

ที่มาของการศึกษา

เนื่องด้วยสมาคมสถาปนิกสยามฯ มีความประสงค์ที่จะจัดสร้างสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ สาขาล้านนา (ส่วนขยาย)

ยุทธศาสตร์



ศักยภาพเมือง

1. เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจภาคเหนือตอนบนมาอย่างช้านาน มีความร่ำรวยทางศิลปะ วัฒนธรรม ธรรมชาติ การท่องเที่ยว และกำลังมุ่งดำเนินการเพื่อขึ้นทะเบียนเป็นเมืองมรดกโลก
2. เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการศึกษาทางสถาปัตยกรรมของภาคเหนือ โดยมีมหาวิทยาลัยที่สอนสถาปัตยกรรมถึง 3 แห่งในจังหวัดเดียว
3. เชียงใหม่มีที่ทำการสาขาที่ 001 ของสมาคมฯ และยังคงเป็นศูนย์รวมการประชุมหรือชุมนุมของกลุ่มสถาปนิกภาคเหนืออย่างต่อเนื่อง
4. เชียงใหม่เป็นจังหวัดเดียวในประเทศไทย ที่ได้รับการประกาศให้เป็น 1 ใน 64 เมืองทั่วโลก ที่เป็นเมืองสร้างสรรค์ โดย UNESCO

ขอบเขตของการศึกษาความเป็นไปได้

1. ศึกษาและวิเคราะห์ ที่ดินที่มีการเสนอสำหรับจัดทำส่วนขยายที่ทำการ
2. ศึกษาศักยภาพของที่ดิน และพื้นที่ตามโฉนดที่ดินที่ได้รับ
3. ศึกษาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในที่ดินแต่ละแปลง
4. ศึกษากฎหมายอาคารเพื่อวางผังอาคารบนพื้นที่แต่ละแปลง

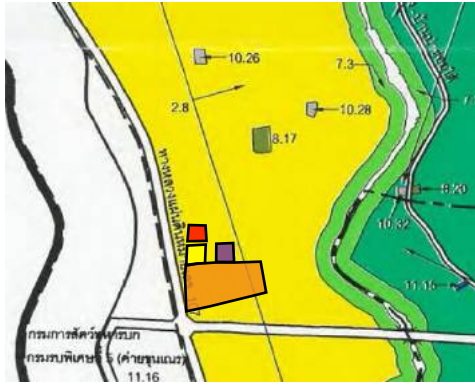
เหตุผลของการมุ่งขยายพื้นที่

เนื่องจากปัจจุบัน อาคารมีที่จอดรถเพียง 8 คัน เพียงพอแค่สำหรับบุคลากรและกรรมการบริหารของกรมการฯ ที่เข้ามาปฏิบัติหน้าที่เป็นประจำ แต่ถ้าหากมีการจัดงานสัมมนา ประชุม หรืองานสำคัญตามวาระต่างๆ ทั้งนี้ความถี่ของการจัดงานประมาณ เดือนละหนึ่งครั้ง ซึ่งในแต่ละครั้งจะมีแขกหรือมาร่วมงานครั้งละไม่ต่ำกว่าประมาณ 100 คน จนถึงมากที่สุดประมาณ 300 คน (พิธีรดน้ำดำหัวครูอาจารย์ในวาระเทศกาลสงกรานต์) ทำให้ผู้เดินทางมาร่วมงานจะต้องจอดตามริมขอบทางภายในซอย และทางหลวง ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการสัญจรของผู้ที่สัญจรไปมา และผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่รอบข้าง

อีกทั้งพื้นที่ขยายในส่วนนี้ จะยังสามารถปลูกสร้างอาคารเพิ่มเติมในอนาคต เพื่อสร้างกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อสมาชิกสมาคมฯ รวมถึง



พิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการซื้อที่ดินเพื่อจัดสร้าง สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ สาขาฉันทนา (ส่วนขยาย)



รายละเอียดตามผังเมือง
 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 - ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่
 - ห้ามก่อสร้างอาคารที่สูงเกินกว่า 12.00 เมตร



ที่ดินที่ทำการศึกษ ศึกษาที่ดินเปล่าโดยรอบอาคารที่ทำการสมาคมปัจจุบัน ที่มีความประสงค์จะขยาย อยู่ในบริเวณแวดล้อมเพื่อความสะดวกในการใช้งาน การดูแล และประโยชน์สูงสุดในการใช้งาน โดยมีทั้งหมด 3 แปลง ได้แก่

1

ที่ดินแปลงที่ 1 (ที่ดินเปล่า)
ขนาดพื้นที่ 0-3-25.8 ไร่

ราคาประเมิน ตารางวาละ 12,000 บาท

ราคาขาย 16,290,000 บาท

A

ที่ทำการสมาคมสถาปนิกสยามฯ (ฉันทนา)



2

ที่ดินแปลงที่ 2 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

ขนาดพื้นที่ 1-0-0 ไร่

แบ่งเป็น 2 พื้น ประกอบด้วย

- ที่ดิน 0-2-0 ไร่ พร้อมบ้าน ค.ส.อ. 2 ชั้น ขนาดประมาณ 200 ตร.ม.

- ที่ดินเปล่า 0-2-0 ไร่

ราคาประเมิน ตารางวาละ 10,000 บาท

ราคาขาย 8,000,000 บาท

ที่ดินแปลงที่ 3 (ที่ดินเปล่า)

ขนาดพื้นที่ 7-2-24 ไร่

พื้นที่สามเหลี่ยมชาย-ล่างโดนเวนคืนเป็นถนน

ราคาประเมิน ตารางวาละ 25,000 บาท

ราคาขาย 196,560,000 บาท



1 ที่ดินแปลงที่ 1 (ที่ดินเปล่า)

ขนาดพื้นที่ 0-3-25.8 ไร่

ราคาประเมิน ตารางวาละ 12,000

บาท

ราคาขาย 16,290,000 บาท

ศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียด

ผังเมือง สีเหลือง

เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่

เกี่ยวข้อง

ความสูง : ไม่เกิน 12.00 ม.

พื้นที่ : ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.

FAR : ไม่มี

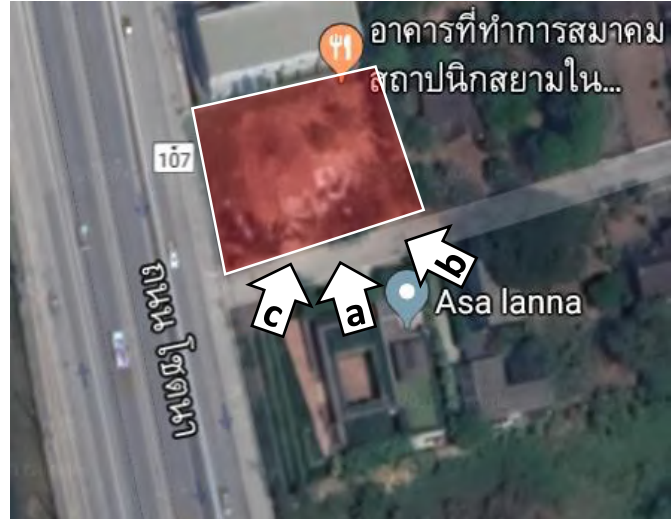
OSR : ไม่มี

ระยะร่น

- ทางหลวงหมายเลข 107 เป็นเขตทางสาธารณะ ต้องมีระยะร่นจากแนวขอบทางหลวง
 - ดักแถม 6.00 ม.
 - สำนักงาน 10.00 ม.

- ถนนส่วนบุคคลด้านหน้า ระยะร่นจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2.00 ม.

สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน : ลานคอนกรีตพื้นที่ประมาณ 300 ตร.ม. ต้องรื้อถอนออกพร้อมปรับที่ด้วยหินคลุกบดอัดแน่น



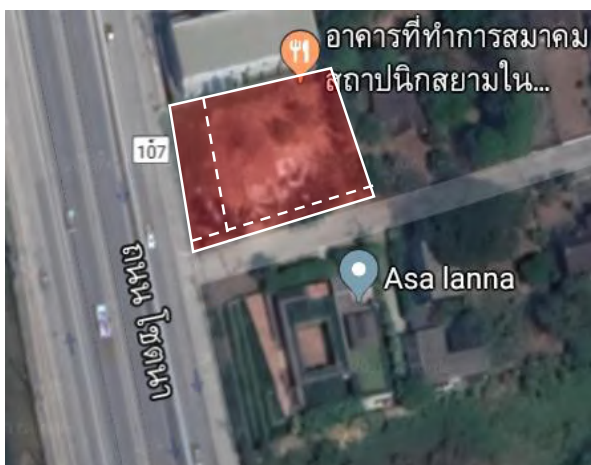
a



b



c



SET BACK

๒ ที่ดินแปลงที่ 2 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

ขนาดพื้นที่ 1-0-0 ไร่

แบ่งเป็น 2 พิน ประกอบด้วย

- ที่ดิน 0-2-0 ไร่ พร้อมบ้าน ค.ส.ล. 2 ชั้น ขนาดประมาณ 200 ตร.ม.
- ที่ดินเปล่า 0-2-0 ไร่

ราคาประเมิน ตารางวาละ 10,000 บาท

ราคาขาย 8,000,000 บาท



ศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียด

ผังเมือง สีเหลือง

เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่

เกี่ยวข้อง

ความสูง : ไม่เกิน 12.00 ม.

พื้นที่ : ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.

FAR : ไม่มี

OSR : ไม่มี

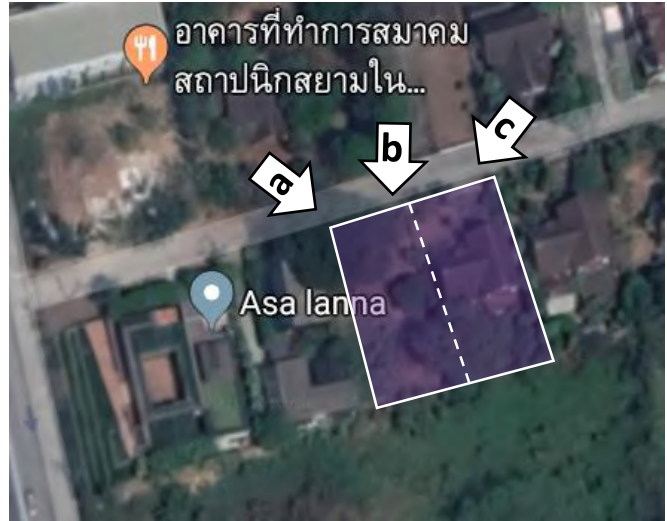
ระยะร่น

- ถนนส่วนบุคคลด้านหน้า ระยะร่นจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2.00 ม.

สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน : บ้าน ค.ส.ล. 2 ชั้น

พื้นที่ประมาณ 200 ตร.ม. ต้องปรับปรุง

สภาพก่อนใช้งาน



3 ที่ดินแปลงที่ 3 (ที่ดินเปล่า)

ขนาดพื้นที่ 7-2-24 ไร่

พื้นที่สามเหลี่ยมซ้าย-ล่างโดนเวนคืนเป็น
ถนน

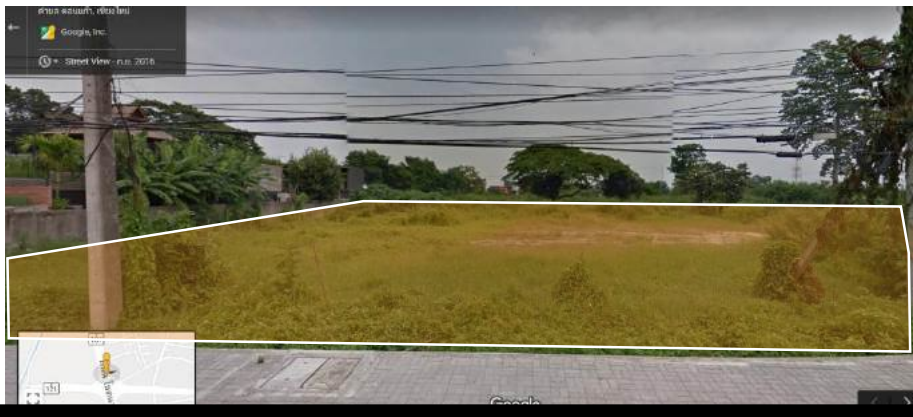
ราคาประเมิน ตารางวาละ 25,000 บาท

ราคาขาย 196,560,000 บาท

ศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียด

ผังเมือง สีเหลือง

เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



พระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง

ความสูง : ไม่เกิน 12.00 ม.

พื้นที่ : ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.

FAR : ไม่มี

OSR : ไม่มี

ระยะร่น

- ทางหลวงหมายเลข 107 เป็นเขตทาง
สาธารณะ ต้องมีระยะร่นจากแนวขอบ
ทางหลวง

- ตึกแถว 6.00 ม.

- สำนักงาน 10.00 ม.

- ถนนเลียบบคลองส่งน้ำด้านข้างกว้าง
4.00 ม. ระยะร่นจากศูนย์กลางถนน
อย่างน้อย 3.00 ม.

สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน : ไม่มี



วิเคราะห์ความเหมาะสมเบื้องต้น

จากการวิเคราะห์และศึกษาเบื้องต้น ที่ดินที่มีความพร้อมสำหรับการพัฒนาเป็นส่วนขยายสำหรับสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ สาขาล้านนา มากที่สุด คือ “ ที่ดินหมายเลข 1 ”

เนื่องจากตั้งอยู่ตรงกันข้ามกับอาคารเดิม สามารถบริหารงานร่วมกันได้ง่าย อีกทั้งมีท่าเสติดกับทางหลวง ซึ่งสามารถพัฒนาออกแบบให้สอดคล้องกับอาคารเดิม เพื่อเป็นสถานที่หารายได้ให้กับสมาคมฯได้ง่ายในภายภาคหน้า และคาดการณ์ว่ามูลค่าของที่ดินพื้นนี้จะทวีค่าเพิ่มขึ้นอย่างมากในอนาคต