

# พิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการซื้อที่ดินเพื่อจัดสร้าง สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ ศูนย์ขอนแก่น

## ที่มาของการศึกษา

เนื่องด้วยสมาคมสถาปนิกสยามฯ มีความประสงค์ที่จะจัดสร้างสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ ศูนย์ขอนแก่น  
ยุทธศาสตร์



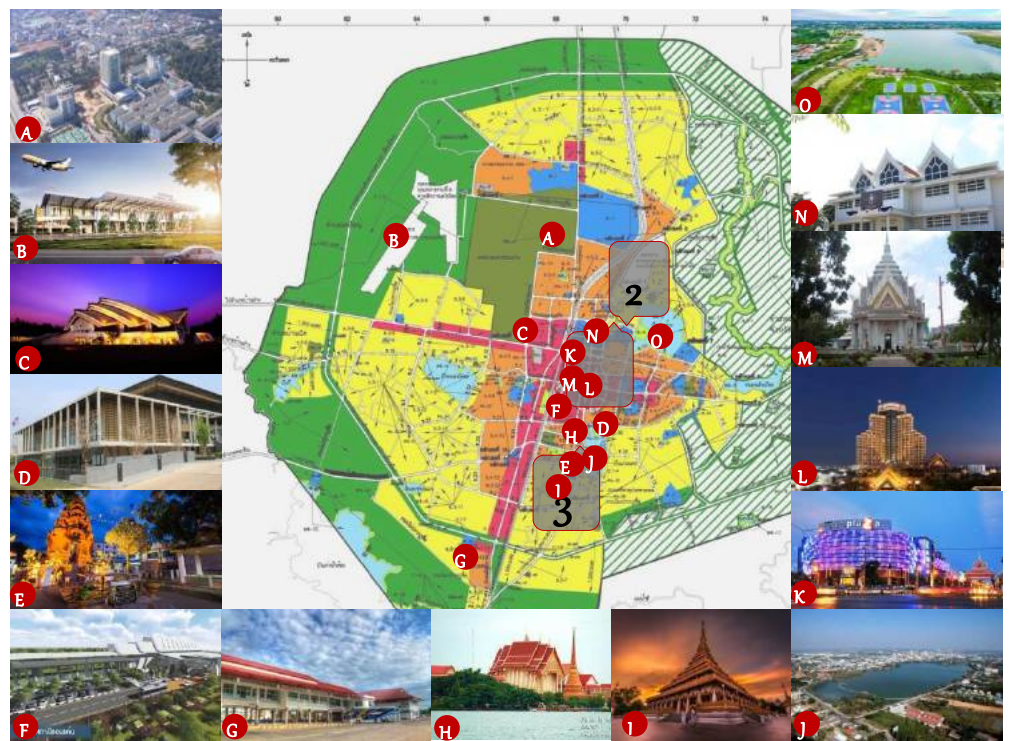
## ศักยภาพเมือง

1. จังหวัดขอนแก่นจำนวนสถาปนิกเพิ่มขึ้นทุกปี
2. จังหวัดขอนแก่นเป็นศูนย์กลางของยุทธศาสตร์เชื่อมโยงระบบโทรคมนาคมภายในประเทศและอาเซียน
3. จังหวัดขอนแก่นมีมหาวิทยาลัยขอนแก่นที่สอนสาขาสถาปัตยกรรม และมีมหาวิทยาลัยใกล้เคียง คือมหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี และมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี

## ขอบเขตของการศึกษาความเป็นไปได้

1. ศึกษาและวิเคราะห์ ที่ดินที่มีการเสนอสำหรับจัดทำศูนย์การเรียนรู้  
ศึกษากฎหมายผังเมือง และพื้นที่ตามโฉนดที่ดินที่ได้รับ
2. ศึกษาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารในที่ดินแต่ละแปลง  
ศึกษากฎหมายอาคารเพื่อวางผังอาคารบนพื้นที่แต่ละแปลง

ที่ดินที่ทำการศึกษา ที่ดินที่จะทำการศึกษามีทั้งหมด 3 แปลง ได้แก่



ผังสี ผังเมืองรวมเมืองของจังหวัดแสดงที่ตั้งตำแหน่งทางเลือกที่ดินทั้ง 3 แปลง และสถานที่สำคัญ

# พิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการซื้อที่ดินเพื่อจัดสร้าง สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ ศูนย์ขอนแก่น

**ที่ดินที่ทำการศึกษาก่อน - แปลงที่ 1** ที่ดินขนาด 0-0-54 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนจอมพล บริเวณใกล้กับตลาดนัดจอมพลและถนนกสิกรรมทุ่งสร้าง  
**วิเคราะห์ศักยภาพของแปลงที่ดิน**

- 1.การคมนาคมและการเข้าถึง**  
- เข้าถึงได้โดยสะดวก รถยนต์ส่วนตัวและรถประจำทาง
- 2.ตำแหน่งที่ดินกับการมีปฏิสัมพันธ์กับชุมชน**  
- ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีร้านค้า ,ร้านอาหาร ,ธนาคาร และตลาดชุมชน
- 3.การพัฒนาพื้นที่**  
- ได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภคแล้วเสร็จสมบูรณ์
- 4. โอกาสสำหรับสมาชิกในพื้นที่จะได้ประโยชน์ที่แปลงนี้**  
- ติดต่อกับโดยสะดวก
- 5.โอกาสสำหรับการจัดกิจกรรมเพื่อเผยแพร่สู่สังคม**  
- เชื้อต่อการจัดกิจกรรมต่างๆ เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลางรองรับ เช่น ลานกิจกรรมและที่จอดรถ เป็นต้น

## ศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียด

**ผังเมือง** ที่ดินประเภท ย.3-7  
เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- เขตทางสาธารณะกว้าง 6-10 เมตร ต้องมีระยะร่นจากกึ่งกลางไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- OSR ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

**ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่นที่คาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2562**

(1) FAR : 1  
ของเลือกซี.1 เนื้อที่ 54 ตารางวา ก่อสร้างได้พื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด 432 ตารางเมตร

(2) BCR : Building Coverage Ratio ไม่นเกิน 70%  
\* มีชื่อห้ามก่อสร้างอาคารสำนักงานพื้นที่เกิน 200 ตารางเมตร (ข้อ 9 (15))

### รายละเอียดเพิ่มเติม

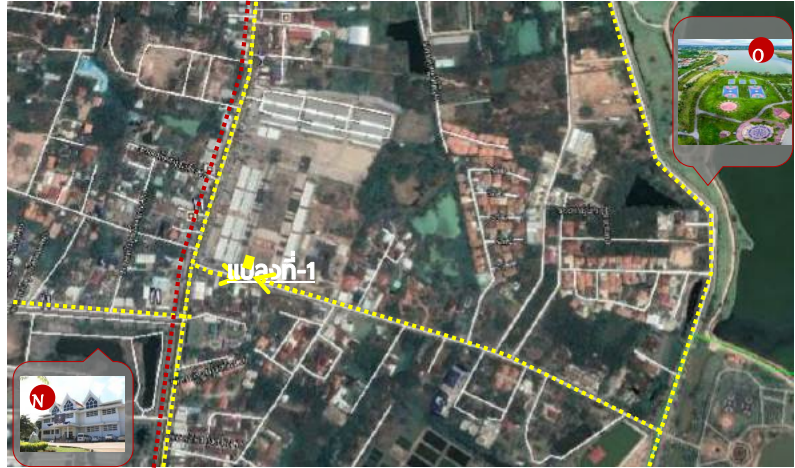
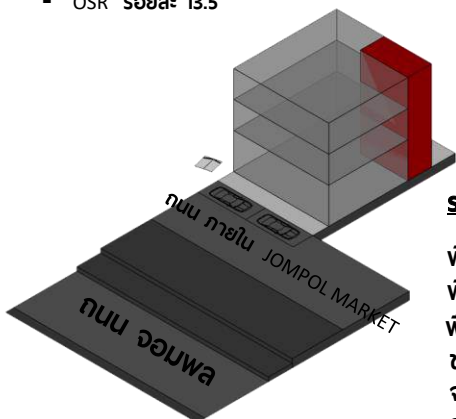
- ราคาประเมิน ตารางวาละ 18,000 -20,000 บาท
- ราคาขาย 9,000,000 บาท

### รายละเอียดโครงการประกอบด้วย

- 1.2 พื้นที่จัดนิทรรศการหมุนเวียน และพื้นที่จัดเตรียมงาน
- 1.3 พื้นที่สัมมนา
- 1.4 พื้นที่ทำการสมาคมฯ
- 1.5 พื้นที่ให้เช่า
- 1.6 พื้นที่บันได ทางสัญจรแนวตั้ง ห้องน้ำห้องส้วม บันได

### แนวทางอาคารในแปลงที่ 1

- วางผังข้อมูลความต้องการ ตามข้อมูลเดิมที่ได้ทำการศึกษ
- OSR ร้อยละ 13.5

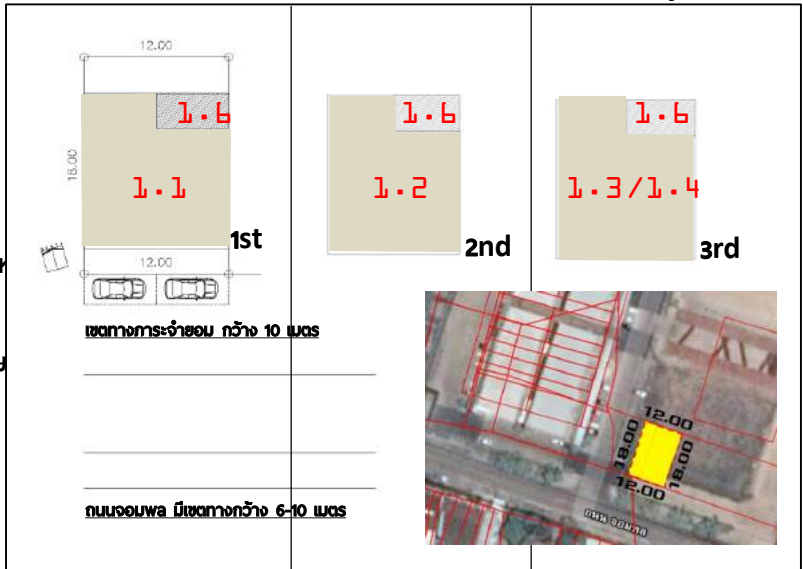


..... เส้นประแสดงการเข้าถึง โครงการโดยรถยนต์ส่วนตัว  
..... เส้นประแสดงการเข้าถึง โครงการโดยรถประจำทาง

ภาพผังแสดงที่ตั้ง



ภาพแสดงรูปถ่ายโดยรอบที่ตั้ง

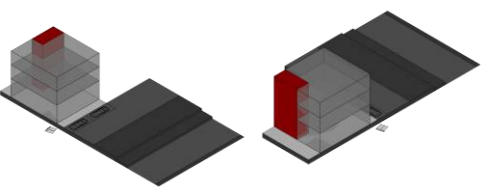


ภาพแสดงรายละเอียดโครงการ

### รายการ

### จำนวน

- พื้นที่ใช้สอยอาคาร 432 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ 30 ตารางเมตร
- พื้นที่สูงสุดที่สร้างได้ตามกฎหมาย 432 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน 216 ตารางเมตร
- จำนวนที่จอดรถ 2 คัน
- จำนวนชั้น 3 ชั้น





ที่ดินที่ทำการศึกษาดังกล่าว - แปลงที่ 2 ที่ดินขนาด 0-3-07 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนจอมพลบริเวณใกล้กับสวนสุขภาพบึงทุ่งสร้างและถนนกสิกรรมทุ่งสร้าง

**วิเคราะห์ศักยภาพของแปลงที่ดิน**

- 1.การคมนาคมและการเข้าถึง
  - เข้าถึงได้โดยสะดวก รถยนต์ส่วนตัว
- 2.ตำแหน่งที่ดินกับการมีปฏิสัมพันธ์กับชุมชน
  - ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีหมู่บ้านจัดสรร ,สวนสาธารณะฯ และตลาดชุมชน
- 3.การพัฒนาพื้นที่
  - เป็นที่ดินเปล่า ระดับที่ดินต่ำกว่าถนนหน้าโครงการ และไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
4. โอกาสสำหรับสมาชิกในพื้นที่จะได้อะไรกับที่แปลงนี้
  - ติดต่อกับโดยสะดวก
- 5.โอกาสสำหรับการจัดกิจกรรมเพื่อเผยแพร่สู่สังคม
  - เชื้อต่อการจัดกิจกรรมขนาดเล็ก เพราะอยู่ในบริเวณชุมชนพักอาศัย



..... เส้นประแสดงการเข้าถึง โครงการโดยรถยนต์ส่วนตัว ภาพผังแสดงที่ต้ง

**ศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียด**

ผังเมือง ที่ดินประเภท ย.3-7

เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

**กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

- เขตทางสาธารณะกว้าง 6-10 เมตร ต้องมีระยะร่นจากกึ่งกลางไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- เขตทางสาธารณะน้อยกว่า 6 เมตร ต้องมีระยะร่นจากกึ่งกลางไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- OSR ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

**ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่นที่คาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2562**

(D) FAR 2 : 1  
 หมายเมืองที่ 2 เนื้อที่ 307 ตารางวา ก่อสร้างได้พื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด 2,456 ตารางเมตร  
 (2) BCR : Building Coverage Ratio ไม่นเกิน 70%  
 \* มีชื่อห้ามก่อสร้างอาคารสำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร (ข้อ 9 (15))

**รายละเอียดเพิ่มเติม**

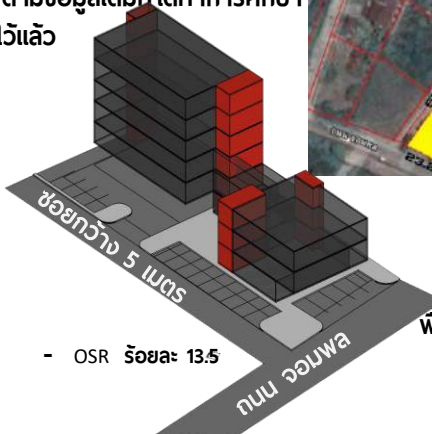
- ราคาประเมิน ตารางวาละ 18,000 -20,000 บาท
- ราคาขาย 15,000,000 บาท

**รายละเอียดโครงการประกอบด้วย**

- 1.1 พื้นที่ CO-working Space
- 1.2 พื้นที่จัดนิทรรศการหมุนเวียน และพื้นที่จัดเตรียมงาน
- 1.3 พื้นที่สัมมนา
- 1.4 พื้นที่ทำการสมาคมฯ
- 1.5 พื้นที่ให้เช่า
- 1.6 พื้นที่บันได ทางสัญจรแนวตั้ง ห้องน้ำห้องส้วม บันไดหนีไฟ

**แนวทางอาคารในแปลงที่ 2**

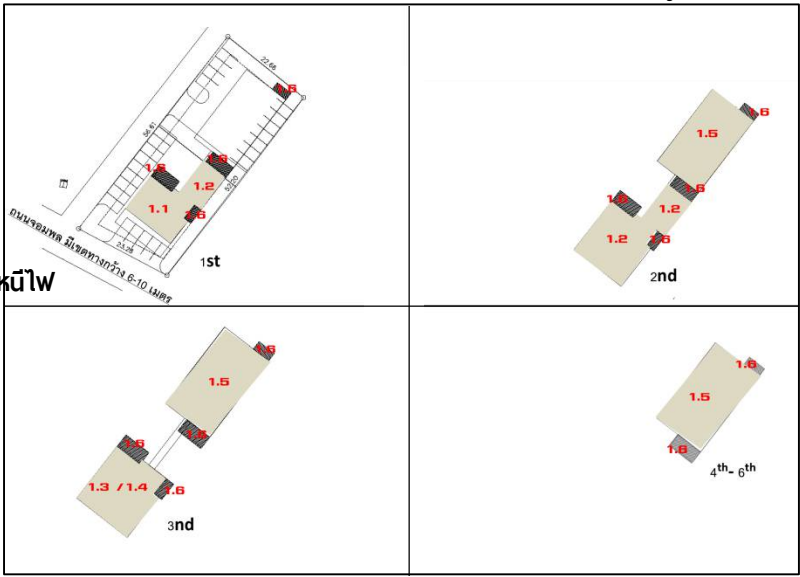
วางผังข้อมูลความต้องการตามข้อมูลเดิมที่ได้ทำการศึกษไว้แล้ว



- OSR ร้อยละ 13.5



ภาพแสดงรูปถ่ายโดยรอบที่ต้ง

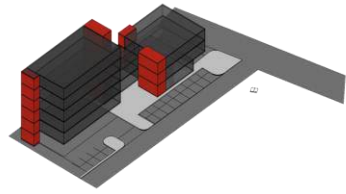


**รายการ**

พื้นที่ใช้สอยอาคาร	2,450 ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถ	325 ตารางเมตร
พื้นที่สูงสุดที่สร้างได้ตามกฎหมาย	4,256 ตารางเมตร
ขนาดที่ดิน	1,228 ตารางเมตร
จำนวนที่จอดรถ	26 คัน
จำนวนชั้น	6 ชั้น

**จำนวน**

ภาพแสดงรายละเอียดโครงการ

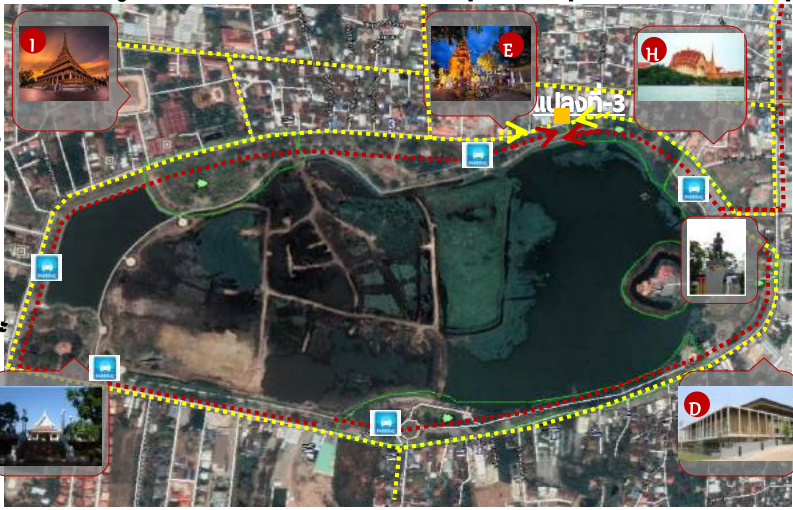


# พิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการซื้อที่ดินเพื่อจัดสร้าง สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ ศูนย์ขอนแก่น

ที่ดินที่ทำการศึกษาก่อน - แปลงที่ 3 ที่ดินขนาด 0-0-76.9 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนจอมพลบริเวณใกล้กับสวนสุขภาพปึงท่งสร้างและถนนกสิกรรมทุ่งศรี

### วิเคราะห์ศักยภาพของแปลงที่ดิน

- 1.การคมนาคมและการเข้าถึง**  
- เข้าถึงได้โดยสะดวก รถยนต์ส่วนตัว,รถประจำทางและShuttle Bus
- 2.ตำแหน่งที่ดินกับการมีปฏิสัมพันธ์กับชุมชน**  
- ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีร้านอาหาร ,สวนสาธารณะฯ,สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ,โรงแรม,ย่านเมืองเก่า,ธนาคารและตลาดชุมชน
- 3.การพัฒนาพื้นที่**  
- ได้รับการพัฒนาและมีสิ่งปลูกสร้างเดิม
- 4. โอกาสสำหรับสมาชิกในพื้นที่จะได้อะไรกับที่แปลงนี้**  
- ติดต่อกับโดยสะดวก
- 5.โอกาสสำหรับการจัดกิจกรรมเพื่อเผยแพร่สู่สังคม**  
- เชื้อต่อการจัดกิจกรรมต่างๆ เนื่องจากที่ดินอยู่ติดกับสวนสาธารณะบึงแก่นนคร ซึ่งมีลานกิจกรรมขนาดต่างๆและมีที่จอดรถรองรับ



### ศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียด

ผังเมือง (ที่ดินประเภท ย.4-11 เป็นที่ดินประเภท

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- เขตทางสาธารณะกว้าง 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ต้องมีระยชน อย่างน้อย 1ใน 10 ของความกว้างเขตทาง
- ถ้าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ ต้องร่นแนวอาคารห่างเขตแหล่งน้ำ สาธารณะไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- OSR ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่นที่คาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2562

(1) FAR 3.1  
 ควบคุมพื้นที่ 3 เมตรที่ 76 ตารางวา ก่อสร้างได้พื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด 912 ตารางเมตร  
 (2) BCR - Building Coverage Ratio ไม่เกิน 70% (ที่ 2 ตารางเมตร)  
 \* ใช้ใช้พื้นที่ก่อสร้างอาคารสำหรับบ้านพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร ตามข้อ 10 (13) กรณีถนนรอบบึงมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร

### รายละเอียดเพิ่มเติม

- ราคาประเมิน ตารางวาละ 41,000 บาท
- ราคาขาย 15,000,000 บาท (พร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

### รายละเอียดโครงการประกอบด้วย

- 1.1 พื้นที่ CO-working Space
- 1.2 พื้นที่จัดนิทรรศการหมุนเวียน และพื้นที่จัดเตรียมงาน
- 1.3 พื้นที่สัมมนา
- 1.4 พื้นที่ทำการสมาคมฯ
- 1.5 พื้นที่ให้เช่า
- 1.6 พื้นที่บันได ทางสัญจรแนวตั้ง ห้องน้ำห้องส้วม บันไดหนีไฟ

### แนวทางอาคารในแปลงที่ 3

วางผังข้อมูลความต้องการ

ตามข้อมูลเดิมที่ได้ทำการศึกษามาไว้

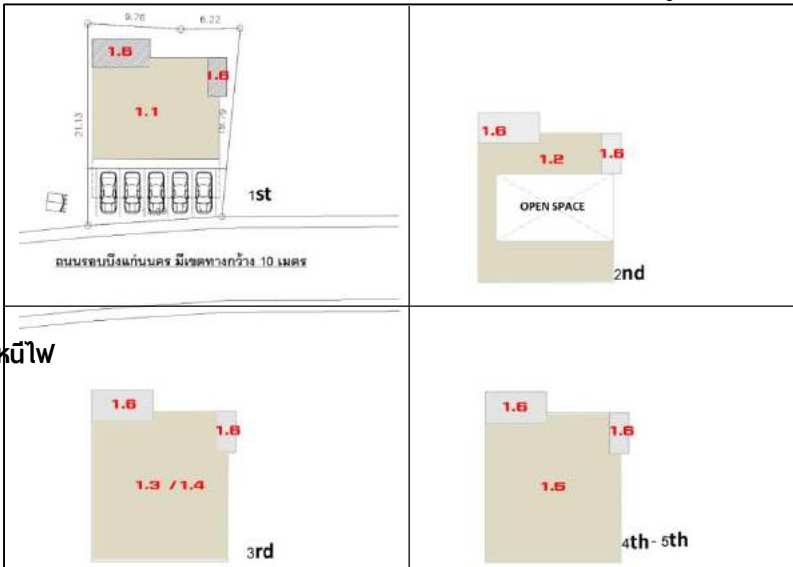
- OSR ร้อยละ 10



..... เส้นประแสดงการเข้าถึง โครงการโดยรถประจำทางและShuttle Bus  
 - - - - - เส้นประแสดงการเข้าถึง โครงการโดยรถยนต์ส่วนตัว



ภาพแสดงรูปถ่ายโดยรอบที่ตั้ง

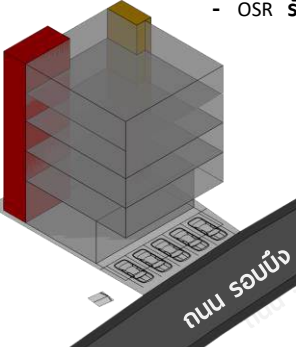


ภาพแสดงรายละเอียดโครงการ

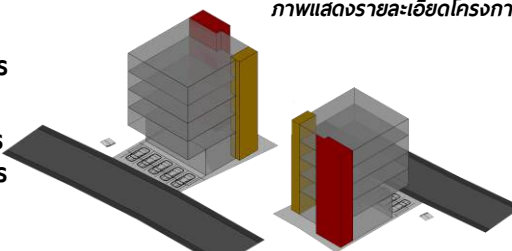
### รายการ

### จำนวน

- พื้นที่ใช้สอยอาคาร 910 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ 78 ตารางเมตร
- พื้นที่สูงสุดที่สร้างได้ตามกฎหมาย 912 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน 304 ตารางเมตร
- จำนวนที่จอดรถ 5 คัน
- จำนวนชั้น 5 ชั้น



ถนน รอบบึง





การวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค ( S.W.O.T.)ที่ดินทั้ง 3 แปลงดังนี้

1.ที่ดินขนาด 0-0-54 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนจอมพล บริเวณใกล้กับตลาดนัดจอมพลและถนนกสิกรรมทุ่งสร้าง



ที่ดินแปลงที่ 1

### ที่ดินแปลงที่ 1 SWOT ANALYSIS

<p><b>Strengths</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าถึงได้โดยสะดวก รถยนต์ส่วนตัวและรถประจำทาง</li> <li>- ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีร้านค้า ,ร้านอาหาร ,ธนาคาร และตลาดชุมชน</li> <li>- ได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภคแล้วเสร็จสมบูรณ์</li> </ul>	<p><b>Weaknesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ที่ดินมีขนาดเล็ก</b></li> <li>- <b>ต้องชำระค่าส่วนกลางรายเดือน</b></li> </ul>
<p><b>Opportunities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดต่อกับได้โดยสะดวก</li> <li>- <b>เชื่อมต่อการจัดกิจกรรมต่างๆ</b> เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลางรองรับ เช่น ลานกิจกรรมและที่จอดรถ เป็นต้น</li> </ul>	<p><b>Threats</b></p> <p>(1) FAR 2.1 รวมเนื้อที่ 1.1 เนื้อที่ 54 ตารางวา ก่อสร้างได้พื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด 432 ตารางเมตร</p> <p>(2) BCR - Building Coverage Ratio ไม่เกิน 70%</p> <p>* มีข้อกำหนดก่อสร้างอาคารสำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร (ชั้น 9 (15)</p> <p>*** ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่นที่กำลังวางประกาศใช้ในปี 256</p>

COMPETITIVE FUTURES

2.ที่ดินขนาด 0-3-07 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนจอมพล บริเวณใกล้กับสวนสุขภาพบึงทุ่งสร้างและถนนกสิกรรมทุ่งสร้าง



ที่ดินแปลงที่ 2

### ที่ดินแปลงที่ 2 SWOT ANALYSIS

<p><b>Strengths</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าถึงได้โดยสะดวก รถยนต์ส่วนตัว</li> <li>- ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีหมู่บ้านจัดสรร ,สวนสาธารณะฯ และตลาดชุมชน</li> <li>- เป็นที่ดินเปล่า ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง</li> </ul>	<p><b>Weaknesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ระดับที่ดินต่ำกว่าถนนหน้าโครงการ</b></li> <li>- <b>ข้อจำกัดในการจัดกิจกรรมขนาดใหญ่</b> อาคารทวชุมชน พักอาศัยใกล้เคียง</li> <li>- <b>ไม่มีที่จอดรถยนต์ที่เป็นสาธารณะประโยชน์</b></li> </ul>
<p><b>Opportunities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดต่อกับได้โดยสะดวก</li> <li>- <b>เชื่อมต่อการจัดกิจกรรมขนาดเล็ก</b> เพราะอยู่ในบริเวณชุมชนพักอาศัย</li> </ul>	<p><b>Threats</b></p> <p>(1) FAR 2.1 รวมเนื้อที่ 2.1 เนื้อที่ 307 ตารางวา ก่อสร้างได้พื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด 2,456 ตารางเมตร</p> <p>(2) BCR - Building Coverage Ratio ไม่เกิน 70%</p> <p>* มีข้อกำหนดก่อสร้างอาคารสำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร (ชั้น 9 (15)</p> <p>*** ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่นที่กำลังวางประกาศใช้ในปี</p>

COMPETITIVE FUTURES

3.ที่ดินขนาด 0-0-76.9 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนรอบบึงแก่นนคร บริเวณใกล้กับศาลเจ้าพ่อมหาเหล็กดีและถนนกสิกรรมสำราญ



ที่ดินแปลงที่ 3

### ที่ดินแปลงที่ 3 SWOT ANALYSIS

<p><b>Strengths</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าถึงได้โดยสะดวก รถยนต์ส่วนตัว,รถประจำทาง และ Shuttle Bus</li> <li>- ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีร้านอาหาร ,สวนสาธารณะฯ,สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ,โรงแรม,ย่านเมืองเก่า,ธนาคาร และตลาดชุมชน รวมทั้งเป็นพื้นที่โดดเด่นทางประวัติศาสตร์</li> <li>- ได้รับการพัฒนา และมีสิ่งปลูกสร้างเดิม</li> </ul>	<p><b>Weaknesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ที่ดินมีขนาดเล็ก</b></li> </ul>
<p><b>Opportunities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดต่อกับได้โดยสะดวก</li> <li>- <b>เชื่อมต่อการจัดกิจกรรมต่างๆ</b> เนื่องจากที่ดินอยู่ติดกับสวนสาธารณะบึงแก่นนคร ซึ่งมีลานกิจกรรมขนาดต่างๆและมีที่จอดรถรองรับ</li> <li>- เชื่อมโยงโครงการพัฒนาพื้นที่บึงแก่นนคร</li> <li>- เชื่อมโยงโครงการพัฒนาเส้นทางทางท่องเที่ยวรถราง(TRAM)</li> </ul>	<p><b>Threats</b></p> <p>(1) FAR 3.1 รวมเนื้อที่ 3.1 เนื้อที่ 76 ตารางวา ก่อสร้างได้พื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด 912 ตารางเมตร</p> <p>(2) BCR - Building Coverage Ratio ไม่เกิน 70% (ชั้น 2 อาคารเดียว)</p> <p>* มีข้อกำหนดก่อสร้างอาคารสำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร (ชั้น 10 (13) กรณีมีสวนสาธารณะหรือสถานที่ในลักษณะอื่น</p> <p>*** ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่นที่กำลังวางประกาศใช้ในปี 256</p>

COMPETITIVE FUTURES