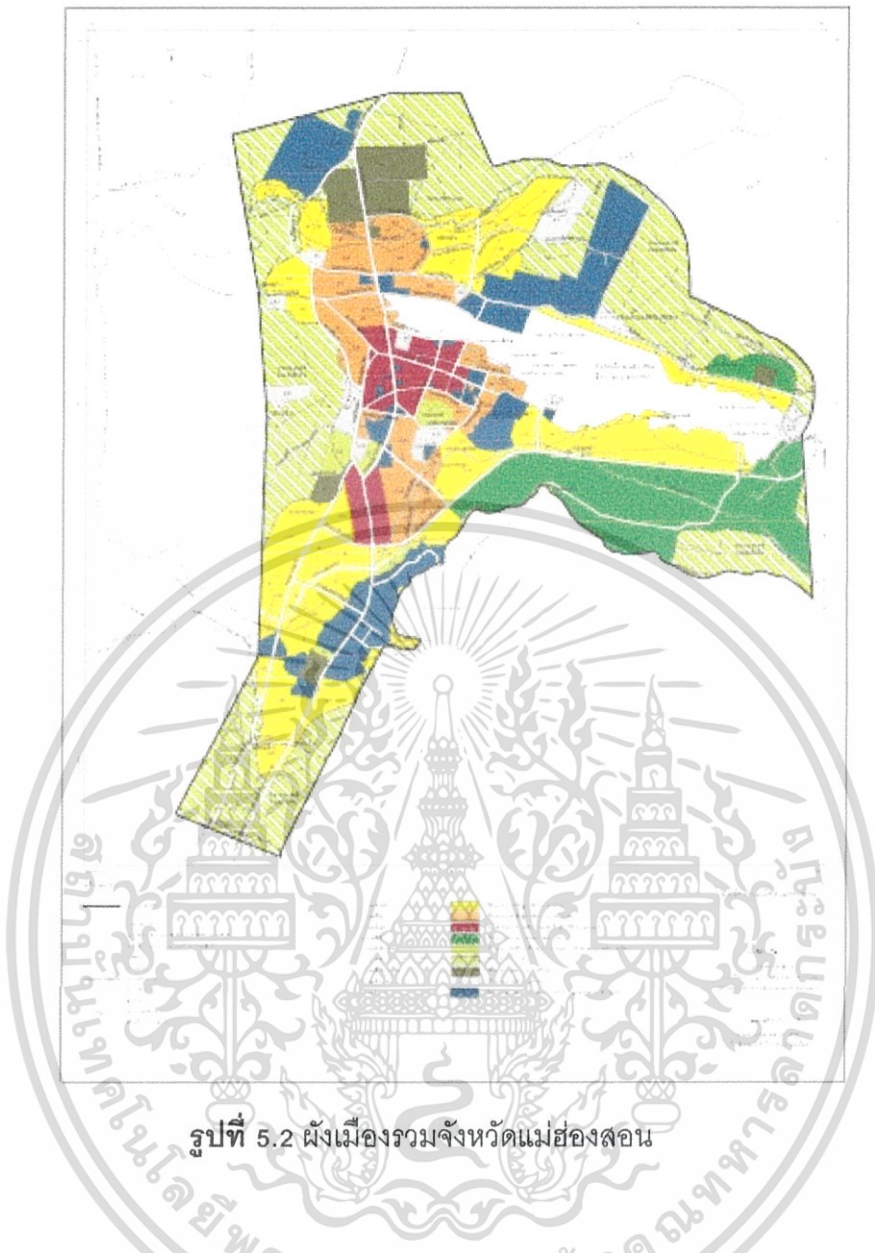
โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa)เป็นโครงการที่ต้องการพื้นที่ขนาดกว้างขวาง เพื่อสร้างบรรยากาศที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวให้อยากเข้ามาใช้บริการ และยังมีพื้นที่ที่สามารถสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับโครงการได้⁸ จากการสำรวจจากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง และเว็บไซต์ประมวลที่ดินต่างๆ พบว่า ราคาที่ดินของจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้น อยู่ในช่วง 2,000-40,000 ต่อตารางวา ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่ไม่แพงมากนัก และเหมาะแก่การลงทุนโครงการที่มีขนาดใหญ่เช่น โครงการรีสอร์ท เนื่องจากมีราคาที่ดินที่ไม่แพงมากทำให้ผู้ประกอบการมีกำลังพอที่จะซื้อที่ดินจำนวนมากได้

4) กฎหมายและข้อบังคับ

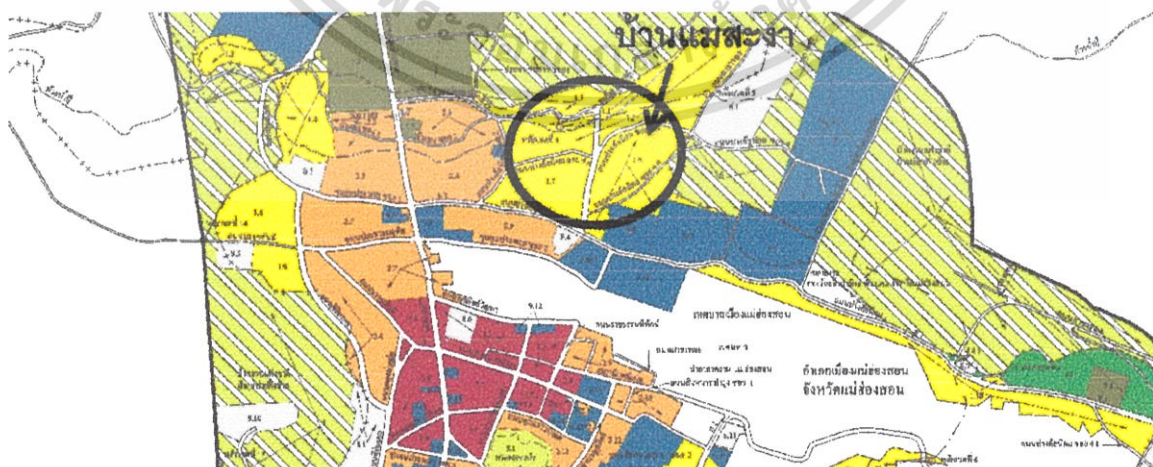
กฎหมายและข้อบังคับสำหรับที่ดินนั้นจะต้องสอดคล้องกับการใช้งานของโครงการรีสอร์ทและสปา (Spa) และตาม⁹กฎหมายของธุรกิจประเภทโรงแรมนั้นได้ระบุว่าจะต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร และไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมท้องถิ่น ซึ่งในบริเวณใกล้เคียงกับแหล่งโคลนร้อนนั้น ไม่พบว่าอยู่ใกล้เคียงกับโบราณสถาน หรือศาสนสถาน และยังอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณที่มีชุมชนหนาแน่นน้อย ทำให้มีความเป็นส่วนตัวสูง เหมาะแก่การประกอบธุรกิจประเภทรีสอร์ท

⁸ กรมธนารักษ์ กระทรวงมหาดไทย

⁹ กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 3
 8. เอกสารประเมินมูลค่าที่ดินสำหรับที่ดินเพื่อการพักผ่อนตากอากาศ เช่นนี้ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.2 ผังเมืองรวมจังหวัดแม่ฮ่องสอน



รูปที่ 5.3 ภาพขยายผังเมืองรวมจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) การเข้าถึงตัวโครงการ



รูปที่ 5.4 แผนที่เส้นทางของบ้านแม่สะงา ต.หมอกจำแป๋ อ.เมือง จ.แม่ฮ่องสอน

โครงการรีสอร์ทและสปา(Spa)ระดับ 5 ดาวนั้น ควรมีเส้นทางที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก ถนนที่เข้าถึงโครงการอาจแยกจากถนนสายหลัก แต่ไม่ควรไกลจากถนนสายหลักมากนัก เพื่อความสะดวกสบายของผู้ใช้บริการ ซึ่งบ้านแม่สะงา นั้นอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน จึงมีระยะทางไม่ไกลมากหากมาจากตัวเมืองแม่ฮ่องสอน เนื่องจากยังอยู่ในบริเวณอำเภอเมืองของจังหวัดแม่ฮ่องสอน มีระยะทางถึงสนามบิน 14 กิโลเมตร และยังคงอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญๆของจังหวัดแม่ฮ่องสอนหลายแห่ง ได้แก่ หมู่บ้านแม่วป่าแบก บ้านรักไท พระตำหนักปางตอง น้ำตกผาเสื่อ และถ้ำปลา

5.1.3 สรุปการพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการระดับอำเภอ

จากการศึกษาพบว่า บ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป๋ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้น มีความเป็นไปได้ในการก่อตั้งโครงการธุรกิจรีสอร์ทและสปา(Spa) มากกว่าอำเภออื่น ตามข้อพิจารณาดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง

เนื่องจากเป็นอำเภอที่เป็นแหล่งโคลนร้อนและยังอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญอื่นๆ ของจังหวัดแม่ฮ่องสอน

2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ

บ้านแม่สะงา อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้นลักษณะภูมิประเทศส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นภูเขาและทุ่งนา เหมาะแก่การพักผ่อน และยังสามารถสร้างบรรยากาศให้มีความเป็นส่วนตัวสูงได้

3) การลงทุนและขนาดของที่ดิน

จังหวัดแม่ฮ่องสอน เป็นจังหวัดที่ถือว่าเป็นจังหวัดที่มีราคาที่ดินราคาไม่แพงมาก จึงเหมาะแก่การประกอบธุรกิจประเภทรีสอร์ท เนื่องจากที่ดินถูก ทำให้นักลงทุนสามารถซื้อที่ดินเนื้อที่ขนาดใหญ่ๆได้

4) กฎหมายและข้อบังคับ

บ้านแม่สะงา มีทำเลที่ไม่ตั้งอยู่ใกล้บริเวณศาสนสถาน และยังอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเหลืองซึ่งสามารถก่อสร้างอาคารประเภทรีสอร์ทได้

5) การเข้าถึงตัวโครงการ

บ้านแม่สะงา มีการเข้าถึงที่สะดวก มีถนนตัดผ่าน อยู่ใกล้เคียงกับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญของจังหวัดแม่ฮ่องสอน และอยู่ห่างจากสนามบิน 14 กิโลเมตร ซึ่งถือว่าไม่ไกลมากนัก

5.2 ข้อมูลทางจุลภาค

5.2.1 การพิจารณาและวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 5.5 ภาพแสดงตำแหน่งของบริเวณที่ตั้ง 3 บริเวณ

จากรูปที่ 5.5 เป็นการแสดงตำแหน่งของบริเวณ 3 บริเวณ ที่จะทำการเลือกเป็นที่ตั้งของโครงการรีสอร์ทและสปา(Spa) โดยพิจารณาจากข้อพิจารณา 5 ข้อเบื้องต้น ซึ่งบริเวณทั้งสาม เป็นไปตามข้อพิจารณาดังกล่าวและมีความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการรุกโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) จึงได้มีการทำการวิเคราะห์รายละเอียดของทั้ง 3 บริเวณ ดังนี้

บริเวณที่ 1

ที่ตั้ง

บ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ ติดกับ ถนนทางเข้าและทุ่งนา

ทิศใต้ ติดกับ ป่า

ทิศตะวันออก ติดกับ ถนนทางเข้า

ทิศตะวันตก ติดกับ ป่า



รูปที่ 5.6 ภาพแสดงบริเวณที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อพิจารณา

1) ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง

บริเวณที่ 1 ตั้งอยู่บริเวณไม่ไกลจากกอล์ฟคลับ(Country Club) มากนัก เป็นพื้นที่ที่มีลักษณะลาดลง ทำให้สามารถสร้างบรรยากาศในการจัดการเกี่ยวกับมุมมองได้เป็นอย่างดี อีกทั้งมุมมองที่เห็นจะเป็นมุมมองที่เห็นป่า ภูเขา และทุ่งนา

2) การลงทุนและขนาดของที่ดิน

โดยปกติแล้วนั้น ที่ดินของจังหวัดแม่ฮ่องสอนในช่วงปีที่ผ่านมา ยังมีราคาไม่แพงมาก หากไม่นับพื้นที่ในส่วนของอำเภอปาย และโดยเฉพาะพื้นที่ห่างไกลตัวเมืองก็จะมีราคาไม่ถูก ซึ่งบริเวณที่ 1 นี้ อยู่ห่างไกลจากตัวเมืองพอสมควร จึงทำให้นักลงทุนสามารถลงทุนซื้อที่ดินขนาดใหญ่ได้ และพื้นที่ของบริเวณที่ 1 เท่ากับ 30,051 ตร.ม. หรือ 18 ไร่ 3 งาน 12 ตร.ว. ซึ่งถ้าเทียบกับขนาดของโครงการแล้วนั้น ถือว่ามีพื้นที่ ที่ให้ทำสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ทได้อย่างเพียงพอ

3) กฎหมายและข้อบังคับ

บริเวณที่ 1 อยู่ห่างจากศาสนสถานถึง 2 กิโลเมตร ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อเรื่องของกฎหมายโรงแรมแต่อย่างใด และยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ในผังเมืองดีเหลือเฟือ หรือพื้นที่ที่มีชุมชนหนาแน่นน้อย จึงสามารถก่อตั้งโครงการได้

4) การเข้าถึงตัวโครงการ

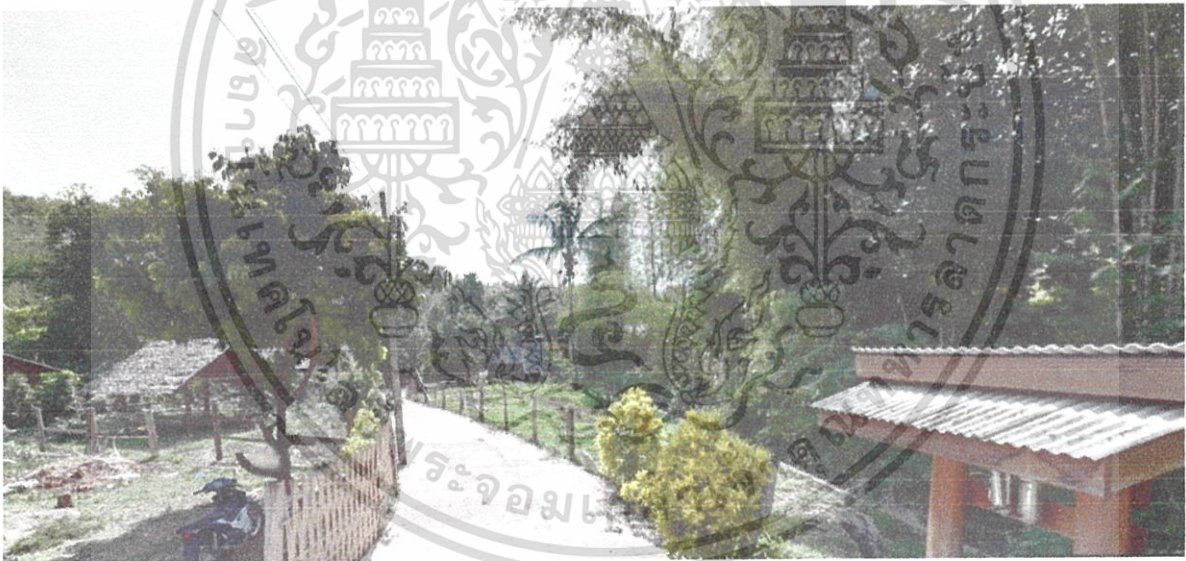
ที่ดินนี้อยู่ห่างจากสนามบิน 13.34 กิโลเมตร ที่ตั้งอยู่ห่างจากถนนหลัก 300 เมตร ถนนทางเข้าติดกับถนนหลัก ถือว่ามีความเป็นส่วนตัวสูง และมีการเข้าถึงที่ไม่ซับซ้อน แต่ทางเข้าโครงการเป็นถนนที่รถไม่สามารถสวนทางกันได้

5) ระบบสาธารณูปโภค

อยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน ดังนั้นในเรื่องของด้านสาธารณูปโภคนั้นมีการเข้าถึง และสะดวก ทั้งในเรื่องของไฟฟ้าและประปา



รูปที่ 5.7 แสดงสภาพของถนนทางเข้าสู่บริเวณที่ 1 ที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก



รูปที่ 5.8 แสดงถนนทางเข้าสู่บริเวณที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.9 แสดงสภาพที่ดินฝั่งทิศตะวันออกของที่ดินบริเวณติดกับถนน



รูปที่ 5.10 แสดงสภาพที่ดินฝั่งทิศตะวันออกของที่ดินบริเวณติดกับถนน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณที่ 2

ที่ตั้ง

ตั้งอยู่บน มส.7020 บ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ ติดกับ ถนนทางเข้าและที่ดินเปล่า

ทิศใต้ ติดกับ ป่า

ทิศตะวันออก ติดกับ ถนนทางเข้าอีกทางและที่ดินเปล่า

ทิศตะวันตก ติดกับ ป่า



รูปที่ 5.11 แสดงตำแหน่งของบริเวณที่ 2

ข้อพิจารณา

1) ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง

ที่ตั้งบริเวณที่ 2 อยู่ห่างจากภูโคลนคันทรีคลับ(Country Club) 2.6 กิโลเมตร เป็นที่ดินที่อยู่ไม่ไกลมากกับตัวชุมชนหมอกจำแป้ ซึ่งเป็นชุมชนขนาดเล็ก และยังเป็นที่มีมุมมองที่สามารถมองจากโครงการที่สวยงาม จะเห็นทุ่งนา และภูเขาที่สลับซับซ้อน แลละกับเป็นการเป็นที่ตั้งโครงการรีสอร์ท ที่ต้องการมุมมองที่สวยงาม

2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ

เนื่องจากบริเวณนี้มีลักษณะเป็นทางลาดลง ทำให้เกิดมุมมองที่กว้างขวางในการชมทัศนียภาพ และสภาพแวดล้อมโดยรอบส่วนใหญ่จะเป็นป่าไม้และทุ่งนา ไร่หมุน และมีความเป็นส่วนตัวสูง

3) การลงทุนและขนาดของที่ดิน

ราคาที่ดินในบริเวณนี้จะคล้ายกับบริเวณที่ 1 ในเรื่องของขนาดที่ดิน พื้นที่ของบริเวณที่ 2 เท่ากับ 42,882 ตร.ม. หรือ 26 ไร่ 3 งาน 20 ตร.ว. ซึ่งถ้าเทียบกับขนาดของโครงการแล้วนั้น ถือว่ามีพื้นที่ ที่ให้ทำสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ทได้อย่างเพียงพอ และยังมีพื้นที่เหลือสำหรับต่อเติม หรือขยายโครงการได้หลาย ตร. ม.

4) กฎหมายและข้อบังคับ

บริเวณที่ 1 อยู่ห่างจากศาสนสถานถึง 1 กิโลเมตร ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อเรื่องของกฎหมายโรงแรมแต่อย่างใด และยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ในผังเมืองสีเหลือง หรือพื้นที่ที่มีชุมชนหนาแน่นน้อย จึงสามารถก่อตั้งโครงการได้

5) การเข้าถึงตัวโครงการ

ที่ดินนี้อยู่ห่างจากสนามบิน 16.6 กิโลเมตร ที่ตั้งมีถนนแยกจากถนนหลักเข้ามาเพียงไม่ถึง 100 เมตร ถนนทางเข้าติดกับถนนหลัก ถือว่ามีการเข้าถึงที่สะดวกสบาย ไม่ซับซ้อน แต่ทางเข้าจะเป็นถนนลูกรังระยะทางไม่ถึง 100 เมตร

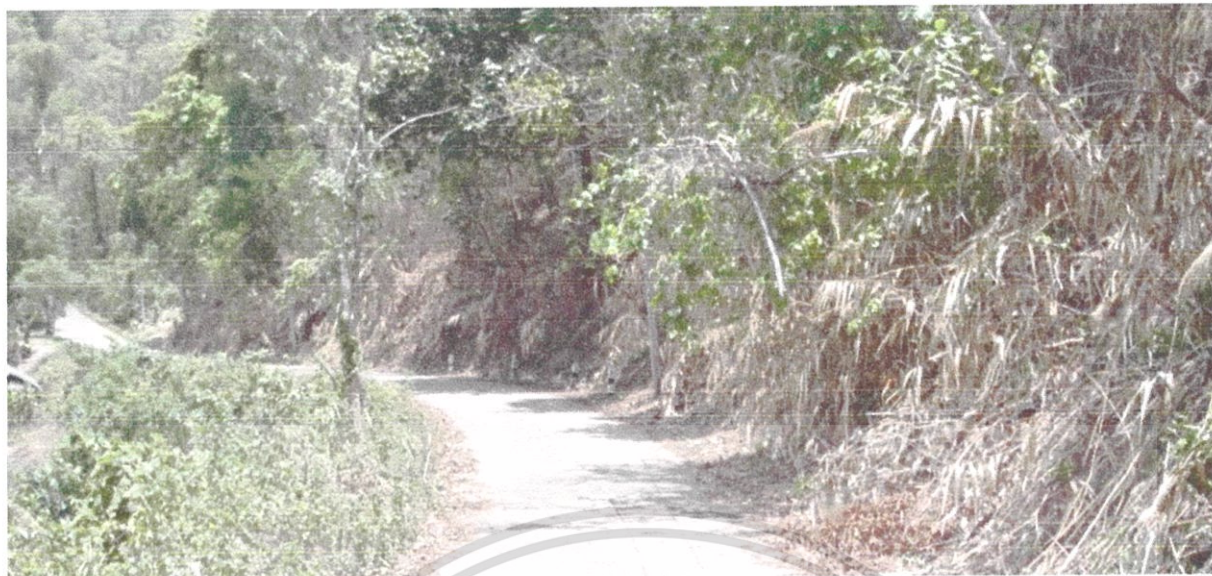


รูปที่ 5.12 ภาพแสดงถนนทางเข้าบริเวณที่ 2



รูปที่ 5.13 ภาพแสดงถนนทางเข้าบริเวณที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.14 ภาพแสดงสภาพของเส้นทางรถเข้าถึงที่ดินบริเวณที่ 2



รูปที่ 5.15 ภาพแสดงมุมมองจากที่ดินบริเวณที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณที่ 3

ที่ตั้ง

บ้านแม่สะงา ตำบลหมอกจำแป่ อำเภอเมือง จังหวัดแม่ฮ่องสอน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ ติดกับ ที่ดินเปล่าเปล่า

ทิศใต้ ติดกับ ที่ดินเปล่าและถนนทางเข้า

ทิศตะวันออก ติดกับ ทุ่งนา

ทิศตะวันตก ติดกับ ถนนหลัก



รูปที่ 5.16 ภาพแสดงตำแหน่งของบริเวณที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อพิจารณา

1) ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง

ที่ตั้งบริเวณที่ 3 อยู่ห่างจากภูโคลนคันทรีคลับ(Country Club) 3.5 กิโลเมตร เป็นที่ดินที่อยู่ไม่ไกลมากกับตัวหมู่บ้านแม่สะงา ซึ่งเป็นชุมชนขนาดเล็ก และยังเป็นที่มีมุมมองที่สามารถมองจากโครงการที่สวยงาม จะเห็นทุ่งนา และภูเขาที่สลับซับซ้อน แห่ละกับเป็นการเป็นที่ตั้งโครงการรีสอร์ท ที่ต้องการมุมมองที่สวยงาม

2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นภูเขาและที่ลาด มีมุมมองที่สวยงามเนื่องจากห่างไกลจากแหล่งชุมชนละตัวเมือง สภาพแวดล้อมยังสมบูรณ์ วิถีที่สวยงามจะเห็นไปทางทิศตะวันออกเพราะจะเห็นทุ่งนาและภูเขาที่สลับซับซ้อน เหมาะแก่อยากก่อสร้างโครงการรีสอร์ทที่ต้องการมุมมองที่สวยงามและห่างไกลความวุ่นวายเป็นอย่างมาก

3) การลงทุนและขนาดของที่ดิน

ราคาที่ดินในบริเวณนี้จะคล้ายกับบริเวณที่ 1 และ 2 ในเรื่องของขนาดที่ดิน พื้นที่ของบริเวณที่ 3 เท่ากับ 38,909 ตร.ม. หรือ 24 ไร่ 1 งาน 22 ตร.ว. ซึ่งถ้าเทียบกับขนาดของโครงการแล้วนั้น ถือว่ามีพื้นที่ ที่ให้ทำสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ทได้อย่างเพียงพอ และยังมีพื้นที่เหลือสำหรับต่อเติม หรือขยายโครงการได้หลาย ตร. ม.

4) กฎหมายและข้อบังคับ

บริเวณที่ 1 อยู่ห่างจากศาสนสถานถึง 3 กิโลเมตรซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อในเรื่องของกฎหมายโรงแรมแต่อย่างใด และยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ในผังเมืองสีเหลือง หรือพื้นที่ที่มีชุมชนหนาแน่นน้อย จึงสามารถก่อสร้างโครงการได้

5) การเข้าถึงตัวโครงการ

ที่ดินนี้อยู่ห่างจากสนามบิน 12 กิโลเมตร ที่ตั้งอยู่ติดกับถนนหลัก ซึ่งมีถนนอีกเส้นซึ่งอาจจะใช้เป็นทางเข้ารองจากทางด้านข้างโครงการได้ การเข้าถึงถือว่าสะดวกสบายต่อผู้ใช้งานได้เป็นอย่างดี



รูปที่ 5.17 แสดงมุมมองที่เห็นจากภายในที่ดิน



รูปที่ 5.18 แสดงที่ดินเปล่าในฝั่งของทิศใต้ของโครงการ



รูปที่ 5.19 แสดงมุมมองทัศนียภาพทางทิศตะวันตกของโครงการซึ่งติดกับถนนหลัก
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการแข่งขันเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่หรือนำไปใช้
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.20 แสดงทางเข้าสำรองที่ติดกับทางทิศใต้ของโครงการ

รูปที่ 5.21 แสดงมุมมองที่สามารถมองจากที่ดินไปยังทิศตะวันออกของที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาและวิเคราะห์บริเวณที่ตั้งทั้ง 3 แห่ง อย่างละเอียดแล้ว จึงได้มีการนำรายละเอียดตามข้อพิจารณาที่กำหนดมาทำเป็นเป็นตาราง เพื่อเปรียบเทียบค่าคะแนนการพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการดังนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงการให้คะแนนพิจารณาการเลือกที่ตั้งของโครงการ

ลำดับที่	ข้อกำหนดในการพิจารณา	อัตราส่วนความสำคัญ	พื้นที่การพิจารณา		
			บริเวณที่ 1	บริเวณที่ 2	บริเวณที่ 3
1	ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง	30%	6	8	9
2	ระยะห่างจากแหล่งโคลนร้อน	20%	8	9	9
3	การลงทุนและขนาดของที่ดิน	20%	8	9	10
4	กฎหมายและข้อบังคับ	15%	7	8	8
5	การเข้าถึงตัวโครงการและการเข้าถึงของระบบสาธารณูปโภค	15%	6	7	9
	รวม	100%	6.95	8.25	9.05

หมายเหตุ : คะแนนเต็ม 10

5.2.2 สรุปการวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

จากตารางที่ 5.1 ได้แสดงถึงคะแนนของบริเวณต่างๆ จึงได้ข้อสรุปว่า บริเวณที่ 3 ซึ่งมีคะแนนมากกว่าบริเวณๆ ถึง 3.55 คะแนน และเป็นบริเวณที่มีทัศนียภาพที่สวยงาม มีทั้งเป็นภูเขาและทุ่งนา ใกล้กับแหล่งโคลนร้อน ติดกับเส้นทางหลัก ทำให้สามารถเข้าถึงตัวโครงการง่ายและพบเห็นตัวโครงการได้ง่าย และยังมีมุมมองจากหน้าโครงการที่ชัดเจนไม่ซับซ้อน สะดวกสบายเป็นอย่างมากแก่แขกที่จะเข้ามาในตัวโครงการ และมีระยะทางที่ห่างจากสนามบินเพียง 12 กิโลเมตร และห่างจากศาสนสถาน ไม่ส่งผลกระทบต่อวัฒนธรรมหรือศาสนาในบริเวณชุมชนนั้น ดังนั้น บริเวณที่ 3 จึงเหมาะแก่การก่อตั้งโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa)มากที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 วิเคราะห์รายละเอียดที่ตั้งโครงการ(Site Specification)

5.3.1 การวิเคราะห์ทางกายภาพเชิงภูมิประเทศ

พิจารณาขนาด และรูปร่างที่ดิน ควรมีการปรับเปลี่ยนให้มีความเหมาะสมกับการวางผังโครงการ ควรมีการพิจารณาหาเส้นแนวเขตที่ดินใหม่



รูปที่ 5.22 แสดงขนาดของที่ตั้งโครงการ

เป็นที่ดินขนาด 98,909 ตร.ม. หรือ 24 ไร่ 1 งาน 22 ตร.ว.

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่ดินเปล่าเปล่า
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ดินเปล่าและถนนทางเข้า
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ทุ่งนา
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพิจารณาเลือกพื้นที่

1) ลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งดึงดูดและเชื้อเชิญของที่ตั้ง

ที่ตั้งบริเวณที่ 3 อยู่ห่างจากภูโคลนคันทรีคลับ(Country Club) 3.5 กิโลเมตร เป็นที่ดินที่อยู่ไม่ไกลมากกับตัวหมู่บ้านแม่สะงา ซึ่งเป็นชุมชนขนาดเล็ก และยังเป็นที่มีมุมมองที่สามารถมองจากโครงการที่สวยงาม จะเห็นทุ่งนา และภูเขาที่สลับซับซ้อน แห่ละกับเป็นการเป็นที่ตั้งโครงการรีสอร์ท ที่ต้องการมุมมองที่สวยงาม

2) สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นภูเขาและที่ลาดชัน มีมุมมองที่สวยงามเนื่องจากห่างไกลจากแหล่งชุมชนละตัวเมือง สภาพแวดล้อมยังสมบูรณ์ วิถีที่สวยงามจะเห็นไปทางทิศตะวันออกเพราะจะเห็นทุ่งนา และภูเขาที่สลับซับซ้อน เหมาะแก่อยากก่อตั้งโครงการรีสอร์ทที่ต้องการมุมมองที่สวยงามและห่างไกลความวุ่นวายเป็นอย่างมาก

3) การลงทุนและขนาดของที่ดิน

ราคาที่ดินในบริเวณนี้จะคล้ายกับบริเวณที่ 1 และ 2 ในเรื่องของขนาดที่ดิน พื้นที่ของบริเวณที่ 3 เท่ากับ 38,909 ตร.ม. หรือ 24 ไร่ 1 งาน 22 ตร.ว. ซึ่งถ้าเทียบกับขนาดของโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 8,000 กว่า ตร.ม. ถือว่ามีพื้นที่ ที่ให้ทำสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ทได้อย่างพอดีไม่มาก และไม่น้อยจนเกินไป และยังมีพื้นที่เหลือสำหรับต่อเติม หรือขยายโครงการได้หลาย ตร. ม.

4) กฎหมายและข้อบังคับ

บริเวณที่ 1 อยู่ห่างจากศาสนสถานถึง 3 กิโลเมตร ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อในเรื่องของกฎหมายโรงแรมแต่อย่างใด และยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ในผังเมืองสีเหลือง หรือพื้นที่ที่มีชุมชนหนาแน่นน้อย จึงสามารถก่อตั้งโครงการได้

สรุป

พื้นที่ที่ก่อสร้างโครงการมีลักษณะเป็นตัว พื้นที่แนวยาวแต่มีช่วงกว้างตรงบริเวณทิศใต้ของที่ดิน เป็นพื้นที่ลาดเอียงมาทางถนนหลักของโครงการ โดยติดกับพื้นที่ป่าสามด้าน และทางทิศตะวันออกของโครงการ(หน้าโครงการ) ติดกับถนนหลักและสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ของทุ่งนาได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 5.17 แสดงมุมมองที่เห็นจากภายในที่ดิน



รูปที่ 5.18 แสดงที่ดินเปล่าในผังของที่ดินได้ของโครงการ



รูปที่ 5.19 แสดงมุมมองทัศนียภาพทางทิศตะวันตกของโครงการซึ่งติดกับถนนหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.20 แสดงทางเข้าสำรอกที่ติดกับทางทิศใต้ของโครงการ



รูปที่ 5.21 แสดงมุมมองที่สามารถมองจากที่ดินไปยังทิศตะวันออกของที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่



รูปที่ 5.23 ระยะ และระดับความสูงของที่ต้งโครงการ และถนนโดยรอบ

รูปที่ 5.24 แผนที่ทางภูมิศาสตร์ แสดงแนวทิศทางการไหลของน้ำจากภูเขา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แนวทางการชะลอน้ำจากภูเขา



รูปที่ 5.25 แสดงภาพร่องน้ำที่อยู่ในฝั่งทิศตะวันออกซึ่งเป็นบริเวณที่ต่ำสุดของไซต์

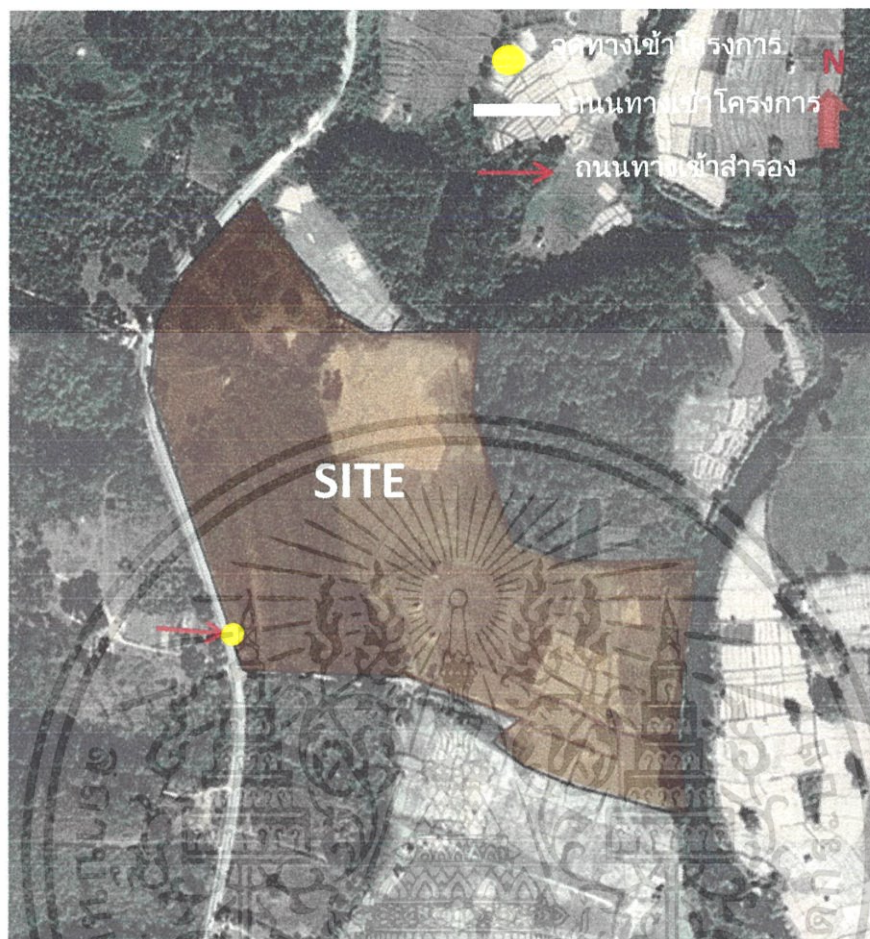
จากการสำรวจพื้นที่แล้วนั้นพบว่า บริเวณขอบไซต์ฝั่งทิศตะวันออกมีการวางแนวระบายน้ำ เพื่อการเกษตร ซึ่งหากเป็นน้ำฝนสามารถระบายลงสู่ร่องน้ำได้ ตามรูปที่ 5.25

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ซึ่งหนึ่งในมาตรการที่กำหนดให้นำมาใช้ก็คือ กำหนดให้มีการสร้างพื้นที่ชะลอน้ำหรือพื้นที่เก็บกักน้ำอเนกประสงค์ เป็นต้น การสร้างอ่างพักน้ำมีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บกักน้ำผิวดินส่วนเกินไว้ในพื้นที่ที่สูงกว่าที่อยู่ข้างบน ก่อนที่น้ำส่วนนี้จะไหลลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ และเมื่ออัตราการไหลสูงสุดของน้ำผิวดินที่เกิดขึ้นในพื้นที่รับน้ำผ่านพ้นไปแล้ว จึงจะค่อย ๆ ปล่อยน้ำผิวดินที่เก็บกักไว้ชั่วคราวนี้ออกจากพื้นที่ชะลอน้ำหรือพื้นที่เก็บกักน้ำตามออกมาช้า ๆ หรือเก็บน้ำไว้ใช้ประโยชน์อื่น

ความจำเป็นของการมีพื้นที่ชะลอน้ำหรือพื้นที่เก็บกักน้ำก็คือ เพื่อลดอัตราการไหลของน้ำผิวดินที่เกิดขึ้นจากน้ำฝนที่ตกจากสัมประสิทธิ์การไหลของ C ในพื้นที่ระบายน้ำที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากลักษณะธรรมชาติเป็นพื้นที่พัฒนาทำให้ค่า C สูงขึ้น และเวลาการไหลรวมตัวสั้นลง โดยการจัดให้มีพื้นที่ชะลอน้ำให้เวลาการไหลรวมตัวนานออกไป หรือจัดพื้นที่บ่อหนองเก็บกักน้ำให้เวลาการไหลรวมตัวนานออกไป ช่วงเวลาที่ฝนตกก็เพื่อระบายน้ำในช่วงเวลาต่อไปเมื่อความชื้นของฝนลดลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวทวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3.3 การวิเคราะห์ทางสัญจร และการเข้าสู่โครงการ



รูปที่ 5.24 แสดงตำแหน่งทางเข้า-ออก ของโครงการ

การพิจารณาดำเนินทางเข้า-ออกโครงการ

- เนื่องจากการเข้าถึงโครงการมีสองเส้นทางคือถนนหลักและถนนที่เป็นซอยเข้ามาเรียบกับขอบไซต์ทางทิศใต้ ซึ่งเนื่องจากถนนหลักนั้นอยู่ในทิศที่ไม่บดบังทัศนียภาพ จึงสามารถเข้าได้จากทางด้านหน้าได้เลย

สรุป

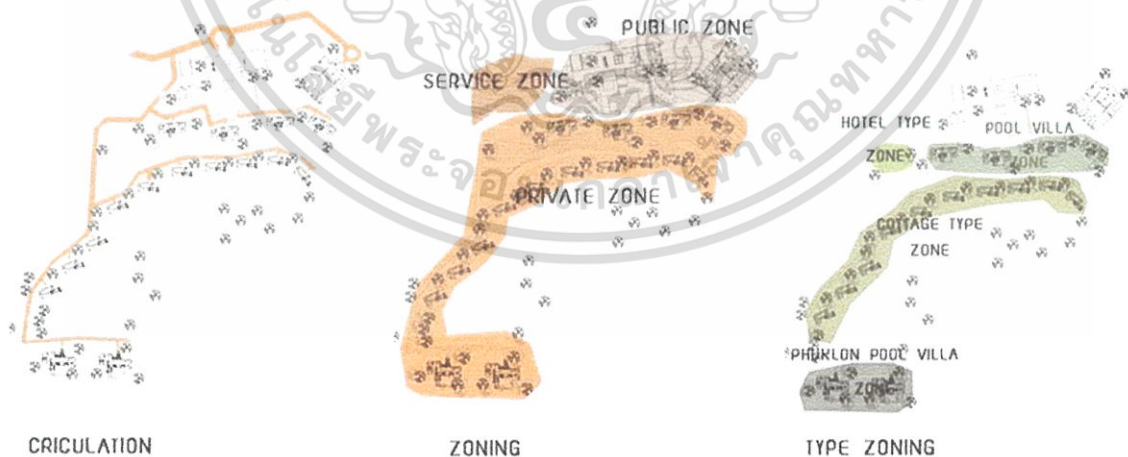
ทางเข้า-ออกที่เหมาะสมที่สุด คือ มี 1 จุด อยู่ใกล้กับทางเข้าสำโรงห่างประมาณ 100 เมตรเพราะเนื่องจากเส้นทางเป็นทางโค้ง และยังอยู่ไม่ห่างจากทางเข้าสำโรงมากนัก สามารถดูแลความปลอดภัยได้ง่าย

5.3.4 การวิเคราะห์พื้นที่ว่าง ระยะถอยร่น และถนนในโครงการ

เนื่องจากโครงการ โครงการรีสอร์ทและสปา(Spa) เป็นรีสอร์ทขนาดกลาง แต่เน้นการใช้พื้นที่เพื่อสร้างบรรยากาศให้กับโครงการ ดังนั้นการออกแบบการใช้พื้นที่จึงต้องสอดคล้องกับกฎหมายดังต่อไปนี้
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Cottage Type , Pool Villa , Phuklon Villa
 - อาคารชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร
 - พื้นที่ของอาคารรวมกันแต่ละหลังไม่เกิน 75 ตารางเมตร
 - ระยะห่างระหว่างอาคารมีระยะ 4 เมตร
 - อาคารห่างจากที่ดินผู้อื่นอย่างน้อย 2 เมตร
 - ต้องมีที่ว่างอาคารตั้งแต่ 75%ของพื้นที่อนุญาตก่อสร้าง
 - ห่างจากแนวชายฝั่งเป็นระยะ 20 เมตร
- Standard Deluxe Room
 - อาคารมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร
 - บ้ายอาคารสูงไม่เกิน 12 เมตร
 - ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่รวมกันหรือชั้นหนึ่งชั้นใดไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร
 - อาคารห่างจากที่ดินผู้อื่นอย่างน้อย 2 เมตร
 - ต้องมีที่ว่างอาคารตั้งแต่ 50%ของพื้นที่อนุญาตก่อสร้าง

5.4 การสรุปผลจากการวิเคราะห์ทางกายภาพ(Site Analysis)



รูปที่ 5.25 ภาพแสดงการจัดโซนต่างๆในโครงการ

จากการวิเคราะห์และสรุปผลการทดลองแล้วนั้น เรามีการจัดวางโซนเป็น 3 โซน โดยให้ส่วนของ Public Zone อยู่ทางด้านหน้าโครงการซึ่งติดกับถนนหลัก เพื่อให้อำนวยความสะดวกของผู้ที่เข้ามาใช้บริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการและยังสร้างความเป็นส่วนตัวให้กับส่วน Private Zone อีกด้วย และในการแบ่งโซนของบ้านพักนั้น จะแบ่งออกเป็น 3 โซน คือ ส่วนที่สามารถมองเห็นวิวภูเขาและทุ่งนาจากมุมสูง ส่วนที่มองเห็นวิวของทุ่งนา และส่วนที่ติดกับแม่น้ำแม่สะงาและสามารถมองเห็นทุ่งนาและภูเขา



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6 การศึกษาปัจจัยและอิทธิพลที่ส่งผลต่อการออกแบบ

6.1 การศึกษาและวิเคราะห์ทฤษฎีและหลักการออกแบบสถานตากอากาศเกี่ยวกับการทำสปา

โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา นั้นเป็นโครงการที่ต้องการจะให้นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ได้มาพักผ่อน และได้รับความสะดวกสบาย จึงจะต้องอาศัยหลักการวางผัง ที่เน้นการใช้ที่ตั้งที่มีความลาดชัน เพื่อให้บ้านพักในแต่ละหลังนั้นสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ได้ทุกหลัง และยังต้องอาศัยหลักการออกแบบรีสอร์ทและสปา(Spa) ตามมาตรฐานต่างๆที่ได้กำหนดขึ้น

6.1.1 การศึกษาวัฒนธรรมประจำท้องถิ่นของจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เฮินไต

เฮินไตหรือบ้านแบบสถาปัตยกรรมไทใหญ่พบมากในบริเวณหมู่บ้านของเขตอำเภอเมือง และอำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งถือเป็นเอกลักษณ์ทางด้านงานสถาปัตยกรรมของชาวจังหวัดแม่ฮ่องสอน จำแนกตามลักษณะเป็น 2 ประเภทคือ

1) เรือนจั่วเดี่ยว

หมายถึงเรือนไม้ขนาดเล็กหลังคาเดี่ยว เป็นเรือนแคบๆ ใต้ถุนเดี่ยว มักเป็นเรือนของชาวบ้านธรรมดาทั่วไป หรือผู้ที่เริ่มต้นตั้งครอบครัวใหม่ โดยใช้เป็นเรือนชั่วคราว ตัวเรือนมักเป็น 3 ห้องเสาด้านหลังกันฝาใช้เป็นส้วมห้องนอน ส่วนด้านหน้าใช้เป็นเต็น (ไทใหญ่เรียกว่า ฮ้าน) ต่อจากเต็นลดระดับลงเล็กน้อยต่อยื่นออกเป็นชานแคบๆ ทำบันไดพาดขึ้นเรือนได้ขายค้ำที่ยื่นคลุมลงมาถึงส่วนของพื้นที่ชานทั้งหมด ด้านข้างเรือนด้านหนึ่งมักต่อชานโอบยาวไปถึงสุดอาคารเพื่อใช้ทำเป็นห้องครัว โดยซีกปีกหลังค้ายื่นคลุมลงมาเป็นผืนเดี่ยว ผนังห้องครัวจะต่อเป็นชั้นเล็กๆ ยื่นเลยออกมาภายนอกอาคารเพื่อใช้เป็นที่วางของและทำเป็นร้านน้ำ (เข่งน้ำ) ซึ่งเช่นเดียวกับส่วนของผนังห้องนอนอีกด้านหนึ่งที่ทำเป็นหิ้งพระพุทธรูป (เข่งเจ้าพระยา) เรือนประเภทนี้ โครงสร้างเรือนจะเป็นไม้เนื้อแข็ง ส่วนฝาผนังมักจะใช้ไม้ไผ่สานเป็นแผงขัดแตะ พื้นเรือนบ้างก็ใช้ไม้แบนหรือแผ่นกระดาน บ้างก็ใช้ไม้ฟาก หลังคามุงด้วยใบตองตึง



รูปที่ 6.1 ภาพเฮินไต่แบบจั่วเดี่ยว

2) เรือนแฝด

หมายถึงเรือนไม้ขนาดใหญ่ที่ทำเป็นเรือนแฝดคู่กัน โดยทำหลังคาจั่วติดกัน 2 ตัว คลุมพื้นที่ใช้สอย ซึ่งประกอบด้วยเรือนนอนหลังหนึ่งและเรือนครัวหลังหนึ่ง ตัวเรือนมักทำเป็นเรือนขนาด 5 ห้องเสาย ยกพื้นเรือนสูง ใต้ถุนเรือนใช้เป็นที่นั่งพักผ่อน ทำงาน เก็บของต่างๆ เช่น เก็บข้าว เครื่องมือทำนา พาหนะ รวมทั้งเป็นที่พักของสัตว์เลี้ยง ความสูงของใต้ถุนจะอยู่ราว 2.50 เมตร ตัวเรือนมักจะหันด้านสกัดอยู่ในแนวทิศเหนือใต้ เพื่อให้เรือนนั้นสามารถรับแสงแดดอันจะสร้างความอบอุ่นแก่ตัวเรือนยิ่งขึ้นนั่นเอง เรือนประธาน (เรือนนอน) ขนาดใหญ่กว่าเรือนรอง (เรือนครัว) ทั้งนี้เป็นไปตามความเชื่อของชาวล้านนาที่จะไม่ทำจั่วเรือน 2 หลังให้มีขนาดเท่ากัน เรือน 2 หลังแฝดนี้เชื่อมต่อกันด้วยส้อมริน ซึ่งมักจะทำระดับให้ลดต่ำลงกว่าพื้นห้องนอน และเดินให้เพียงพอสำหรับศิระคนที่จะเดินลอดผ่านได้ พื้นบางส่วนหลังใช้เป็นห้องนอน มีเดินอยู่ด้านหน้า เดินส่วนนี้ใช้ประโยชน์หลายอย่างทั้งเป็นที่นั่งกินข้าว รับแขก เลี้ยงพระ นอนเล่น รวมไปถึงจัดตั้งศพเมื่อสมาชิกในครอบครัวได้เสียชีวิตลง



รูปที่ 6.2 แสดงภาพเฮินไต่แบบเรือนแฝด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.3 แสดงการตกแต่งราวระเบียงด้วยการฉลุลายไม้ของชาวไทใหญ่

การนำไปใช้ในโครงการ

สถาปัตยกรรมประจำท้องถิ่นของจังหวัดแม่ฮ่องสอนนั้น ส่วนใหญ่ได้รับอิทธิพลมาจากชาวเขาและชาวเผ่าต่างๆ โดยเฉพาะชาวไทใหญ่ ซึ่งก็คืองานสถาปัตยกรรมแบบ เอ็นไต ซึ่งเหมาะแก่การนำมาประยุกต์ใช้กับตัวโครงการ เนื่องจากเอ็นไตมีลักษณะที่เป็นบ้าน แบ่งสัดส่วนต่างๆ ได้อย่างเหมาะสม ไม่ใหญ่และไม่เล็กจนเกินไป ซึ่งหากนำไปใช้จริง จะต้องเปลี่ยนโครงสร้างให้เป็นโครงสร้างที่ได้มาตรฐาน และแข็งแรง แต่ยังคงใช้วัสดุตกแต่งต่างๆ เป็นวัสดุประจำท้องถิ่น มีการประดับตกแต่งด้วยการฉลุลายต่างๆ ซึ่งเป็นสิ่งขึ้นชื่อของชาวไทใหญ่ เช่นการฉลุลายไม้ การฉลุลายเงิน เป็นต้น ซึ่งเป็นงานที่หากนำมาใช้กับตัวโครงการแล้วนั้น จะช่วยสร้างเอกลักษณ์ให้กับตัวโครงการ และยังได้อนุรักษ์วัฒนธรรมประจำท้องถิ่นได้อีกด้วย

6.1.2 การปรับพื้นที่โครงการ

เนื่องจากโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa)มีที่ตั้งอยู่บริเวณที่เป็นเนินลาดเอียง จึงจำเป็นต้องมีการปรับระดับที่ดินบางส่วน ให้เหมาะสมกับการใช้สอย เช่น ถนน พื้นที่บางส่วนที่ต้องการทางเรียบเพื่อสะดวกสบายในการใช้งาน เป็นต้น

1) ข้อคำนึงในการปรับระดับ

- ต้องมีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ
- ต้องมีการศึกษาถึงข้อจำกัดต่างๆ ของพื้นที่ เช่น กฎหมาย สภาพภูมิอากาศเฉพาะที่ สาธารณูปโภคต่างๆ ที่ปรากฏในพื้นที่ ทั้งใต้ดินและบนดิน ทิศทางการระบายน้ำบนผิวดินของสภาพภูมิประเทศเดิม พืชพรรณเดิม ฯลฯ
- ต้องคำนึงถึงความต้องการด้านความลาดของกิจกรรมต่างๆ
- พยายามสมดุลย์การตัดดินออก และการถมดินให้ได้ดีที่สุด
- คำนึงถึงความสะดวกในขั้นตอนก่อสร้างจริง

2) การวิเคราะห์ความลาดชัน (Slope Analysis)

ในการวิเคราะห์สภาพพื้นที่เพื่อเตรียมการออกแบบวางผังพื้นที่ขนาดใหญ่ ผังระดับจะถูกนำมาแปลและใช้ในการวิเคราะห์เกี่ยวกับสภาพภูมิประเทศ โดยทั่วไปมักจะใช้และพบเห็นอยู่เสมอได้แก่ Slope analysis technique และ Elevation analysis technique

ตารางที่ 6.1 ตารางแสดงความต้องการของแต่ละประเภทโครงการ แบ่งเป็น 4 ระดับ

ความชัน	คุณภาพของการใช้งาน
ที่ราบ (ความชันน้อยกว่า 5%)	สามารถใช้ก่อสร้างได้ดี
ที่ลาดชันน้อย (ความชัน 5-10%)	สามารถใช้ก่อสร้างอาคารได้แต่ไม่เหมาะกับสนามกีฬา
ที่ลาดชันปานกลาง (ความชัน 10-15%)	สามารถก่อสร้างอาคารได้บางประเภทเท่านั้น
ที่ลาดชันมาก (ความชันสูงกว่า 25%)	ต้องการเทคนิคพิเศษในการก่อสร้างเพื่อแก้ไขปัญหา

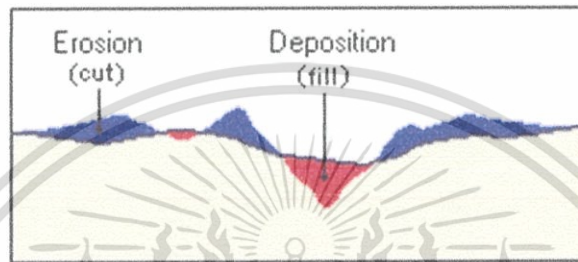
ตารางที่ 6.2 แสดงระบบทางลาดสำหรับงานก่อสร้าง

พื้นที่ส่วนต่างๆ	ความชัน	
	สูงสุด	ต่ำสุด
ถนนในที่จอดรถ (Street Parking)	8.00	0.50
ทางเดิน (Approach walks)	10.00	0.50
ทางเดินเข้าอาคาร (Entrance walks)	4.00	1.00
ทางลาด (Ramps)	15.00	-
ทางเดินที่ปูพื้น, ที่นั่ง (Pave play, Pitting area)	2.00	0.05
สนามหญ้า (Lawn areas)	25.00	1.00
สนามเด็กเล่น (Grassed playgrounds)	4.00	0.05
ที่ว่างปลูกหญ้า (Grassed banks)	4/1	-
ที่ว่างปลูกต้นไม้ (Planted banks)	3/1	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) การตัดและการถมดิน (Cutting and Fill)

เป็นการแก้ไขสภาพภูมิประเทศโดยการตัดดินออกส่วนหนึ่ง และถมดินส่วนหนึ่งให้ได้ระดับที่ต้องการในกรณีนี้ระดับสิ่งก่อสร้างจะประมาณเท่ากับเส้นระดับที่ผ่านกลางสิ่งก่อสร้างนั้นๆวิธีนี้เป็นวิธีที่นิยมใช้มากที่สุด การประมาณความสมดุลย์ของดินที่ถูกตัดและถมจะช่วยลดหรือตัดค่าใช้จ่ายของการขนดินไปทิ้งหรือหาดินมาถม การตัดและถมมีประโยชน์มากที่สุดในบริเวณที่กว้างและความลาดไม่มากเกินไป โดยการใช้ดินส่วนที่ขุดออกไปใช้ในการจัดภูมิทัศน์ ที่จอดรถ



รูปที่ 6.1 แสดงการตัวอย่างตัดและถมดิน

ที่มา : <http://gi4u.wordpress.com/2009/11/29/cut-and-fill>

4) การปรับระดับเพื่อการสัญจร

คนและยานพาหนะจะเคลื่อนไปได้ 2 ทิศทางคือ ทางแนวนอนและแนวตั้ง เราเคลื่อนไปทางนอนก็เพราะเราต้องการจะไปยังที่ใดที่หนึ่ง และทางตั้งก็เพราะเราจำเป็นจะต้องข้ามสิ่งใดสิ่งหนึ่ง แต่โดยทั่วไปทางที่ชันจะก่อให้เกิดความเหนื่อยล้าให้แก่ทั้งคน และพาหนะ ถ้าคิดว่าทางสัญจรเป็นที่ราบยี่ยาวออกไปเราก็สามารถใช้วิธีการตัด การถม และการตัด-การถม ได้ แต่ความจริงแล้วทางสัญจรไม่ได้สร้างบนที่ราบเสมอไป ดังนั้น จึงต้องหาวิธีขึ้นหรือลงเนิน มีอยู่ 2 วิธีคือ

- ปรับทางสัญจรให้ลาดขึ้นลงเล็กน้อยตามทางยาว
- เดินทางราบไประยะหนึ่ง แล้วขึ้นทางตั้งเป็นระยะสั้นๆ โดยอาศัยทางที่ลาดชัน(Ramp) หรือบันไดและวิธีหลักๆในการออกแบบทางสัญจรคือ

6.2 การศึกษาและวิเคราะห์ระบบโครงสร้างและวัสดุ

การเลือกวัสดุของการทำรั้วสนัสนั้น จะต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบ เพราะรั้วสนัสนั้นมักจะเป็นโครงการที่จะต้องพึ่งพาอาศัยธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่งดงาม จึงจะส่งเสริมให้ตัวโครงการน่าอยู่และน่าเข้ามาเที่ยวชมมากยิ่งขึ้น เพราะฉะนั้นแล้ว การเลือกใช้วัสดุจึงจะต้องคำนึงถึงวัสดุที่ภายในพื้นที่และไม่แปลกแยกกับบริบทโดยรอบมากเกินไป ซึ่งการใช้วัสดุที่ในท้องถิ่น สามารถช่วยประหยัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าใช้จ่ายให้กับการก่อสร้าง อีกทั้งยังช่วยทำให้ตัวโครงการลื่นไปกับสภาพแวดล้อมได้อีกด้วย โดยอาจจะ มีระบบอุตสาหกรรมเข้ามาได้บ้างในบางส่วนของจำเป็นสำหรับโครงสร้างที่รับน้ำหนักมาก

ไม้ไผ่(Bamboo)

จากการศึกษาทรัพยากรในท้องถิ่นแล้ว พบว่า มีไม้ไผ่เป็นทรัพยากรที่หาง่าย ราคาถูก และยัง เหมาะแก่การนำมาตกแต่งโครงการรีสอร์ทและสปาได้ ไม้ไผ่สามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะคือ

- 1) ไม้ไผ่ที่สามารถรับน้ำหนักได้ดีเหมาะสำหรับทำเป็นโครงสร้างที่รับน้ำหนักค่อนข้างมาก
- 2) ไม้ไผ่ที่สามารถรับแรงได้ปานกลาง จะรับแรงได้น้อยกว่าแบบแรก แต่สามารถนำมาก่อสร้างได้อย่างรวดเร็วไม่เน้นความสวยงาม
- 3) ไม้ไผ่ที่มีความสวยงาม เป็นส่วนตกแต่ง หรือใช้ได้บางส่วน เพราะรับแรงได้น้อย



รูปที่ 6.2 ไม้ชนิดต่างๆ

- 1) ไม้ไผ่ที่สามารถรับน้ำหนักได้ดี

ไม้สีสุก ไม้ไผ่ประเภทนี้สามารถนำไปทำโครงสร้างที่สามารถรับน้ำหนักได้ดี เพราะมีเนื้อของ ลำต้นที่หนา และเนื้อเยื่อมีความหนาแน่นมาก เช่น โครงหลังคา เสาคาน สำหรับอาคารไม้ ที่ใช้ โครงสร้างเบา แต่มีความสามารถในการรับแรงมากกว่าโครงสร้างชั่วคราว ไม้ไผ่ที่สามารถทำได้ก็คือ ไม้เถี่ยะ ไม้สีสุก ไม้ป่า



รูปที่ 6.3 ภาพไผ่สีสุก

2) ไผ่ที่สามารรับแรงได้ปานกลาง

ไผ่ชนิดนี้คล้ายๆกับชนิดแรกที่น่าเสนอไปแต่ต่างที่ความหนาของเนื้อไม้้น้อยกว่า แต่จะมีเส้นใยที่เหนียวมากเหมาะสำหรับการนำไปทำโครงสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีความแข็งแรงก่อสร้างได้ไว และราคาถูกเช่นนั่งร้านการทำการก่อสร้าง ส่วนประกอบร้านค้าขายของซึ่งไผ่ที่ทำได้ก็คือ ไผ่สีสุก(ขนาดเล็ก) ไผ่ป่า(ขนาดเล็ก) ไผ่ดำ ไผ่ลำมะลอก



รูปที่ 6.4 ภาพไผ่ดำ



รูปที่ 6.5 ภาพไผ่ป่า

3) ไผ่ประเภทที่รับแรงได้น้อย

ไผ่ประเภทนี้มีลำต้นที่เล็ก และมีความหนาของลำต้นน้อยแต่ยังมีเนื้อเยื่อที่เหนียว จึงรับแรงได้ไม่มากเท่าใดนัก เหมาะสำหรับนำไปทำเครื่องจักสานและเยื่อกระดาษ รวมถึงส่วนประกอบของอาคารอื่นๆ ที่ไม่ต้องการความแข็งแรงและการรับแรง ซึ่งได้แก่ไผ่รวก ไผ่ดำ ไผ่ตง



รูปที่ 6.6 ภาพไผ่ตง



รูปที่ 6.6 ภาพไผ่รวก

การนำไปใช้

การนำไปใช้ทำส่วนที่เป็นโครงสร้าง ตัวอย่างเช่น โครงสร้างเสา โครงหลังคา คาน ที่ต้องรับน้ำหนักพอสมควร ไม้ไผ่ที่เหมาะสมเช่น ไผ่เสี้ยน ไผ่สีสุกและไผ่ป่า ซึ่งจะเป็นการใช้โครงสร้างเป็นส่วนใหญ่ เพราะเนื่องจากเนื้อไม้ไผ่สีที่สวยงาม สามารถทำให้เกิดความงามได้ด้วยตัวของมันเอง



รูปที่ 6.7 แสดงการนำไปใช้งาน โครงสร้างไม้ไผ่

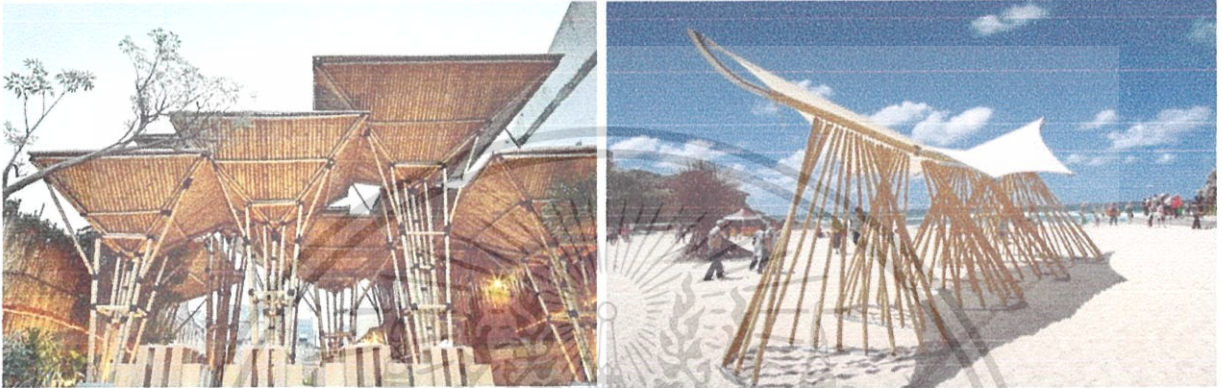
ข้อดี

การใช้ไม้ไผ่เป็นโครงสร้างนั้น สิ่งที่เห็นชัดมากที่สุดคือเอกลักษณ์ของความกลมกลืนระหว่างตัวอาคารและสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ เพราะไม้ไผ่เป็นไม้พื้นบ้าน หาง่าย ราคาถูก และยังมีความงดงามเวลานำมาใช้ในการทำโครงสร้างอาคารต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสีย

เนื่องจากไม้ไผ่เป็นไม้เนื้อไม่แข็งแรงเท่ากับไม้เนื้อแข็งชนิดอื่นๆ จึงทำให้ไม้ไผ่มีข้อด้อยคือมีเวลาการใช้งานไม่นานมากนัก ดูแลรักษายาก หากจะต้องนำมาเป็นโครงสร้างจะต้องมีการผ่านกรรมวิธีต่างๆ จึงจะนำมาใช้งานได้ อาจจะทำให้เสียเวลาในการทำงาน และยังคงคอยหมั่นซ่อมแซมหรือเปลี่ยนวัสดุบ่อยๆ



รูปที่ 6.8 แสดงการนำไปใช้งานในโครงสร้างพิเศษ

การนำไปใช้ในส่วนของสถาปัตยกรรมอื่นๆ

ไม้ไผ่สามารถนำมาทำเป็นโครงสร้าง แต่ยังสามารถนำมาเป็นเฟอร์นิเจอร์(Furniture) หรือสามารถนำมาเป็นของใช้ได้หลายอย่าง เช่น โต๊ะ เก้าอี้ แก้วน้ำ ตกแต่งผนัง ซึ่งทำให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์และความสวยงามเป็นอย่างมาก เส้นสาย พื้นผิวของไม้ไผ่สามารถนำมาใช้ทั้งงานภายนอกและภายใน วัสดุไม้ไผ่จึงสามารถเป็น finishing ได้อีกด้วย โรงแรมหลายๆที่ก็มีการนำไม้ไผ่มาสร้างบรรยากาศในงาน ไม้ไผ่ที่เหมาะสมกับงานประเภทนี้คือ ไม้ไผ่ตง ไม้รวก หรือไม้ป่า หรืออาจใช้ไผ่อื่นๆ ชนิดอื่นก็ได้



รูปที่ 6.9 แสดงการนำไม้ไผ่ไปใช้ในการตกแต่งและทำเฟอร์นิเจอร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

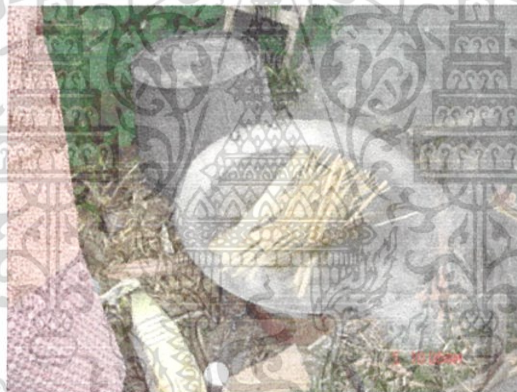
การดูแลรักษาและป้องกันไม้ไผ่

1) วิธีการแช่น้ำ

คือเอาไม้ไผ่ไปแช่น้ำ ส่วนใหญ่เป็นวิธีพื้นบ้านๆ เคี้ยวเอาไม้ไผ่ไปแช่น้ำให้มิดลำ ระยะเวลาประมาณ 3 วัน – 3 เดือน เพื่อให้แมลงไม่มากินไม้ไผ่

2) วิธีการสกัดน้ำมัน

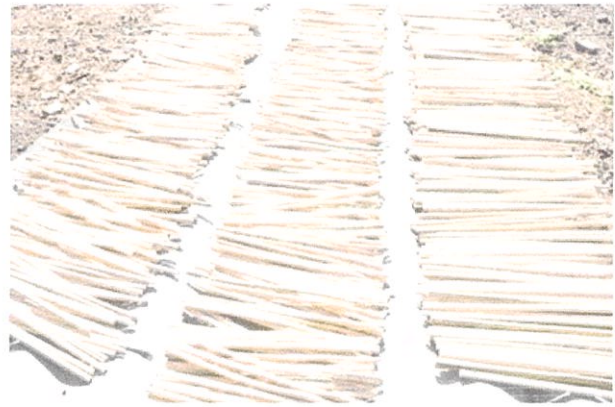
วิธีการสกัดน้ำมันทำได้ 2 วิธี ก็คือการนำไปต้ม และไปเผาไฟ วิธีต้มก็คือการนำไม้ไผ่ไปต้มในน้ำ ระยะเวลาประมาณ 1-2 ชั่วโมง เสร็จแล้วก็จะมึ้น้ำมันออกมาจากต้นไผ่ ให้รีบเขี่ยออก ก่อนที่น้ำมันนั้นจะแห้ง เสร็จแล้วก็เอาไปตากให้แห้ง ส่วนวิธีเผาไฟ ก็คือการนำไม้ไผ่ไปเผาไฟ แต่ใช้เวลาเพียง 20 นาที สิ่งสำคัญคือระวังอย่าเผาจนไฟไหม้ไผ่ เมื่อครบ 20 นาทีแล้วก็ต้องรีบเขี่ยน้ำมันที่ออกจากไม้ไผ่ออก ก่อนที่น้ำมันแห้งแล้วจะเขี่ยไม่ออก 2 วิธีนี้ทำแล้วจะเกิดน้ำมันออกมาจากไม้ไผ่ จึงเป็นที่มาที่เรียกว่าวิธีสกัดน้ำมันนั่นเอง ประโยชน์ที่ได้จากการนำแบบนี้ก็เพื่อให้อายุการใช้งานของไม้ไผ่มากขึ้น และไม่ให้แมลงมากิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การทำวิธีเผาไฟ จะทำให้เนื้อไม้ไผ่แข็งยิ่งขึ้น ส่วนวิธีการต้มจะทำให้ไม้ไผ่อ่อนลง ซึ่งนำไปตัดให้อ่อนตัวลงได้



รูปที่ 6.10 กรรมวิธีในการทำ

3) วิธีการใช้สารเคมี

วิธีนี้นิยมทำในโรงงาน กับจำนวนไม้ไผ่หลายๆ และต้องการสีสันของไม้ไผ่ที่สวยงามกว่าวิธีธรรมชาติ หลักการทั่วไปของวิธีเหล่านี้มีสองแบบ ก็คือ การให้ไม้ไผ่ดูดซึมสารเคมีเข้าไป กับ การฉาบสารเคมีที่บริเวณผิวของไม้ไผ่ วิธีเหล่านี้จะยืดอายุการใช้งานได้นานกว่าธรรมชาติ แต่ใช้เงินเยอะและขั้นตอนที่ซับซ้อน



รูปที่ 6.11 การตากไม้ไผ่

4) วิธีการตากแห้ง

วิธีนี้ง่ายและประหยัด ก็คือการนำไม้ไผ่ไปตากจนแห้ง แต่ข้อเสีย คือต้องผ่าไม้ไผ่เป็นซี่ๆและใช้เวลานาน คือ 15-20 วัน แต่หากต้องการตากทั้งปั้งก็สามารถทำได้ แต่ก็จะนานไปอีกเป็น 3-4 เดือนวิธีตากแห้งนี้โรงงานก็สามารถทำได้ โดยลักษณะการนำเข้าห้องอบด้วยความร้อน ซึ่งเสียค่าใช้จ่ายมาก และไม่คุ้มกับเงินที่เสียไป ควรนำไปอาบน้ำยาสารเคมีมากกว่า

6.3 งานระบบที่เกี่ยวข้อง

6.3.1 ระบบไฟฟ้ากำลังและแสงสว่าง

ก) ระบบไฟฟ้ากำลัง

ระบบไฟฟ้าทั่วไปใช้แบบ 3 เฟส 3 สาย ตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัด และมีแรงดันไฟฟ้า 220/380 โวลต์ โดยการติดตั้งสายเคเบิลจากระบบสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในท่อโลหะฝังดินไปยังห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า และติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าด้านแรงสูงของหม้อแปลง เพื่อลดขนาดของแรงดันไฟฟ้าจากนั้นจึงสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนต่ำ แผงจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงเคลื่อนสูง และอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นตามลำดับ สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าที่นิยมใช้กัน เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดที่ใช้ระบบการระบายความร้อนด้วยอากาศ(Cast resin Dry-Type) เพราะไม่เปลืองพื้นที่ในการติดตั้ง และสามารถบำรุงรักษาได้ง่ายโดยมีหม้อแปลงไฟฟ้า 2 ชุด สำหรับระบบแสงสว่าง และระบบไฟฟ้ากำลังทั่วไป และสำหรับระบบปรับอากาศ

ข) ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

1) การใช้แสงธรรมชาติกับอาคาร เป็นแสงที่มีขอบเขตจำกัดของเวลาประโยชน์ของแสงที่เกิดจากธรรมชาตินั้นนอกจากจะสบายตากว่าแสงประดิษฐ์แล้ว การใช้แสงธรรมชาติยังไม่เป็นการสิ้นเปลืองพลังงานอีกด้วย การออกแบบอาคารเพื่อรับแสงธรรมชาติ ในสภาพพื้นที่อย่างบ้านเรานั้น มักมีแสงแดดแรงตลอดทั้งปี สิ่งที่ต้องนำมาพิจารณาในการออกแบบ คือ เราต้องการแสงเข้าสู่ตัวอาคาร ขณะเดียวกันก็ไม่ต้องการความร้อนมากและต้องการลมเพื่อไประบายความร้อน ในการออกแบบอาคารที่ต้องการนำแสงธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคารนั้น โดยทั่วไปมักให้แสงสว่างเข้า 2 ทาง

- (1) ด้านผนังอาคาร มักเป็นช่องเปิด คือ ประตูหรือหน้าต่าง เพื่อไม่ให้เกิดความอับทึบ และมีแสงสว่างเข้าถึงอย่างเพียงพอ การออกแบบช่องเปิดควรคำนึงถึงช่องทางลมด้วย
- (2) ด้านหลังคาอาคาร เป็นส่วนที่ต้องรับแดดมากที่สุด ดังนั้นปัญหาความร้อนมักเกิดจากหลังคาเป็นส่วนใหญ่ การออกแบบหลังคาที่ต้องการให้แสงสว่างเข้ามาในอาคารได้ ควรจะกำหนดเฉพาะพื้นที่ที่ต้องการแสงจริงๆ เช่น พื้นที่ที่ไม่สามารถนำแสงเข้ามาทางผนังได้ เพราะจะเกิดปัญหาความร้อนมากเกินไปตามมาที่หลัง หรือออกแบบให้เป็นแสงสะท้อน(Indirect light)

2) การใช้แสงประดิษฐ์กับอาคาร เป็นแสงสว่างที่มนุษย์ประดิษฐ์ขึ้นเพื่อใช้ในการอยู่อาศัย และทำกิจกรรมต่างๆ แสงไฟฟ้าเกิดจากพลังงานไฟฟ้า ซึ่งให้ทั้งแสงสว่างและความร้อนเหมือนแสงจากธรรมชาติ โดยผ่านตัวกลางทำให้เกิดแสงคือ หลอดไฟฟ้าดวงโคมต่างๆเป็นระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับใช้ในดวงโคมต่างๆ ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ทั่วไป ทั้งในส่วนห้องพักแขก และส่วนสาธารณะ ซึ่งต้องการความเข้มของแสงในการส่องสว่างแตกต่างกันตามลักษณะการใช้งาน

ตารางที่ 6.3 แสดงปริมาณความสว่างที่ต้องการในส่วนต่างๆของโรงแรม

พื้นที่	ความสว่างวัตต์(Watt)
ห้องโถง	65
ห้องพักแขก	27
ภัตตาคาร	32
ร้านค้า, Coffee Shop	32-55
ห้องจัดเลี้ยง	32-55
ส่วนทำงานและบริหาร	55

ค) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

เมื่อไฟฟ้าหลักเกิดขัดข้อง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจะทำงานทันที และเนื่องจากที่ตั้งของ ภูเก็ต รีสอร์ท นั้นตั้งอยู่ในที่ห่างไกลเขตตัวเมือง และอีกทั้งจังหวัดแม่ฮ่องสอนมักจะมีปัญหาเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้าที่มักจะดับบ่อยๆ เมื่อเวลาที่เกิดไฟดับนั้นจะใช้เวลานานมาก ประมาณ 1-3 ชั่วโมง ดังนั้นโครงการควรจะมีระบบไฟฟ้าสำรองที่เพียงพอในการนำมาใช้ชั่วคราว ตามลักษณะการใช้งานดังนี้

การเลือกใช้เชื้อเพลิงในการผลิตกระแสไฟฟ้า

การผลิตไฟฟ้า มีเชื้อเพลิงในการผลิต เช่น ใช้น้ำมัน ถ่านหิน ก๊าซธรรมชาติ นิวเคลียร์ เป็นต้น ทรัพยากรที่มีจะเป็นเหตุผลในการเลือกใช้เชื้อเพลิงด้วย เช่น มีปริมาณจำกัด ก่อมลภาวะเป็นพิษที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสิ่งมีชีวิต เป็นต้น โดยทั่วไปจะจัดให้มีแหล่งกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน 2 แบบ ตามลักษณะการใช้งานดังนี้

1) เครื่องดีเซลเจนเนอเรเตอร์ (Diesel Generator) ทำงานโดยใช้แผงควบคุม Micro Processer ควบคุมกระแสไฟฟ้าจะถูกจ่ายให้ระบบต่าง ๆ ดังนี้

- ไฟฟ้าแสงสว่าง การให้แสงสว่างจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินนี้จะเป็น

1. จำนวน 50 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณบันได
2. จำนวน 20 % ของไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณโถงทางเดิน
3. ไฟฟ้าแสงสว่างจำนวน 1 จุด ภายในห้องพักแขก

- ระบบดับเพลิง เช่น ป้อนน้ำสำหรับดับเพลิง

- ป้อนน้ำทั่วไปในระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำเย็น น้ำร้อน และระบบกำจัดน้ำเสีย

- ลิฟต์โดยสาร

- ส่วนบริการอาหาร

- ห้องเย็นและห้องเก็บอาหาร

2) แบตเตอรี่ (Battery) เป็นอีกระบบที่จัดเตรียมไว้ คือ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างที่ใช้ป้อนจากแบตเตอรี่เพื่อให้ไฟฟ้าสถาร้ทติด โดยระบบแบตเตอรี่นี้จะติดตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิต เช่น หลอดไฟป้ายบอกทางบันไดหนีไฟฉุกเฉินไฟฟ้าแสงสว่างในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

6.3.2 ระบบสุขาภิบาล

ก) ระบบน้ำใช้

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

- การเก็บการจ่ายน้ำและการเพิ่มแรงดันน้ำ ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละวันจะต้องพอเพียงกับความต้องการ โดยมีการเก็บและจ่ายน้ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณและอัตราแรงดันที่สม่ำเสมอ ในการเก็บน้ำควรมีถังเก็บอย่างน้อย 2 ถัง เพื่อให้สามารถทำความสะอาดและบำรุงรักษาได้
- ระบบการจ่ายน้ำ (Water Distribution system) แบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ
 - (1) ระบบจ่ายน้ำแบบส่งขึ้นด้านบน (Up Feed Distribution System) ใช้หลักการนำแรงดันน้ำจากข้างล่างดันน้ำขึ้นสู่ด้านบน โดยอาศัยปั๊มน้ำมีข้อจำกัดในการใช้คือ เหมาะกับอาคารที่สูงระหว่าง 4-6 ชั้น (แต่ละชั้นสูงประมาณ 3 เมตร) ข้อเสีย คือ เครื่องปั๊มน้ำจะต้องทำงานตลอดเวลาที่มีการใช้น้ำ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน
 - (2) ระบบจ่ายน้ำแบบส่งลง (Down feed distribution system) เหมาะกับอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป การทำงานกระทำโดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่าง (Sunction tank) ขึ้นไปไว้บนถังเก็บน้ำชั้นบน (Resevior) แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำ นิยมแบ่งเป็นช่วง ๆ ช่วงละประมาณ 8 ชั้น โดยในถังเก็บแต่ละถังจะมีการสำรองน้ำไว้ในยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิง อีกด้วย ทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้น เพราะปั๊มน้ำจะทำงานเมื่อระดับน้ำลดลงมาถึงระดับที่กำหนด และจะหยุดทำงานเมื่อถึงระดับที่กำหนด โดยการเตรียมถังเก็บน้ำของโครงการมี 2 จุดคือ ถังเก็บน้ำบนดิน เพื่อรับน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค และหอเก็บน้ำถังสูง ซึ่งจัดขึ้นเพื่อสำรองน้ำเพื่อจ่ายไปยังส่วนต่างๆของโครงการ

โดยน้ำที่ใช้ในรีสอร์ท แบ่งได้ดังต่อไปนี้

1. น้ำอุณหภูมิปกติที่ใช้ในอาคารทั่วไป
2. น้ำที่ผ่าน Water Softener ซึ่งจะเป็นน้ำที่ไม่กระด้าง เพื่อใช้ในเครื่องจักรกลต่างๆ ซึ่งแบ่งการใช้ออกเป็น 2 ส่วน

2.1 น้ำที่ใช้ในระบบปรับอากาศ

2.2 น้ำที่ผ่านเครื่องทำน้ำร้อน เพื่อใช้ในส่วนการแพทย์และสปา(Spa)ในการทำการรักษา

แบบวาริบำบัดและทำความสะอาดเครื่องมือ ภาชนะและใช้ในแผนกซักผ้าอีกด้วย เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาก็เป็นน เมื่อผู้ใดเห็นว่าเป็นประโยชน์ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริมาณการใช้น้ำและขนาดถังเก็บน้ำในโครงการ

1. น้ำอุณหภูมิกักเก็บและขนาดถังเก็บน้ำ
2. น้ำที่ผ่านเครื่องลดความกระด้าง

2.1 น้ำที่ใช้ในระบบปรับอากาศพื้นที่ส่วนกลาง(Package Type) ใช้น้ำเฉลี่ย 10 ลิตร/ชม. คิดเวลาทำงาน 8 ชม/วัน ระบบปรับอากาศในโครงการเป็นเครื่องทำความเย็น 200 ตัน น้ำที่ใช้ในเครื่องปรับอากาศ = $400 \times 10 \times 8 = 32,000$ ลิตร/วัน

2.2 น้ำ ที่ผ่านเครื่องทำน้ำ ร้อน ที่ใช้ในฝายสปา แผนกซักรีด(การอบ ซักรีด ซ้ำเชื้อ)คิด ปริมาณการใช้น้ำ เท่ากับคนใช้ไป = 16,200 ลิตร/วัน

ตาราง6.4 แสดงปริมาณการใช้น้ำ

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

ที่มา : การประมาณครหหลวง

ข) ระบบการระบายน้ำ (DRAINAGE SYSTEM)

โครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa)เป็นโครงการที่อยู่ในช่วงทางน้ำไหลเนื่องจากมีลักษณะเป็นเนินแต่ไม่ชันมาก แต่ก็จำเป็นจะต้องมีการจัดการการระบายน้ำต่างๆได้ดี เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาแก่นักท่องเที่ยวและตัวโครงการ ซึ่งแบ่งระบบการระบายในโครงการในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝน (Storm Water Drainage)

ระบบระบายน้ำฝนแยกออกเป็น การระบายน้ำฝนบนหลังคาของอาคาร และการระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน ซึ่งประกอบด้วย รางรับน้ำฝน ตะแกรงครอบ ท่อระบายน้ำฝนและบ่อพักน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนบนหลังคานี้ ถ้าหากสามารถระบายลงตามแนวตั้งได้ทันเวลา น้ำฝนก็จะไม่มีโอกาสล้นรางนี้ได้ เมื่อน้ำถูกระบายลงมาในแนวตั้งลงสู่ระดับพื้นดิน แล้วจึงระบายออกจากอาคารลงสู่ท่อระบายน้ำที่ติดกับถนน

ตารางที่ 6.5 ระบบกักเก็บน้ำฝน

ระบบกักเก็บน้ำฝน	
พื้นที่บนหลังคา	รองรับน้ำฝนที่ตกลงมา
ถังเก็บน้ำ	สำหรับเก็บน้ำฝนไว้ใช้ต่อไป
ท่อ	ใช้ลำเลียงน้ำไปยังถังเก็บ และจ่ายใช้งาน
วาล์วที่ติดอยู่กับท่อ	ใช้ควบคุมการไหลของน้ำ
อุปกรณ์ที่ใช้น้ำ	เช่น ก๊อกน้ำ , ฝักบัวอาบน้ำ ฯลฯ

ที่มา : <http://www.leonics.co.th>

2) ระบบระบายน้ำทิ้ง (Sewage Treatment)

การระบายน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ ภายในอาคารนิยมทำกัน 2 วิธี คือ แยกน้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำ ออกจากน้ำทิ้งจากส้วมหรือที่ปัสสาวะโดยน้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำอาจปล่อยลงสู่บ่อ (Soaked away pool) หรือลงท่อเข้าสู่สาธารณะไปเลย ส่วนน้ำทิ้งจากส้วมหรือที่ปัสสาวะนั้นจะระบายลงสู่บ่อเกรอะ บ่อซึม หรือท่อซึมสนาม และต้องมีท่ออากาศต่อไว้ และในส่วนของสปา(Spa)โคลนนั้น จะต้องมียอดักน้ำจากห้องทำสปา(Spa)โคลนโดยเฉพาะ หรือการบำบัดน้ำโคลนให้มีสภาพที่สามารถระบายสู่ที่ระบายน้ำสาธารณะได้ โดยการให้ EM (Effective Microorganism) ซึ่งมีคุณสมบัติเหมาะสมกับน้ำทิ้งที่เป็นตะกอน หรือโคลน ปรับค่า pH ให้เป็นกลาง กำจัดก๊าซแอมโมเนีย ไฮโดรเจนซัลไฟด์(ก๊าซไข่เน่า) ช่วยสร้างจุลินทรีย์กลุ่มดีให้กับสิ่งแวดล้อม ทำลายจุลินทรีย์กลุ่มก่อโรคที่เป็นสาเหตุของกลิ่นและเชื้อโรค แก้น้ำเสีย รักษาสีน้ำ ช่วยสร้างจุลินทรีย์กลุ่มดีให้กับสิ่งแวดล้อม ทำลายจุลินทรีย์กลุ่มก่อโรคที่เป็นสาเหตุของกลิ่นและเชื้อโรค บำบัดดินเลนกันบ่อได้น้ำที่เน่าเสียให้ดีขึ้น ทำให้สัตว์น้ำสามารถอยู่อาศัยได้ สร้างก๊าซออกซิเจน สร้างแพลงตอน ช่วยให้สัตว์น้ำแข็งแรง รักษาโรคแผลต่างๆที่เป็นอันตรายต่อสัตว์น้ำที่เลี้ยง สามารถใช้ได้ทั้งน้ำจืดและน้ำเค็ม และที่สำคัญยังเป็นวิธีการที่ใช้ค่าใช้จ่ายไม่มาก

3) ระบบกำจัดน้ำโสโครก (SOIL TREATMENT)

คือน้ำที่ระบายออกมาจากระบบสุขภัณฑ์ต่างๆรวมทั้งน้ำจากส่วนห้องครัวของโรงแรมน้ำที่ระบายออกจากเครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น หม้อกำเนิดไอน้ำ เครื่องสูบน้ำ ก็จัดอยู่ในประเภทนี้ ระบบการระบายน้ำที่เสียจากสุขภัณฑ์ที่ไม่ใช่ โถปัสสาวะ โถส้วม น้ำทิ้งจากส่วนครัว และภัตตาคาร รวมทั้งน้ำทิ้งจากเครื่องจักรต่างๆ จำเป็นต้องผ่านกระบวนการกำจัดไขมัน จาระบี หรือของเสียอื่น ๆ โดยใช้วิธีทำให้ลอย (Floation) ที่บ่อดักไขมันก่อนที่จะเข้าสู่ระบบกำจัดน้ำเสียหลักของโครงการ เพื่อทำการบำบัดต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.3.3 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

ก) ระบบปรับอากาศ

เนื่องจากโครงการนี้เป็นรีสอร์ทพักตากอากาศตั้งนั้นในพื้นที่ที่เป็นส่วนกลางส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่ง เพื่อเปิดรับอากาศภายนอก และสามารถเปิดมุมมองทัศนียภาพได้ นอกจากนี้ในส่วนของพื้นที่ห้องพักเลือกระบบปรับอากาศเป็นแบบแยกส่วน เนื่องจากมีการใช้งานในเวลาที่ไม่เท่ากัน และตัวอาคารตั้งแยกกันอยู่สะดวกต่อการซ่อมบำรุง ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางส่วนอื่น เช่น ห้องประชุม สำนักงาน ห้องภัตตาคารบางส่วนก็เลือกใช้แบบแยกส่วน (Split Type) ในส่วนของหัวปลั๊ยลมเย็น แต่ถ้าห้องตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กันจะใช้ระบบปรับอากาศแบบรวม (Package Unit) ซึ่งมีหัวจ่ายแยกจากกันมีส่วนพัดลม (Coil) ร่วมกันเพื่อเป็นการประหยัดพื้นที่ และพลังงาน แต่ยังคงแยกกันใช้งานได้

ข) ระบบระบายอากาศ

การออกแบบอาคารนั้นจำเป็นต้องคำนึงถึงการถ่ายเทอากาศที่ดีให้เข้าสู่ภายในอาคาร และถ่ายเทอากาศไม่ดีออกไปพร้อมกับระบายความร้อนออกจากอาคารการระบายอากาศสำหรับอาคารอาศัยการติดตั้งหน้าต่าง ช่องลม หรือพัดลมดูดอากาศออก หลักการออกแบบระบบระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไปที่เลือกใช้กับโครงการนี้

1) ในห้องปรับอากาศควรที่จะนำอากาศภายนอก เข้าไปให้น้อยที่สุดสำหรับการปรับภาวะอากาศที่กำลังสบายพอดี

2) สำหรับอาคารควรมีขนาดหน้าต่าง ประมาณ 15 % ของพื้นที่แต่ละชั้นเพื่อให้มีแสงสว่าง และการระบายอากาศเพียงพอ โดย 50 % ของขนาดหน้าต่างนี้ควรเป็นลักษณะที่เปิดได้เพื่อการระบายอากาศ

3) ในการระบายอากาศภายในห้องจะต้องอาศัยอากาศที่ไหลจากแหล่งความกดอากาศสูง สู่อากาศความกดต่ำ ทำให้เกิดลมพัดอ่อน ๆ ภายในห้อง และเพื่อให้เกิดอากาศถ่ายเทอากาศที่เหมาะสมที่สุดในห้อง ห้องจะต้องมีช่องลมออกเท่ากับช่องลมเข้า และถ้าต้องการเพิ่มความเร็วลม จะต้องเพิ่มให้ ช่องลมออกใหญ่กว่าช่องลมเข้า

4) ภายในอาคารบางแห่งอาจมีการระบายอากาศอย่างไม่เหมาะสม อาจมีการนำจากมาช่วยเป็นตัวกั้นลม (Wind Break) เพื่อให้ได้รับลมอย่างเต็มที่ และอาจทำปล่องขึ้นหลังคาในกรณีที่ไม่ได้รับลมเลย

6.3.4 ระบบดับเพลิงและการป้องกันอัคคีภัย¹⁰

การป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์สร้าง เช่น คอนกรีตและวัสดุที่สามารถทนความร้อนได้ ในส่วนบริการน้ำมันเชื้อเพลิง คริวไฟของภัตตาคาร การป้องกันโดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิด ถังเคมีดับเพลิงแบบมือถือ (Dry Chemical) ไว้ตามจุดต่าง ๆ ระบบป้องกันไฟไหม้ ดับเพลิง และหนีไฟ เป็นระบบที่มีความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ในโครงการอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงการออกแบบในส่วนนี้ด้วยและยึดกฎเกณฑ์การป้องกันไฟไหม้ที่นานาชาติยอมรับ คือมาตรฐาน NEPA มาตรฐานของ วสท. และมาตรฐานตามเทศบัญญัติ เป็นหลักในการเลือกใช้ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และระบบดับเพลิงในโครงการ

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ

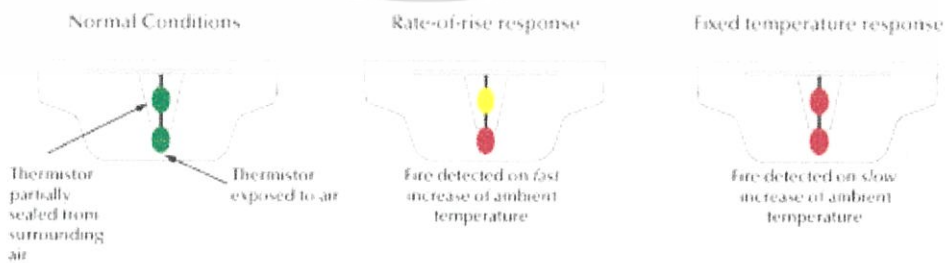
ก) ระบบกดปุ่มในบริเวณห้องโถงทั่วไป

ระบบตรวจจับควันและความร้อน (Heat & Smoke detector) ในบริเวณห้องโถงทั่วไป โถงทางเดิน ห้องพัก และในส่วนที่อาจเป็นต้นเหตุเพลิงไหม้ตามพื้นที่ทั่วไปใช้เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ที่มีราคาถูกกว่าเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ที่ติดตั้งเฉพาะที่สำคัญเท่านั้น



รูปที่ 6.12 แสดงลักษณะระบบกดปุ่มเตือนภัย

ข) ระบบตรวจจับควันและความร้อน (Heat & Smoke detector) ในบริเวณห้องโถงทั่วไป โถงทางเดิน ห้องพัก และในส่วนที่อาจเป็นต้นเหตุเพลิงไหม้ ตามพื้นที่ทั่วไปใช้ ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ที่มีราคาถูกกว่า ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ที่ติดตั้งเฉพาะที่สำคัญเท่านั้น



Note: Analogue addressable heat detectors use only a single thermistor

รูปที่ 6.13 แสดงการทำงานของ Heat & Smoke detector แต่ละประเภท

¹⁰ เกียรติศักดิ์ อุดมสินโรจน์, การออกแบบท่าอากาศยานและสิ่งแวดล้อม, บทที่ 4
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.14 แสดงลักษณะของ Heat & Smoke detector

ระบบดับเพลิง เลือกใช้วิธีดังต่อไปนี้

- 1) เครื่องมือผจญเพลิง ดับไฟที่เคลื่อนที่ได้
- 2) ระบบน้ำดับเพลิง ใช้น้ำจากระบบน้ำใช้ โดยมีการสำรองระดับน้ำเอาไว้เพื่อการดับไฟ นอกจากนี้ยังมีปั๊มน้ำฉุกเฉินที่สามารถทำงานได้โดยใช้ไฟฟ้าและน้ำมันดีเซล เพื่อให้สามารถทำงานได้ในกรณีฉุกเฉิน นอกจากนี้ยังมีบริเวณที่เตรียมติดตั้ง Siamese Connector เอาไว้ในกรณีที่ต้องการนำน้ำจากแหล่งน้ำอื่น เช่น รถขนน้ำของตำรวจดับเพลิงมาใช้

6.3.5 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ระบบที่นิยมนำมาใช้คือ Lighting active system เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป โดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นสายปลายแหลมเอาไว้เป็นช่วงๆ บนชั้นดาดฟ้าแล้วโยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟจากชั้นดาดฟ้าลงสู่พื้นดิน เพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้า (Earth) ทำให้สะท้อนในการออกแบบโครงสร้าง อาจออกแบบให้เหล็กเสริมในช่วงเสาช่วงใดช่วงหนึ่งเป็นตัวถ่ายเทประจุไฟฟ้าจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ดินก็ได้เพื่อความสวยงามของตัวอาคาร จึงเป็นระบบที่เลือกใช้เพื่อความปลอดภัยต่อตัวอาคารและผู้ให้บริการ

6.3.6 ระบบน้ำร้อน

เนื่องจากจังหวัดแม่ฮ่องสอนซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการภูโคลนรีสอร์ทและสปา(Spa) มีลักษณะของภูมิอากาศที่หนาวเย็น ซึ่งหากไม่มีระบบน้ำร้อน น้ำอุ่น เป็นตัวช่วยให้อุณหภูมิของน้ำสูงขึ้น จะทำให้เกิดภาวะไม่สบายตัวเวลาใช้งานน้ำจากในตัวโครงการได้ ซึ่งระบบน้ำร้อนที่ใช้สำหรับอาคารต่าง ๆ โดยเฉพาะโรงแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีใช้กันเกือบทุกแห่ง ดังนั้นจำเป็นที่จะต้องเข้าใจระบบน้ำร้อนภายในอาคารซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในระบบจ่ายน้ำประปาของระบบท่อสุขภัณฑ์ โดยแยกจากท่อจ่ายน้ำเย็นเข้าสู่เครื่องทำน้ำร้อนแบบต่างๆ ได้แก่ น้ำมันก๊าซ ใอน้ำ ไฟฟ้า และแสงอาทิตย์ ระบบทำน้ำร้อนที่ใช้ภายในอาคารจะมีอยู่สองประเภท คือ น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 80 องศาเซลเซียสซึ่งใช้กับเครื่องซักผ้า ล้างจาน ซ้ำเชื้อโรค และประกอบอาหาร น้ำร้อนที่มีอุณหภูมิประมาณ 35 องศาเซลเซียส ซึ่งใช้กับงานชำระล้างและอาบน้ำ

แต่น้ำร้อนที่ใช้ฝักบัวอาบน้ำหรืออ่างล้างมือ มักจะมีน้ำร้อนจากท่อน้ำร้อนประมาณ 60 องศาเซลเซียส เพื่อทำการเปิดก๊อกน้ำเย็นให้น้ำเย็นผสมกับน้ำร้อนจนได้อุณหภูมิของน้ำ สำหรับชำระล้างประมาณ 35 – 40 องศาเซลเซียส ซึ่งขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ใช้น้ำด้วย ซึ่งระบบท่อจ่ายน้ำร้อนนั้น สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) วิธีจ่ายแบบแรงโน้มถ่วงโลก 2) วิธีใช้เครื่องสูบน้ำทำการไหลเวียนน้ำร้อน ซึ่งในตัวโครงการจะใช้วิธีแรกเพราะเหมาะสำหรับโครงการที่มีขนาดไม่เกิน 3 ชั้น



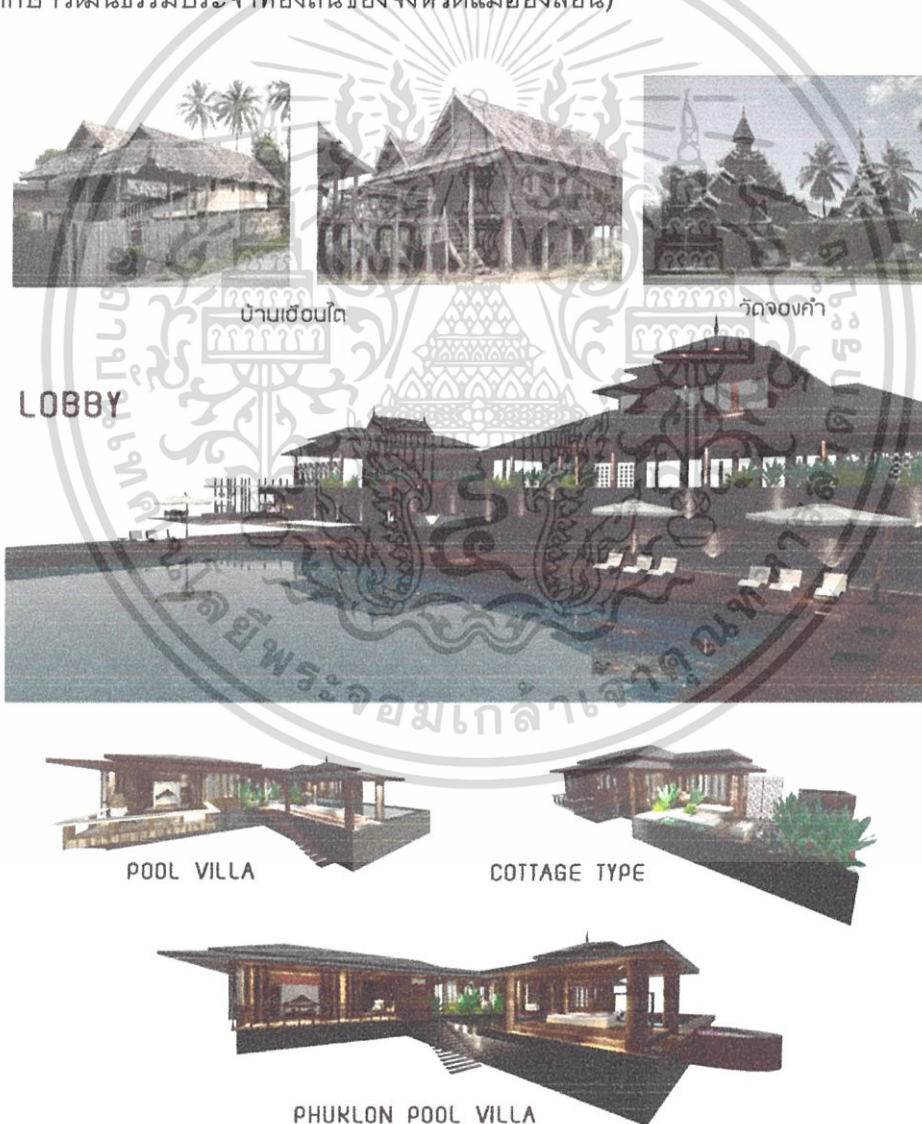
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

สรุปผลงานออกแบบสถาปัตยกรรม

7.1 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

แนวคิดในการออกแบบนั้นจากการออกไปสำรวจพื้นที่ จังหวัดแม่ฮ่องสอนเป็นจังหวัดที่มีชุมชนของชาวไทยใหญ่อาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และมีเอกลักษณ์ของงานสถาปัตยกรรมท้องถิ่นคือ บ้านเฮือนไต ซึ่งเป็นบ้านของชาวบ้านชาวไทยใหญ่ จึงมีการนำมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบในส่วน of villa ในแต่ละหลัง และส่วนของตัว LOBBY ได้มีการนำหลังคาแบบไทใหญ่ซึ่งมีลักษณะซ้อนชั้นมาประยุกต์ใช้กับส่วนต้อนรับ เพื่อให้กลมกลืนและเป็นที่ยึดจำของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพัก (สามารถศึกษาข้อมูลได้จากบทที่ 6.1.1 การศึกษาวัฒนธรรมประจำท้องถิ่นของจังหวัดแม่ฮ่องสอน)

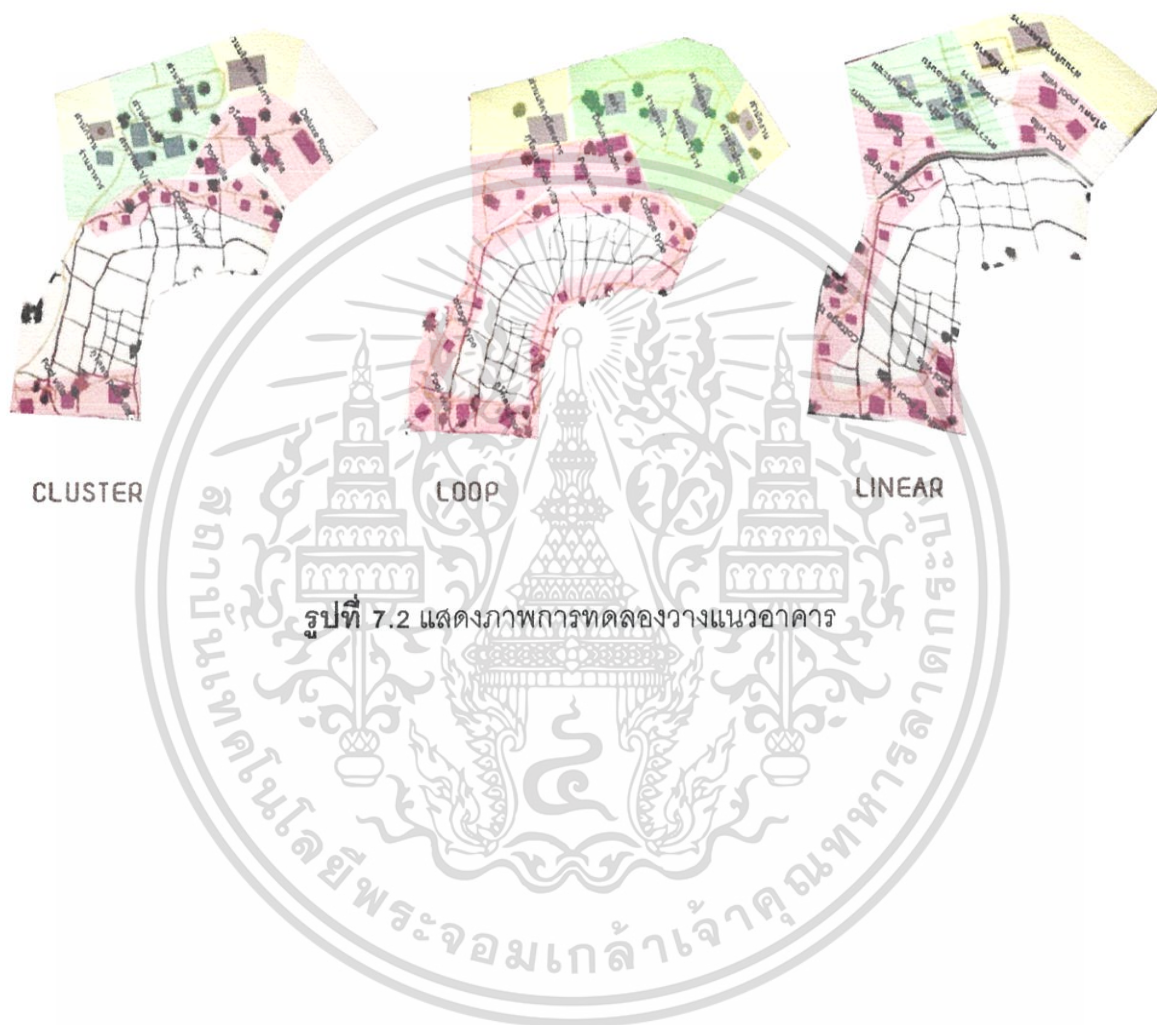


รูปที่ 7.1 แสดงภาพของแนวคิดในการออกแบบงานสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2 การตรวจแบบร่าง

หลังจากที่ได้วาง Zone ไว้คร่าวๆ แล้วนั้น จึงมีการทดลองวางแนวอาคารเป็น 3 แบบ ได้แก่ แบบ Cluster แบบ Loop และแบบ Linear และได้พบว่าการวางแนวอาคารแบบ Cluster นั้นสามารถแบ่งโซนของ Villa ได้เป็นแบบ 3 วิว ซึ่งแบ่งตาม type และมีการเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ตัว Villa ที่ใหญ่ที่สุดอีกด้วย



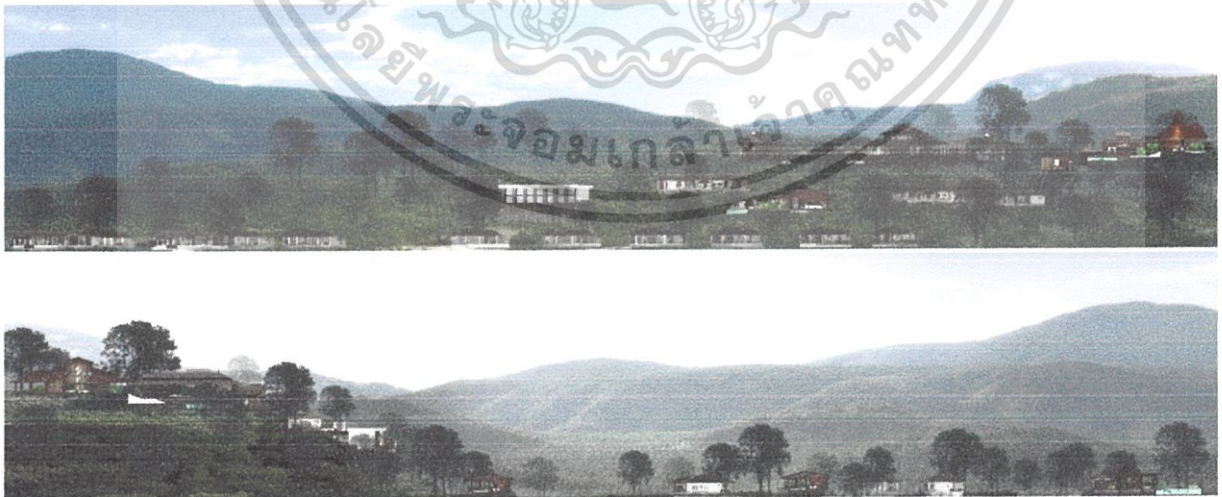
รูปที่ 7.2 แสดงภาพการทดลองวางแนวอาคาร

บทที่ 8

ผลงานการออกแบบและการตรวจสอบ

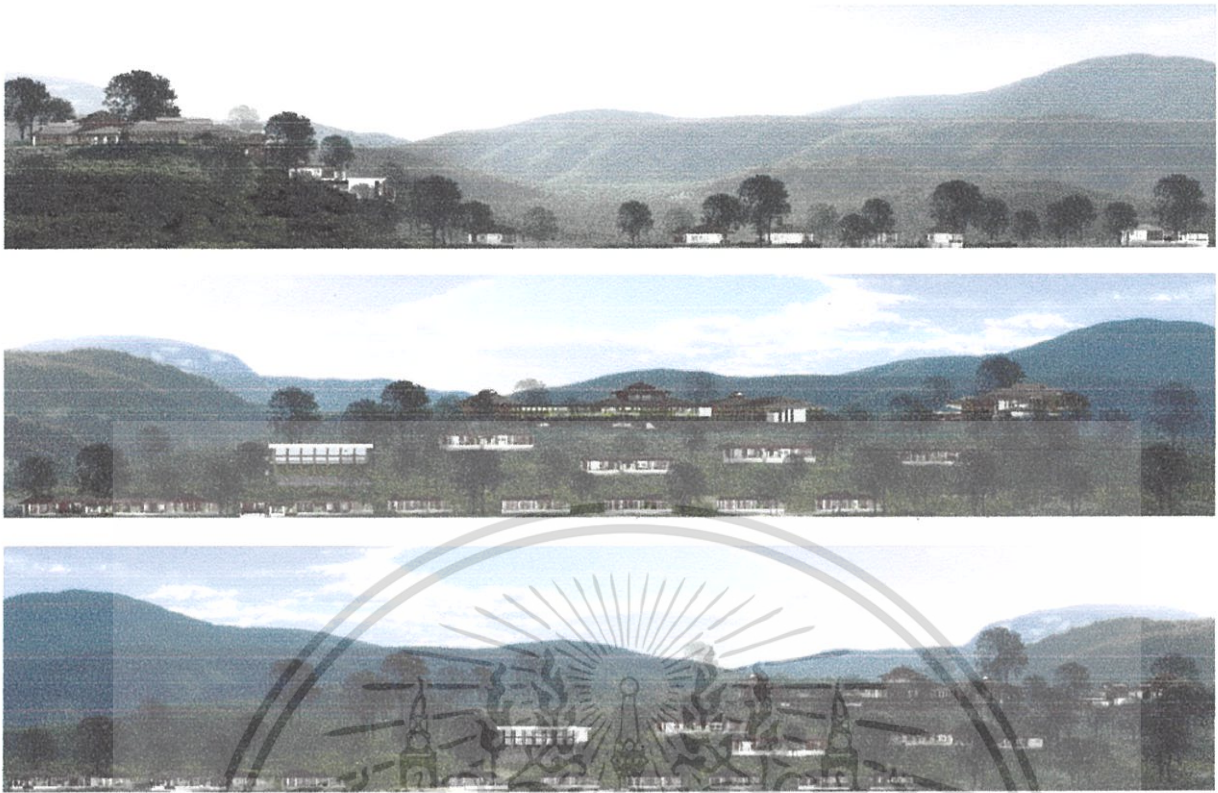


รูปที่ 8.1 แสดง Master plan ของโครงการ

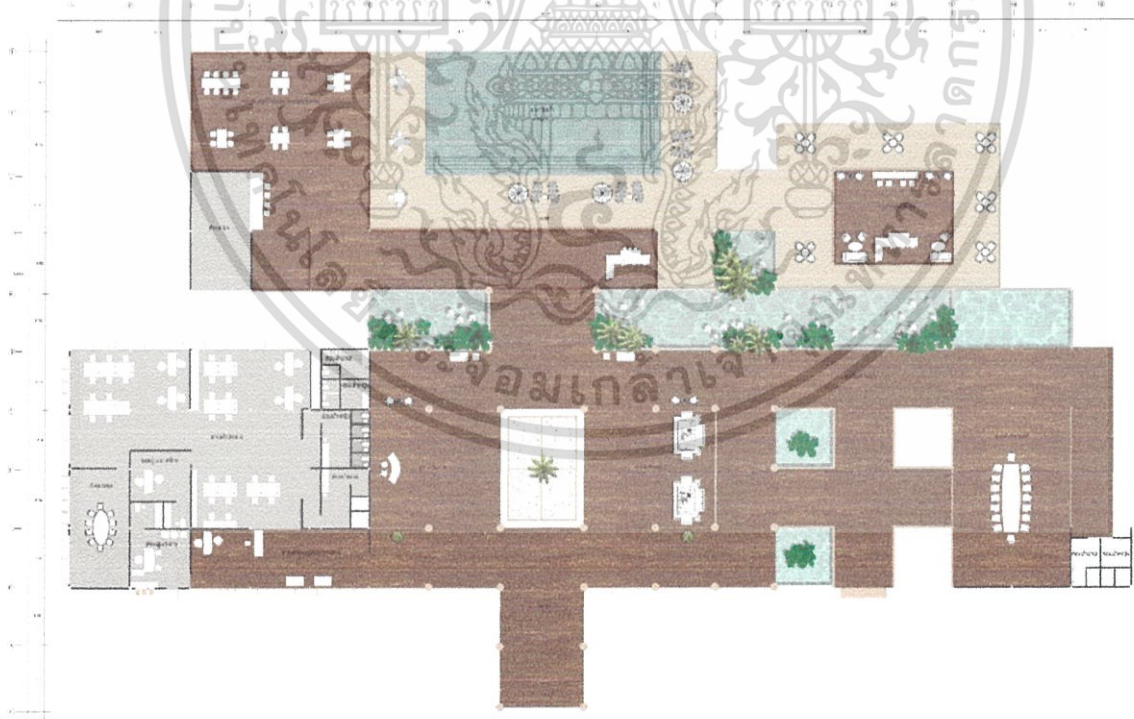


รูปที่ 8.2 แสดง Section ของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

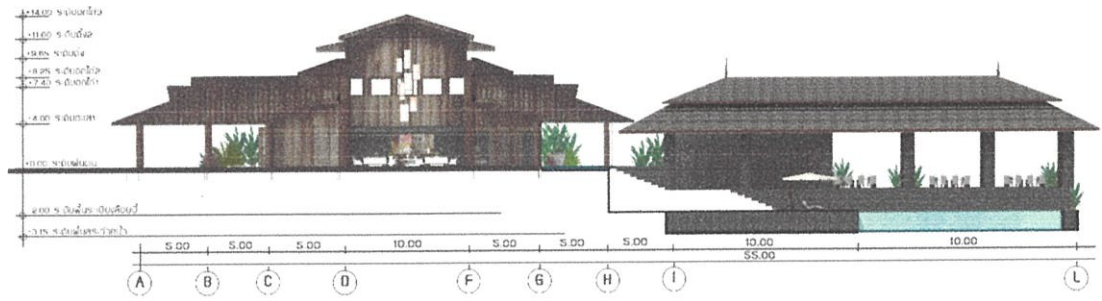


รูปที่ 8.3 แสดงรูปด้านของโครงการ



รูปที่ 8.4 แสดงแปลนของ Lobby

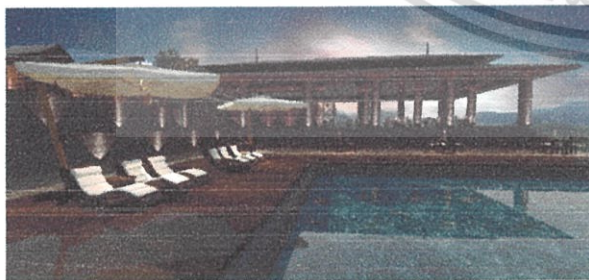
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.5 แสดง Section ของ lobby

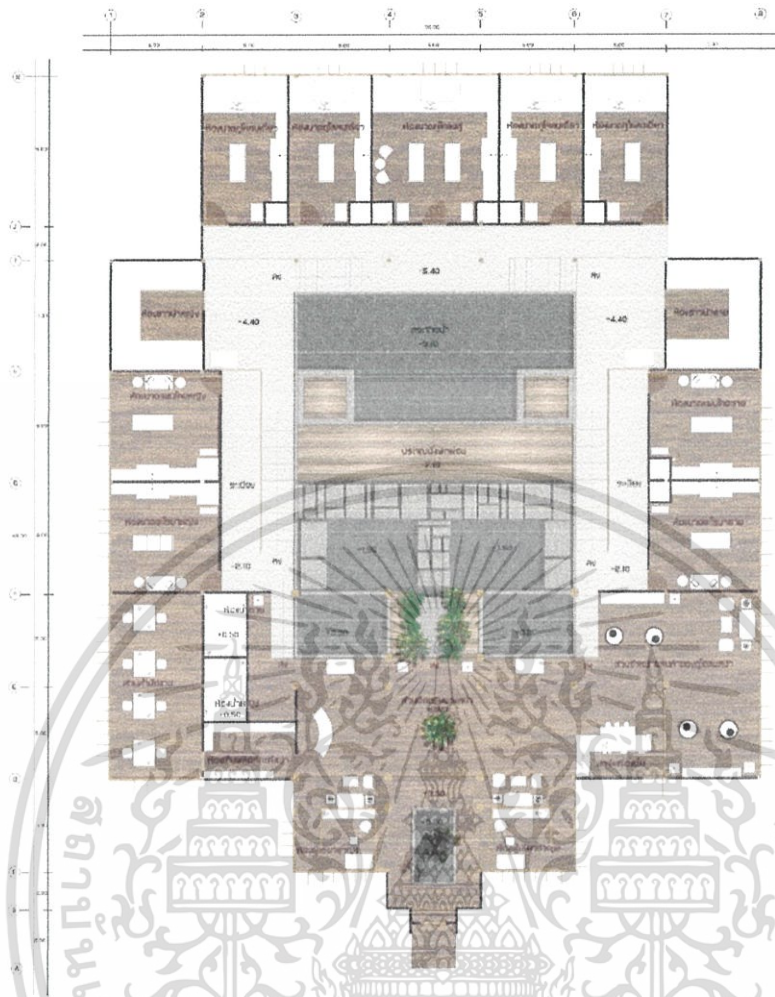


รูปที่ 8.6 แสดงรูปด้านของ lobby



รูปที่ 8.7 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน lobby

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

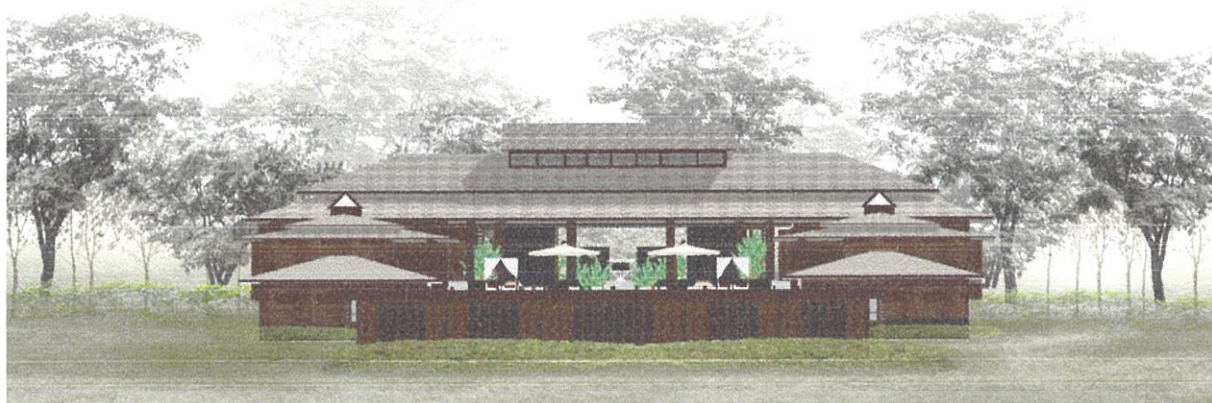


รูปที่ 8.8 แสดงแปลนของสถาปัตยกรรม

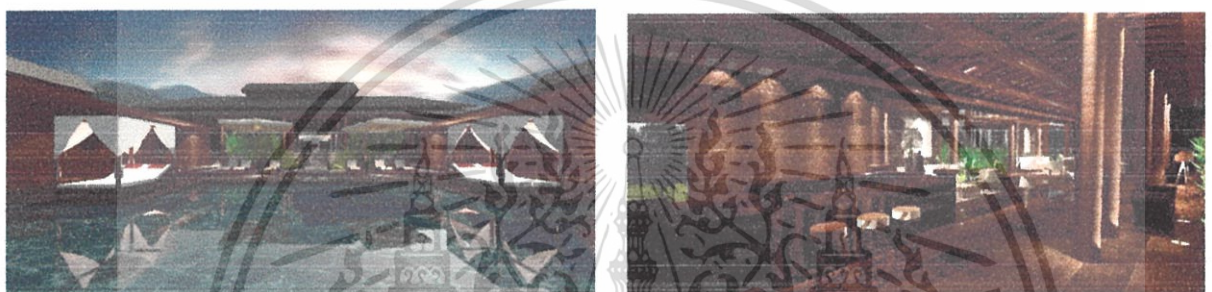


รูปที่ 8.9 แสดง Section ของสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

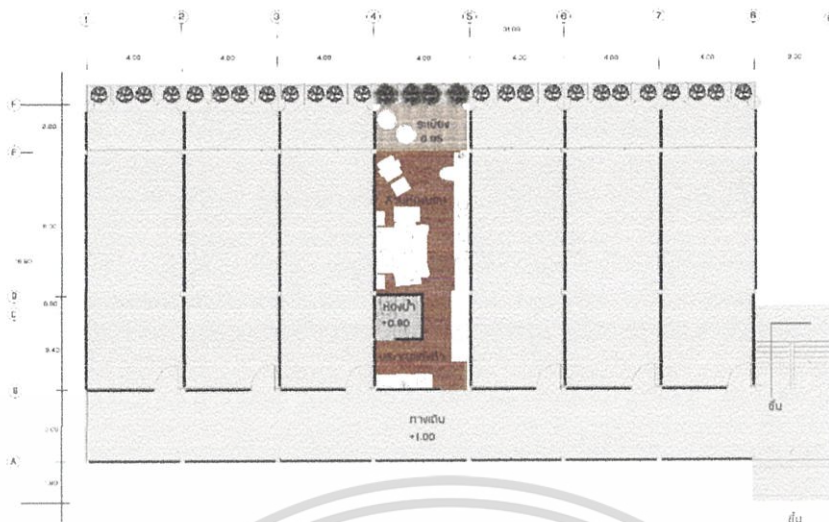


รูปที่ 8.10 แสดงรูปด้านของส่วนสปา



รูปที่ 8.11 แสดงภาพของส่วนสปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.12 ภาพแสดงแปลนของ Hotel type

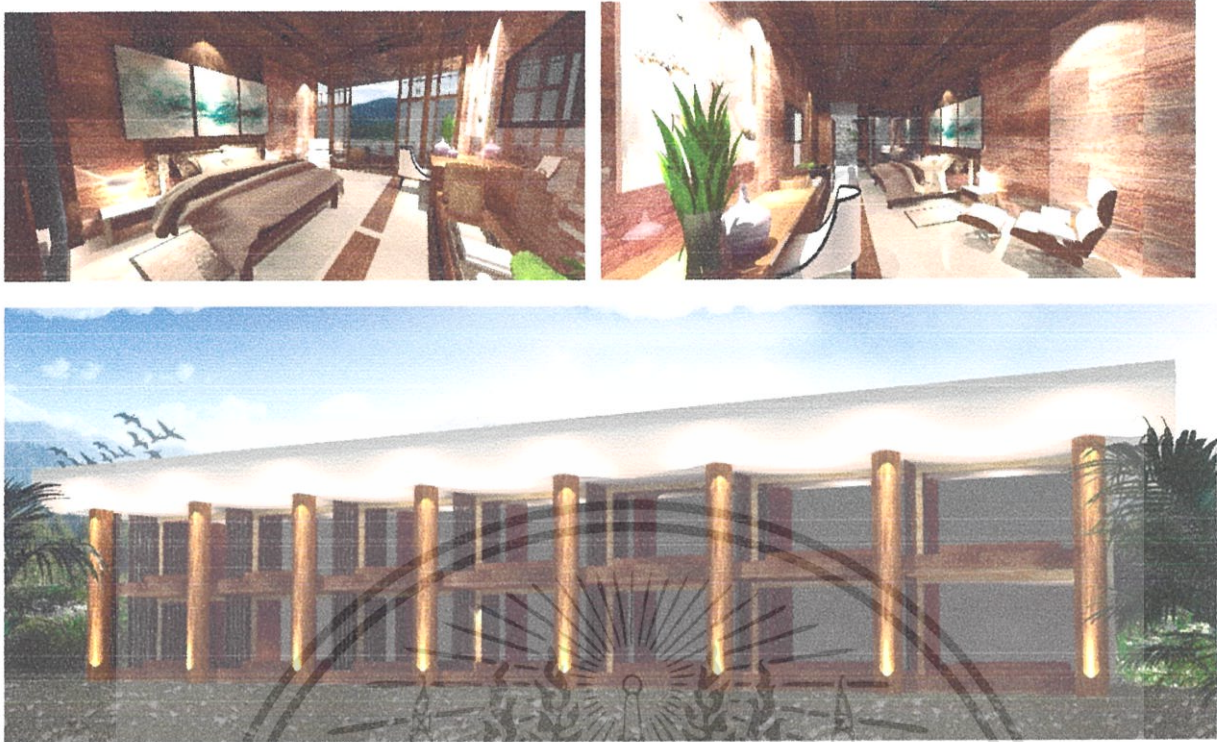


รูปที่ 8.13 แสดงภาพsection ของ Hotel type

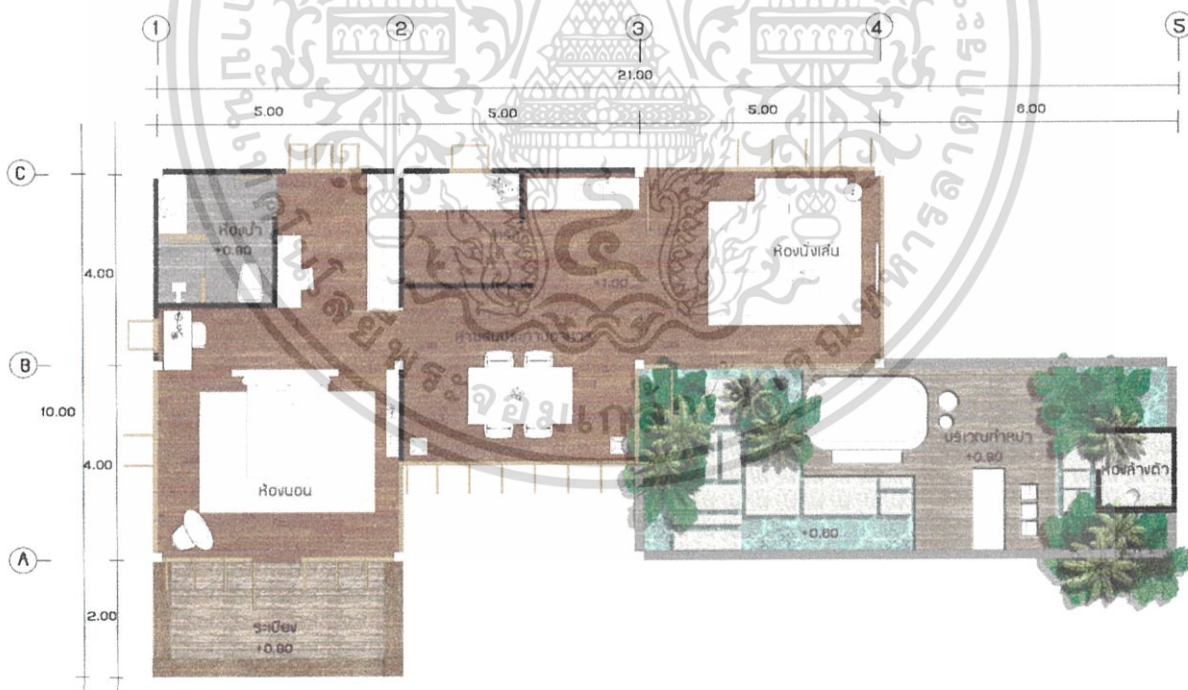


รูปที่ 8.14 ภาพแสดงรูปด้านของส่วน Hotel type

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

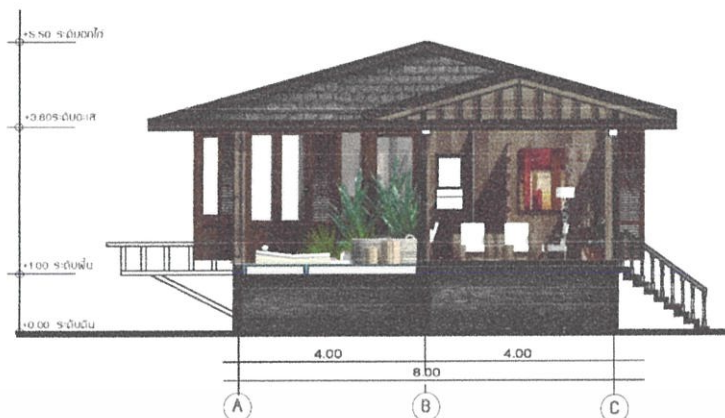


รูปที่ 8.15 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน Hotel type



รูปที่ 8.16 แสดงภาพแปลนของ Cottage type

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.17 แสดงภาพ Section ของ Cottage type



รูปที่ 8.18 แสดงรูปด้านของส่วน Cottage type

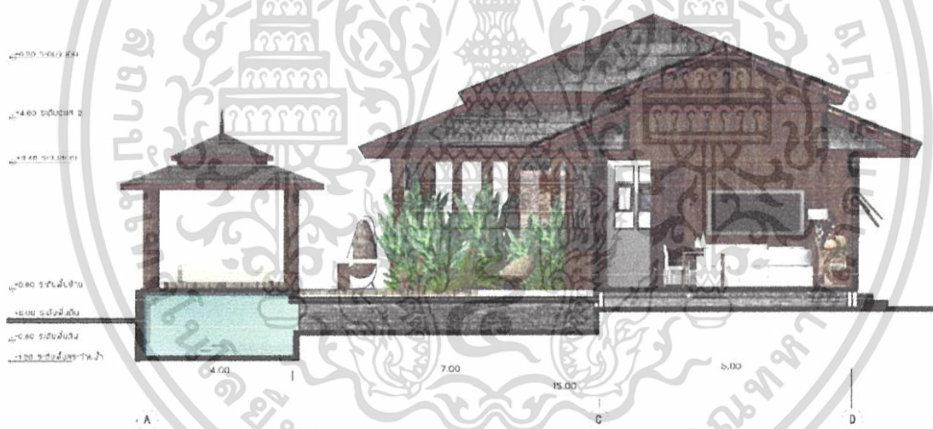


รูปที่ 8.19 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน Cottage type

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.20 แสดงแปลนของสวน poll villa



รูปที่ 8.21 แสดง section ของ poll villa



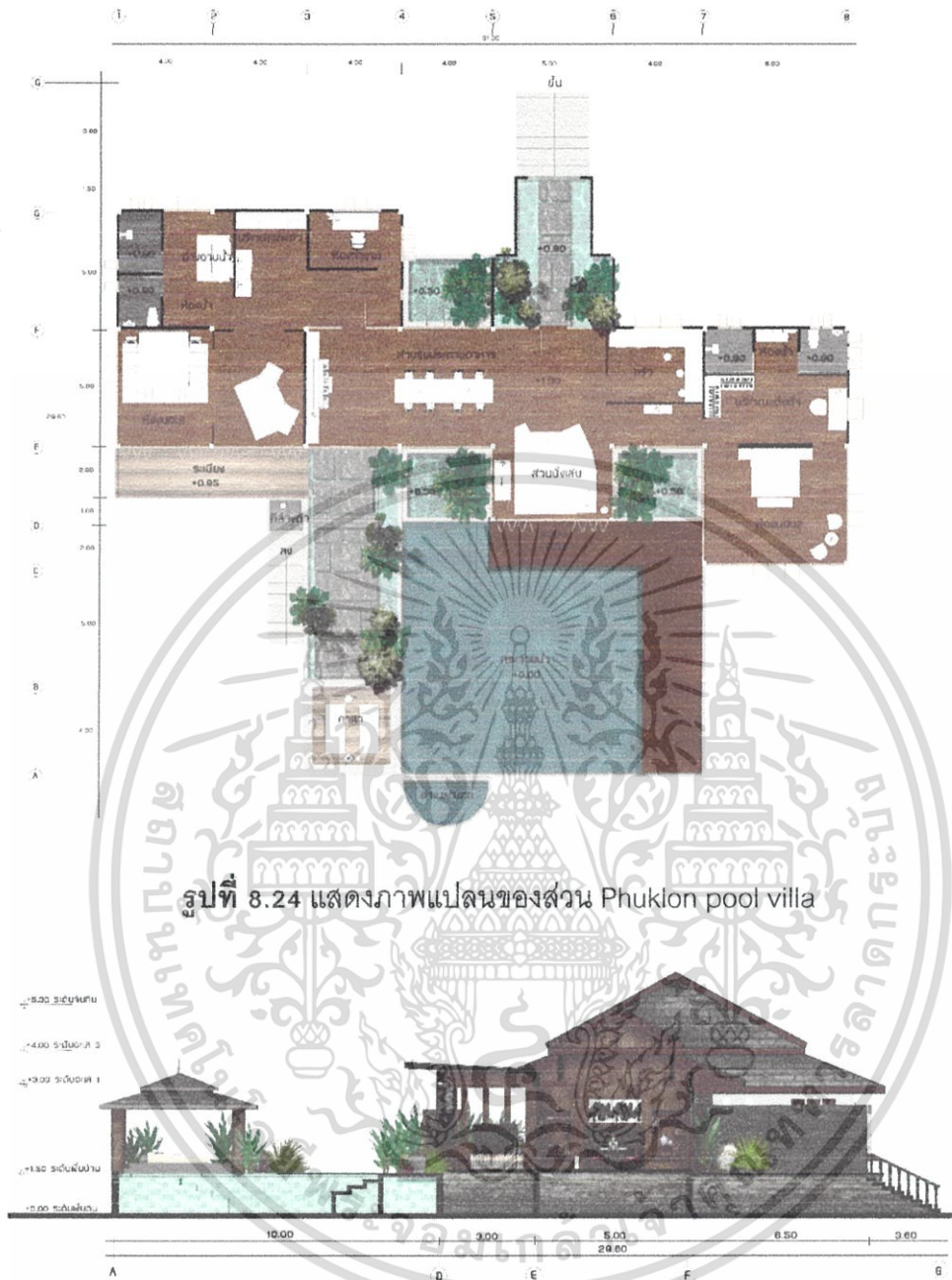
รูปที่ 8.22 แสดงรูปด้านของ poll villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



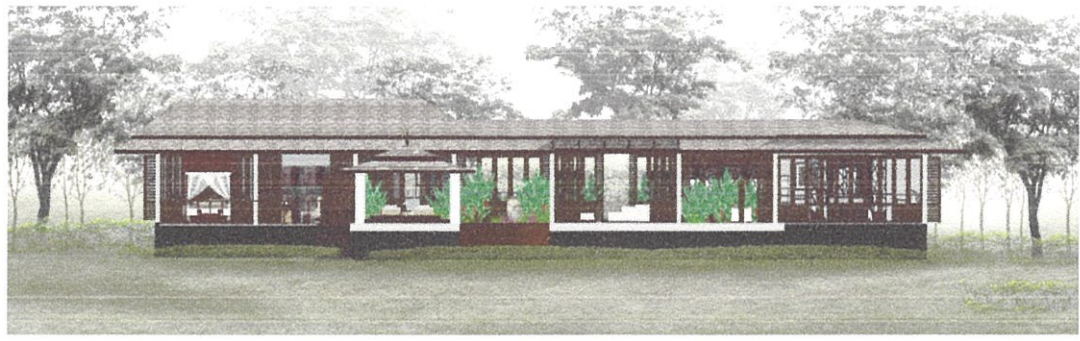
รูปที่ 8.23 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน poll villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



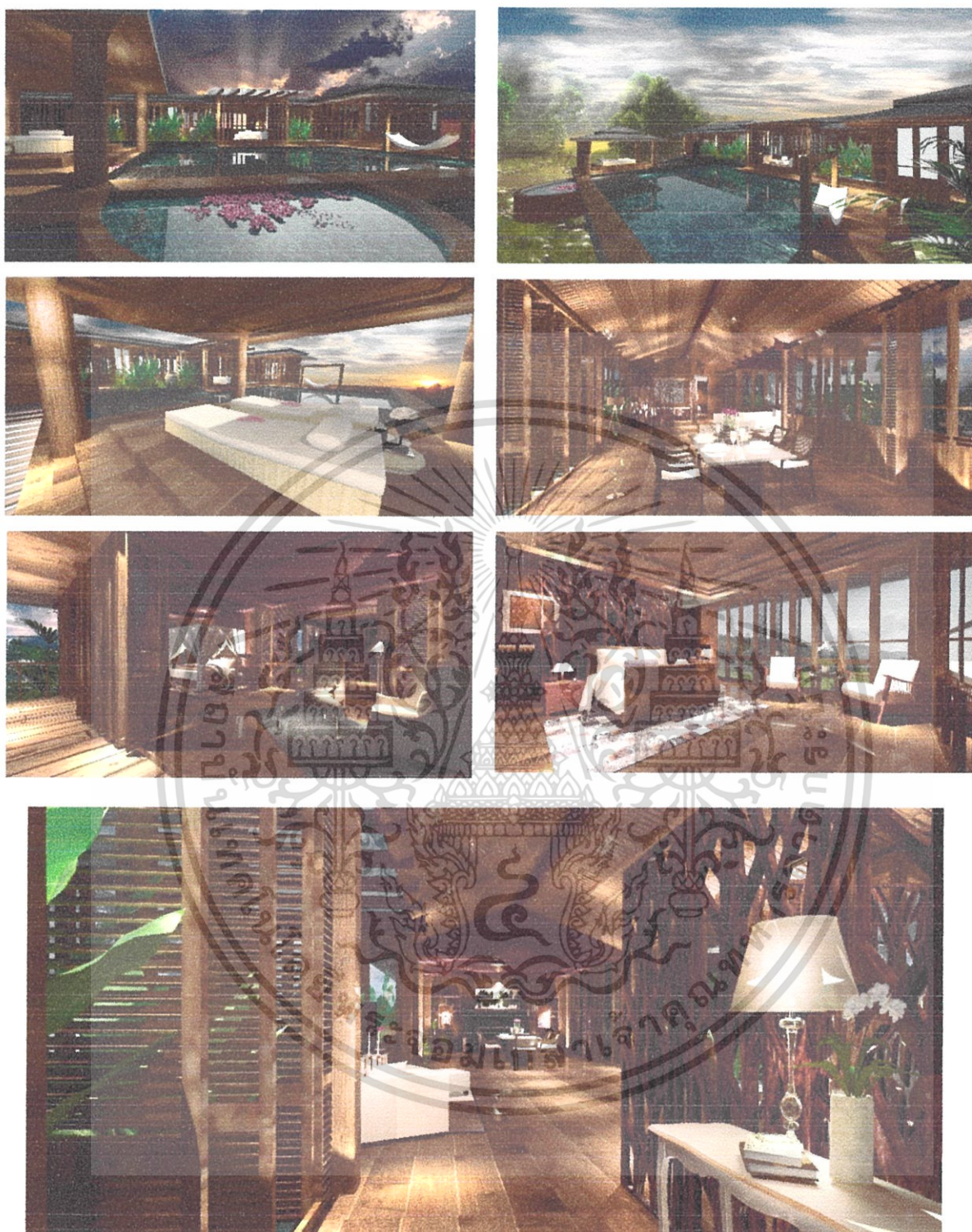
รูปที่ 8.24 แสดงภาพแปลนของส่วน Phuklon pool villa

รูปที่ 8.25 แสดงภาพ section ของส่วน Phuklon pool villa



รูปที่ 8.26 แสดงรูปด้านของส่วน Phuklon pool villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับใช้ในการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้เผยแพร่เห็นไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8.27 แสดงภาพบรรยากาศของส่วน Phuklon pool villa

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก.

ประเภท – ขนาดโรงแรม

ความหมายของโรงแรม

โรงแรม คือ ที่พักแรมที่สร้างขึ้นเฉพาะและแบ่งเป็นห้องพัก มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นแก่นักเดินทาง และเก็บค่าเช่าเป็นรายห้อง

โรงแรมกลุ่มต่าง ๆ คือ การแบ่งกลุ่มโรงแรมตามระดับราคาและเป็นการจัดกลุ่มเพื่อประโยชน์ทางสถิติเท่านั้น ไม่ได้ถือเป็นเกณฑ์ตามมาตรฐานสากล

1. กลุ่มที่ 1 ราคาห้องเดียว ตั้งแต่ราคา 2,500 บาทขึ้นไป
2. กลุ่มที่ 2 ราคาห้องเดียว ตั้งแต่ราคา 1,500 – 2,499 บาท
3. กลุ่มที่ 3 ราคาห้องเดียว ตั้งแต่ราคา 1,000 – 1,499 บาท
4. กลุ่มที่ 4 ราคาห้องเดียว ตั้งแต่ราคา 500 – 999 บาท
5. กลุ่มที่ 5 ราคาห้องเดียว ราคาต่ำกว่า 500 บาท

ลักษณะสำคัญของโรงแรม

1. โรงแรมเป็นสถานที่เคลื่อนไหวจากแหล่งที่ตั้งไม่ได้
2. ทุกคนมีสิทธิเข้าพักได้ ยกเว้นเด็กซึ่งไม่มีผู้ดูแลมาพักด้วย
3. โรงแรมเป็นวิสาหกิจที่ขายสินค้าและบริการอย่างชนิดที่คำนวณให้มีกำไรพอสมควรซึ่งขึ้นอยู่กับข้อปฏิบัติการของสากล การเงินของโรงแรมมีสถานะ “อับบาล” คือ ไม่มีผู้ใดสั่งการในเรื่องการเงิน นอกจากเจ้าของ, ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย
4. โรงแรมควรจัดให้บริการทั้งแบบเดี่ยว และแบบกลุ่ม
5. โรงแรมจะต้องจัดให้มีการบริการเอกรูปครบถ้วน สำหรับสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยอย่างน้อยจะต้องมีทั้งห้องนอนและห้องน้ำ ส่วนบริการอื่นที่โรงแรมควรมีคือ อาหาร, บริการซักรีด, เครื่องดื่ม, ไปรษณีย์, ที่ระลึก, ที่ประชุมหรืออื่น ๆ

การศึกษาชนิดของโรงแรม

สามารถแบ่งออกได้ตามหลักวิชาการดังนี้ คือ

1. การแบ่งชนิดตามลักษณะที่ตั้ง
2. การแบ่งชนิดตามมาตรฐานโรงแรม
3. การแบ่งชนิดตามขนาดของโรงแรม
4. การแบ่งชนิดตามการดำเนินการของโรงแรม

5. การแบ่งชนิดตามระยะเวลาการเข้าพัก

6. การแบ่งชนิดตามลักษณะการเข้าพัก

ซึ่งแต่ละชนิดมีรายละเอียดดังนี้

1. การแบ่งชนิดตามลักษณะที่ตั้ง สามารถแบ่งได้ 4 ชนิด ดังนี้

ก. โรงแรมในเมือง (City Hotel, Conventional Hotel) คือ โรงแรมตามเมืองใหญ่ ๆ ที่มีความสำคัญทางการค้า, ธุรกิจ, การทูต, การท่องเที่ยว หรืออื่น ๆ

ข. โรงแรมในเมืองเล็ก (Small City Hotel) คือ โรงแรมที่อยู่ในเมืองขนาดเล็ก ห่างไกลจากชุมชนของเมืองใหญ่

ค. โรงแรมตากอากาศ คือ โรงแรมที่อยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เช่น ชายหาด, ริมทะเล, ภูเขา

ง. โรงแรมท่าอากาศยาน คือ โรงแรมซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยาน

2. การแบ่งชนิดตามมาตรฐานโรงแรม

ก. โรงแรมชั้นพิเศษ (Luxury Hotel) มีส่วนที่ให้บริการและการบริการพิเศษต่าง ๆ ครบถ้วน

ข. โรงแรมชั้นหนึ่ง (First Class Hotel) มีส่วนที่ให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก ครบถ้วน

ค. โรงแรมชั้นสอง (Second Class Hotel) ลักษณะการบริการและองค์ประกอบต่าง ๆ ต่ำกว่าโรงแรมชั้นหนึ่ง

ง. โรงแรมชั้นสาม (Third Class Hotel) การบริการและส่วนประกอบที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีน้อยหรือบางส่วนไม่มี

จ. โรงแรมชั้นสี่ หรือโรงแรมราคาถูก (Cheap Hotel) ให้บริการด้านที่พักค้างคืน หรือห้องนอนเท่านั้น

3. การแบ่งชนิดตามขนาดของโรงแรม

ก. โรงแรมขนาดใหญ่ มีจำนวนตั้งแต่ 300 ห้องพักขึ้นไป

ข. โรงแรมขนาดกลาง มีจำนวนห้องพัก 25 – 299 ห้อง

ค. โรงแรมขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 25 ห้อง

4. การแบ่งชนิดตามการดำเนินการของโรงแรม

ก. ลักษณะอเมริกัน (American Plan Hotel) คือห้องพักพร้อมกับอาหารเช้าด้วย ซึ่งอาจเป็น 2 – 3 มื้อ

ข. ลักษณะยุโรป (Europe Plan Hotel) คือ คิดเพียงอัตราค่าห้องพักเท่านั้น ไม่รวม
ค่าอาหาร

ค. ลักษณะผสม (Dual Plan Hotel) คือมีทั้ง 2 แบบ ให้แขกเลือกในการรับบริการได้ตาม
ความต้องการ

5. การแบ่งชนิดตามระยะเวลาการเข้าพัก

ก. Transient Hotel มีระยะเวลาการเข้าพักสั้นเพียงวันเดียวหรือมากกว่านั้น ไม่มีการจอง
ห้องพักล่วงหน้า

ข. Resident Hotel มีระยะเวลาการเข้าพักนานหลายวัน อาจเป็นอาทิตย์, เดือน หรือปี

ค. Resort Hotel เป็นแบบที่พักผ่อนหรือพักผ่อน อาจมีระยะเวลาการเข้าพักตั้งแต่ 3 – 20 วัน
ตามความต้องการของผู้เข้าพัก

6. การแบ่งชนิดตามลักษณะการเข้าพัก

ก. Business เป็นโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ ซึ่งอาจมีส่วนประชุมหรือจัดงานเลี้ยงเพิ่มเข้าด้วย

ข. Leisure of Tourist เป็นโรงแรมสำหรับพักผ่อนและท่องเที่ยว อาจมีส่วนบริการต่าง ๆ
สำหรับการพักผ่อนรอบ ๆ โรงแรม

ค. Sport เป็นโรงแรมสำหรับกีฬา โดยอาจมีส่วนเล่นกีฬาประกอบภายในตัวโรงแรมด้วย

ภาคผนวก ข.

คำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับ โรงแรม/รีสอร์ท

แผนกต้อนรับส่วนหน้า

Back of the house	แผนกหลังบ้าน หมายถึง แผนกต่าง ๆ ของโรงแรมให้บริการด้านวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ แก่แขก โดยที่ไม่ค่อยได้ติดต่อกับแขก หรือสาธารณชนทั่วไป
Complimentary	ให้ฟรี ให้เป็นอนินันท์นาการ พนักงานโรงแรมนิยมพูดว่า คอม เช่นห้องคอม หมายถึง ห้องที่ไม่ต้องคิดเงิน
Double	ห้องพักสำหรับพัก 2 คน
F.I.T.	เป็นคำย่อมาจาก หมายถึง แขกที่มาพักโรงแรมแบบเดี่ยว ๆ คือไม่ได้มาเป็นกลุ่มและไม่สังกัดกลุ่มใดเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Transient guest
Front desk	บริเวณในห้องโถงส่วนหน้าของโรงแรมที่แขกมาลงทะเบียน แจ้ง ออก รับหรือฝากกุญแจ รับจดหมายและติดต่อเรื่องอื่น ๆ ได้แก่ เคาน์เตอร์ส่วนหน้านั้นเอง
Front Office	แผนกต้อนรับส่วนหน้าของโรงแรม ซึ่งรับผิดชอบการ ลงทะเบียน แขกเข้าพัก การเก็บเงินแขกที่จะกลับ ดูแลกุญแจ ห้องพัก การฝากข้อความต่าง ๆ ฯลฯ
Front of the house	แผนกหน้าบ้าน หมายถึงแผนกต่าง ๆ ของโรงแรมที่เกี่ยวข้องกับสาธารณชนในด้านธุรกิจหรือบริการได้แก่แผนกต้อนรับส่วนหน้า แผนกสัมภาระ แผนกประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
Key drop	ช่องหรือกล่องที่ให้แขกทิ้งกุญแจไว้เวลาจะออกไปข้างนอก
Lobby	ห้องโถงซึ่งเป็นที่รับแขกของโรงแรม และปกติจะอยู่ติดกับประตู
Red-carpet	แปลตรง ๆ ว่าพรมสีแดง หมายถึงวิธีปฏิบัติแบบพิเศษสำหรับบุคคลสำคัญมาก บางคนการปฏิบัติที่เป็นพิเศษนี้ เรียกว่า Redcarpet treatment
Room clerk	พนักงานที่ทำหน้าที่ลงทะเบียนแขกและจ่ายห้อง
Single	ห้องพักสำหรับคนเดียว ห้องเดี่ยว
Suite (สวีท)	ห้องชุด ห้องพิเศษ ซึ่งมักกว้างกว่าปกติ และมีชุดรับแขก และมีห้องรับแขก บางประเภทก็มีห้องนอนมากกว่า 1 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Surcharge	ค่าบริการเพิ่มเติม เช่น ในวันเทศกาลทางโรงแรมอาจจะเก็บค่าบริการพิเศษเพิ่มเติมด้วย
Voucher	ตัวหรือบัตรที่ใช้แทนเงิน เช่นเช็คที่จ่ายเงินกับบริษัทการท่องเที่ยวไปแล้ว เวลาเข้าพักก็จะถือตัว ไปแสดงให้เจ้าหน้าที่โรงแรมดูด้วย
WC	ห้องน้ำ เป็นคำย่อจากคำเต็มว่า Water closer ซึ่งแปลว่าห้องน้ำ ในยุโรป นิยมเรียกห้องน้ำว่า WC ส่วนในอเมริกาจะนิยมเรียกว่า Restroom ในเมืองไทยนิยมเรียกว่า Toilet ในประเทศอังกฤษเอง นอกจากใช้คำว่า Lavatories หรือ WC แล้วบางครั้งก็เลยไปใช้คำว่า Public Conveniences หรือ Gentleman / ladies แต่ถ้าเป็นภาษาพูดของชาวบ้าน จะเป็น Loo (ลู)
แผนกแม่บ้าน	
Baby – sitter	พี่เลี้ยงเด็ก
General clean	ทำความสะอาดครั้งใหญ่ ที่ไม่ใช่ที่ต้องทำทุกวัน
Maid's cart	รถเข็นของพนักงานทำความสะอาดห้องพัก ซึ่งเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดต่าง ๆ
Master key	ลูกกุญแจที่สามารถเปิดประตู ได้หลายห้องหรือทุกห้อง
Rollaway	เตียงพับและ มีล้อเลื่อนได้ (เตียงเสริม)
Sleepout	ห้องพักที่แขกลงทะเบียนไว้ แล้วไม่ได้มานอนค้างคืน
Skipper	แขกที่ไม่ได้จ่ายค่าห้องพัก (แขกหนี)
Vacancy	ห้องว่าง ห้องที่ไม่มีแขกเข้าพัก
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	
A la carte	เมนูอาหาร แบบที่กำหนดราคาอาหารแต่ละจานไว้ให้เลือกสั่งเอาไว้ตามที่ต้องการ คือ ไม่ใช่เมนูอาหารแบบขายเป็นชุด
Banquet	งานจัดเลี้ยง
Banquet manager	ผู้จัดการงานเลี้ยง
Brunch	เป็นคำที่นำคำว่า Breakfast กับ Lunch มารวมกันหมายถึงอาหารที่รวมมือเช้ากับมือเที่ยงเอาไว้ด้วยกัน คือ กินมือเดียว ที่ประมาณ 10 โมงเช้า แทนที่จะเป็นสองมือ เหมาะสำหรับคนที่ตื่นสายในวันหยุด จะเรียกอาหารเช้าที่กินสาย หรืออาหารกลางวันที่กินเร็วก็ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Cover	หมายถึงอุปกรณ์รับประทานอาหารที่จัดวางไว้สำหรับ 1 คน ดังนั้นเมื่อพูดว่าห้องอาหารขายอาหารได้ 10 covers แสดงว่า สามารถรับแขกได้ 10 คนนั่นเอง
Hostess	พนักงานต้อนรับในห้องอาหารมีหน้าที่พาแขกไปนั่งโต๊ะ
Hapery	ผ้าที่ใช้บนโต๊ะอาหาร เช่นผ้าปูโต๊ะ (Tablecloths) ผ้า
เช็ดปาก	(Napkins) หรือเรียกว่า Table linens
Room service	บริการอาหารเครื่องดื่มที่บริการส่งถึงห้องพักแขก
Side Work	งานที่ต้องทำก่อนห้องอาหารเปิด
Table d'hote	เมนูอาหารที่แขกทุกคนบนโต๊ะจะได้รับอาหารแบบเดียวกันโดย มีราคาที่กำหนดไว้ตายตัว
Turn the table	เคลียร์โต๊ะแล้วจัดใหม่
Linens	เครื่องใช้ที่ทำด้วยผ้า เช่น ผ้าเช็ดตัว ผ้าปูที่นอน ปลอกหมอน
Valet service	บริการชักแห้งและรีดผ้า
แผนกโทรศัพท์	
Collect call	โทรศัพท์ประเภทผู้รับสายปลายทางเป็นผู้จ่ายค่าบริการ
Conference call	โทรศัพท์ที่สามารถคุยกันได้ทีละหลายคนโดยแต่ละคนอยู่กันคน ละสถานที่
House telephone	โทรศัพท์ที่ใช้ติดต่อกันภายในโรงแรม
Wake up service	บริการโทรปลุกแขกในห้องพัก หรือที่นิยมเรียกกันว่า Morning call
แผนกซ่อมบำรุงอาคารสถานที่	
Maintenance	หมายถึง การซ่อมบำรุงต่าง ๆ ในลักษณะเพื่อการรักษาโรงแรม ให้คงสภาพเดิมไว้ ได้แก่ งานทาสี ซ่อมแซมระบบท่อ ซ่อม เพอร์นิเจอร์ที่เสียหาย ซ่อมพรม ฯลฯ
Engineering	แผนกช่างที่มีหน้าที่ดูแลให้เครื่องจักร และเครื่องยนต์ต่าง ๆ ทำงานได้
Utilities	บริการต่าง ๆ ที่มีลักษณะเป็นสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ก๊าซ เป็นต้น
แผนกรักษาความปลอดภัย	
Emergency exit	ทางออกฉุกเฉิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Escape route	เส้นทางหนีภัย
Fire drill	การซ้อมดับเพลิง
Fire extinguisher	เครื่องดับเพลิง
First aid kit	ชุดปฐมพยาบาล
Lost and found	ห้องที่สามารถตามหาสิ่งของที่หายไป หรือ ห้องส่งของที่เก็บได้
Safe – deposit box	ตู้นิรภัยสำหรับเก็บของมีค่าแผนกขาย
Allotment	การจัดสรรห้องพักจำนวนหนึ่งสำรองให้บริษัททัวร์แต่ละรายไว้ ถ้ายังขายไม่ได้ในเวลาที่กำหนดไว้โรงแรมจะเรียกคืน คือยกเลิก การสำรอง ในธุรกิจสายการบินก็มีการจัดสรรในทำนองเดียวกัน
American plan	ระบบการขายแบบหนึ่งที่เสนอราคาโดยรวมราคาห้องพัก กับ อาหารเช้า 3 มื้อ เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Full board หรือ en pension (ออง ปองซีออง)
Demi –pension	(เดมิ – ปองซีออง) ระบบการขายแบบหนึ่งที่เสนอราคาโดยรวม ราคาห้องพัก อาหารเช้าและอาหารมื้ออื่นอีกหนึ่งมื้อ เรียกอีก อย่างหนึ่งว่า Half Board
European plan	ระบบการขายแบบที่เสนอราคาห้องพักอย่างเดียวโดยไม่รวม ค่าอาหารด้วย
Patron	ลูกค้าประจำ
Rack rate	อัตราค่าห้องพักที่ประกาศอย่างเป็นทางการ มักจะสูงกว่าราคาที่ ขายจริง เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Published rate
แผนกจัดการ	
Apprentice	พนักงานฝึกงาน
Clientele	กิจการหลายอย่างที่ดำเนินการโดยบริษัทเดียวกัน
Deluxe	คำที่พูดถึงลูกค้าที่มีลักษณะเป็นกลุ่มก้อน กลุ่มลูกค้าหรู ดีเลิศ ดี เป็นพิเศษ
Facilities	สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการต่าง ๆ ที่จัดไว้ให้
High season	ช่วงที่ขายดีที่สุดของปีหรือเรียกว่า Peak
Inn	ที่พักสำหรับผู้เดินทางโดยมากจะมีบริการด้านอาหารด้วย
Low season	ช่วงที่มีแขกน้อยของปี เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Off season
Night manager	บุคคลที่ทำหน้าที่บริหารงานในตอนกลางคืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Resident manager

ผู้จัดการโรงแรมที่อาศัยอยู่ในโรงแรมนั้นด้วย

Resort

สถานที่ใช้สำหรับพักผ่อนหรือเพื่อการบันเทิง

Tavern

สถานที่ที่ขายเหล้า หรือเครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค.

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. เทศบัญญัติเกี่ยวกับลักษณะของอาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

1.1 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ คร้วไฟนั้นจะต้องอยู่นอกอาคารเป็นส่วนสัดต่างหาก ถ้าจะรวมคร้วไปไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้นปู ผนังฝา เพดานคร้วไฟด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.2 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และพื้นอาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

1.3 อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง

1.4 อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยกันเขตให้ปรากฏว่างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดต่อกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง 4.00 เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังกว้าง 2.00 เมตร จากจุดกึ่งกลางทางสาธารณะนั้น แต่ถ้าอาคารปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน 15.00 เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังกว้างก็ได้

1.5 อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้เว้นแต่มูลฝอยนั้นจะได้กลายเป็นดินแล้วหรือได้ทับด้วยดินระทุบแน่นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่อนามัย และมั่นคงพอแก่การปลูกสร้างแล้ว

1.6 ร้วหรือกำแพงเขตให้ทำได้สูงไม่เกิน 300 เซนติเมตร เหนือระดับถนนประต้วหรือกำแพงทางรถเข้าเมื่อมีคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 300 เซนติเมตรขึ้นไปจากระดับถนน

1.7 สะพานสำหรับรถข้ามได้ต้องมีช่องกว้างเป็นทางจราจรไม่น้อยกว่า 300 เมตรและมีส่วนลาดไม่ชันกว่า 1 ใน 10 ถ้ามีหลังคาคลุมต้องวางบนคานบนให้วางคานสูงตั้งแต่ 30 เซนติเมตรจากระดับพื้นสะพาน

1.8 ช่องทางเดินภายในอาคารให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 100 เซนติเมตร กับมิให้มีเสากีดกันให้ส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนด ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติและเห็นได้เวลากลางวันด้วย

1.9 ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังของอาคารตอนที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	มีระบบปรับอากาศ (ม.)	ไม่มีระบบปรับอากาศ(ม.)
พักอาศัย ห้องเรียนนักเรียน	2.40	2.40
อนุบาล	2.40	3.00
สำนักงาน ห้องพักในโรงแรม	2.70	3.00
ห้องเรียน ห้องโถง ภัตตาคาร	3.00	3.50
ห้องขายสินค้า ห้องประชุม	2.00	2.00
ห้องเก็บสินค้า		
ห้องน้ำ- ล้าง ระบาย ช่าง ทางเดิน		

1.10 ห้องน้ำ ห้องล้าง ระบายของอาคารต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตอนที่ต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 2.00

1.11 โรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุด ไม่ต่ำกว่า 2.10 เมตร

1.12 ห้องในอาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นที่ถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือผนังตอนที่ต่ำสุดตั้งแต่ 4.60 เมตรขึ้นไปจะทำพื้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่งในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นดังกล่าวนั้น จะต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของเนื้อที่ห้อง และระยะตั้งของพื้นดังกล่าวถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร และในกรณีที่จะใช้พื้นที่ห้องส่วนที่อยู่ใต้ดินดังกล่าวนี้เป็นพื้นเพื่อใช้พักอาศัยหรือเป็นทางผ่านด้วยแล้ว ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานใต้พื้นดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.13 พื้นชั้นล่างของอาคารที่ตั้งอยู่ริมแนวถนนในที่ลาดจะเป็นอาคารที่พักอาศัยหรือไม่ก็ตาม ต้องสูงกว่าระดับถนนนั้นไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร

1.14 เตาไฟสำหรับการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์ชนิดเป็นเตาก่อหรือเตาเหล็กให้ตั้งได้เฉพาะในอาคาร ซึ่งประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เตาไฟและปล่องระบายควันไฟจะต้องทำมิให้ฝาดหรือผนังหรือหลังคาถูกความร้อนจัดได้

1.15 บันไดอันเป็นประธานสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารพาณิชย์ ต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 160 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งไม่สูงเกิน 400 ซม. ลูกตั้งไม่สูงกว่า 19 เซนติเมตร ลูกนอนไม่แคบกว่า 24 เซนติเมตร ถ้าไม่มีบันไดขึ้นลงให้มากพอที่จะใช้เป็นทาง

ลงหนีไฟได้ดีพอสมควรแล้ว ต้องมีทางลงหนีไฟอีก ตอนใดที่ต้องทำเสียมีบันไดเวียนส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องไม่แคบกว่า 10 เซนติเมตร

1.16 บันไดซึ่งช่วงสูงกว่าระยะที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้างของบันไดนั้น

1.17 วัตถุหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างจากอาคารอื่น ซึ่งมุ่งด้วยวัตถุทนไฟหรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร จึงจะใช้มุ่งด้วยวัตถุอื่น ๆ ได้

1.18 ลิฟต์สำหรับใช้บรรทุกบุคคล ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัตถุทนไฟทั้งสิ้น และลิฟต์นั้นจะต้องเป็นส่วนปลอดภัยไม่น้อยกว่า 4 เท่าของน้ำหนักที่กำหนดไว้

1.19 อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกิน 7 ชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศตามสภาพที่เหมาะสม

2. เทศบัญญัติเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ

2.1 เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจราจร และเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริมถนนสองฟากถนนพระรามที่ 3 ซี่บบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้อาคารบางชนิดภายในระยะ 15 เมตรจากเขตถนน

2.2 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางเดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้

สำหรับกันสาดของพื้นที่ชั้นแรกเหนือระดับถนน

- ระยะยื่นของกันสาดไม่เกิน 200 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะปลายกันสาดไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร เหนือทางเท้า
- ระยะยื่นของกันสาดจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$ย = (ก + ร) / 10$$

สำหรับส่วนประณีตสถาปัตยกรรมของพื้นที่อื่น ๆ

- ระยะยื่นของชายคาไม่เกิน 150 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะยื่นของส่วนประกอบสถาปัตยกรรมไม่เกิน 120 เซนติเมตรจากผนัง
- ระยะที่กล่าวนั้นจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$ย = (ก + ร) / 20$$

ให้ ย. = ระยะยื่นออกมาจากผนังเป็นเซนติเมตร

ก = ความกว้างของถนนเป็นเซนติเมตร

ร = ระยะผนังอาคารจากแนวถนนเป็นเซนติเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคาร มีระยะดิ่งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังสูงเกินกว่าระยะราบจากผนังด้านหน้าของอาคารจนถึงแนวถนนปากตรงข้าม

2.4 สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่าตอมแนวถนนที่กว้างได้ทั้งหลัง สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึงระดับสูง $2\frac{1}{2}$ ของความกว้างแห่งถนนแคบและให้ปลูกสร้างอาคารสูง ดังว่านี้ได้เป็นระยะยาวจากมุมถนนเพียงสองเท่าของความกว้างแห่งถนนแคบนั้น

2.5 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารริมแนวทางสาธารณะ โดยมีระยะดิ่งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝาด หรือยอดผนังสูงเกินระดับ 40 เมตร ถึงแม้ว่าตรงนั้นจะเป็นถนนขนาดกว้างเท่าใดก็ตาม

2.6 อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นหรือชิดกับอาคารหลังหนึ่งนั้น ถ้ามีระยะต่ำห้าน้อยกว่า 200 เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นลงมา หรือน้อยกว่า 300 เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นขึ้นไป ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมในด้านที่ชิดกับเขตที่ดินหรืออาคารอื่นนั้น อย่างไรก็ตาม อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้น จะมีระยะห่างจากเขตที่ดินต่ำกว่า 50 เซนติเมตรไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำหนังสือร่วมกัน แต่ทั้งนี้ไม่เสียประโยชน์ทางสถาปัตยกรรม

2.7 อาคารต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถวและอาคารอื่นซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยแต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

อาคารซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

ภายในบังคับ อาคารพาณิชย์ ห้องแถว หรืออาคารสาธารณะที่มีหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกไม่น้อยกว่า 20 ใน 10 ส่วนของพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารจะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

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

3. เทศบัญญัติเกี่ยวกับที่จอดรถ

3.1 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัณฑ์รถยนต์และทางเข้า – ออกของรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- โรงแรมที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 50 ที่ขึ้นไป
- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัว ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูงเกิน 15 เมตร มีพื้นที่รวมกันเกิน 1,000 ตร.ม.
- ห้องโถงของโรงแรม ภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่

3.2 อาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กับลรถยนต์ และทางเข้า – ออก ของรถยนต์ ตามข้อ 2 ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 3 ของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารนั้นรวมกัน

3.3 ที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ

3.4 ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่นอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

3.5 ที่กับลรถยนต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่ที่เหมาะสมให้สามารถกับลรถยนต์เข้าสู่วางทางเข้า – ทางออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวการกับลของรถยนต์ไว้ให้ปรากฏในกรณีการจัดให้รถวิ่งจากทางออกจะไม่มีที่กับลรถก็ได้

3.6 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า – ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่ที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยกและต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงแรมที่พัก ระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

- แนวศูนย์กลางปากทางเข้า – ออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่เชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงแรมที่พัก ระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร

4 เทศบัญญัติเกี่ยวกับการสุขาภิบาล

4.1 อาคารที่บุคคลอาจเข้าพักอาศัยหรือใช้สอยได้ ให้มีเครื่องสุขภัณฑ์ไว้ตามจำนวนอันสมควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

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

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

4.3 ล้อมต้องเป็นชนิดชำระสิ่งปฏิกูลด้วยน้ำลงบ่อเกรอะ บ่อซึม การสร้างล้อมภายในในระยะ 20.00 เมตร จากเขตคูคลองสาธารณะ ต้องสร้างเป็นล้อมกึ่งเก็บชนิดน้ำซึมไม่ได้

4.4 อาคารชุดพักอาศัย อาคารขนาดใหญ่ที่มีใช้ตึกแถว ห้องแถว ซึ่งมีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือโรงแรม ต้องจัดให้มีที่ทิ้งขยะอันไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

ภาคผนวก ง.

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๖๘

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล
คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์
(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘)

อาทิตยทิพอาภา

เจ้าพระยายมราช

เจ้าพระยาพิชเยนทรโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘

เป็นปีที่ ๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติไว้ว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี
จึงมีพระราชโองการ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภา
ผู้แทนราษฎรดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๖๘”

มาตรา ๒ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้เมื่อพ้นกำหนด ๓ เดือนนับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๒ ในพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้มีหน้าที่รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือที่พักชั่วคราว

“นายทะเบียน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่รัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจดทะเบียนและควบคุมโรงแรม

“ผู้พัก” หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรมเพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียสินจ้างหรือไม่ก็ตาม

“เจ้าสำนัก” หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุมและจัดการโรงแรม

มาตรา ๔ โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดยถูกต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรมที่เปิดกิจการอยู่ก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนภายในกำหนดสองเดือน นับตั้งแต่วันที่ใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป

มาตรา ๕ คำขออนุญาตเปิดโรงแรมนั้น จะต้องระบุข้อความที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงและกรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามจะต้องมี

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

ใบอนุญาตจะต้องมีรายการดังกล่าวนี้ด้วย

ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้างให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของโรงแรมที่ประสงค์จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่งมาตรา ๖ ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติจัดสร้างขึ้นได้

มาตรา ๖ ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินการโรงแรมต่อเมื่อเป็นที่พอใจตามคำแนะนำของพนักงานสาธารณสุขว่าความมั่นคง ความสะอาด ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัดกับอนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะโรงแรมเดียวและสิ้นอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคมของทุกปี
มาตรา ๗ ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๔๙๕ และใช้ความใหม่แทนอีกครั้งโดยมาตรา ๓ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๔๙๕ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๗ ในการออกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เก็บค่าธรรมเนียมตามประเภทของโรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพัก ตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๘ การเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิกหรือลดจำนวนห้องสำหรับพักแห่งโรงแรมจะทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียนซึ่งได้บันทึกการอนุญาตไว้โดยถูกต้องแล้ว

มาตรา ๙ การเปลี่ยนตัวเจ้าของทั้งเจ้าของคนเก่าและคนใหม่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือแก่นายทะเบียนภายในห้าวันนับแต่วันเปลี่ยนเมื่อเจ้าของต้องการจะเลิกดำเนินการโรงแรมจะต้องแจ้งแก่นายทะเบียนล่วงหน้าก่อนห้าวัน

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่นายทะเบียนปฏิเสธไม่ยอมออกใบอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ก่อนๆ ให้อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีภายในกำหนด ๑๕ วัน คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สิ้นสุด

มาตรา ๑๑ โรงแรมจะต้องมี

(๑) บ้ายบอกรหัสหรือยี่ห้อเป็นภาษาไทยให้เด่นชัดติดไว้หน้าโรงแรม

(๒) โบอนุญาตติดไว้ในที่เปิดเผยภายในโรงแรมและให้ใกล้ทางเข้าออกหน้าโรงแรมมากที่สุด

(๓) เลขที่ประจำห้องพักติดไว้หน้าห้อง

มาตรา ๑๒ โรงแรมต้องมีสมุดที่มีเลขหน้าเรียงต่อกันตามลำดับสำหรับจดนามผู้พัก โดยก่อนนี้เจ้าสำนักต้องยื่นสมุดต่อนายทะเบียนเพื่อประทับตราและลงมือชื่อกำกับทุกแผ่น

มาตรา ๑๓ การที่สมุดจดนามผู้พักสูญหายหรือถูกลักนั้น มิให้ถือเป็นข้อแก้ตัวเว้นแต่จะได้แจ้งนายทะเบียนโดยไม่รอช้า

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

“มาตราที่ ๑๔ เจ้าสำนักมีหน้าที่ต้องจัดให้จดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักในโอกาสแรกที่จะทำได้และให้ผู้พักซึ่งมีอายุเกิน ๑๘ ปีลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้ในสมุดจดนามผู้พักหรือในบัตรจดนามผู้พักด้วย หากผู้ใดมิยอมลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือ ห้ามมิให้ผู้นั้นเข้าพักในโรงแรม

สมุดจดนามผู้พักและบัตรจดนามผู้พักให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกระทรวง และให้ถือบัตรจดนามผู้พักเป็นส่วนหนึ่งของสมุดจดนามผู้พัก

การจดข้อความลงในสมุดจดนามผู้พักหรือบัตรจดนามผู้พัก ต้องจดทุกรายการ ห้ามมิให้ปล่อยช่องว่างโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามมิให้ลบ แต่ให้ขีดฆ่าหรือแก้ตกเติมแล้วให้ผู้จดลงลายมือชื่อกำกับไว้”

มาตรา ๑๕ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๑๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๕ ผู้พักคนใดจุดหรือแจ้งให้เจ้าสำนักจดลงในสมุดจดนามผู้พัก ซึ่งข้อความอย่างใดที่รู้อยู่ว่าเป็นความเท็จก็ดี หรือข้อความที่จุดหรือแจ้งนั้นอาจทำให้ผู้อื่นหรือสาธารณชนเสียหายก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๑๖ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๔ แห่งพ.ร.บ.โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๑๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๖ เจ้าสำนักคนใด โดยรู้อยู่แล้วและในลักษณะอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณชนหรือผู้พัก ลงในสมุดจดนามผู้พักซึ่งรายการใดที่อันไม่ถูกต้องตรงกันกับข้อความซึ่งผู้พักได้ให้ถ้อยคำหรือแจ้งไว้จริง มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๑๗ ให้เจ้าสำนักจัดทำหนังสือแจ้งรายการประจำวันขึ้นไว้โดยคัดสำเนารายการซึ่งลงไว้ในวันนั้นในสมุดจดนามผู้พักตามมาตรา ๑๔ และจัดส่งไปให้นายทะเบียนวันรุ่งขึ้น แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ

มาตรา ๑๘ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๖ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๔๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๘ ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐๐ บาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวมาแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึดหรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐๐ บาท”

มาตรา ๒๐ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๗ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๔๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๐ เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติมาตรา ๘ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ หรือ มาตรา ๑๗ กติ หรือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท และถ้าศาลเห็นสมควรอาจสั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน”

มาตรา ๒๑ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๘ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๔๙๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๑ เจ้าสำนักคนใดหรือผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อน หรือโรคติดต่ออันตรายหรือโรคติดต่อตามความหมายในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๒๒ ถ้าเจ้าสำนัก

(๑) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียนโดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับเจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(๒) โดยรู้อยู่แล้วยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อนหรือมีว่สุ่มในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่างน้อยสองคน ในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินสิบห้าวัน

มาตรา ๒๓ นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(๑) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใดๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใดๆ ซึ่งอาจติดต่อแก่ผู้อื่นได้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

มาตรา ๑๘ นายทะเบียนมีอำนาจตรวจสอบจดหมายผู้พักและตรวจค้นห้องพักที่ว่างหรือส่วน
หนึ่งส่วนใดของโรงแรมที่เปิดไว้ให้ใช้ร่วมกันได้ทุกเมื่อ

มาตรา ๑๙ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๖ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่
๓ พ.ศ.๒๕๔๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๑๙ ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ มีความผิดต้องระวางโทษ
ปรับไม่เกิน ๒๐๐๐ บาท

ผู้ใดดำเนินกิจการในฐานะเป็นเจ้าของสำนักแห่งโรงแรมที่กล่าวมาแล้ว หรือโรงแรมซึ่งถูกยึด
หรือเพิกถอนใบอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐๐ บาท”

มาตรา ๒๐ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๗ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่
๓ พ.ศ.๒๕๔๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๐ เจ้าสำนักคนใดไม่ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๘ มาตรา ๑๑
มาตรา ๑๔ หรือ มาตรา ๑๗ กิติ หรือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความใน
พระราชบัญญัตินี้กิติ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท และถ้าศาลเห็นสมควรอาจ
สั่งให้ยึดใบอนุญาตได้ไม่เกินหนึ่งเดือน”

มาตรา ๒๑ (ถูกยกเลิกและบัญญัติความใหม่แทนโดยมาตรา ๘ แห่งพ.ร.บ. โรงแรม ฉบับที่
๓ พ.ศ.๒๕๔๕ ดังต่อไปนี้)

“มาตรา ๒๑ เจ้าสำนักคนใดหรือผู้พักคนใดซึ่งเห็นชัดว่าป่วยเป็นโรคเรื้อน หรือโรคติดต่อ
อันตรายหรือโรคติดต่อตามความหมายในกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ มีความผิดต้องระวางโทษ
ปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท”

มาตรา ๒๒ ถ้าเจ้าสำนัก

(๑) ละเลยไม่รักษาความสะอาดหรือช่องอากาศของโรงแรมให้เรียบร้อย แม้ได้รับคำ
ตักเตือนเป็นหนังสือจากนายทะเบียนโดยมีความเห็นพ้องต้องกันกับเจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว

(๒) โดยรู้อยู่แล้วยินยอมให้บุคคลใดๆ หลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมกับบุคคลอื่นอย่าง
น้อยสองคน ในลักษณะอันควรเชื่อได้ว่าจะก่อความไม่สงบในบ้านเมือง

เมื่อข้าหลวงประจำจังหวัดเห็นชอบด้วยแล้ว นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตได้ไม่เกิน
สิบห้าวัน

มาตรา ๒๓ นายทะเบียนอาจปฏิเสธใบอนุญาตได้

(๑) ถ้าเจ้าสำนักหรือบุคคลใดๆ ในสำนักโรงแรมป่วยเป็นโรค หรือเป็นพาหะของโรคใดๆ ซึ่ง
อาจติดต่อแก่ผู้อื่นได้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

(๒) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๙ ซ้ำ
เป็นสองครั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๓) ถ้าเจ้าสำนักถูกปรับสำหรับความผิดอันเดียวกันตั้งบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ หรือ ๑๙ และ ๒๑ สามครั้ง

(๔) ถ้าเจ้าสำนักได้ดำเนินกิจการโรงแรมในลักษณะที่ใบอนุญาตถูกยึดสองครั้งแล้ว ตามบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้

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

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

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่นายทะเบียนมีอำนาจยึดใบอนุญาตตามความในมาตราก่อนๆ ถ้าเห็นสมควรที่จะตัดเตือนเจ้าสำนัก นายทะเบียนอาจเรียกเจ้าสำนักมายังสำนักงาน เพื่อรับคำตัดเตือน โดยไม่ยึดใบอนุญาตก็ได้

มาตรา ๒๕ เคหะสถานใดใช้เป็นบ้านพัก กล่าวคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วคราวระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยผู้มีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใดๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๖ สถานที่ใดจัดตั้งขึ้นให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล หรือการศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันซ้ำห้วงประจำจังหวัดเห็นสมควรซ้ำห้วงประจำจังหวัดมีอำนาจให้ความยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่หรือปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ได้ตามควรแก่กรณี

มาตรา ๒๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงระเบียบการและกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

(ตามมติคณะรัฐมนตรี)

นิติศาสตร์ไพศาล

รัฐมนตรี

(๕๒ ร.จ. ๑๓๖๘ ตอนที่ ๔๕ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๘)

ภาคผนวก จ.



ประกาศกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
เรื่อง กำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย
มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงคุณภาพการพัฒนามาตรฐาน บริการด้านการท่องเที่ยว

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยสำนักพัฒนาการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีภารกิจ ในการพัฒนามาตรฐานการบริการด้านการท่องเที่ยวและแหล่งท่องเที่ยวได้ศึกษาและจัดทำ มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ เพื่อ ก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และเพื่อให้เกิดการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา จึงประกาศมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักเพื่อ การท่องเที่ยว ประเภทสถานพักตากอากาศ ให้สถานประกอบกิจการทั้งหลายได้ทราบและนำไป ปฏิบัติโดยทั่วกัน ดังมีรายละเอียดแนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐

(นายศักดิ์ทิพย์ ไกรฤกษ์)

ปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา