

แนวทางการปรับปรุงกายภาพที่ดินเพื่อให้สามารถพัฒนาตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
(FAR) ของผังเมืองรวม: กรณีศึกษาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางผังและออกแบบเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2563
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

The Adjustment of Physical Constraints for Optimizing the Land Utilization under the
Floor Area Ratio (FAR) Regulation of the Comprehensive Plan: A Case Study of the
Central Business District (CBD) of Bangkok



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning and
Design

Department of Urban and Regional Planning

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2020

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการปรับปรุงกายภาพที่ดินเพื่อให้สามารถพัฒนา
ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของผัง
เมืองรวม: กรณีศึกษาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง
กรุงเทพมหานคร

โดย

นายวีรภัทร เจนहतถการกิจ

สาขาวิชา

การวางผังและออกแบบเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร.จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ)

..... กรรมการ
(ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ณัฐพล แสงอรุณ)

วีรภัทร เจนหัตถการกิจ : แนวทางการปรับปรุงกายภาพที่ดินเพื่อให้สามารถพัฒนาตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของผังเมืองรวม: กรณีศึกษาย่านพาณิชย์กกรมศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร. (The Adjustment of Physical Constraints for Optimizing the Land Utilization under the Floor Area Ratio (FAR) Regulation of the Comprehensive Plan: A Case Study of the Central Business District (CBD) of Bangkok) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์ พิลาศ

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเพื่อวิเคราะห์แปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ คือ มีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 10:1 เนื่องจากในทางปฏิบัติแล้วแปลงที่ดินที่พัฒนาได้ FAR 10:1 มีจำนวนน้อยเพราะติดปัญหาทางด้านกายภาพ รูปร่างที่ดินและความกว้างของถนน งานวิจัยนี้จะทำการสำรวจแปลงที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาโดยใช้ข้อมูลจากเว็บไซต์กรมที่ดิน และนำมาออกแบบอาคารโดยใช้โปรแกรมสเก็ทอัป (SketchUp 2020) ภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร อาทิเช่น ความสูงอาคาร ระยะร่น ผลการศึกษาพบว่าในแปลงที่ดินที่ได้คำนวณและออกแบบจำนวน 259 แปลง มีเพียง 52 แปลงเท่านั้นที่มีค่า FAR 10:1 โดยแปลงที่ดินที่เล็กที่สุดมีเนื้อที่ 1 งาน 55 ตร.ว. และแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่ที่สุดมีเนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน 77.8 ตร.ว. ในแปลงที่ดิน 52 แปลงที่มีค่า FAR 10:1 มีลักษณะทางกายภาพดังนี้ 1. ความกว้างเขตทางที่น้อยที่สุด คือ 33 เมตร และ 2. ความยาวด้านที่ติดถนนที่สั้นที่สุด คือ 18.3 เมตร จากข้อมูลนี้แสดงให้เห็นว่าการแก้ปัญหาในเรื่องการปรับปรุงกายภาพของที่ดินสามารถใช้วิธีการรวมแปลงที่ดินหรือทำการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของพื้นที่ดินโดยการขยายขนาดของถนนหรือตัดถนนเพิ่ม จะช่วยให้แปลงที่ดินมีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มสูงขึ้นจากเดิม

สาขาวิชา การวางผังและออกแบบเมือง ลายมือชื่อนิสิต

ปีการศึกษา 2563 ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6270036625 : MAJOR URBAN PLANNING AND DESIGN

KEYWORD: LAND USE, FLOOR AREA RATIO, URBAN PLANNING REQUIREMENTS

Veraphat Jenhatakarnkij : The Adjustment of Physical Constraints for Optimizing the Land Utilization under the Floor Area Ratio (FAR) Regulation of the Comprehensive Plan: A Case Study of the Central Business District (CBD) of Bangkok. Advisor: Assoc. Prof. JITTISAK THAMMAPORNPILAS, Ph.D.

The objective of this research is to analyze the land plots that are able to construct buildings at full efficiency, which is the ratio of total building area to land area (FAR) of 10:1. Practically, the land plots with FAR value of 10:1 is in small numbers because of physical problems such as land plot shape and roads. This research will survey the land plots within the study area using data from the website of Department of Lands to design the building by using SketchUp 2020 program under the building control law, for example, building height and empty space. The study found that there are 259 land plots, only 52 land plots can reach a FAR of 10:1, with the smallest plots having an area of 1 ngan 55 square wa and the largest plot of land with an area of 9 rai 3 ngan 77.8 square wa. In 52 land plots that reach a FAR of 10:1, the minimum road width is 33 m. and the shortest roadside 18.3 m. This data shows that solving the problem of land physical improvement can be used to combine land plots or by expanding the size of the road or constructing more roads will help the land plot could reach the maximum of the area ratio

Field of Study: Urban Planning and Design Student's Signature

Academic Year: 2020

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ จากความช่วยเหลือของ รศ. ดร. จิตติศักดิ์ ธรรมภรณ์พิลาศ ที่ได้สละเวลาและให้ความรู้ในการให้คำปรึกษา แนะนำ แก้ไขข้อบกพร่อง อีกทั้งช่วยเหลือแนะแนวทางจนวิทยานิพนธ์ได้รับการตีพิมพ์ และคอยช่วยเหลืออย่างเต็มที่จนวิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงด้วยดี

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์ ที่ได้ให้ความกรุณามาเป็นประธานกรรมการ และได้ช่วยเหลือ และแนะนำองค์ความรู้ทางผังเมือง เพื่อเป็นแนวทางในการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์ ที่ได้ให้ความกรุณาเป็นกรรมการ และช่วยเหลือให้คำปรึกษาในแง่มุมของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร และช่วยให้แง่คิดเกี่ยวกับผังเมือง เพื่อให้วิทยานิพนธ์มีเนื้อหาที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ณัฐพล แสงอรุณ ที่ได้สละเวลามาเป็นกรรมการนอก เพื่อช่วยปรับปรุงเนื้อหาบางประเด็นให้มีความชัดเจน และสมบูรณ์มากขึ้น

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณบิดา มารดา และพี่ชาย เป็นอย่างสูง ที่ช่วยให้กำลังใจ สนับสนุน และให้คำปรึกษา ตลอดระยะเวลาในการศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

วีรภัทร เจนหัตถการกิจ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์	2
1.3 คำถามงานวิจัย	2
1.4 สมมติฐาน.....	2
1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย	3
1.6 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.7 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	5
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	6
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร.....	14
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	17
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการถอยร่น.....	33
2.5 ข้อกำหนด บทบัญญัติ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	34

2.6	มาตรการทางผังเมืองเพื่อส่งเสริมการค้าและการตามผังเมืองรวม.....	47
บทที่ 3	วิธีการวิจัย	58
3.1	กรอบแนวคิดการวิจัย	58
3.2	ขั้นตอนการวิจัย	58
3.3	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	64
3.4	การเก็บรวบรวมข้อมูล	64
3.5	การวิเคราะห์ข้อมูล	64
บทที่ 4	พื้นที่ศึกษา.....	65
4.1	สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	67
4.2	ลักษณะอาคารแต่ละประเภท	69
4.3	ความกว้างของถนนและซอยในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา.....	71
บทที่ 5	ผลการศึกษา.....	80
5.1	ผลจากการคำนวณค่า FAR ของแปลงที่ดินแต่ละแปลง.....	80
5.2	การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการคำนวณค่า FAR	82
5.3	เปรียบเทียบถนนที่ติดกับแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1	87
5.4	แปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 แต่พบว่ามีลักษณะอาคารที่มีรูปทรงใช้งานได้ยาก.....	88
5.5	สภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินของแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 ในปัจจุบัน	91
5.6	แนวทางในการปรับปรุงกายภาพที่ดินเพื่อให้มีค่า FAR เพิ่มสูงขึ้น	95
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษา.....	100
6.1	ผังเมืองรวมและการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	100
6.2	ขั้นตอนการหาค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในที่ดินแต่ละแปลง.....	101
6.3	การพิจารณาแปลงที่ดินที่มีโอกาสมีค่า FAR 10:1	102
6.4	แนวทางในการแก้ไขให้แปลงที่ดินมีค่า FAR 10:1	103
6.5	ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม.....	104

บรรณานุกรม.....	108
ภาคผนวก.....	110
ภาคผนวก ก : แสดงตำแหน่งแปลงที่มีค่า FAR 10:1 พร้อมเลขโฉนดที่ดิน.....	110
ภาคผนวก ข : รูปอาคารที่สร้างได้ในแปลงที่ดินแต่ละแปลง	111
ประวัติผู้เขียน.....	239



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 รายละเอียดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	8
ตารางที่ 2 จำแนกค่า FAR จำนวนชั้น และBCR ของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท.....	24
ตารางที่ 3 การควบคุมความหนาแน่นในแต่ละย่านของนครฟูกุโอกะ.....	26
ตารางที่ 4 เปรียบเทียบปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมในแต่ละประเทศ.....	27
ตารางที่ 5 ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน.....	32
ตารางที่ 6 ระยะร่นแต่ละความกว้างถนน.....	39
ตารางที่ 7 ระยะร่นแต่ละความกว้างแหล่งน้ำ.....	39
ตารางที่ 8 ระยะดิ่งแต่ละชั้นของอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 22).....	42
ตารางที่ 9 ความกว้างถนนในพื้นที่ศึกษา.....	79
ตารางที่ 10 จำแนกจำนวนแปลงที่ดินแต่ละค่า FAR.....	80
ตารางที่ 11 จำแนกเนื้อที่ดินแต่ละค่า FAR.....	81
ตารางที่ 12 รายละเอียดแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1.....	82
ตารางที่ 13 จำนวนแปลงที่ดินที่ติดถนนเพียง 1 สาย และ 2 สาย และมีค่า FAR 10:1.....	87
ตารางที่ 14 ข้อมูลอาคารหลังปรับลักษณะอาคาร.....	90

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดงานวิจัย	3
ภาพที่ 2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	4
ภาพที่ 3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ. 2556	7
ภาพที่ 4 วิธีการคำนวณค่า FAR	12
ภาพที่ 5 วิธีการคำนวณค่า OSR.....	13
ภาพที่ 6 ตัวอย่างการกำหนด FAR ที่สัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคาร และพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน.....	19
ภาพที่ 7 รูปแบบโครงสร้างของเมืองแวนคูเวอร์	22
ภาพที่ 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินในนครเมลเบิร์น	23
ภาพที่ 9 ลำดับศักดิ์กฎหมาย.....	35
ภาพที่ 10 ตัวอย่างการใช้มาตรการจัดทำผังโครงการพัฒนาขนาดใหญ่บริเวณพื้นที่มักกะสัน	48
ภาพที่ 11 ตัวอย่างการควบคุมเขตพื้นที่ซ้อนทับในเมืองฟิลาเดลเฟีย	49
ภาพที่ 12 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	52
ภาพที่ 13 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่โล่งหรือสวนสาธารณะ .	52
ภาพที่ 14 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่จอดรถยนต์รอบสถานีที่กำหนดภายในระยะ 500 เมตร	53
ภาพที่ 15 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่กักเก็บน้ำ	54
ภาพที่ 16 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างอาคารอนุรักษ์พลังงาน....	55
ภาพที่ 17 มาตรการถ่ายโอนสิทธิการพัฒนา.....	56
ภาพที่ 18 ตรวจสอบลักษณะกายภาพของแปลงที่ดิน.....	59
ภาพที่ 19 ตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	60
ภาพที่ 20 ตรวจสอบความสูงของอาคารและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ.....	61

ภาพที่ 21 ตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร	62
ภาพที่ 22 ตรวจสอบความสูงอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร	63
ภาพที่ 23 พื้นที่ศึกษาบริเวณย่านพาณิชยกรรมสีลม	66
ภาพที่ 24 ถนนสายหลักในพื้นที่ที่ศึกษา	71
ภาพที่ 25 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	72
ภาพที่ 26 ถนนสาทร	73
ภาพที่ 27 ถนนสีลม	74
ภาพที่ 28 ถนนสายรองในพื้นที่ที่ศึกษา	74
ภาพที่ 29 ถนนคอนเวนต์	75
ภาพที่ 30 ถนนศาลาแดง	76
ภาพที่ 31 ถนนพหลุ	76
ภาพที่ 32 ซอยสาทร 10	77
ภาพที่ 33 ซอยสาทร 12	78
ภาพที่ 34 ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1	84
ภาพที่ 35 ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดที่มีค่า FAR 10:1	85
ภาพที่ 36 แปลงที่ดินเลขที่ 21612 เป็นแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดที่มีค่า FAR 10:1	85
ภาพที่ 37 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 3567	88
ภาพที่ 38 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 4787	89
ภาพที่ 39 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 498	89
ภาพที่ 40 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 43649	90
ภาพที่ 41 แปลงที่ดินเบอร์ 1 และ เบอร์ 2	91
ภาพที่ 42 แปลงที่ดินบริเวณเบอร์ 3, 4, 5 และเบอร์ 6	92
ภาพที่ 43 แปลงที่ดินบริเวณเบอร์ 7 และเบอร์ 8	94
ภาพที่ 44 แปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 ก่อนและหลังการเพิ่มขนาดถนน	96

ภาพที่ 45 แปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 หลังการเพิ่มขนาดถนน..... 97

ภาพที่ 46 บริเวณกลุ่มแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 หลังการรวมแปลงที่ดิน..... 98

ภาพที่ 47 บริเวณกลุ่มแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 หลังการเพิ่มขนาดถนนและรวมแปลงที่ดิน 99

ภาพที่ 48 บริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมสุขุมวิทบริเวณสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ 105

ภาพที่ 49 บริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมอโศก 105

ภาพที่ 50 คริสตจักร ไครสต์เชิร์ช กรุงเทพฯ..... 107

ภาพที่ 51 ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 พร้อมเลขโฉนดที่ดิน..... 110



บทที่ 1 บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่หรือ FAR เป็นมาตรการหรือเครื่องมือทางกฎหมายผังเมืองทำหน้าที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกำหนดความหนาแน่นของพื้นที่เพื่อให้เกิดการพัฒนาการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพผ่านการควบคุมทางกฎหมาย การกำหนดค่า FAR ในกรุงเทพมหานคร มีการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ บริเวณที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม สถาบันราชการ ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดค่า FAR ในบริเวณพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมใกล้เคียงกับการกำหนดค่า FAR ในต่างประเทศ (ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง, 2558) แต่จากการเปลี่ยนแปลงจากย่านที่อยู่อาศัยเป็นย่านพาณิชยกรรมส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่พาณิชยกรรมสีลม จากข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้พื้นที่ย่านสีลมเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม(พ.5) ที่ได้กำหนดค่า FAR ไว้ 10:1 แต่ในทางปฏิบัติแล้วการสร้างอาคารให้ได้สูงสุด 10:1 ทำได้น้อยลงส่งผลทำให้พื้นที่พาณิชยกรรมสีลมพบปัญหาการกำหนดค่า FAR ที่ไม่มีประสิทธิภาพและไม่สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์จริง

ปัญหาในเรื่องของความกว้างถนนที่แคบ และความยาวแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนสันที่ดินแปลงเหล่านี้ส่วนมากไม่สามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพตามข้อกำหนดผังเมืองรวมที่กำหนดไว้ การรวมแปลงที่ดินอาจเป็นทางแก้ไขปัญหาในการสร้างอาคารให้มีเนื้อที่ใช้สอยได้มากขึ้น แต่การรวมแปลงที่ดินนั้นไม่สามารถที่จะทำได้โดยง่าย ทั้งในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการรวมที่ดินและปัญหาการเจรจาตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินรายอื่น อีกทั้งไม่ใช่เป็นเพียงหน้าที่ของเจ้าของที่ดินเท่านั้นที่จะต้องแก้ปัญหาเพื่อให้สร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ภาครัฐต้องมีแผนหรือมาตรการที่ช่วยแก้ปัญหาเพื่อให้พื้นที่ที่กำหนดค่า FAR มีความสอดคล้องกับค่า FAR ที่สร้างได้จริงในพื้นที่ที่กำหนดค่า

จากการศึกษาและค้นคว้างานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ FAR พบว่างานวิจัยส่วนใหญ่จะศึกษาในเรื่องของการกำหนดค่า FAR ในแต่ละพื้นที่และ FAR Bonus เช่น วิธีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในพื้นที่ประวัติศาสตร์ของเมือง (จักรพงษ์ มาพร, 2556), สำนวนการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง, 2558), ผลการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีต่อการพัฒนาตามผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร (กรองกลม ตั้งซีวีวัฒนกุล, 2559) พบว่ามีงานวิจัยส่วนน้อยที่สนใจในเรื่องของการพัฒนาพื้นที่ให้มีศักยภาพตาม FAR ที่กำหนดไว้จริง

ในงานวิจัยนี้จึงต้องการศึกษาว่าการใช้ FAR ตามข้อกำหนดกฎหมายในทางปฏิบัติจริงมีแปลงที่ดินที่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มประสิทธิภาพเป็นสัดส่วนเท่าใด โดยใช้พื้นที่สีลมเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่สีลมเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมใจกลางเมืองที่มีค่า FAR สูงสุด 10:1 และมีโครงสร้างพื้นฐานที่สามารถรองรับความหนาแน่นของประชากรได้จำนวนมาก มีลักษณะแปลงที่ดินที่ซับซ้อน มีความกว้างถนนหลายขนาด จึงทำการศึกษาในพื้นที่สีลมถึงอัตราส่วนแปลงที่ดินที่สามารถสร้างได้เต็มประสิทธิภาพ ลักษณะแปลงที่ดินและสภาพแวดล้อมที่สร้างได้เต็มประสิทธิภาพเป็นอย่างไร และหาแนวทางที่รัฐสามารถเข้ามาช่วยในการพัฒนาพื้นที่ให้มีความสอดคล้องกับค่า FAR ที่กำหนดอย่างไร

1.2 วัตถุประสงค์

- 1.ศึกษาความสอดคล้องของหลักการและวิธีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
- 2.เพื่อวิเคราะห์อัตราส่วนแปลงที่ดินที่สามารถสร้างได้เต็มประสิทธิภาพตาม FAR ที่กำหนดไว้
- 3.เสนอแนะแนวทางเพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับค่า FAR ที่กำหนดในพื้นที่

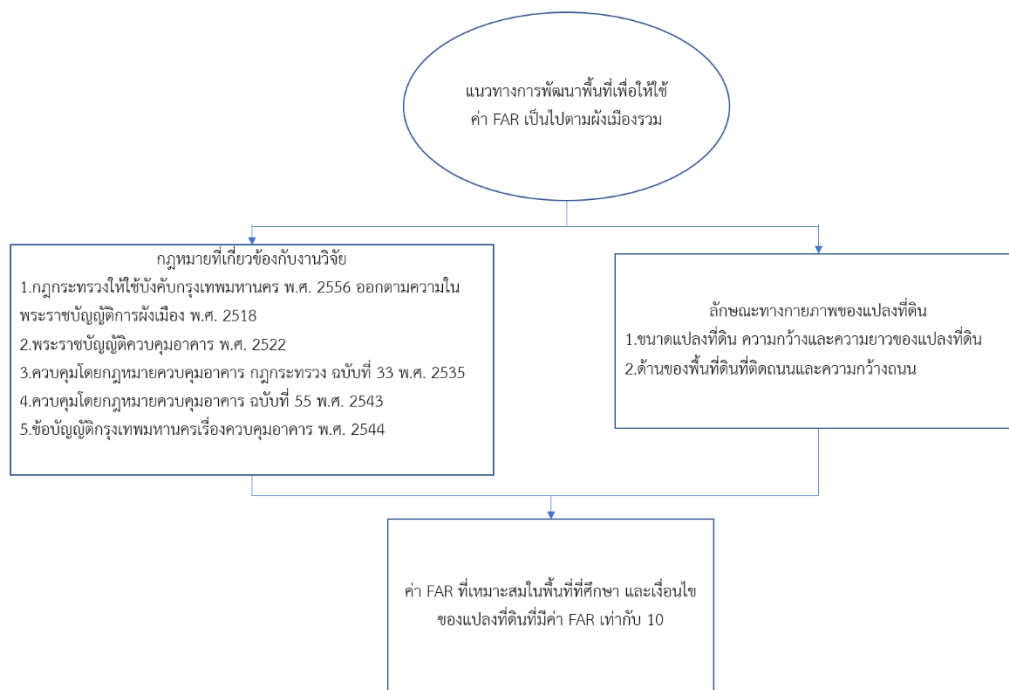
1.3 คำถามงานวิจัย

ลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินที่สร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมสีลม (พ.5) ที่ได้กำหนดค่า FAR 10:1 มีลักษณะและบริบทแวดล้อมในพื้นที่นั้น ๆ อย่างไร

1.4 สมมติฐาน

พื้นที่พาณิชยกรรมย่านสีลม (พ.5) ไม่สามารถสร้างอาคารได้เต็ม FAR 10:1 ตามที่ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เนื่องจากแปลงที่ดินส่วนใหญ่จะติดปัญหาข้อจำกัดด้านกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น ขนาดของแปลงที่ดิน หน้ากว้างของแปลงที่ดิน และขนาดถนน ซึ่งทำให้การพัฒนาพื้นที่ไม่มีประสิทธิภาพตามที่กำหนดไว้

1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ให้แปลงที่ดินใช้ค่า FAR ได้ตามที่กำหนดไว้ตามผังเมืองรวม ต้องคำนึงถึง 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร และลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน โดยในข้อกฎหมายจะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างได้แก่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ควบคุมโดยกฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 และฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กฎหมายที่กล่าวนี้จะระบุข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารแต่ละประเภท ระยะร่นอาคาร ความสูงของอาคารที่สามารถสร้างได้ โดยจะเชื่อมโยงกับลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ที่ประกอบไปด้วย ขนาดแปลงที่ดิน ระยะความกว้างและความยาว ด้านของพื้นที่ดินที่ติดถนนและความกว้างของถนน เพื่อทราบปัจจัยเหล่านี้แล้วจะสามารถคำนวณค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของแต่ละแปลงที่ดินได้ และจะทราบเงื่อนไขสำหรับแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารที่มีค่า FAR เท่ากับ 10 ได้

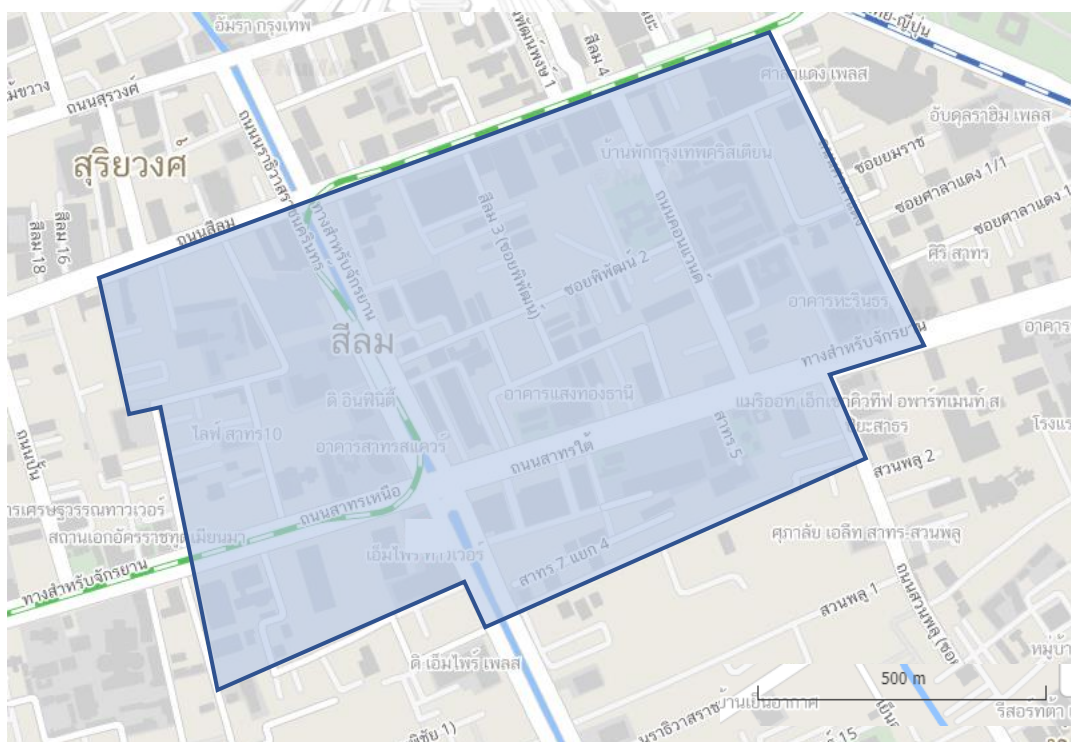
1.6 ขอบเขตของการศึกษา

1. ด้านเนื้อหา

- งานวิจัยนี้ใช้ข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นเกณฑ์ในการออกแบบอาคาร
- การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่จะคิดให้ได้ค่าที่เป็นไปได้สูงสุดในแต่ละแปลงตามระยะร่นที่กฎหมายกำหนด
 - การคำนวณคิดที่แปลงไม่มีการรวมแปลงที่ดิน

2. ด้านพื้นที่

- พื้นที่ศึกษา ย่านพาณิชย์กรรมสีลม
- พื้นที่โครงการ มีถนนและซอยล้อมรอบได้แก่ ถนนสีลม, ถนนศาลาแดง, ถนนสวนพลู, ซอยพระพิณิจ, สาทร ซอย 9, สาทร ซอย 11, สาทร ซอย 12 และ สีลมซอย 11



ภาพที่ 2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

1.7 วิธีการดำเนินการศึกษา

1. รวบรวมข้อมูลและทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบควบคุมอาคาร
2. สืบค้นข้อมูลที่ดินในขอบเขตที่ศึกษาในเรื่องของลักษณะทางกายภาพโดยการลงพื้นที่และใช้เว็บไซต์กรมที่ดิน
3. คำนวณค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในแต่ละแปลงในพื้นที่ที่ศึกษาให้มีค่า FAR ที่เป็นไปได้สูงสุดภายใต้ข้อกำหนดผังเมืองรวม ปี พ.ศ. 2556 และกฎหมายควบคุมอาคาร ปี พ.ศ. 2522 โดยคำนวณจากศักยภาพในการสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง และอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือสูงเกิน 8 เมตร โดยกำหนดให้มีระยะร่นที่น้อยสุดภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร
4. นำผลที่ได้มาวิเคราะห์เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบผังเมืองให้สอดคล้องกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ผังเมืองรวมได้กำหนดไว้

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ที่สามารถพัฒนา FAR ได้ตามที่กำหนด
2. ข้อมูลประกอบการกำหนดค่า FAR ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
3. บริบทและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่มีผลต่อการกำหนดค่า FAR กรุงเทพมหานคร

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

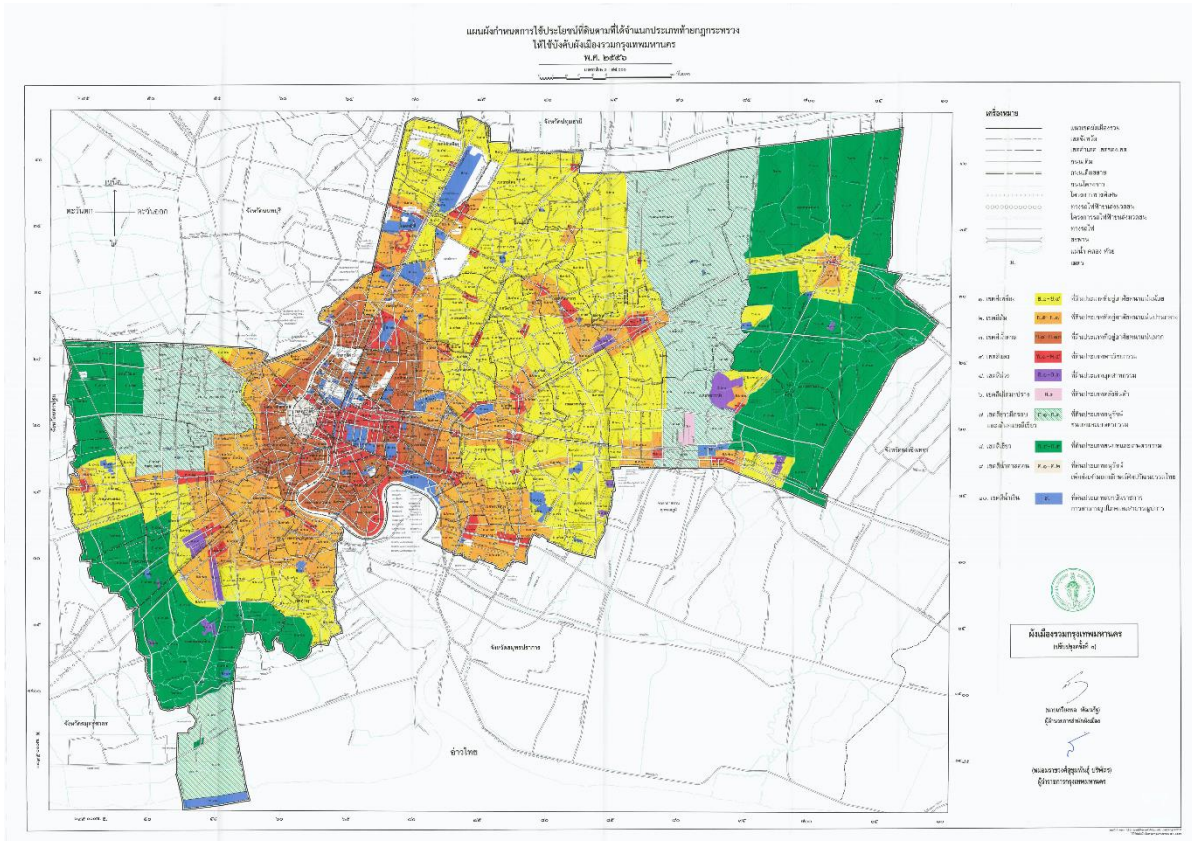
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนโดยการพัฒนาบริการทางสังคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจและพาณิชย์กรรมรวมถึงการท่องเที่ยวของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มุ่งพัฒนาด้านระบบขนส่งมวลชนและโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ สร้างความสมดุลของที่อยู่อาศัยและแหล่งงานเพื่อลดการเดินทาง ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมือง รักษาพื้นที่เกษตรกรรม ส่งเสริมเอกลักษณ์ทางด้านศิลปวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานครและของชาติ ส่งเสริมและรักษาระบบนิเวศน์โดยการอนุรักษ์ทรัพยากรทางธรรมชาติ ส่งเสริมความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินโดยการป้องกันและบรรเทาปัญหาภัยพิบัติจากธรรมชาติ และแก้ไขปัญหาโลกร้อน โดยการลดการใช้พลังงานและเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้แก่เมือง ในปัจจุบันได้มีการบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ. 2556

2.1.1 การบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ. 2556

ในช่วงการบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 เกิดการเปลี่ยนแปลงแนวโน้มและทิศทางการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ และนโยบายการพัฒนาเมืองทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ ส่งผลให้สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ขึ้นตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เพื่อให้มีกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง และมีความสอดคล้องกับการพัฒนาเมืองในปัจจุบัน โดยมีสาระสำคัญของผังเมืองรวมที่กำหนดไว้ในมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ก่อนการแก้ไขในปี พ.ศ. 2558 ได้กำหนดองค์ประกอบของผังเมืองรวมไว้ 5 ประการดังนี้

1. วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
2. แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม
3. แผนผังซึ่งทำขึ้นฉบับเดียวหรือหลายฉบับพร้อมด้วยข้อกำหนด โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการดังต่อไปนี้
 - (ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
 - (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
 - (ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
 - (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

4. รายการประกอบแผนผัง
5. นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการ เพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม



ในอดีตจนถึงปัจจุบันองค์ประกอบของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีการปรับปรุงแก้ไขแต่
ฉบับดังนี้

ตารางที่ 1 รายละเอียดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

รายละเอียด	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่1) พ.ศ. 2542	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่2) พ.ศ. 2549	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ. 2556
ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	✓	✓	✓	✓
ผังโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง	✓	✓	✓	✓
ผังแสดงที่โล่ง		✓	✓	✓
ผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค			✓	✓
FAR			✓	✓
OSR			✓	✓
BAF				✓
FAR Bonus			✓	✓

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ. 2556 มีความแตกต่างจากผังเมืองรวม
กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) พ.ศ. 2549 ในเรื่องการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน
คือมีการปรับขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อุตสาหกรรม ชนบท
และเกษตรกรรม ให้มีขนาดพื้นที่ลดน้อยลงจากเดิม และเพิ่มขนาดพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
พาณิชยกรรม อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ขึ้น แม้ว่าจะทำการลดที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยลง แต่ยังคงพบว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยมีสัดส่วนมาก
ที่สุด ในเรื่องของการปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินมีการปรับเปลี่ยนเพื่อสนับสนุนและ
สอดคล้องกับนโยบายและโครงการของรัฐ อาทิ เช่นการปรับพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่ง
มวลชนทางราง นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มมาตรการสร้างแรงจูงใจให้กับเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ
คือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน โดยในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2)
พ.ศ. 2549 มีรายละเอียด เรื่อง FAR Bonus เพียงหัวข้อพื้นที่ประโยชน์สาธารณะ และที่จอดรถยนต์
สาธารณะ แต่ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ. 2556 จะเพิ่มอีก 3 หัวข้อ คือ
ที่อยู่อาศัยรายได้น้อย พื้นที่รับน้ำ และอาคารประหยัดพลังงาน ส่งผลให้เจ้าของที่ดินหรือ
ผู้ประกอบการมีทางเลือกในการสร้างอาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยได้เพิ่มสูงขึ้นจากเดิมสูงสุด 20 % เพิ่ม
มากขึ้นจากเดิม

2.1.2 การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินจำนวน 10 ประเภท มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสุขภาพลักษณะความปลอดภัย และสวัสดิภาพของสังคม ให้มีความสอดคล้องกับศักยภาพของระบบคมนาคมและขนส่ง การสาธารณสุขโรค และการสาธารณสุขการ และรวมถึงรองรับการพัฒนาเมืองในอนาคตอีกด้วย โดยแบ่งออกเป็น 10 ประเภทดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1-ย.4)

- ย.1 เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณชานเมือง
- ย.2 เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีบริเวณชานเมือง
- ย.3 เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีบริเวณชานเมือง
- ย.4 เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีบริเวณชานเมืองที่อยู่ในเขตการ

ให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5-ย.7)

- ย.5 เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน
- ย.6 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม
- ย.7 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในที่อยู่ในเขตการให้บริการ

ของระบบขนส่งมวลชน

3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8-ย.10)

- ย.8 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ
- ย.9 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่อยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- ย.10 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

4. พาณิชยกรรม (พ.1- พ.5)

- พ.1 เพื่อใช้เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตของประชาชนที่อยู่บริเวณชานเมือง

- พ.2 เพื่อใช้เป็นประโยชน์ศูนย์ชุมชนชานเมืองเพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า การบริการ และนันทนาการ ให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน

- พ.3 เพื่อใช้เป็นประโยชน์ศูนย์พาณิชยกรรมเมือง รองรับกิจกรรมทางธุรกิจการค้า การบริการ และนันทนาการ

- พ.4 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมรองส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ บริเวณรอบขอบเขตการให้บริการระบบขนส่งมวลชน

- พ.5 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรมหลัก ส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

5. อุตสาหกรรม (อ.1-อ.2)

- อ.1 เพื่อเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรม ประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย

- อ.2 เพื่อเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อม สำหรับการประกอบกิจกรรม ประเภทอุตสาหกรรมการผลิต

6. คลังสินค้า (อ.3)

- อ.3 เพื่อเป็นคลังสินค้าสำหรับการขนส่งในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

7. อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.1-ก.3)

- ก.1 เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมที่มีข้อจำกัด ด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

- ก.2 เพื่อสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

- ก.3 เพื่อการสงวนรักษาธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และการส่งเสริมการ เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อยบริเวณชายฝั่งทะเล

8. ชนบทและเกษตรกรรม (ก.4-ก.5)

- ก.4 เพื่อเกษตรกรรม การสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติ และการส่งเสริมเศรษฐกิจ การเกษตร

- ก.5 เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน ในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

9. อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (ศ.1-ศ.2)

- ศ.1 เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และการส่งเสริม กิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว

- ศ.2 เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรม ด้านพาณิชย์กรรม การบริการ และการท่องเที่ยวในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม

10. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

- เพื่อเป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์

การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถแบ่งออกเป็นหมวดที่สำคัญได้ 4 หมวด คือ 1. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมักจะอยู่บริเวณใจกลางเมือง ส่วนบริเวณชานเมืองจะมีความหนาแน่นลดลงมาโดยมากมักจะอาศัยเป็นลักษณะบ้านเดี่ยว 2. การใช้ที่ดินเพื่อการทำงานและประกอบอาชีพ ร้านค้ารวมถึงบริการต่างๆมักตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง มีการกระจายตัวตามถนนสายสำคัญ มีการเชื่อมโยงกับการเดินทางหลายรูปแบบ 3. การใช้ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์และการพักผ่อนหย่อนใจ 4. การใช้ที่ดินเพื่อการบริหารสาธารณะ จะเห็นว่าในแต่ละหมวดมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกัน และมีตำแหน่งที่ตั้งที่มีลักษณะแตกต่างกันอีกด้วย นอกจากนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับการคมนาคมขนส่ง (Kaiser et al., 1995) กล่าวคือย่านแต่ละย่านไม่สามารถดำเนินกิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่นั้นๆ ได้ แต่ต้องมีการเคลื่อนย้ายระหว่างย่าน ทั้งการเคลื่อนที่ของคน และสินค้าต่างๆ ล้วนต้องพึ่งพาการคมนาคม ในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองอาจไม่จำเป็นต้องอยู่ที่ตำแหน่งศูนย์กลางเมือง แต่โดยมากย่านนี้มักจะมีการคมนาคมที่หนาแน่น (Murphy, 1974) ซึ่งสอดคล้องกับความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคมที่กล่าวโดย Kaiser

2.1.3 การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

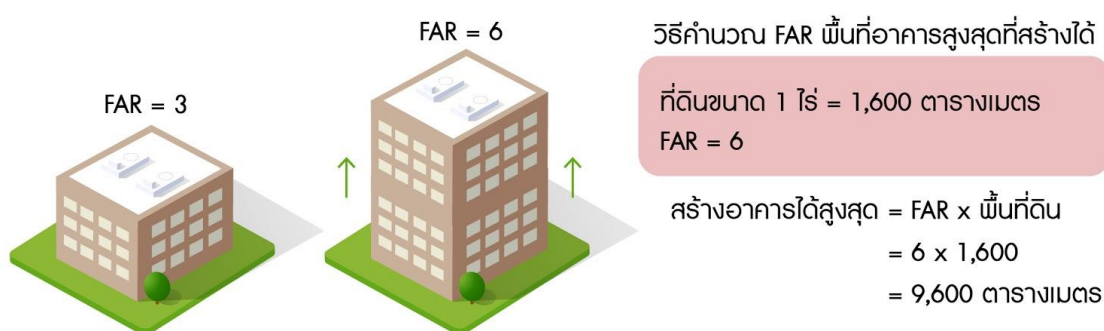
การกำหนดระดับความหนาแน่นมวลอาคารเป็นการควบคุมสภาพแวดล้อมและเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในแต่ละบริเวณ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อควบคุมความหนาแน่นของกิจกรรม และลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาเมืองในอนาคต (Dolnick & Davidson, 1999) ในกรุงเทพมหานครได้มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายวิธี ดังนี้

1. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือ Floor Area Ratio เป็นเครื่องมือหนึ่งของการควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงกิจกรรมต่างๆในเมือง เพื่อให้กิจกรรมในแต่ละพื้นที่มีความสอดคล้องกันกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยหลักการในการกำหนดค่า FAR มีหลักการพิจารณาปัจจัยด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ โดยการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ถูกกำหนดโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครซึ่งพิจารณาจากการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยใช้แผนที่ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) มาตรฐาน 1:1,000 และ 1:5000 ข้อมูลที่พิจารณาประกอบไปด้วย ขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่ครอบคลุมอาคาร ระยะระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดิน จำนวนชั้นของอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร รวมถึงมีการจัดเก็บข้อมูลเกี่ยวกับ ขนาดครัวเรือน รายได้ และลักษณะการถือครองที่ดิน เมื่อเก็บข้อมูลแล้วจะสามารถนำมาคำนวณหาค่า FAR ที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่ การกำหนดค่าจะช่วยควบคุมพื้นที่อาคารให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้มีความสอดคล้องกันระหว่างความหนาแน่นของการพัฒนาการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เมื่อแปลงที่ดินถูกกำหนดค่า FAR แล้ว

เจ้าของที่ดินจะไม่สามารถสร้างอาคารที่มีค่า FAR เกินที่กำหนดได้ โดยมีสูตรการคำนวณค่า FAR ของแปลงที่ดินแต่ละแปลงดังนี้

$$\text{FAR} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$



ที่ดินขนาดเท่ากัน แต่สร้างอาคารได้เล็กกว่า เพราะ FAR ต่างกัน

TOOKTEE

ภาพที่ 4 วิธีการคำนวณค่า FAR

ที่มา : tooktee.com/content/detail/1333/far-osr

2. อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม หรือ Open Space Ratio เป็นอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปกคลุมพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมมีความสัมพันธ์กันระหว่างพื้นที่ของอาคาร โดยมีสูตรคำนวณดังนี้

$$\text{OSR} = \frac{\text{พื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม} \times 100}{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}$$



ภาพที่ 5 วิธีการคำนวณค่า OSR

ที่มา : tooktee.com/content/detail/1333/far-osr

ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ควบคู่กับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำแนกประเภทที่ดิน ยกตัวอย่างเช่น ในพื้นที่พาณิชย์กรรม พ.5 ได้มีการกำหนดค่า FAR ที่ 10 และ ค่า OSR ที่ 3 % หมายความว่าหากเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่ 1 ไร่ (1,600 ตร.ม.) เจ้าของที่ดินสามารถสร้างอาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยได้สูงสุด 16,000 ตร.ม. และต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมอย่างน้อย 480 ตร.ม. การกำหนดค่า FAR และ ค่า OSR ในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกันเป็นการควบคุมความหนาแน่นให้มีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ได้

3. อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)

อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินหรือ Building Coverage Ratio เป็นค่าที่บอกอาคารมีพื้นที่ปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินเป็นเท่าไร โดยมีสูตรคำนวณดังนี้

$$BCR = \frac{\text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน} \times 100}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

4. ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด (Minimum Lot Size)

ขนาดแปลงที่ดินที่เล็กสุดในการพัฒนาที่ดิน กำหนดเพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากรหรือระดับความเข้มข้นของกิจกรรม โดยใช้เป็นบานในการคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และกำหนดขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินในมาตรการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (Land Subdivision Control)

5. ความสูง (Height)

การกำหนดความสูงสูงสุดของอาคารเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม และภูมิทัศน์เมือง

6. ระยะถอยร่น (Set Back)

เป็นการกำหนดที่ว่างด้านหน้า ซ้าย และหลังอาคาร เพื่อรักษาสภาพแวดล้อม ความเป็นส่วนตัว และลดความแออัดของเมือง

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

การควบคุมอาคารในประเทศไทยได้แนวคิดพื้นฐานมาจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินลักษณะหนึ่ง โดยจะมีความแตกต่างกันระหว่างการควบคุมอาคารในอดีตและปัจจุบัน ดังนี้

2.2.1 แนวคิดการควบคุมอาคารในต่างประเทศ

ในต่างประเทศแนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารจะแตกต่างกันออกไป ยกตัวอย่างในสหรัฐอเมริกา เรื่องแนวคิดการควบคุมอาคารบริเวณชายฝั่งของสหรัฐอเมริกา กฎหมายควบคุมอาคารจะแตกต่างจากกฎหมายควบคุมอาคารบนบก ความเสียหายที่เกิดขึ้นจะมีความรุนแรงมาก อาทิเช่น การพังทลายของอาคารส่งผลกระทบต่อผู้คน และทรัพย์สิน หากขึ้นส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารถูกน้ำหรือกระแสลมพัดไป ดังนั้นจึงมีมาตรการเบื้องต้นในการควบคุมดูแล เช่น การกำหนดระยะถอยร่นบริเวณชายฝั่งทะเล โดยการออกพระราชกฤษฎีกาขอบเขตของทะเล อีกทั้งการควบคุมอาคารแต่ละรัฐไม่เหมือนกันขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่ชายฝั่งของแต่ละรัฐ ตัวอย่างเช่น ในรัฐฟลอริดา มีการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้างตามแนวชายฝั่งในปี 1985 โดยมีการพิจารณาจากกระแสลมพายุในรอบ 100 ปี และมีการกำหนดเขตก่อสร้างออกเป็น 2 เขต คือ เขตซึ่งการก่อสร้างต่างๆ จะต้องให้รัฐกำหนดกฎข้อบังคับในการอนุญาตวางข้อกำหนดต่างๆได้ และเขตที่รัฐมีอำนาจในการกำหนดโครงการโดยพิจารณาเป็นกรณี ประเด็นที่สำคัญคือแนวคิดการควบคุมอาคารบริเวณชายฝั่งทะเลเป็นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพทางธรรมชาติที่มีความแตกต่างกัน ซึ่งจะต่างกับกฎหมายควบคุมอาคารของไทยที่ไม่มีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณชายฝั่งทะเล (อนุพงษ์ โพร่งประภา, 2540) สรุปได้ดังนี้ 1. การกำหนดระยะร่นบริเวณชายฝั่งจะกำหนดจากระดับน้ำสูงปานกลาง กับเส้นฐาน หรือแนวน้ำลงต่ำสุดเป็นเกณฑ์ 2. กฎเกณฑ์ที่รัฐออกมาควบคุมนั้นจะมีความแตกต่างในรายละเอียดของแต่ละพื้นที่ เช่น ในรัฐที่ได้รับอิทธิพลจากพายุเฮอริเคนฮิวโกและแอนดรูว์ มาตราฐานของอาคารจะสามารถออกแบบให้ทนกับพายุที่มีความเร็วลม 110-115 ไมล์ต่อชั่วโมง ซึ่งในจุดนี้จะแตกต่างจากในประเทศไทย ที่กฎหมายควบคุมอาคารต่างๆจะถูกกำหนดโดยรัฐส่วนกลาง ซึ่งจะไม่คำนึงถึงความแตกต่างของท้องถิ่น

2.2.2 แนวคิดการควบคุมอาคารในประเทศไทยในอดีต

การควบคุมอาคารในประเทศไทยในอดีตจะเน้นในเรื่องของความสะอาดเป็นหลัก ซึ่งไม่ได้มีแนวคิดเกี่ยวกับความปลอดภัยของประชาชน หรือความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร แต่ต่อมาเมื่อเมืองมีการพัฒนามากขึ้น มีการสร้างอาคารเพิ่มขึ้นมากกว่าแต่ก่อน และเกิดเหตุการณ์ไฟไหม้เพิ่มมากขึ้น ทำให้รัฐบาลมีแนวคิดป้องกันอัคคีภัย และการระงับอัคคีภัย รัฐบาลจึงได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 ซึ่งจะควบคุมเฉพาะบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ แต่การก่อสร้างอาคารตามปกตินั้นก็เกิดปัญหาด้วยเช่นกัน เนื่องจากการขาดความรู้และข้อกำหนดควบคุมทำให้อาคารไม่แข็งแรง ไม่ปลอดภัย และผิดหลักการในการสร้าง ส่งผลต่อความปลอดภัยต่อประชาชนเป็นอย่างมาก ด้วยเหตุนี้กระทรวงมหาดไทยจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2478 โดยหากจะใช้ท้องที่ใดให้ประกาศเป็นพระราชกฤษฎีกา ส่วนข้อบังคับและรายละเอียดให้ออกเป็นกฎกระทรวงหรือพระราชบัญญัติ แต่พบปัญหาคือการควบคุมอาคารในอดีตไม่ได้มีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และขอบเขตการบังคับใช้เฉพาะบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกาประกาศ อีกทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความสะอาด ปลอดภัย จะควบคุมเฉพาะอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เท่านั้น ทำให้ต้องมีการปรับเปลี่ยนในเวลาต่อมา

2.2.3 แนวคิดการควบคุมอาคารในประเทศไทยในปัจจุบัน

แนวคิดการควบคุมอาคารในปัจจุบันได้เกิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขึ้น ซึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับความแข็งแรงมั่นคงของอาคาร ความปลอดภัยจากอัคคีภัย การสาธารณสุข และการสถาปัตยกรรม เป็นแนวคิดที่มาจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 แต่ที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีเพิ่มเติม คือในเรื่องของการควบคุมอาคารกว้างมากขึ้น เพื่อรองรับต่อการขยายตัวของเมือง โดยวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์หลัก ๆ อยู่ 8 หัวข้อ ได้แก่

1. ความมั่นคงแข็งแรง เป็นวัตถุประสงค์หลักของกฎหมายควบคุมอาคาร ปรากฏท้ายพระราชบัญญัติในมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง)
2. ความปลอดภัย มีการควบคุมอาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายให้เป็นไปตามที่กำหนด ปรากฏในพระราชบัญญัติในมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) มาตรา 46 และมาตรา 47
3. ป้องกันอัคคีภัย มีการออกกฎกระทรวงควบคุมเพื่อป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ กำหนดบันไดหนีไฟ และ ระบบท่อเก็บสำรองน้ำดับเพลิง ปรากฏในพระราชบัญญัติในมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) มาตรา 79

4. ด้านสาธารณสุข ได้มีการกำหนดแบบห้องน้ำ ระบบน้ำ การระบายของเสีย การกำจัดขยะ และระบบแสงสว่าง ปรากฏในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) กฎกระทรวงฉบับที่ 3 (พ.ศ.2535) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 8
5. ด้านสภาพแวดล้อม ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2535) ซึ่งเป็นกฎกระทรวงควบคุม อาคารสูง หมวดที่ 3 และที่ 5
6. ด้านการผังเมือง เพื่อลดปัญหาในการก่อสร้างอาคารกระจายตัวกันไม่เป็นระเบียบ ปรากฏอยู่ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) กฎกระทรวงฉบับที่ 16 (พ.ศ.2530) ลงวันที่ 4 มีนาคม 2530 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2525
7. ด้านสถาปัตยกรรม มีการกำหนดลักษณะแบบ ที่ตั้งอาคาร แนวอาคารและเนื้อที่ว่างภายนอก ปรากฏอยู่ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมอาคารก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 4 และ หมวด 5
8. ด้านความสะดวกในการจราจร มีการกำหนดเกี่ยวกับการจอดรถยนต์ เพื่อให้มีที่จอดรถยนต์เพียงพอไม่มีการจอดขวางทางจราจร ปรากฏอยู่ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 79 ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ลงวันที่ 30 เมษายน 2517

จะเห็นว่าวัตถุประสงค์ของการควบคุมอาคารมีการครอบคลุมในหลาย ๆ ด้าน แต่ในทางความเป็นจริงการอนุมัติอาคารนั้นคำนึงเพียงความแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเท่านั้น ทำให้การก่อสร้างไม่เป็นระเบียบ ขาดคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ส่งผลให้ทำลายทัศนียภาพ และสภาพแวดล้อมโดยรอบอาคาร ไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ (อนุพงษ์ โพรังประภา, 2540)

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

2.3.1 การกำเนิดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

การควบคุมความหนาแน่นของเมืองเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาเมือง เพื่อป้องกันการพัฒนาที่ดินที่เกิดจากความต้องการเจ้าของที่ดินเพียงอย่างเดียว ขาดการคำนึงถึงสภาพแวดล้อมของที่ดิน และผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ในต่างประเทศโซนตะวันตกได้ใช้มาตรการควบคุมความหนาแน่นต่างๆ ตั้งแต่ปลายศตวรรษที่ 19 จนถึงต้นศตวรรษที่ 20 โดยแต่ละเมืองมีการกำหนดความสูงอาคารที่แตกต่างกัน ตัวอย่างเช่น ในทศวรรษที่ 1880 กรุงเบอร์ลินได้ควบคุมความสูงอาคารไม่เกิน 78 ฟุต ในทศวรรษที่ 1890 นครบอสตันควบคุมความสูงอาคารไม่เกิน 125 ฟุต และนครลอสแอนเจลิสควบคุมความสูงอาคารไม่เกิน 150 ฟุต ในทศวรรษที่ 1900 นครซูริคควบคุมความสูงอาคารไม่เกิน 43 ฟุต และกรุงลอนดอนควบคุมความสูงอาคารไม่เกิน 80 ฟุต จากข้างต้นจะเห็นว่าในแต่ละที่มีการควบคุมความสูงอาคารที่แตกต่างสาเหตุเพราะสภาพแวดล้อมของพื้นที่และข้อกำหนดกฎหมายที่แตกต่างกัน

ต่อมาในประเทศสหรัฐอเมริกาเริ่มพัฒนาการกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Planning) เพื่อแยกย่านชกเสื้อผ้าของชาวจีนออกจากย่านที่พักอาศัย เป็นครั้งแรกที่นครซานฟรานซิสโก ในปี พ.ศ. 2410 และในปี พ.ศ. 2459 มหานครนิวยอร์กได้นำกฎหมายผังเมืองว่าด้วยการกำหนดย่านการใช้ที่ดินมาบังคับใช้ร่วมกับข้อกำหนดควบคุมอาคารสูงอาคารและระยะร่นอาคาร เช่น การห้ามสร้างอาคารสูงเกินสองเท่าครึ่งของความกว้างถนนนั้นในถนนบางสาย (ธงชัย โจรงานนท์, 2553) ประชาชนบางกลุ่มเห็นว่าการใช้บังคับกฎหมายผังเมืองควบคู่กับกฎหมายอื่นเป็นการริดรอนสิทธิ แต่คำตัดสินของศาลสูงอเมริกาใน ปี พ.ศ. 2469 ได้ตัดสินว่าไม่เป็นการริดรอนสิทธิเสรีภาพ และเป็นมาตรการที่เหมาะสม ส่งผลให้การกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นถือเป็นแม่แบบของการผังเมืองในสหรัฐอเมริกาตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

ต่อมาการประดิษฐ์ลิฟท์ที่ถูกพัฒนาทั้งจากระบบเครื่องกลและระบบขับเคลื่อนด้วยไอน้ำเกิดขึ้น และใน ปี พ.ศ.2466 - 2467 ลิฟท์ไฟฟ้าอัตโนมัติได้ถูกพัฒนาในเชิงพาณิชย์ ส่งผลให้เกิดการสร้างอาคารสูงเป็นจำนวนมากในมหานครชิคาโก และนิวยอร์กประเทศสหรัฐอเมริกา โดยทำให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่โล่งและความหนาแน่นของประชากรในเมือง ทำให้สถาปนิกชาวอเมริกันชื่อ Raymond Hood ต้องการแก้ไขไม่ให้อาคารมีความหนาแน่นมากเกินไปจึงเสนอแนวทางในการควบคุมการใช้สอยอาคารขึ้นเป็นครั้งแรก และนิยามเป็น Floor Area Ratio หรือ FAR ในปี พ.ศ. 2478 (ธงชัย โจรงานนท์, 2553) โดยมีหัวข้อที่น่าสนใจเกี่ยวกับ FAR คือ มาตรฐานการวัดขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคารสำนักงาน (The Standard Method of Floor Measurement for Office Buildings) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2458 และมีการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้ความเหมาะสมมากยิ่งขึ้นใน ปี พ.ศ. 2495

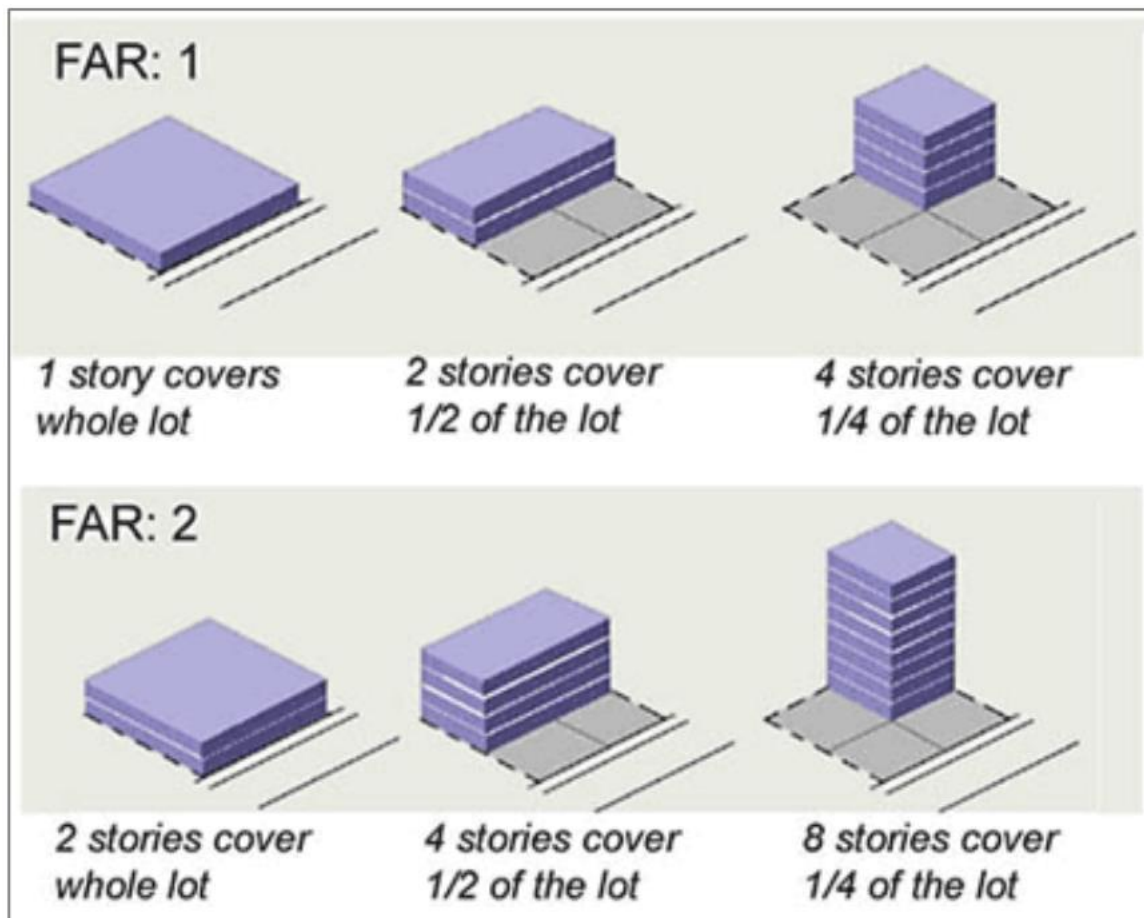
ในปี พ.ศ. 2503 ถึง ปี พ.ศ. 2513 ชิคาโกเป็นมหานครที่เน้นมาตรการกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาอาคารสูงในย่านธุรกิจกลางเมืองจนประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก จากความสำเร็จนี้เป็นผลมาจากกฎหมายผังเมือง หรือ Zoning Code ในปี พ.ศ. 2500 ในขณะที่เมืองอื่น เช่น มหานครนิวยอร์กมีการนำเรื่อง FAR มาใช้ในปี พ.ศ. 2504 ซึ่งนำมาใช้หลังชิคาโก ต่อมาใน พ.ศ. 2519 นครซานฟรานซิสโกได้นำมาตรการ FAR มาบังคับใช้ แต่เริ่มจากการบังคับใช้เพียงบางย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินเท่านั้น แต่ภายหลังก็ได้มีการบังคับกระจายไปยังเมืองต่าง ๆ แต่ข้อกำหนดจะแตกต่างกันตามแต่สภาพแวดล้อมและข้อจำกัดของสภาพพื้นที่

ในปัจจุบันการกำหนดค่า FAR มีความละเอียดมากขึ้นกว่าเดิม มีการกำหนดเทศนิยามตั้งแต่ 1 ตำแหน่ง ไปจนถึง 3 ตำแหน่ง การกำหนดอาจมีการคิดจากขีดจำกัดสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ สภาพแวดล้อม รวมไปถึงความหนาแน่นของประชากร และวิถีชีวิตของประชาชนด้วย ยกตัวอย่างเช่น ในกลุ่มประเทศยุโรปและสหรัฐอเมริกา ประเทศไชนูโรปมีค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรมากกว่าประเทศอเมริกาเหนือประมาณ 5 เท่า ในด้านการใช้รถยนต์ส่วนตัวประเทศไชนูโรปใช้รถยนต์ส่วนตัวน้อยกว่าสหรัฐอเมริกาประมาณ 2 เท่า การกำหนดค่า FAR ในเอเชีย ในประเทศอินเดีย เมืองกัลกัตตาเป็นเมืองที่มีความหนาแน่นของประชากรสูง แต่ได้กำหนดค่า FAR ที่ 2 และกำหนดความสูงอาคารไม่เกิน 20 เมตร และค่า FAR เฉลี่ยในประเทศอินเดียได้กำหนดค่า FAR เพียง 1.5 เท่านั้น ซึ่งขัดแย้งกับจำนวนประชากรและความหนาแน่นในประเทศอินเดีย นักผังเมืองในต่างประเทศจึงเรียกร้องให้มีการปรับค่า FAR เพื่อให้มีค่า FAR มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น

2.3.2 นิยามของการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร (Floor Area Ratio : FAR) หมายถึง อัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุดที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเทียบกับขนาดของแปลงที่ดินนั้น เช่น หากกำหนด FAR เท่ากับ 5 และแปลงที่ดินมีขนาด 400 ตารางวา หรือ 1 ไร่ แสดงว่าเจ้าของที่ดินสามารถก่อสร้างอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมกันไม่เกิน 8000 ตารางเมตร

ในบางประเทศอาจไม่ใช้คำว่า Floor Area Ratio ยกตัวอย่างเช่น ออสเตรเลีย ได้ใช้คำว่า Floor Space Ratio หรือ Floor Space Index แทนคำว่า Floor Area Ratio ซึ่งรายละเอียดอาจครอบคลุมเนื้อหาที่แตกต่างกัน (Merriam, 2004) อย่างในประเทศสหรัฐอเมริกา พื้นที่อาคารหมายถึงส่วนที่ปกคลุมและส่วนที่ยื่นของอาคารทั้งหมด รวมส่วนลาดเอียงของหลังคา และพื้นที่ที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ พื้นที่จัดวางพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้ (ธงชัย โรจนกนันท์, 2553)



ภาพที่ 6 ตัวอย่างการกำหนด FAR ที่สัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคาร และพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน

ที่มา : ธงชัย โรจนกันนท์

การกำหนดค่า FAR มีจุดประสงค์ที่เพื่อควบคุมระดับกิจกรรมและความหนาแน่นของประชากร โดยในกรุงเทพมหานครมีการกำหนดค่า FAR ที่แตกต่างกันตามแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตัวอย่างเช่น บริเวณพื้นที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งแยกย่อยออกเป็น 3 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ที่ดินประเภท ย.1, ย.2, ย.3, ย.4) มีค่า FAR ระหว่าง 1-3 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ที่ดินประเภท ย.5, ย.6, ย.7) มีค่า FAR ระหว่าง 4-5 และ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นหนาแน่นมาก (ที่ดินประเภท ย.8, ย.9, ย.10) มีค่า FAR ระหว่าง 6-8 ในบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมสามารถแบ่งแยกย่อยเป็น 3 ประเภท คือ พื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นน้อย (พ.1) มีค่า FAR ที่ 5 พื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นปานกลาง (พ.2, พ.3, พ.4) มีค่า FAR ที่ 6-8 และพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นมาก (พ.5) กำหนดค่า FAR ไว้สูงสุดที่ 10

ประเด็นที่น่าสนใจในการกำหนดค่า FAR บริเวณพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรมคือมีการกำหนดค่า FAR ไว้สูงมาก เนื่องจากอิงจากสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ที่มีแนวโน้มว่าจะเกิด

ปัญหาด้าน สาธารณูป และสาธารณูปการไม่เพียงพอ ส่วนในบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นน้อยกรณีในต่างประเทศได้กำหนดค่า FAR ระหว่าง 1.5 – 3.6 แต่ในกรุงเทพมหานครได้กำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นน้อยมีค่า FAR 5 ซึ่งควรที่จะจัดอยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นปานกลางจะเหมาะสมมากกว่า หากเปรียบเทียบค่า FAR ที่กำหนดกับต่างประเทศจะพบว่าบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นปานกลาง และพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นมาก มีการกำหนดค่า FAR ใกล้เคียงกับในต่างประเทศและมีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง ยกเว้นเพียงบางพื้นที่ที่มีการกำหนดค่า FAR ไว้สูง คือ สุขุมวิท อโศก และสีลม ส่งผลให้เกิดความหนาแน่นของประชากร และความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สูงมาก (ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง, 2558)

2.3.3 การพัฒนาการผังเมืองและการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในประเทศไทย

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ทำให้ในประเทศไทยมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้น โดยมีผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำแนกย่านการใช้ที่ดิน ผังระบบคมนาคมและขนส่ง แต่มีปัญหาคือมีลักษณะใกล้เคียงกันทั่วทั้งประเทศ ต่อมาเกิดความเปลี่ยนแปลงจากการประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 พ.ศ. 2549 เนื่องจากมีการกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นระดับความหนาแน่นที่แตกต่างกัน มีการแบ่งย่าน และกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สูงสุดที่ 10:1 และในปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้ใช้ผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ.2556 ขึ้น

จากการรวบรวมเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การกำหนดค่า FAR สามารถทำได้หลายแนวทาง (ธงชัย โรจนกันนท์, 2553) อาทิเช่น

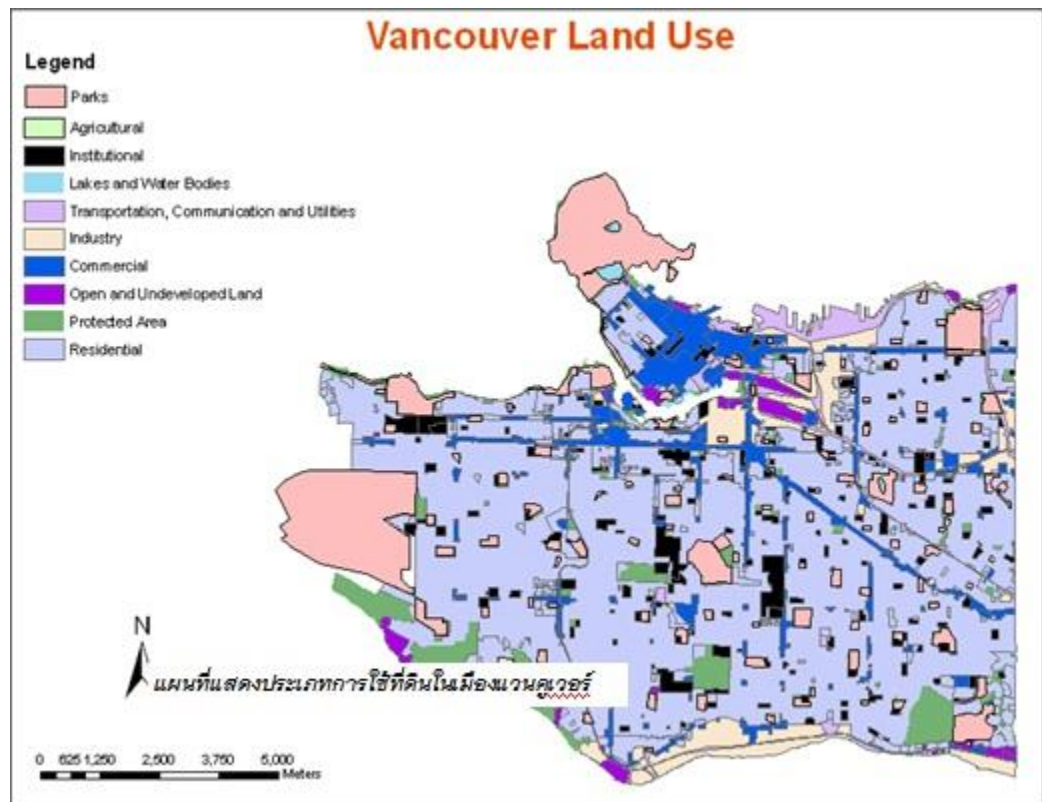
1. การกำหนดโดยพิจารณาจากขีดจำกัดของระบบสาธารณูปโภค
- 2.การกำหนดโดยการอนุรักษ์รูปทรงและรูปแบบเมือง (Urban Form and Pattern Conservation)
- 3.การกำหนดโดยพิจารณาภาวะเสี่ยงภัยของเมือง (Urban Disaster Risk)
- 4.การกำหนดโดยพิจารณาองค์ประกอบบรรเทาผลกระทบของภาวะภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง (Climate Change)

นอกเหนือจากกำหนดค่า FAR ที่สูงสุดแล้ว ในบางประเทศมีการกำหนดค่า FAR ขั้นต่ำด้วย เพื่อให้เจ้าของที่ดินต้องทำการพัฒนาที่ดินของตนเองขั้นต่ำตามที่กำหนด การกำหนดเช่นนี้เพื่อให้รัฐเกิดความคุ้มทุนในการพัฒนาเมือง เนื่องจากในทุกๆปี รัฐต้องมีการบำรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้มีประสิทธิภาพอยู่เสมอ ดังนั้นเพื่อให้เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของการกำหนดค่า FAR ในแต่ละประเทศ จะยกตัวอย่างการกำหนดค่า FAR ในแต่ละประเทศโดยเลือกเป็นมหานครที่มีความใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานครดังนี้

1. นครแวนคูเวอร์

นครแวนคูเวอร์มีการกำหนดค่า FAR ที่แตกต่างกันไปในแต่ละย่านโดยมีการกำหนดค่าที่สามารถสร้างได้สูงสุด เช่น ในย่านเกษตรกรรมมีการกำหนดค่า FAR เพียง 0.12 ในย่านที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวกำหนดค่า FAR ที่ 0.6 และในย่านพาณิชย์กรรมและย่านอุตสาหกรรมมีการกำหนดค่า FAR ที่ 5 นครแวนคูเวอร์มีการกำหนดค่า FAR ที่น่าสนใจ เนื่องจากในพื้นที่ประวัติศาสตร์ ย่าน เอลทาวน์ (Yale Town) มีการกำหนดค่า FAR ที่ 5 เท่ากับย่านพาณิชย์กรรมและย่านอุตสาหกรรม แสดงให้เห็นว่าไม่ว่าจะเป็นย่านใดถ้ามีการพิจารณาปัจจัยต่างๆว่ามีค่าที่เหมาะสม ก็สามารถที่จะกำหนดค่า FAR ตามที่คำนวณได้ โดยปัจจัยที่นครแวนคูเวอร์ใช้พิจารณามี 6 ปัจจัย ได้แก่ ความหนาแน่นของประชากร บริบททางกายภาพของพื้นที่ ระยะถอยร่นด้านหน้า ระยะถอยร่นด้านหลัง ระยะถอยร่นด้านข้าง และความสูงอาคาร ยกตัวอย่างการควบคุมความหนาแน่น และการควบคุมอาคารของนครแวนคูเวอร์ ในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากมีการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ไว้ 0.6-1.0 และกำหนดอัตราส่วนพื้นที่คลุมดินไม่เกิน 55% บางย่านจะไม่กำหนดในส่วนนี้ ในขณะที่ย่านพาณิชย์กรรมมีการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไว้ที่ 1.2-5.0 และไม่มีกำหนดอัตราส่วนพื้นที่คลุมดิน

การควบคุมความหนาแน่นและรูปแบบอาคารในนครแวนคูเวอร์ จะมีการควบคุมความหนาแน่นโดยใช้การกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ในบางย่านอาจมีการใช้การควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมพื้นที่ดิน เช่นในย่านที่อยู่อาศัยน้อย ได้มีการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมพื้นที่ดินไว้ที่ 35 -40 % มีการกำหนดความสูงอาคาร โดยในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและปานกลางจะกำหนดให้มีความสูงไม่เกิน 10.7 เมตร ในขณะที่ย่านพาณิชย์กรรมมีการกำหนดความสูงตั้งแต่ 9.2 เมตรจนถึง 28.1 เมตร ต่อมาในนครแวนคูเวอร์ใช้วิธีควบคุมระยะถอยร่นของอาคาร โดยควบคุมทั้งด้านหน้าอาคาร พื้นที่ข้างอาคาร และพื้นที่หลังอาคาร เช่นในย่านที่อยู่อาศัยน้อยต้องมีระยะร่นหน้าอาคารไม่ต่ำกว่า 4.9 เมตร มีการควบคุมปริมาณแสงแดด พื้นที่จอดรถยนต์ และควบคุมรูปแบบภายนอกอาคาร เช่นในย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองที่สำคัญมีการกำหนดให้เกิดความต่อเนื่องของพื้นที่ขายสินค้าและบริการต่างๆ



ภาพที่ 7 รูปแบบโครงสร้างของเมืองแวนคูเวอร์

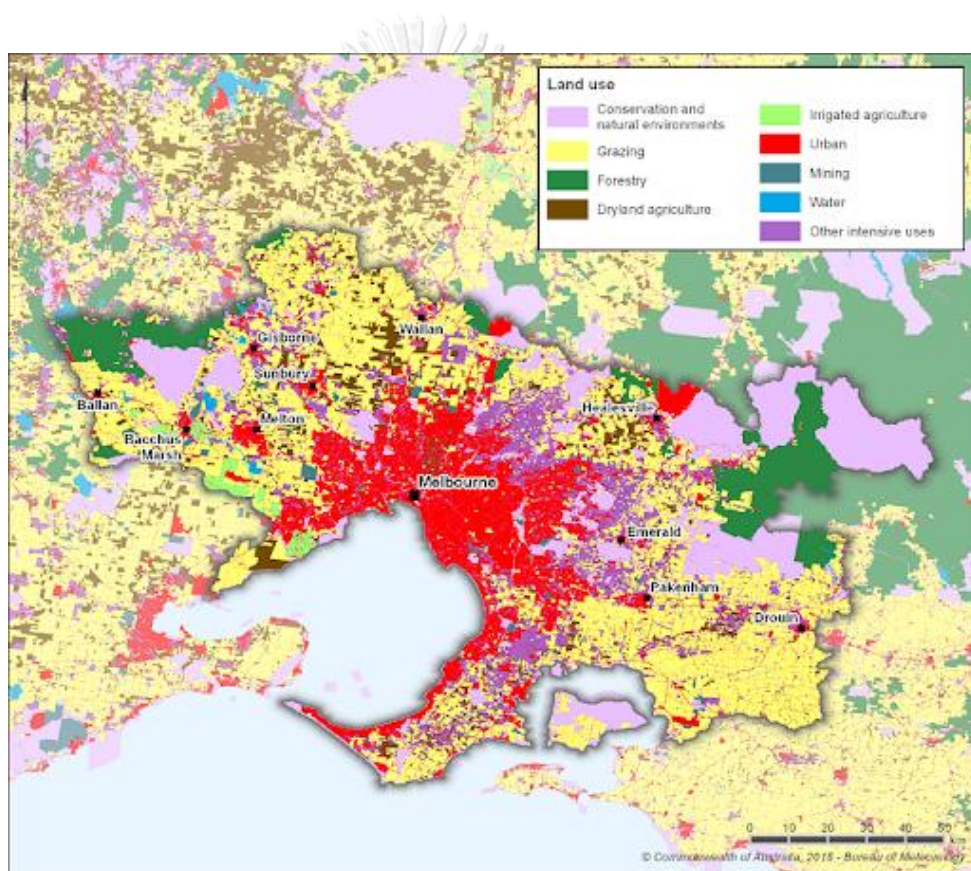
ที่มา : <https://adshara06510101.wordpress.com/category/รูปแบบโครงสร้างเมืองแวนคูเวอร์>

2. นครเมลเบิร์น

ในรัฐวิกตอเรียมีมาตรฐานควบคุมความหนาแน่นโดยการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Plot Ratio) โดยมีการกำหนดแตกต่างกันเพื่อให้มีความเหมาะสมในแต่ละย่าน และในรัฐวิกตอเรียมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน (Site Coverage) โดยจะเน้นควบคุมในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและย่านที่อยู่อาศัย โดยกำหนดไม่เกินร้อยละ 60 การควบคุมความสูงอาคารแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ การควบคุมจำนวนชั้น และการควบคุมความสูงรวมของอาคาร การควบคุมความสูงจะมีความแตกต่างกันเขตของแต่ละรัฐและตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยกเว้น ย่านที่อยู่อาศัยต่ำ ย่านที่อยู่อาศัยทั่วไป และย่านที่อยู่อาศัยที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน จะกำหนดความสูงของอาคารไม่เกิน 9-10 เมตร การกำหนดความสูงชั้นสำหรับอาคารที่อยู่อาศัยจะกำหนดที่ 3.5 เมตร และอาคารประเภทอื่นที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยจะกำหนดที่ 4 เมตร อีกทั้งในรัฐวิกตอเรียยังมีการควบคุมระยะถอยร่นของอาคาร ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ การควบคุมระยะถอยร่นอาคาร (Set Back) และการควบคุมระยะกันชน (Buffer) โดยในการควบคุมระยะถอยร่นอาคารจะแบ่งออกเป็นระยะถอยร่นจากถนนด้านหน้า และระยะถอยร่นจากถนนด้านข้าง โดยสรุปคือ

ในรัฐวิกตอเรีย จะมีการควบคุมความหนาแน่นและรูปแบบอาคาร 3 อย่าง ได้แก่ การควบคุมความหนาแน่นโดย Plot Ratio การควบคุมความสูงอาคาร และการควบคุมระยะถอยร่นอาคาร

ต่อมาในนครเมลเบิร์นพบว่าย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินเดียวกัน แต่อาจมีการกำหนดควบคุมความหนาแน่นที่แตกต่างกันออกไป เนื่องจากนครเมลเบิร์นเป็นไปตามการควบคุมและออกแบบการพัฒนา (Design and Development Overlay) ของแต่ละพื้นที่ ทำให้อาคารคลุมเพียงบางส่วนของย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยวิธีที่นครเมลเบิร์นใช้พิจารณาควบคุมความหนาแน่นของอาคาร คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Plot Ratio) โดยมีปัจจัยได้แก่ ระดับกลุ่มอาคาร จำนวนชั้น และระยะความสูง



ภาพที่ 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินในนครเมลเบิร์น

ที่มา:<http://www.bom.gov.au/water/nwa/2018/melbourne/regiondescription/geographicinformation.shtml>

3. สิงคโปร์

การควบคุมความหนาแน่น และรูปแบบอาคารตามผังแม่บทประเทศสิงคโปร์มีการกำหนดรายละเอียดต่างๆ ไว้ในเอกสาร “Development Control Parameters for Residential Development” เพื่อควบคุมการพัฒนาประเภทที่อยู่อาศัย และเอกสาร “Development Control

Parameters for Non-Residential Development” เพื่อควบคุมพื้นที่ที่ไม่ใช้ที่อยู่อาศัย โดยมีการควบคุมความหนาแน่น ความสูงอาคาร ความสูงระหว่างชั้นอาคาร และสัดส่วนพื้นที่สีเขียว

สิงคโปร์มีการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดไว้แต่ละย่าน โดยกำหนดเพื่อควบคุมความหนาแน่นให้สอดคล้องกับขีดความสามารถของโครงสร้างพื้นฐาน แต่ที่ดินบางแปลงอาจจะไม่สามารถสร้างอาคารได้ เนื่องจากต้องมีการพิจารณาจากเจ้าหน้าที่ว่ามีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมในบริเวณนั้นหรือไม่ โดยสิงคโปร์มีการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ที่ตั้ง รูปแบบแปลงที่ดิน รูปแบบอาคาร ความสูง และระยะถอยร่น อีกทั้งในการกำหนดค่า FAR ในประเทศสิงคโปร์มีความสัมพันธ์กับความสูงของอาคาร ในแต่ละย่านจะมีการควบคุมกำหนดค่า FAR และค่า BCR ที่แตกต่างกัน โดยจะยกตัวอย่างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย จะแบ่งประเภทออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ บ้าน(หนาแน่นต่ำ) หนาแน่นต่ำ หนาแน่นปานกลาง หนาแน่นปานกลางถึงสูง หนาแน่นสูง และหนาแน่นสูงมาก โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 จำแนกค่า FAR จำนวนชั้น และBCR ของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

ที่อยู่อาศัยประเภท	FAR	จำนวนชั้น	BCR
บ้าน(หนาแน่นต่ำ)	ขึ้นอยู่กับความสูงอาคาร	-	ไม่เกิน 35/40/45% ตามขนาดแปลง
หนาแน่นต่ำ	ไม่เกิน 1.4	5	ไม่เกิน 35/40/45% ตามขนาดแปลง
หนาแน่นปานกลาง	ไม่เกิน 1.6	12	ไม่เกิน 40 %
หนาแน่นปานกลางถึงสูง	ไม่เกิน 2.1	24	ไม่เกิน 40 %
หนาแน่นสูง	ไม่เกิน 2.8	36	ไม่เกิน 40 %
หนาแน่นสูงมาก	มากกว่า 2.8	มากกว่า 36	ไม่เกิน 40 %

ในประเทศสิงคโปร์มีการควบคุมความสูงของชั้นอาคารในแต่ละชั้น การควบคุมความสูงแต่ละชั้นจะใช้ควบคู่กับการควบคุมความหนาแน่นเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อมโดยรอบด้วย โดยจะมีการกำหนดความสูงอาคารชั้น 1 ไว้ที่ 5 เมตร เพื่อให้บรรยากาศตามถนนมีลักษณะโล่งตา มีทัศนียภาพที่สวยงาม การควบคุมความสูงจะแตกต่างกันตามแต่ละประเภทของการพัฒนา อาทิเช่น ประเภทพาณิชย์กรรม จะกำหนดความสูงระหว่างชั้นสูงสุดที่ 5 เมตร ประเภท

อุตสาหกรรม กำหนดความสูงระหว่างชั้นสูงสุดที่ 6 เมตร (สำหรับบริเวณที่มีการควบคุมความสูงอาคาร)

การควบคุมสัดส่วนพื้นที่สีเขียวในประเทศสิงคโปร์ คือการกำหนดปริมาณพื้นที่สีเขียวที่ต้องมีในโครงการ โดยจะมีข้อกำหนดต่างกันตามแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่น เช่น ในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย สามารถแบ่งสัดส่วนพื้นที่สีเขียวได้เป็น 2 แบบ คือ พื้นที่สีเขียวรวม (รวมพื้นที่สวนแนวราบ สวนผนัง และสวนหลังคา) และพื้นที่สีเขียวราบ

4. นครฟูกูโอกะ

นครฟูกูโอกะมีการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดแต่ต่างกันในแต่ละย่าน ดังนี้ ย่านที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยกำหนดค่า FAR ไม่เกิน 0.8 ในย่านที่พักอาศัยหนาแน่นมาก กำหนดค่า FAR ไว้ไม่เกิน 3 โดยนครฟูกูโอกะได้มีการกำหนดค่าอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ครอบคลุมอาคาร (Building Coverage Ratio) เพื่อควบคุมสภาพความแออัดของอาคาร โดยควบคุมแตกต่างกันในแต่ละย่าน ยกตัวอย่างเช่น ในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยได้กำหนดค่าอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ครอบคลุมอาคารไว้ที่ร้อยละ 50 ในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและสูงได้กำหนดค่าไว้ใกล้เคียงกับย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย คือ ร้อยละ 60 และในย่านพาณิชย์กรรมได้กำหนดอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ครอบคลุมอาคารไว้ที่ ร้อยละ 80 และมีข้อกำหนดควบคุมขนาดแปลงที่ดิน (Plot Size) เพื่อควบคุมความแออัดของอาคารอีกด้วย แต่ในการใช้ข้อกำหนดควบคุมขนาดแปลงที่ดินจะพบเพียงย่านที่อยู่อาศัยแนวราบประเภท 1 เท่านั้น โดยมีการกำหนดขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินไว้ 165 ตารางเมตร (นพินันท์ ตาปนานนท์, 2553) การควบคุมการใช้ประโยชน์ของนครฟูกูโอกะสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้ ในย่านเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทที่ 1 มีการกำหนดค่า FAR สูงสุดไว้ที่ 60,80 และกำหนดค่า BCR สูงสุดไว้ที่ 40,50 ซึ่งจะแตกต่างกับย่านเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทที่ 2 คือกำหนดค่า FAR สูงสุดที่ 80 และกำหนดค่า BCR สูงสุดที่ 50 ในย่านทั้งสองประเภทนี้มีการกำหนดความสูงอาคารที่ 10 เมตร และกำหนดระยะร่นที่ 1 เมตร ต่อมาในย่านเฉพาะที่อยู่อาศัยระดับปานกลางและสูง มีการควบคุมความหนาแน่นโดยการกำหนดค่า FAR สูงสุด 100,150 และ 200 กำหนดค่า BCR สูงสุด 50,50 และไม่มีการควบคุมความสูงอาคาร และระยะร่นดังแสดงในตารางที่ 3

ตารางที่ 3 การควบคุมความหนาแน่นในแต่ละย่านของนครฟูกูโอกะ

ย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน	FAR สูงสุด	BCR สูงสุด	ความสูงอาคาร (ม.)	ระยะร่น(ม.)
ย่านเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทที่ 1	60,80	40,50	10	1
ย่านเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทที่ 2	80	50	10	1
ย่านเฉพาะที่อยู่อาศัยระดับปานกลางและสูง	100,150 และ 200	50,50	-	-

5. นครไทเป

นครไทเป มีการใช้หลักการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) คือ ความหนาแน่นของประชากร ความหนาแน่นของอาคาร และขีดจำกัดโครงสร้างพื้นฐาน และมีปัจจัยที่กำหนดค่า FAR คือความสูงอาคาร ระยะถอยร่นอาคาร และขนาดแปลงที่ดิน โดยการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในย่านพาณิชย์กรรมไว้ร้อยละ 360 จนถึงร้อยละ 800 แต่ในย่านเกษตรกรรมและย่านอนุรักษ์ได้ใช้มาตรการอัตราส่วนพื้นที่คลุมดินต่อพื้นที่ดิน ในการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร

การพิจารณาค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สามารถจำแนกออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่พิจารณาการอนุรักษ์รูปทรงและรูปแบบเมือง ได้แก่ นครแวนคูเวอร์ และ นครเมลเบิร์น อีกกลุ่มเป็นการกำหนดตามขีดจำกัดของสาธารณูปโภค คือ สิงคโปร์ นครฟูกูโอกะ และนครไทเป ซึ่ง 2 กลุ่มนี้ เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดค่า FAR ในแต่ละประเทศ แต่วิธีการกำหนดค่า FAR จะพิจารณาในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม (จักรพงษ์ มาพร, 2556) โดยสามารถจำแนกได้ดังนี้ นครแวนคูเวอร์ มีการพิจารณาในด้านกายภาพคือ สภาพแวดล้อมของพื้นที่ ระยะถอยร่น และความสูงอาคาร การพิจารณาในด้านสังคม คือ ความหนาแน่นประชากร ในนครเมลเบิร์น มีการพิจารณาในด้านกายภาพคือ ความสูงอาคาร ที่ตั้ง รูปแบบอาคาร ขนาดแปลงที่ดิน ในประเทศสิงคโปร์ มีการพิจารณาในด้านกายภาพคือ ความสูงอาคาร ที่ตั้ง รูปแบบอาคาร ขนาดแปลงที่ดิน ระยะถอยร่น นครฟูกูโอกะ ไม่มีการพิจารณาในด้านกายภาพ แต่จะมีการพิจารณาในด้านสังคม คือ กิจกรรมในแต่ละย่าน และในย่านเศรษฐกิจ คือความหนาแน่นของประชากร นครไทเป มีการพิจารณาในด้านกายภาพเพียงอย่างเดียว คือ ความสูงอาคาร ขนาดแปลงที่ดิน ระยะถอยร่น ดังแสดงในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 เปรียบเทียบปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมในแต่ละประเทศ

	ด้านกายภาพ	ด้านเศรษฐกิจ	ด้านสังคม
นครแวนคูเวอร์	1.สภาพแวดล้อมของพื้นที่ 2.ระยะถอยร่น 3.ความสูงอาคาร	-	1.ความหนาแน่นของประชากร
นครเมลเบิร์น	1.ความสูงอาคาร 2.ที่ตั้ง 3.รูปแบบอาคาร 4.ขนาดแปลงที่ดิน	-	-
สิงคโปร์	1.ความสูงอาคาร 2.ที่ตั้ง 3.รูปแบบอาคาร 4.ขนาดแปลงที่ดิน 5.ระยะถอยร่น	-	-
นครฟูกูโอกะ	-	1.กิจกรรมในแต่ละย่าน	1.ความหนาแน่นของประชากร
นครไทเป	1.ความสูงอาคาร 2.ขนาดแปลงที่ดิน 3.ระยะถอยร่น	-	-

การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจากแนวคิดของ Van Meter ในบางครั้งอาจใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์คาดการณ์ผลกระทบในการพัฒนาพื้นที่ โดยจะเป็นการคาดการณ์ถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (Meter, 2003) ซึ่งแนวคิดของ Van Meter มีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ปัจจัยที่ต้องใช้ในการพิจารณา ได้แก่

- 1.ระยะถอยร่น (Set Back) คือ ระยะจากแนวเขตที่ดินถึงแนวอาคารที่เป็นที่ว่าง โดยวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่พื้นที่ เพิ่มความสวยงาม และความเป็นระเบียบให้แก่สภาพแวดล้อม โดยยิ่งอาคารมีระยะถอยร่นที่มาก อาคารจะสามารถสร้างได้สูงขึ้นตามไปด้วย
- 2.ความสูงอาคาร (Building Height) คือ ระยะทางของอาคารวัดจากแนวตั้งจากพื้นดินถึงหลังคา

3.ที่ตั้งของอาคารในพื้นที่ (Placement on the site) เป็นการกำหนดพื้นที่ บริเวณที่มีขอบเขต กำหนดการสร้างอาคารลักษณะต่างๆในพื้นที่นั้นๆ

ในพื้นที่ที่ควรมีการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจากแนวคิดของ Van Meter มีอยู่ 2 ประเภท ได้แก่ 1. พื้นที่ระดับหน่วยชุมชน(Neighbourhood) 2. พื้นที่ระดับ Block อาคาร (Block and Development Parcel) โดยมีรายละเอียดแตกต่างกันดังนี้

1.พื้นที่ระดับหน่วยชุมชน (Neighbourhood)

จากแนวคิดของ Van Meter ไม่ได้มีการกำหนดแน่ชัดว่าพื้นที่ระดับหน่วยชุมชนมีลักษณะ แบบใด แต่ในการให้คำนิยามจาก Rudlin และ Falk ได้ให้คำนิยามพื้นที่ระดับหน่วยชุมชนที่มีความหมายใกล้เคียงกันดังนี้ (Rudlin & Falk, 1999)

1.1 บริบทสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ลักษณะอาคารควรมีค่า FAR อยู่ในช่วง 1.0- 4.0 หรือมีอาคารที่ไม่สูงมากนัก ในบางพื้นที่อาจมีการใช้มาตรการอื่นแทน เช่นการควบคุมความสูงอาคาร ให้มีความสูงไม่เกินตามที่กำหนด

1.2 การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ การเดินทางในพื้นที่เป็นสิ่งที่สำคัญสำหรับชุมชน ดังนั้น การที่มีทางเชื่อมต่อกันระหว่างชุมชน ทั้งภายในและภายนอกเป็นสิ่งที่สำคัญ ทั้งการเดินทางและการใช้การเดินทางประเภทอื่นๆ

1.3 การใช้ประโยชน์อาคาร และกิจกรรมที่หลากหลาย ในพื้นที่ชุมชนมีการใช้ประโยชน์ อาคารที่หลากหลาย อาทิ เช่น พื้นที่สำหรับค้าขาย ตลาด ที่พักอาศัย หรือบริเวณแหล่งงานในชุมชน โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นในชุมชนสามารถวิเคราะห์ได้ว่าเป็นชุมชนลักษณะไหน

1.4 พื้นที่สีเขียว การมีพื้นที่สีเขียวในชุมชนกระจายอยู่ตามที่ต่างๆ เป็นสิ่งที่ช่วยเพิ่ม ทัศนียภาพให้กับชุมชน เพิ่มการรวมกลุ่มกันระหว่างคนในชุมชน เป็นการส่งเสริมความเป็นอยู่ในพื้นที่ ชุมชน

1.5 การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร การกำจัดขยะ การบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้ชุมชนมีความสะอาด ลดมลพิษที่เกิดจากของเสีย

1.6 ความสูงของอาคาร ในแต่ละย่านจะมีการควบคุมความสูงอาคารที่แตกต่างกัน ทั้งในย่าน ที่อยู่อาศัย หรือ ในย่านพาณิชยกรรมก็ตาม โดยในพื้นที่ชุมชนการกำหนดความสูงอาคารไม่ควร มีลักษณะที่สูงมากนัก แต่ต่างจากในย่านพาณิชยกรรมที่อาคารควรมีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น ขึ้นไป เนื่องจากกิจกรรมภายในพื้นที่ที่มีความเข้มข้นมากกว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สูง ซึ่งแตกต่างจาก ชุมชน

1.7 ระยะถอยร่น การกำหนดระยะถอยร่นในแต่ละพื้นที่ที่มีการกำหนดค่าที่เหมาะสมแตกต่างกัน อาทิเช่น การกำหนดพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์ ควรกำหนดระยะถอยร่น 1.8 – 3 เมตร ซึ่งจะ เท่ากับในย่านที่อยู่อาศัย ส่วนในย่านพาณิชยกรรมควรมีการกำหนดระยะถอยร่น 2.5-3.7 เมตร การ

กำหนดระยะร่นที่แตกต่างกันเนื่องจากแต่ละพื้นที่มีกิจกรรมต่างกัน ระยะร่นที่มากในย่านพาณิชย์กรรมจะช่วยให้การเดินทางในพื้นที่สะดวกมากขึ้น ส่งเสริมกิจกรรมในย่าน

1.8 ความหนาแน่นของชุมชน ความหนาแน่นในชุมชนที่เหมาะสมจะพิจารณาจากบริบทและสภาพกายภาพของชุมชนเมือง โดยการกำหนดค่าความหนาแน่นจะวิเคราะห์เป็น ครั้วเรือน/ไร่ หรือคน/ไร่ ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะมีค่าความหนาแน่นที่แตกต่างกัน

2.พื้นที่ระดับ Block อาคาร (Block and Development Parcel) โดยส่วนใหญ่พื้นที่บล็อกมักจะไม่มีการสนับสนุนอยู่ในพื้นที่ของตนเอง ในบล็อกที่มีขนาดเล็กๆจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่น้อย

จากแนวคิดของ Van Meter ที่มีการพิจารณาในการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) จะให้ความหนาแน่นของประชากรเป็นหลัก และจะพิจารณาเพียง 2 พื้นที่ คือ พื้นที่ระดับหน่วยชุมชน(Neighbourhood) และพื้นที่ระดับ Block อาคาร (Block and Development Parcel)

ในการพิจารณากำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และลักษณะของย่านระดับชุมชน ต้องพิจารณาจากหลักการและวัตถุประสงค์เป็นหลัก เช่น การพิจารณาตามขีดความสามารถของสาธารณูปโภคหรือโครงสร้างพื้นฐาน การพิจารณาอนุรักษ์รูปทรงเมือง(Urban Form and Pattern Conservation) การพิจารณาความเสี่ยงจากภัยพิบัติ(Urban Diester Risk) การพิจารณาโดยการบรรเทาผลกระทบของภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง (Climate Change) และการพิจารณาความยั่งยืนของเมือง(Sustainable Development) โดยจะมีเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาพื้นที่ก่อนนำมาพิจารณา จาก Rudlin, Falk และ Van meter จะมีการใช้เครื่องมือในการพิจารณา 6 อย่าง ได้แก่

- 1.บริบทสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน
- 2.ค่าความหนาแน่นของประชากร
- 3.กิจกรรมการค้า
- 4.พื้นที่ดิน
- 5.ความสูงอาคาร
- 6.ระยะถอยร่น

ส่วนในประเทศไทยการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) มีการพิจารณาจากหลายปัจจัย ประกอบไปด้วย ขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่ครอบคลุมอาคาร จำนวนชั้นของอาคาร ระยะระหว่างอาคารกับเขตที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร มีการจัดเก็บข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ เช่น รายได้ ขนาดครัวเรือน เพื่อได้ทราบถึงการใช้ชีวิตในย่านนั้น ๆ (นพรัตน์ ตาปนานนท์, 2553) โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแบบก็จะมีวิธีการคิดแตกต่างกัน ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยใช้การคาดการณ์โดยวิธีจำแนกจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยหรือประชากรกลางคืน (Night-time Population) โดยระยะเวลาในการคาดการณ์ประมาณ 20 ปี ข้อมูลจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยหรือประชากรกลางคืน จะใช้ข้อมูลจากสำมะโนประชากรและเคหะซึ่งข้อมูลนี้มาจากการสำรวจजनนับทุกรอบระยะ 10 ปี ร่วมกับข้อมูลจากการสำรวจสถานะทางเศรษฐกิจ และสังคมของครัวเรือน เก็บทุกๆ 2 ปี ข้อมูลทั้ง 2 นี้จะถูกเก็บโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ วิธีการคาดการณ์จะจำแนกจำนวนประชากรตามรายได้ของครัวเรือน จะแบ่งเป็นครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำ ครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลาง และครัวเรือนที่มีรายได้สูง และหากนำมาหารด้วยความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรในแต่ละบริเวณความหนาแน่นน้อย ปานกลาง และ สูง ตามมาตรฐานที่กำหนด จะได้พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ปานกลาง และ มาก ตามลำดับ

2. พาณิชยกรรม

การคาดการณ์ความต้องการพื้นที่พาณิชยกรรม คำนวณจากประชากรกลางวัน (Day-time Population) หรือจำนวนแรงงานในสาขาการค้าและบริการตามการคาดการณ์ในอนาคต โดยข้อมูลประชากรกลางวันหรือจำนวนแรงงานในสาขาการค้าและบริการจะใช้ข้อมูลจากสำมะโนประชากรและเคหะ และสำมะโนธุรกิจทางการค้าและบริการซึ่งข้อมูลนี้สำรวจजनนับโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติรอบระยะ 10 ปี ประกอบกับข้อมูลผลิตภัณฑ์จังหวัดสาขาการค้าและบริการโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นข้อมูลที่เก็บรายปี นำข้อมูลนี้มาวิเคราะห์โดยจำแนกจำนวนแรงงานตามอัตราส่วนการกระจายตัวในระดับต่าง ๆ คือ ศูนย์พาณิชยกรรมชุมชน ศูนย์พาณิชยกรรมรอง ศูนย์พาณิชยกรรมหลัก และที่กระจายอยู่ทั่วไป นำจำนวนแรงงานหารด้วยความหนาแน่นเฉลี่ยตามมาตรฐานที่กำหนด จะได้พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่เหมาะสม

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การคาดการณ์ความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คำนวณจากประชากรกลางวัน (Day-time Population) หรือแรงงานในภาคอุตสาหกรรม โดยข้อมูลประชากรกลางวันหรือแรงงานในภาคอุตสาหกรรมจะใช้ข้อมูลสำมะโนประชากรและเคหะ และสำมะโนอุตสาหกรรมซึ่งเก็บจากการ

สำรวจแจงนับโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติรอบระยะ 10 ปี ประกอบกับข้อมูลผลิตภัณฑ์จังหวัดสาขา อุตสาหกรรมจัดเก็บโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องรายปี วิธีการคาดการณ์ความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าจะจำแนกจำนวนแรงงานตามอัตราส่วนการกระจายตัวในอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม และที่กระจายทั่วไป นำมาหารด้วยค่าเฉลี่ยความหนาแน่นที่กำหนด จะได้พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่เหมาะสม

4. เกษตรกรรม

เขตของผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่ที่จำเป็นต่อการควบคุมการขยายตัวของเมือง โดยจะกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ เช่น เพื่อรักษาพื้นที่ทางธรรมชาติ พื้นที่ที่เป็นแนวกันชน เพื่อป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงภัยจากธรรมชาติ พื้นที่กักเก็บหรือระบายน้ำหรือการระบายน้ำในฤดูน้ำหลาก

5. สถาบันราชการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ความต้องการสถาบันราชการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะพิจารณาจากจำนวนประชากรกลางวันและจำนวนประชากรกลางคืน ประกอบกับการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งข้อมูลนี้จะส่งผลต่อความต้องการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทั้งในด้านปริมาณและในด้านคุณภาพที่แตกต่างกัน

สรุปปัจจัยที่ใช้กำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (จักรพงษ์ มาพร, 2556) สามารถแบ่งออกเป็น 3 ด้าน คือ ด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม

ในด้านกายภาพ จะมีการพิจารณาในเรื่องของขนาดแปลงที่ดิน มีขนาดแปลงเป็นเท่าไร พื้นที่ครอบคลุมอาคาร จำนวนชั้นของอาคารเพื่อดูความสูงของอาคารในบริเวณนั้นๆ ระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดิน พื้นที่เกษตรต่อการขยายของเมือง

ในด้านเศรษฐกิจ มีการพิจารณาระดับรายได้ เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ได้ใช้ในการพิจารณากำหนดค่า FAR

ในด้านสังคม จากแนวคิดและหลักการในการกำหนดค่า FAR มีการพิจารณา 2 ขนาด คือ 1. พื้นที่ ระดับหน่วยชุมชน (Neighbourhood) 2. พื้นที่ ระดับ Block อาคาร (Block and Development Parcel) แต่ในการกำหนดค่าของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครมีการกำหนดค่าที่มีขอบเขตกว้างกว่า 2 ขนาดตามแนวคิดและหลักการข้างต้น ผลคือการกำหนดค่าในบางพื้นที่อาจจะไม่มีความเหมาะสม หรือกำหนดค่าที่สูงเกินไป

ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดค่าของสำนักผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครนำมาสรุปได้ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 5 ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ด้านกายภาพ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ขนาดแปลงที่ดิน 2. พื้นที่ครอบคลุมอาคาร 3. จำนวนชั้นของอาคาร 4. ระยะระหว่างอาคารกับเขตที่ดิน 5. พื้นที่เกษตรกรรมที่จำเป็นต่อการควบคุมการขยายตัวของเมือง
ด้านสังคม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ลักษณะรายได้
ด้านเศรษฐกิจ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ขนาดครัวเรือน 2. ข้อมูลจำนวนประชากรตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการถอยร่น

2.4.1 วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะร่น

ระยะร่น คือ ระยะห่างที่วัดจากตำแหน่งบนถนนสาธารณะจนถึงแนวอาคาร โดยระยะร่นมีการกำหนดที่แตกต่างกันตามแต่ละประเภทของอาคาร ความสูงของอาคาร และความกว้างถนน ยกตัวอย่างเช่น อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือ เกิน 8 เมตร ที่อยู่ติดกับถนนกว้าง 20 เมตร ต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เป็นต้น วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะร่นมีหลายวัตถุประสงค์ การกำหนดระยะร่นเป็นวิธีการควบคุมความหนาแน่นวิธีหนึ่ง (Horne, 1968) และมีการใช้ระยะร่นในสหรัฐอเมริกาในการเอาที่ดินไปทำประโยชน์ได้ โดยในข้อบัญญัติของเมืองฮาร์ตฟอร์ด รัฐคอนเนตทิคัต ในปี พ.ศ. 2342 ได้ให้ความหมายของระยะร่นว่า แนวระยะหลังถนนในที่ดินของเจ้าของที่ดินนั้นๆ เจ้าของที่ดินถูกควบคุมการห้ามสร้างอาคารบางประเภทในบริเวณระยะถอยร่นนี้ กฎหมายนี้จะควบคุมการก่อสร้างอาคารในแต่ละพื้นที่ตามแต่บริบทแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ เช่น ในบางพื้นที่บริเวณระยะร่นนี้อาจสามารถสร้างเป็นที่โล่งสำหรับสนามหญ้าได้ แต่ในบางพื้นที่ไม่สามารถสร้างอะไรได้เลย

การเกิดขึ้นของระยะร่นในช่วงแรกมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายถนนในอนาคตให้กว้างขึ้น การขยายถนนเป็นสิทธิของรัฐในการเอาที่ดินส่วนหนึ่งส่วนใดไปทำสาธารณประโยชน์ แม้ว่าเจ้าของที่ดินจะเสียเนื้อที่ที่ดินไป แต่ก็ได้ค่าชดเชยที่รัฐพัฒนาพื้นที่ให้เจริญขึ้นตอบแทน การกำหนดระยะร่นในภายหลังระยะถอยร่นมักถูกตั้งไว้เพื่อการดำเนินการเพื่อประโยชน์ต่อสุขภาพ ความปลอดภัยและสวัสดิการของประชาชน ซึ่งจะห้ามไม่ให้สร้างอาคารที่อยู่ใกล้กว่าระยะทางที่ระบุไว้ในถนน เนื่องจากความหนาแน่นของประชากรสูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว

ส่วนการใช้ระยะร่นนอกเหนือจากรองรับการขยายตัวของถนนในอนาคต จะเป็นการนำระยะร่นมาใช้เพื่อเพิ่มพื้นที่ลานหรือต้นไม้ การป้องกันอัคคีภัยเนื่องจากระยะที่เว้นจากถนนจะช่วยให้นักดับเพลิงเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ได้สะดวกยิ่งขึ้น และที่ว่างรอบอาคารที่เว้นจะช่วยลดโอกาสที่ไฟจะลุกลามอาคารข้างเคียงอีกด้วย ลดอันตรายจากสิ่งกีดขวางจากมุมถนน เพิ่มความสวยงามให้แก่บริเวณโดยรอบทำให้รูปแบบอาคารมีความเป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น มีที่ว่างทางเท้าที่เพียงพอเหมาะสมแก่การเดิน ลดความแออัดของถนน ช่วยเพิ่มพื้นที่สำหรับระบายน้ำและระบบสาธารณูปโภค ลดเสียงรบกวน และยังช่วยอำนวยความสะดวกในเรื่องของการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคาร เช่น การวางนั่งร้าน ฉาบปูน ทาสี จะเห็นว่าวัตถุประสงค์ของระยะร่นมีหลายข้อซึ่งส่วนใหญ่จะช่วยอำนวยความสะดวก เพิ่มความสวยงาม และลดผลกระทบในด้านอัคคีภัยอีกด้วย

2.4.2 การกำหนดระยะร่นในประเทศไทย

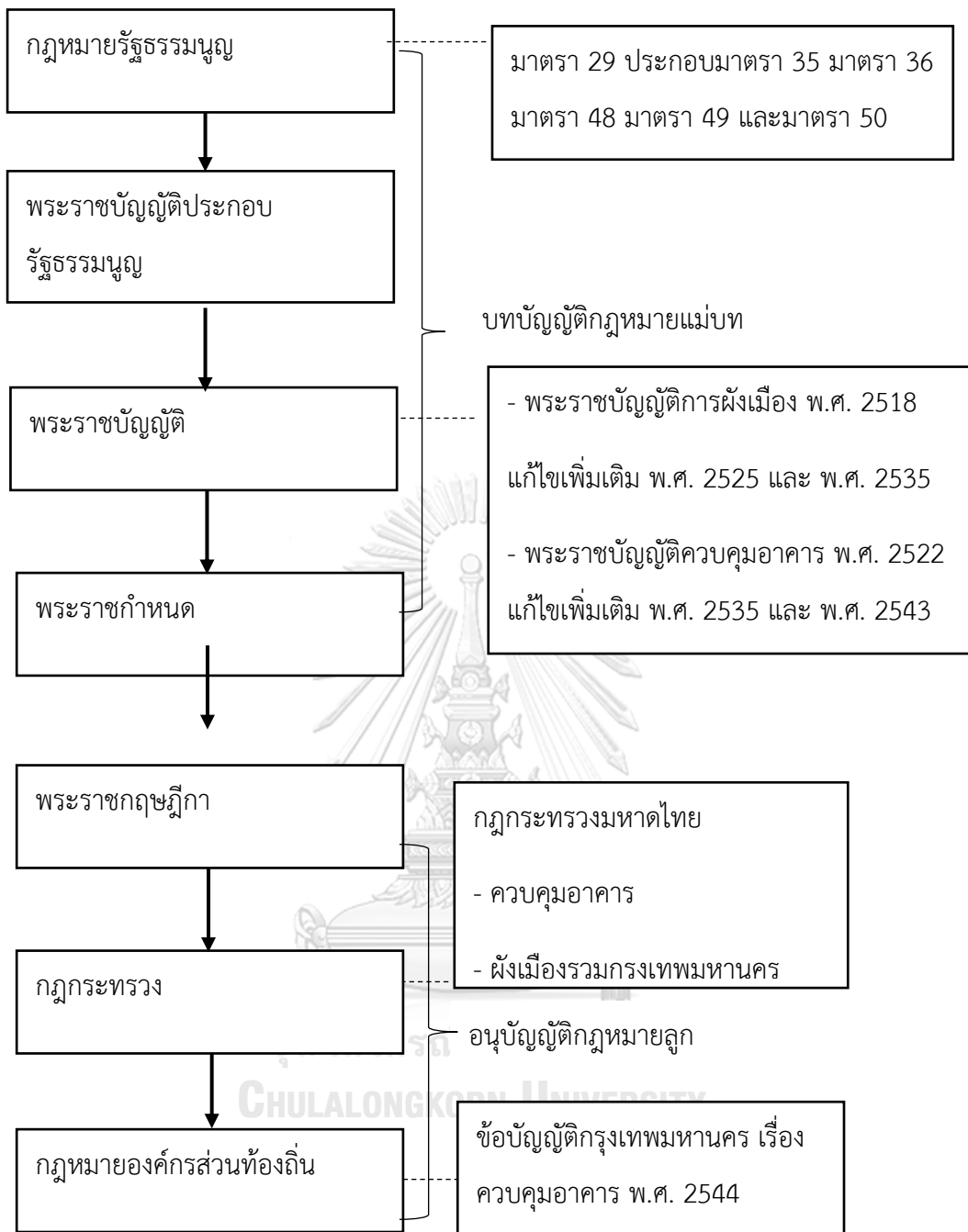
การกำหนดระยะร่นถูกกำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่น กฎกระทรวงควบคุมอาคาร และในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์หลัก 8 ข้อ ได้แก่ ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ป้องกันอัคคีภัย ด้านสาธารณสุข ด้านสภาพแวดล้อม ด้านการผังเมือง เพื่อลดปัญหาในการก่อสร้างอาคารกระจายตัวกันไม่เป็นระเบียบ ด้านสถาปัตยกรรม ด้านความสะดวกในการจราจร โดยในกฎกระทรวงจะมีการกำหนดระยะร่นจากถนนสาธารณะ แหล่งน้ำสาธารณะ แนวเขตที่ดิน รวมถึงอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (ณัฐภาส วรปทุม, 2559) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ.2556 ได้กำหนดระยะร่นในที่ดินประเภท ย.1 เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมบริเวณชานเมือง และได้กำหนดระยะร่นในที่ดินประเภท ย.2 เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ.2535 มีการกำหนดระยะร่นจากเขตทางหลวงเพื่อให้การจราจรมีความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยบนท้องถนนอีกด้วย

การกำหนดระยะร่นในต่างประเทศและในประเทศไทยมีจุดมุ่งหมายที่แตกต่างกันเล็กน้อย (ณัฐภาส วรปทุม, 2559) กล่าวคือในต่างประเทศจะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับการขยายถนนในอนาคตลดเสียงรบกวน และเพิ่มพื้นที่ระบายน้ำและระบบสาธารณสุขปกศ ส่วนของในประเทศไทยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความปลอดภัย การป้องกันปัญหาที่เกิดจากการจราจร ดังนั้นจะเห็นได้ว่าถึงแม้จุดมุ่งหมายจะต่างกันแต่การกำหนดระยะร่นนั้นมีความสำคัญมากทั้งในและต่างประเทศ การก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทควรก่อสร้างภายใต้ระยะร่นที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย

2.5 ข้อกำหนด บทบัญญัติ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย

ความหมายของศักดิ์ของกฎหมาย คือลำดับความสูงต่ำของกฎหมายที่ไม่เท่าเทียมกัน ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับนั้นพิจารณาจากองค์กรที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย (ปรีดี เกษมทรัพย์, 2526) ในกฎหมายแต่ละฉบับจะมีชั้นของกฎหมายในระดับนั้น อาทิเช่น รัฐธรรมนูญ เป็นกฎหมายที่ออกโดยองค์กรนิติบัญญัติสูงสุดของประเทศ การจัดศักดิ์ของกฎหมายมีความสำคัญทางกฎหมาย เพื่อใช้สำหรับการตีความและการยกเลิกกฎหมาย ในปัจจุบันกฎหมายของประเทศไทยแต่ละฉบับจะมีศักดิ์ของกฎหมายหรือลำดับชั้นของกฎหมายที่แตกต่างกันดังแสดงต่อไปนี้



ภาพที่ 9 ลำดับศักดิ์กฎหมาย
ที่มา: ลำดับศักดิ์กฎหมาย (สมัยศ เชื้อไทย, 2534)

ลำดับศักดิ์กฎหมายจะเรียงจากลำดับศักดิ์ที่สูงกว่าก่อน โดยสามารถแบ่งออกเป็นบทบัญญัติกฎหมายแม่บท และ อนุบัญญัติกฎหมายลูก ในบทบัญญัติกฎหมายแม่บทประกอบไปด้วย กฎหมายรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด ส่วนอนุบัญญัติกฎหมายลูกประกอบไปด้วยพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และกฎหมายองค์กรส่วนท้องถิ่น ส่วนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองในกฎหมายรัฐธรรมนูญประกอบด้วยมาตรา 29 ประกอบมาตรา 35 มาตรา 36 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ในพระราชบัญญัติประกอบไปด้วย พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2525 และ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2535 และ พ.ศ. 2543 ในกฎกระทรวงมหาดไทยประกอบไปด้วย กฎหมายควบคุมอาคาร และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร สุดท้ายในกฎหมายองค์กรส่วนท้องถิ่นจะมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างของอาคาร ให้มีความปลอดภัย ความมั่นคงและแข็งแรง ใช้เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย เปิดใช้ อาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และอยู่ในกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้ โดยกฎหมายควบคุมอาคารจะให้คำจำกัดความของอาคารแต่ละประเภท เช่น อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ รวมถึงกำหนดระยะร่นซึ่งจะพิจารณาจากรูปแบบอาคาร ความสูงของอาคาร และระยะความกว้างถนนที่ติดกับแปลงที่ดิน ด้วยสาเหตุนี้การก่อสร้างอาคารจึงไม่สามารถสร้างได้ตามใจเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ แต่ต้องคำนึงถึงข้อกำหนดควบคุมอาคารด้วย ดังนั้นในการพิจารณาค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) จึงมีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารด้วย เพราะค่า FAR มีการคำนวณมาจากพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคารจะเป็นตัวกำหนด ยกตัวอย่างเช่น อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตรมี ถึงจะสร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ได้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 2) โดยงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ปรับแก้เพิ่มเติม พ.ศ.2535 และ พ.ศ.2543 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ในมาตราที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณค่า FAR

2.5.2.1 คำจำกัดความ

คำจำกัดความในที่นี้จะกล่าวถึงคำจำกัดความของอาคารประเภทต่างๆ และคำที่เกี่ยวข้องกับอาคาร เช่น พื้นที่อาคาร ที่ว่างอาคาร เป็นต้น

1. “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าไปอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
2. “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวกันหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
3. “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป
4. “อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป
5. “โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรืองานรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
6. “อาคารเก็บของ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของอาคารซึ่งมีปริมาตรที่ใช้เก็บของไม่เกิน 2,000 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้การวัดความสูงเพื่อคำนวณปริมาตรให้วัดจากพื้นชั้นนั้นถึงยอดผนังสูงสุด
7. “อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว
8. “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัวโดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นทางลง หรือลิฟท์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย
9. “ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่
10. “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

11. “บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้า และด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น

1. “บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้านมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

12. “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

13. “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

14. “พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคาร รวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

15. “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นที่ดินไม่เกิน 1.2 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

16. “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

17. “ความสูงของอาคาร” หมายความว่า ส่วนสูงของอาคารวัดจากแนวตั้งจากระดับถนนขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงสุด

โดยสรุปข้อแตกต่างของอาคารแต่ละประเภท 1. อาคารสูง คืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป 2. อาคารขนาดใหญ่ คืออาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2000 ตารางเมตร จนถึง 10000 ตารางเมตร 3. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ คืออาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10000 ตารางเมตรขึ้นไป 4. ความแตกต่างระหว่างห้องแถวและตึกแถว คือห้องแถวใช้วัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ส่วนตึกแถวจะใช้วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ โดยอาคารแต่ละประเภทจะมีข้อกำหนดกฎหมายสำหรับควบคุมอาคารแตกต่างกัน เช่น ข้อกำหนดในการสร้างอาคาร ระยะร่นอาคาร เป็นต้น

2.5.2.2 แนวด้านหน้าอาคาร

แนวด้านหน้าอาคารมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 และ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ซึ่งในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 จะกล่าวถึงกฎหมายสำหรับอาคารทั่วไป เช่น ระยะร่นอาคารสำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ส่วนข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 จะกล่าวถึงกฎหมายควบคุมอาคารประเภท บ้านแถว ตึกแถว ที่มีความละเอียดมากยิ่งขึ้น โดยในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 และ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 มีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแนวด้านหน้าอาคารดังนี้

1. การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคาร จะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจดูแลรักษา (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 40)

2. อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ท้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อยตามตารางข้างล่างนี้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 41)

ตารางที่ 6 ระยะร่นแต่ละความกว้างถนน

ความกว้างถนน	ระยะร่นอย่างน้อย
น้อยกว่า 10 เมตร	ระยะร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ 6 เมตร
10 เมตร ถึง 20 เมตร	ห่างจากเขตทาง 10 % ของความกว้างถนน
มากกว่า 20 เมตร	ห่างจากเขตทาง 2 เมตร

3.อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะอย่างน้อยตามตารางข้างล่างนี้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อที่ 42)

ตารางที่ 7 ระยะร่นแต่ละความกว้างแหล่งน้ำ

ความกว้างแหล่งน้ำ	ระยะร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ
น้อยกว่า 10 เมตร	3 เมตร
เกิน 10 เมตร	6 เมตร

หากอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำขนาดใหญ่ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ อย่างน้อย 12 เมตร

4. บ้านแถวที่ไม่อยู่ริมถนนสาธารณะต้องมีถนนส่วนบุคคลด้านหน้าใช้ร่วมกัน กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ยกเว้น บ้านแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่อาคารเดิม และสูงไม่เกิน 12 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 47)

5. ห้องแถวหรือบ้านแถว สูงไม่เกิน 3 ชั้นและไม่อยู่ริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยที่ว่างอาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือบ้านแถวอื่นได้ (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 52 วรรค 3)

6. ห้องแถว หรือบ้านแถว ถ้าสูงเกิน 3 ชั้นและไม่อยู่ริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยที่ว่างอาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือบ้านแถวอื่นได้ (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 52 วรรค 3)

2.5.2.3 แนวด้านข้างอาคาร

แนวด้านข้างอาคารมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 มีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ห้องแถว หรือบ้านแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินคนอื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือบ้านแถวกับเขตที่ดินคนอื่น กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ยกเว้นห้องแถวหรือบ้านแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและสูงไม่เกิน 15 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 52 วรรค 6)

2. อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายน้ำ หรือริมระเบียง หากสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หากสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 54)

3. อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 55) บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร สามารถสร้างห่างได้น้อยกว่า 1 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 56)

4. อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างรอบไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 55)

5. คลังสินค้าที่มีพื้นที่รวมทุกชั้นตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 58)

6. โรงงานที่มีพื้นที่รวมทุกชั้นตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร ด้านที่เหลือมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ส่วนโรงงานที่มีเนื้อที่ตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1000 ตารางเมตร ต้องเว้นว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตรทุกด้าน ส่วนโรงงานที่มีพื้นที่มากกว่า 1000 ตารางเมตร ต้องเว้นไม่น้อยกว่า 10 เมตรทุกด้าน (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 59)

2.5.2.4 แนวด้านหลังอาคาร

แนวด้านหลังอาคารมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 มีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องสำหรับห้องแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะดังนี้

1. ห้องแถว หรือบ้านแถว ต้องเว้นหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 52 วรรค 4)

2. อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ต้องเว้นว่างโดยไม่ให้ส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 52 วรรค 7) หากอาคารสูงเกิน 9 เมตร ถ้ามีช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือระเบียง ต้องเว้นว่างปราศจากหลังคาคลุมไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 54)

2.5.2.5 ความสูงอาคาร

ความสูงอาคารมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 โดยกล่าวถึงเนื้อหาสำคัญคือ ความสูงของอาคารที่ติดกับถนนเพียงหนึ่งสาย อาคารที่มีถนนสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานข้าง และอาคารที่มีถนนสองสายขนาดไม่เท่ากันติดกับมุมใดมุมหนึ่งของอาคาร โดยมีข้อกำหนดดังนี้

1. ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่ง ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้กับอาคารนั้นที่สุด (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 44)

กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตรจากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุด

2. อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคารณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 45)

3. อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูง ณ จุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตสาธารณะด้านตรงข้ามของ สายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ห้อง แแถว และตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร) (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 46)

2.5.2.6 ระยะตั้งแต่ระดับชั้นของอาคาร

ระยะตั้งแต่ระดับชั้นของอาคารถูกควบคุมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 โดยมีข้อกำหนดดังนี้

ตารางที่ 8 ระยะตั้งแต่ระดับชั้นของอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 22)

ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนใช้พิเศษ ช่องทางเดินใน อาคาร	2.60 เมตร
ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ	3.50 เมตร
ห้องแถวตึกแถว ชั้นล่าง และชั้นสองขึ้นไป	3.50 เมตร และ 3.00 เมตร ตามลำดับ

2.5.2.7 ลักษณะการออกแบบอาคารแต่ละประเภท

อาคารแต่ละประเภทมีข้อกำหนดกฎหมายที่ควบคุมแตกต่างกัน เช่น ในเรื่องของลักษณะ ภายนอกของแปลงที่ดินและขนาดความกว้างถนนที่สามารถสร้างอาคารแต่ละประเภทได้ ระยะร่น แนวอาคารสำหรับอาคารแต่ละประเภท รวมถึงพื้นที่ว่างรอบอาคารขั้นต่ำที่กำหนดในกฎหมาย โดย อาคารแต่ละประเภทมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

1.บ้านพักอาศัย

- ระยะร่นแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 %ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 32)

2.บ้านแฝด

- ระยะร่นแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 %ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 33)
- บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และที่ว่างด้านหลังไม่น้อยกว่า 2 เมตร และที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 37)

3.ห้องแถว

- ระยะร่นแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- ห้องแถวมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร (จากศูนย์กลางเสาถึงเสา) ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ไม่เกิน 24 เมตร หากความลึกเกิน 16 ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นระหว่างช่วง 12 เมตรถึง 16 เมตร เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างอาคารนั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 2)
- ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 %ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด หากห้องแถวใช้เป็นอาคารพาณิชย์อย่างเดียวต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 10 % ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด(กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 33)

4.ตึกแถว

- ระยะร่นแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- ตึกแถวมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร (จากศูนย์กลางเสาถึงเสา) ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ไม่เกิน 24 เมตร หากความลึกเกิน 16 ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นระหว่างช่วง 12 เมตรถึง 16 เมตร เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างอาคารนั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 2)
- ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 %ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด หากห้องแถวใช้เป็นอาคารพาณิชย์อย่างเดียวต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 10 % ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด(กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 33)

- สร้างต่อเนืองกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวอาคารแถวหนึ่งๆรวมกันไม่เกิน 40 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 4)

5.บ้านแถว

- ระยะร่นแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- บ้านแถวมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร (จากศูนย์กลางเสาถึงเสา) ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ไม่เกิน 24 เมตร และพื้นที่ชั้นล่างไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร หากความลึกเกิน 16 ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นระหว่างช่วง 12 เมตรถึง 16 เมตร เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างอาคารนั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 3)
- สร้างต่อเนืองกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวอาคารแถวหนึ่งๆรวมกันไม่เกิน 40 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 4)

6.อาคารพาณิชย์

- ระยะร่นแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- อาคารพาณิชย์มีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร และยาวไม่เกิน 24 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 2)
- ที่ว่างรอบอาคาร ถ้าใช้พาณิชย์อย่างเดียว ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมอย่างน้อย 10 %ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด หากใช้พักอาศัยด้วยต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมอย่างน้อย 30% ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 33)

7.อาคารอาศัยรวม

- ระยะร่นแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 %ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 33)

8. หอพัก

- ระยะเวลาแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 % ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 33)

9. โรงแรม

- ระยะเวลาแนวอาคาร รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.2 ถึง 2.4.2.4
- ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 % ของชั้นที่มีเนื้อที่มากที่สุด (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ข้อที่ 33)

10. อาคารสูง

- อาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 1)
- อาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด เป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะหรือไม่น้อยกว่า 500 เมตรนับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 2)
- อาคารสูงต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 3)
- พื้นหรือผนังของอาคารสูงต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 4)
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดินของอาคารสูงต้องไม่เกิน 10:1 (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 5)
- อาคารสูงต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าอัตราส่วน คือ อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลง

นั้น และอาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 6)

11.อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

- อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 2 วรรค 1)
- อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด เป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะหรือไม่น้อยกว่า 500 เมตรนับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535ข้อ 2วรรค 2)
- อาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 3)
- พื้นที่หรือผนังของอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 4)
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดินของอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องไม่เกิน 10:1 (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 5)
- อาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าอัตราส่วน คือ อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น และอาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 6)

2.6 มาตรการทางผังเมืองเพื่อส่งเสริมการดำเนินการตามผังเมืองรวม

สำนักงานผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์มาตรการทางผังเมืองสำหรับกรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองให้มีความเหมาะสม และเป็นการเพิ่มแรงจูงใจในการพัฒนาพื้นที่ดินสำหรับภาคเอกชน โดยจะเน้นที่การพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง เน้นการพัฒนาอาคารประเภทสำนักงานและอาคารพาณิชย์ มุ่งเน้นให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย ซึ่งมีมาตรการในการควบคุมดูแล โดยแบ่งมาตรการออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ มาตรการเชิงลบ มาตรการเชิงบวก มาตรการส่งเสริมการพัฒนา มาตรการสร้างความเป็นธรรม โดยมีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปตามแต่ละมาตรการดังนี้

2.6.1 มาตรการเชิงลบ (Negative Measures)

มาตรการเชิงลบเป็นมาตรการที่ใช้ควบคุมการพัฒนาของ (กรองกลม ตั้งชีวิวัฒนกุล, 2559) เช่น การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน, การควบคุมการจัดสรรที่ดิน, การควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือ การควบคุมและการกำหนดแนวทางการออกแบบชุมชนเมือง เป็นมาตรการที่หน่วยงานภาครัฐโดยส่วนมากจะเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้อำนาจกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยแบ่งออกเป็นย่าน ๆ ได้แก่ ย่านที่อยู่อาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านพาณิชย์กรรม เป็นต้น เพื่อให้เป็นการชี้นำและการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนที่วางไว้ในผังเมืองรวม โดยการควบคุมแบ่งมาตรการออกเป็น 2 ลักษณะคือ มาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการควบคุมความหนาแน่น มาตรการเชิงลบตัวอย่างเช่น

2.6.1.1 การควบคุมอาคาร (Building control)

การควบคุมอาคารเป็นมาตรการควบคุมองค์ประกอบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นการใช้อำนาจของหน่วยงานภาครัฐ ส่วนใหญ่คือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้มีโครงสร้างอาคารที่ปลอดภัย แข็งแรง โดยการควบคุมอาคารมีมาตรการที่ใกล้เคียงกับการควบคุมทางผังเมือง ได้แก่ การควบคุมแนวอาคาร (Building line) เป็นการกำหนดให้อาคารต้องอยู่ชิดกับเขตแนวที่กำหนด การควบคุมช่องเปิดท้องฟ้า (Sky exposure) เป็นการกำหนดค่าอัตราส่วนระหว่างความสูงของอาคารกับระยะห่างของเขตทาง การควบคุมขนาดมวลอาคาร (Building mass) เป็นมาตรการที่กำหนดแนวกรอบอาคารโดยรอบทั้ง 4 ด้านและความสูง โดยมักใช้กับอาคารที่อยู่ในเขตอนุรักษ์หรืออยู่ใกล้กับโบราณสถาน การควบคุมรูปแบบด้านหน้าอาคาร (Facade Control) เป็นมาตรการที่กำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ต่อเนื่องกันจะต้องมีรูปแบบด้านหน้าอาคารที่มีองค์ประกอบที่สำคัญ อาทิ เช่น ช่องเปิดประตูและหน้าต่าง การควบคุมสีและวัสดุ (Color and material control) เป็นมาตรการที่กำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันต้องใช้สีและวัสดุในการก่อสร้างและตกแต่งอาคารตามที่กำหนด

2.6.1.2 การควบคุมการจัดสรรที่ดิน (Land subdivision control)

การจัดสรรที่ดินโดยทั่วไปจะนำที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมที่เป็นแปลงขนาดใหญ่ มาแบ่งแยกเป็นแปลงเล็กเพื่อให้เหมาะสมเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม และมีการจัดให้โครงข่ายถนน สาธารณูปโภค สาธารณูปการเหมาะสมและสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการควบคุมการจัดสรรจะถูกกำหนดโดยทั่วไปเช่น การควบคุมความกว้างและขนาดพื้นที่ต่ำสุดของแปลงที่ดิน (Minimum width and lot size) การควบคุมมาตรฐานของถนน (Road standards) การควบคุมมาตรฐานสาธารณูปโภค การควบคุมมาตรฐานสาธารณูปการ

2.6.1.3 การจัดทำแผนผังโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ (Planned Unit Development หรือ PUD)

เป็นมาตรการที่ให้ผู้พัฒนาโครงการที่พัฒนาตามมาตรฐานของรัฐที่กำหนด เช่น การพัฒนาโครงข่ายถนน การพัฒนาสาธารณูปการ การจัดให้มีพื้นที่โล่ง สามารถขอผ่อนปรนข้อกำหนดของผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาที่ดิน เพื่อให้เกิดการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งประเภทอาคารและความหนาแน่น โดยมีหลักการคือมาตรฐานนี้เป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการพื้นฐานของเมือง และการมีข้อกำหนดทางผังเมืองที่ยืดหยุ่นสอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ จะเพิ่มโอกาสในการลงทุนให้แก่ภาคเอกชนได้ ตัวอย่างในการใช้มาตรการ PUD บริเวณพื้นที่มักกะสัน ซึ่งเป็นพื้นที่การใช้ประโยชน์ประเภทพาณิชยกรรม(พ.4)



ภาพที่ 10 ตัวอย่างการใช้มาตรการจัดทำผังโครงการพัฒนาขนาดใหญ่บริเวณพื้นที่มักกะสัน

ที่มา : http://plan4bangkok.com/F2_03_BMA_Plan_PM-3_PUD.pdf

2.6.1.4 การควบคุมเขตพื้นที่ซ้อนทับ (Overlay zoning)

การควบคุมเขตพื้นที่ซ้อนทับเป็นการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินชั้นในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่แล้ว อาจเพิ่มรายละเอียดหรือเงื่อนไขในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอยู่เดิม มีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติในพื้นที่ที่อ่อนไหวต่อผลกระทบจากการพัฒนา โดยมีขั้นตอนหลักอยู่ 3 ขั้นตอน คือ 1. กำหนดวัตถุประสงค์ของเขตพื้นที่ซ้อนทับให้ชัดเจน และสอดคล้องกับผังเมืองรวม 2. ระบุตำแหน่งและขอบเขตพื้นที่ที่ซ้อนทับ 3. กำหนดรายละเอียด กฎเกณฑ์และข้อกำหนด



ภาพที่ 11 ตัวอย่างการควบคุมเขตพื้นที่ซ้อนทับในเมืองฟิลาเดลเฟีย

ที่มา : <https://permitphilly.com/2018/06/12/philadelphia-overlay-district/>

2.6.1.5 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเน้นผลลัพธ์ตามระดับมาตรฐานการดำเนินการ (Performance zoning)

ข้อกำหนดการใช้ที่ดินแบบเน้นผลลัพธ์ เป็นการออกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างประเภทสามารถอยู่รวมกันได้ในเขตข้อกำหนด

2.6.1.6 การควบคุมที่จอดรถยนต์ (Parking control)

มาตรการควบคุมการจอดรถยนต์เป็นการบริหารจัดการความหนาแน่นของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง เพื่อให้สิ่งแวดล้อมดีขึ้น เพื่อขึ้นนำ การพัฒนาอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีระดับความหนาแน่นที่เหมาะสม อาทิเช่น มาตรการสำหรับการจอดรถยนต์นอกถนน และ มาตรการสำหรับการจอดรถยนต์บนถนน

2.6.2 มาตรการเชิงบวก (Positive Measures)

มาตรการดำเนินโครงการเป็นมาตรการเพื่อส่งเสริมการพัฒนาตามบทบาทหน้าที่ในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสนับสนุนและชี้นำการพัฒนาของภาคเอกชน ประกอบไปด้วยการดำเนินให้เป็นไปตามแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคของผังเมืองรวม และการดำเนินการด้านสาธารณูปการ การดำเนินการต้องอาศัยกลไกความร่วมมือกันระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น ตลอดจนองค์กรรัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน โดยอาจมีการใช้อำนาจทางกฎหมายในการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์หรือในการจัดเก็บรายได้ อาทิเช่น ภาษี ค่าธรรมเนียม เพื่อทดแทนค่าที่ดินหรือค่าดำเนินการ บำรุงรักษาโครงสร้างพื้นฐานนั้น ๆ อาจมีการนำแผนไปปฏิบัติโดยสร้างกลไกพิเศษหรือเฉพาะกิจขึ้นเพื่อทำงานร่วมกัน เช่น การทำบันทึกความตกลงระหว่างหน่วยงาน (Memorandum of Understanding หรือ MOU) การตั้งคณะทำงานสำหรับโครงการพัฒนาเมือง (Urban development task force) อีกทั้งอาจมีการสร้างการเป็นหุ้นส่วนระหว่างภาครัฐกับเอกชน (Public-private partnerships หรือ PPP) อีกด้วย ตัวอย่างมาตรการเชิงบวก (กรองกมล ตั้งชีวีวัฒนกุล, 2559) เช่น

2.6.2.1 การจัดทำแผนงบประมาณโครงสร้างพื้นฐาน (Capital Improvement Program หรือ CIP)

เป็นการทำแผนเพื่อให้การดำเนินการสอดคล้องกับการจัดทำงบประมาณ โดยจะระบุเวลาตำแหน่งที่ตั้ง ครอบคลุมโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพ เป็นเครื่องมือที่สำคัญไปสู่การปฏิบัติงาน

2.6.2.2 การสงวนสิทธิ์การใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับโครงสร้างพื้นฐานในอนาคต (Land Reservation)

การสงวนสิทธิ์การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการสงวนพื้นที่บางส่วนไว้เพื่อรอการพัฒนา อาทิเช่น โครงการถนน โครงการสาธารณูปโภค และโครงการสาธารณูปการ เป็นต้น

2.6.2.3 การกำหนดระดับการบริการสาธารณะขั้นพื้นฐานและการบริหารความสอดคล้องของบริการพื้นฐาน (Adequate Public Facilities and Concurrency Management)

การกำหนดระดับการบริการเพื่อให้มีความสอดคล้องกันระหว่างโครงการพัฒนาที่ดินใหม่กับแผนการใช้จ่ายงบประมาณสาธารณะ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขการออกใบอนุญาตการพัฒนาให้เจ้าของโครงการต้องมีการจัดเตรียมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้แก่ประชาชนในพื้นที่โครงการ

2.6.2.4 ผังโครงการพิเศษ (Special project plan)

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผังเมืองรวมมีโครงการพัฒนาตามเป้าหมายมากกว่าการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมาตรการเชิงลบ ผังโครงการพิเศษทำให้การพัฒนาพื้นที่มีลำดับขั้นตอนการดำเนินโครงการที่ชัดเจน และเป็นเครื่องมือในการประสานโครงการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอีกด้วย

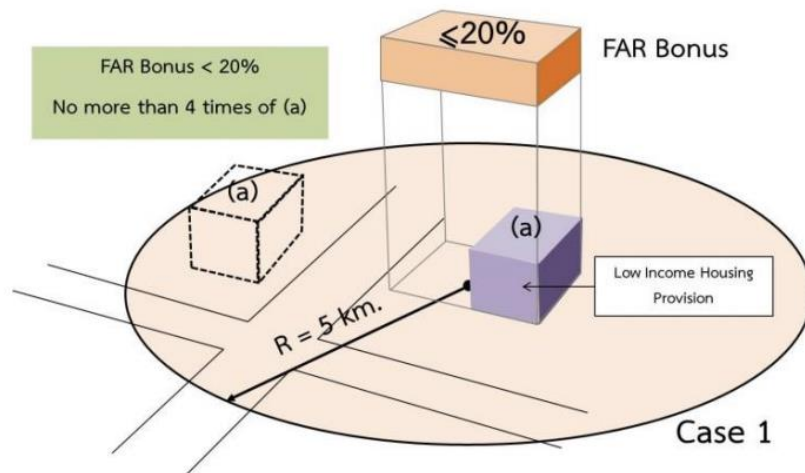
2.6.3 มาตรการส่งเสริมการพัฒนา (Incentive measures)

การกระตุ้นให้เอกชนพัฒนาที่ดิน รัฐอาจใช้มาตรการด้านการเงิน อาทิเช่น การลดหย่อนภาษี การให้เงินอุดหนุน หรืออาจมีการใช้มาตรการที่พัฒนาขึ้นจากการใช้บังคับมาตรการเชิงลบ คือการลดหย่อนผ่อนปรนการควบคุม เช่นการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor area ratio bonus หรือ FAR bonus) การเพิ่มหน่วยการพัฒนาเพื่อแลกกับสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ เพื่อให้ประชาชนได้ใช้ เป็นต้น

2.6.3.1 การส่งเสริมด้านการเงิน มีตัวอย่างได้แก่ การกำหนดเขตส่งเสริมการลงทุน (Investment Promotion Zone) โดยมีสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (สกท.) ควบคุมดูแล จะให้สิทธิประโยชน์ ด้านการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษี รวมถึง การบริการอำนวยความสะดวกในการนำช่างฝีมือ หรือชาวต่างชาติเข้ามาทำงาน

2.6.3.2 การลดหย่อนการควบคุมการพัฒนา เช่น การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR bonus) เป็นมาตรการที่กระตุ้นให้เอกชนหรือเจ้าของที่ดินพัฒนาพื้นที่โดยให้สิทธิในการสร้างอาคารที่สูงขึ้นมากที่สุดถึง 20 % ของ ค่า FAR ที่สร้างได้เดิม ในปัจจุบันได้บังคับใช้กฎกระทรวง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ขึ้น และได้ให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 5 ประเภทในกรุงเทพมหานครดังต่อไปนี้ (ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง, 2558)

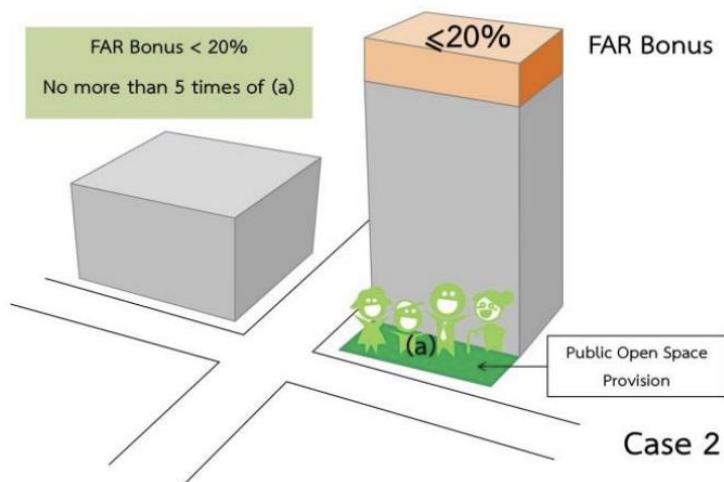
1. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าเดิมสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมในโครงการ จะได้รับสิทธิให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มไม่เกิน 20% โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้สำหรับผู้อาศัยที่มีรายได้น้อย



ภาพที่ 12 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

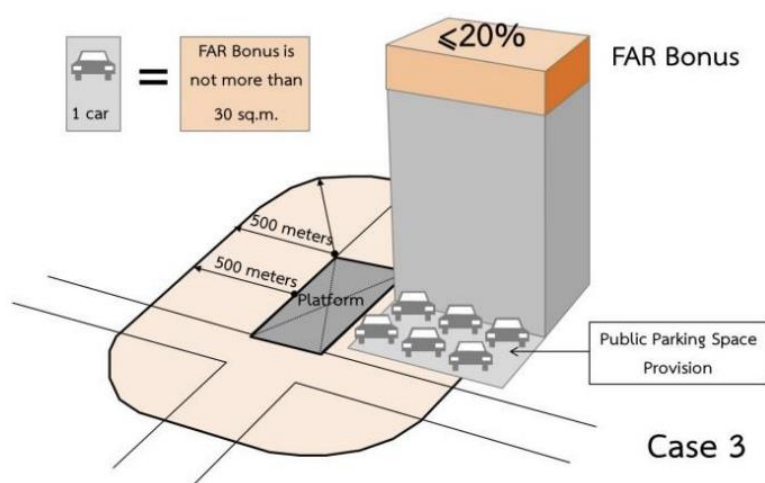
2. การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตจะได้รับสิทธิอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกิน 20% โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งหรือสวนสาธารณะที่ทำขึ้น



ภาพที่ 13 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่โล่งหรือสวนสาธารณะ

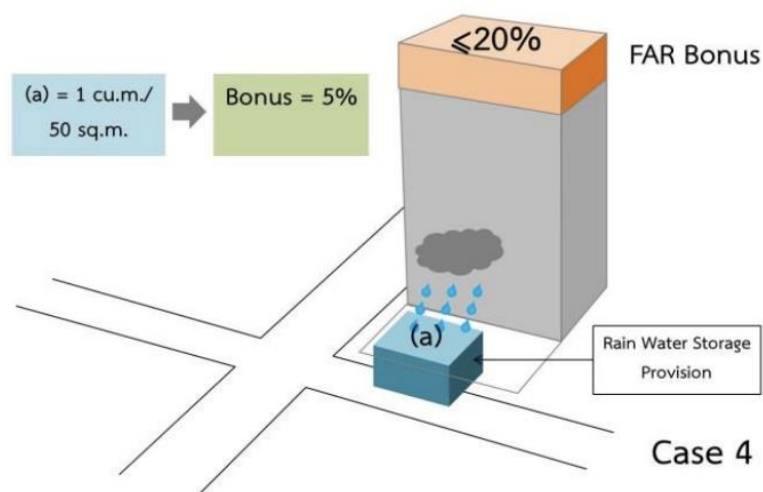
ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

3. การจัดที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนสำหรับอาคารที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตรจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตลิ่งชัน สถานีอุดมสุข หรือสถานีแบริ่ง จะได้รับสิทธิอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกิน 20% โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตร ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน



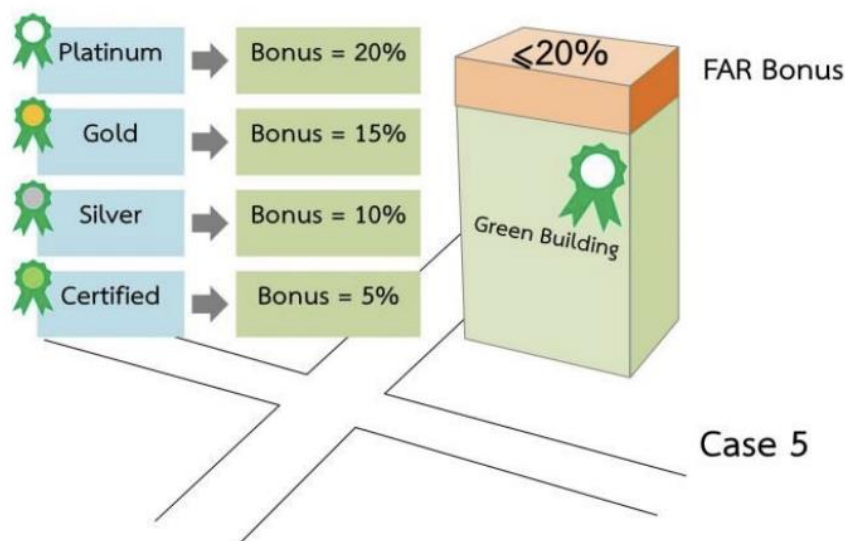
ภาพที่ 14 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่จอดรถยนต์รอบสถานีที่กำหนดภายในระยะ 500 เมตร
ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

4. หากเจ้าของที่ดินมีการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตกักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้สิทธิอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกิน 5% ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตรให้เพิ่มสิทธิได้ตามสัดส่วนแต่ไม่เกิน 20%



ภาพที่ 15 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างที่กักเก็บน้ำ
ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

5. เจ้าของที่ดินที่จัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่สถาบันอาคารเขียวไทยรับรองจะได้รับอัตราส่วนเพิ่มขึ้นดังนี้ อาคารที่รับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่หนึ่ง (Certified) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกิน 5% อาคารที่รับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สอง (Silver) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกิน 10% อาคารที่รับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สอง (Gold) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกิน 15% และอาคารที่รับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สาม (Platinum) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกิน 20%



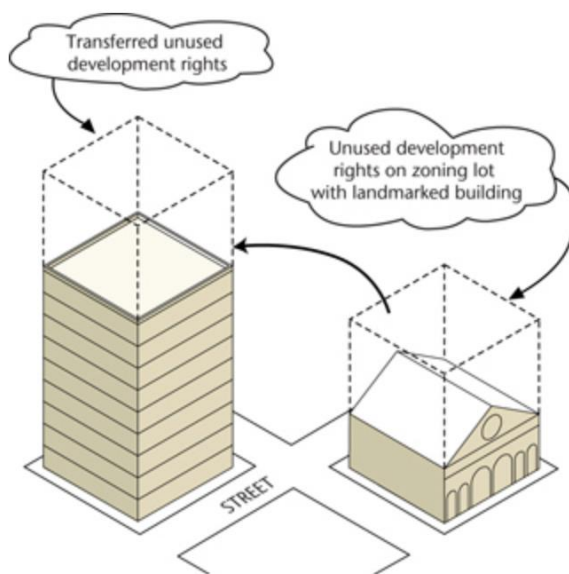
ภาพที่ 16 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการสร้างอาคารอนุรักษ์พลังงาน
ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

2.6.4 มาตรการสร้างความเป็นธรรม (Corrective measures)

จากการใช้มาตรการ และเครื่องมือของภาครัฐทั้งมาตรการเชิงลบและมาตรการเชิงบวกอาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของที่ดิน ภาคเอกชน และประชาชน ทำให้ต้องมีมาตรการที่ชดเชยและเยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้น อาทิเช่น การดำเนินมาตรการเชิงบวกมักจะมีการเวนคืนที่ดินทำให้อาจส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่ดิน ทำให้รัฐต้องมีมาตรการชดเชยเยียวยาให้แก่เจ้าของที่ดิน หรือ การที่เจ้าของที่ดินได้รับผลกระทบจากมาตรการเชิงลบทำให้ใช้ศักยภาพที่ดินได้ต่ำกว่าที่เป็นอยู่เดิม มูลค่าที่ดินลดลง ตัวอย่างมาตรการสร้างความเป็นธรรม ได้แก่

2.6.4.1 มาตรการถ่ายโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right หรือ TDR)

มาตรการถ่ายโอนสิทธิการพัฒนาเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (เกียรตินาคิ์ จันทรา, 2560) โดยไม่ก่อเกิดภาระทางการเงินแก่เจ้าของที่ดินหรือสร้างข้อจำกัดในการพัฒนา โดยมาตรการนี้จะช่วยลดโอกาสในการดำเนินคดีที่เกี่ยวกับนโยบายการอนุรักษ์พื้นที่ มาตรการถ่ายโอนสิทธิพัฒนาเป็นการจำกัดการพัฒนาในพื้นที่เป้าหมายที่ต้องการอนุรักษ์และโอนส่วนของความหนาแน่นนั้นไปยังพื้นที่ที่เจ้าของที่ดินต้องการพัฒนา โดยเรียกพื้นที่ที่ถูกจำกัดว่า “พื้นที่ส่ง” (sending site) และพื้นที่ที่ต้องการพัฒนาว่า “พื้นที่รับ” (receiving site) โดยพื้นที่ส่งอาจจะเป็นพื้นที่การเกษตร ทรัพย์สินทางประวัติศาสตร์ ในขณะที่พื้นที่รับ มักจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับพื้นที่ที่มีการพัฒนาอยู่แล้ว เช่น พื้นที่ค้าขาย แหล่งงาน เป็นต้น



ภาพที่ 17 มาตรการถ่ายโอนสิทธิการพัฒนา

ที่มา: phila3-0.org/historic_preservation_and_air_rights

2.6.4.2 ผู้ได้ประโยชน์เป็นผู้จ่าย (Beneficiary-Pays Principle)

ในการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาเมือง รัฐไม่สามารถหาเงินได้มากพอจะดำเนินโครงการจากข้อจำกัดในด้านการเก็บภาษีและรายได้จากการให้บริการพื้นฐาน อีกทั้งประชาชนบางกลุ่มอาจไม่ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานนั้น และบางกลุ่มที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนา จากปัญหานี้ทำให้นำไปสู่แนวคิดผู้รับประโยชน์เป็นผู้จ่าย

2.6.4.3 การใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อความเป็นธรรม (Corrective Financial Measures)

เครื่องมือทางการเงินเพื่อสร้างความเป็นธรรม อาทิ เช่น การจัดเก็บภาษีตามมาตรการภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา (Development Impact Fees) และการกำหนดเขตประเมินภาษีพิเศษ (Special Assessment District) เป็นต้น

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่างานวิจัยส่วนใหญ่พบปัญหาในการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เนื่องจากมีปัจจัยในการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่แตกต่างกันเช่น ขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่ครอบคลุมอาคาร ความสูงอาคาร ระยะระหว่างอาคารกับเขตที่ดิน และลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน (จักรพงษ์ มาพร, 2556) โดยอาจใช้วิธีการจัดเก็บข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจซึ่งจะส่งผลให้ทราบถึงการใช้ชีวิตในแต่ละย่านเพื่อใช้ในการกำหนดค่า FAR ในแต่ละย่านให้มีความเหมาะสม (นพนันท์ ตาปนานนท์, 2553) งานวิจัยส่วนใหญ่จะ

ศึกษาในเรื่องของการกำหนดค่า FAR แต่ยังคงขาดการวิเคราะห์ถึงแปลงที่ดินแต่ละแปลงในพื้นที่ที่กำหนดค่า ว่าสามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพตามที่กำหนดค่า FAR หรือไม่

ขั้นตอนคือเมื่อกำหนดค่า FAR ในแต่ละพื้นที่แล้ว การตรวจสอบว่าแปลงที่ดินในพื้นที่นั้นมีค่า FAR เป็นเท่าไร ทำได้โดยการคำนวณว่าแปลงที่ดินแต่ละแปลงในพื้นที่นั้นภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร โดยกฎหมายจะมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารทั้งในเรื่องของระยะร่น ลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่สามารถสร้างอาคารในแต่ละประเภท ความสูงของอาคารที่สามารถสร้างได้ เมื่อทราบค่า FAR ในแต่ละแปลงแล้ว จึงสามารถนำค่ามาวิเคราะห์ว่ามีจำนวนแปลงที่ดินในพื้นที่นั้นที่สามารถสร้างอาคารได้เต็มค่า FAR 10:1 ที่กำหนดไว้เป็นเท่าไร และแปลงที่ดินเหล่านั้นมีลักษณะทางกายภาพและที่ตั้งเป็นอย่างไร ต่อมาจะเป็นการหาแนวทางในการแก้ไขเพื่อให้แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารได้ตามที่กำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน



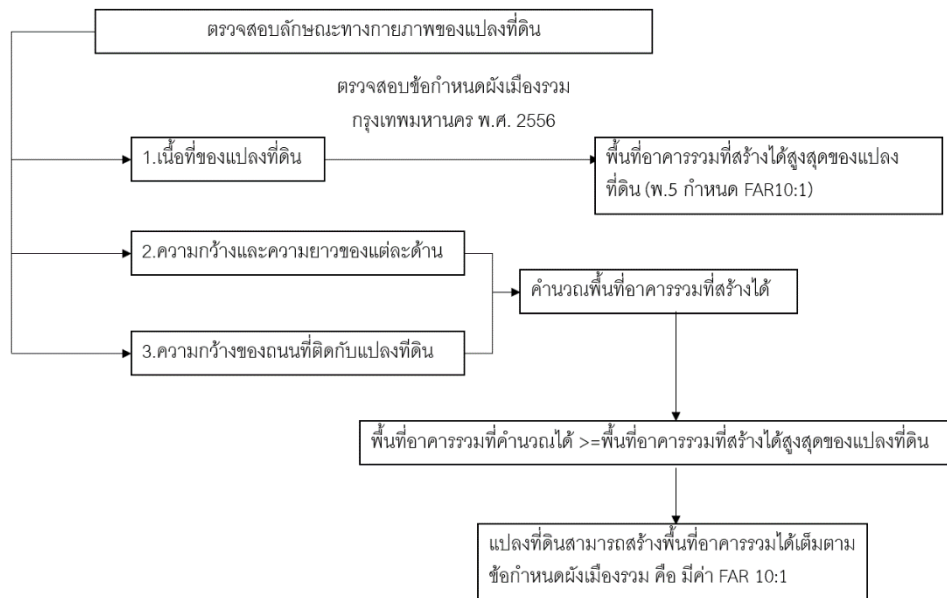
บทที่ 3 วิธีการวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงกายภาพที่ดินเพื่อให้สามารถพัฒนาตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของผังเมืองรวม โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยคือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กฎกระทรวงนี้กล่าวถึงการกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละย่าน และข้อกำหนดในการสร้างอาคารแต่ละประเภท รวมถึงค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในแต่ละพื้นที่อีกด้วย ส่วนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 จะกล่าวถึงการควบคุมการสร้างอาคารแต่ละประเภท เช่นการกำหนดความสูง ระยะเวลา ความกว้าง และความยาวของอาคาร เป็นต้น

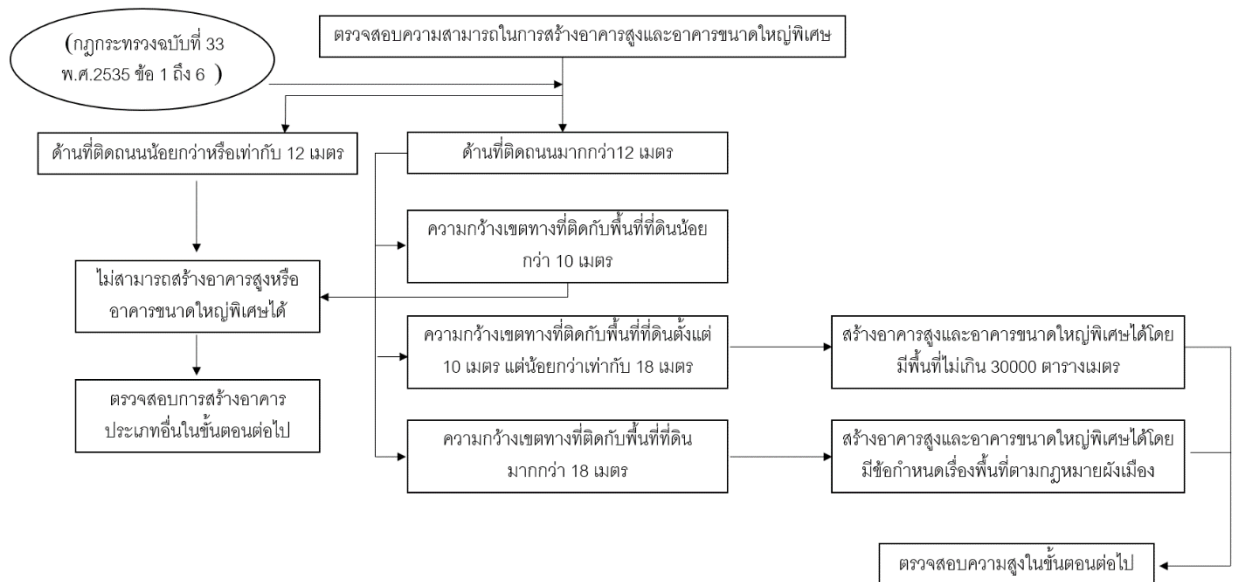
3.2 ขั้นตอนการวิจัย

- 1.ทำการรวบรวมข้อมูล งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องของข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร ทั้งในเรื่องของระยะร่นของอาคารในแต่ละประเภท ความสูงอาคารที่สร้างได้สูงสุด และศึกษาเรื่องของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ทั้งในด้านวัตถุประสงค์ของการกำหนดค่า FAR ในแต่ละพื้นที่ และปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดค่า FAR
- 2.ทำการสำรวจพื้นที่ที่ศึกษาในเรื่องของลักษณะทางกายภาพ คือ ลักษณะของแปลงที่ดิน ระยะความกว้างความยาวของที่ดินแต่ละแปลง และขนาดของถนน รวมไปถึงสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินแต่ละแปลงในปัจจุบันในแต่ละบริเวณ เพื่อทำการวิเคราะห์และเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละบริเวณ ซึ่งจะทำความเข้าใจกับการเก็บข้อมูลจากเว็บไซต์กรมที่ดิน
- 3.ออกแบบอาคารและคำนวณค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในแต่ละแปลงในพื้นที่ที่ศึกษาให้มีค่า FAR ที่เป็นไปได้สูงสุดภายใต้ข้อกำหนดผังเมืองรวม ปี พ.ศ. 2556 และกฎหมายควบคุมอาคาร ปี พ.ศ. 2522 เพื่อให้ทราบว่าแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมสีลมมีแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10 อยู่กี่แปลง โดยมีขั้นตอนในการตรวจสอบ 5 ขั้นตอน 1. ตรวจสอบลักษณะกายภาพของที่ดิน 2. ตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 3. ตรวจสอบความสูงของอาคารและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 4. ตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร 5. ตรวจสอบความสูงอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร แต่ละขั้นตอนมีรายละเอียดดังนี้



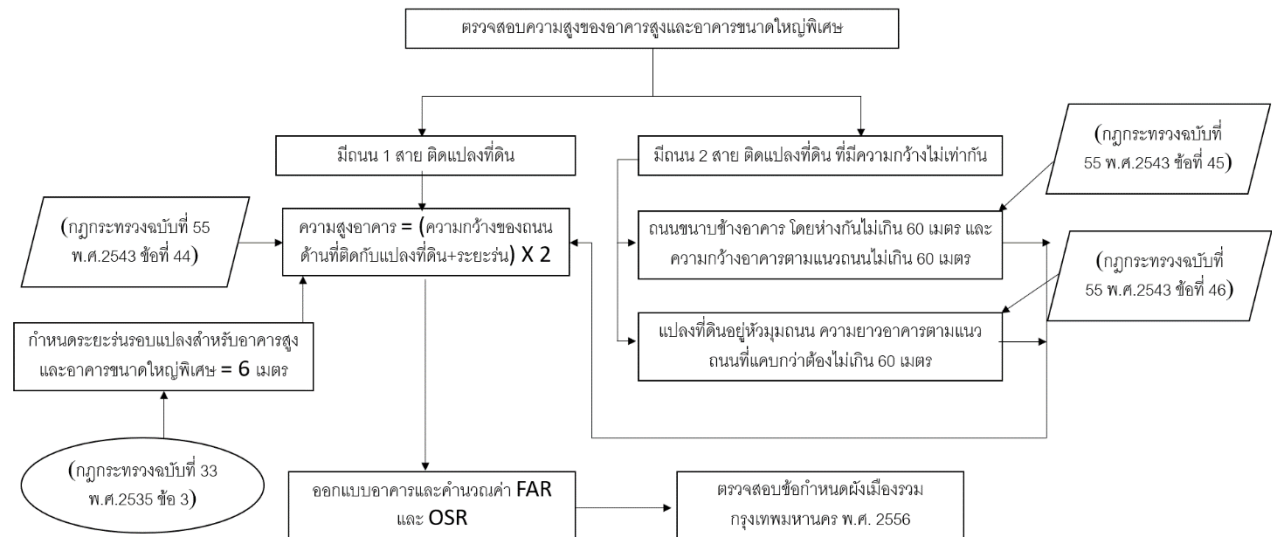
ภาพที่ 18 ตรวจสอบลักษณะกายภาพของแปลงที่ดิน

การตรวจสอบลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินต้องดู 3 เรื่อง ได้แก่ 1. เนื้อที่ของแปลงที่ดิน สามารถคำนวณหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สูงสุดของแปลงที่ดินแต่ละแปลงได้จากข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2556 2. ความกว้างและความยาวของแต่ละด้าน 3. ความกว้างของถนนที่ติดกับแปลงที่ดิน ใช้สำหรับการออกแบบอาคารและคำนวณค่า FAR ที่สร้างได้จริงภายใต้ข้อกำหนด



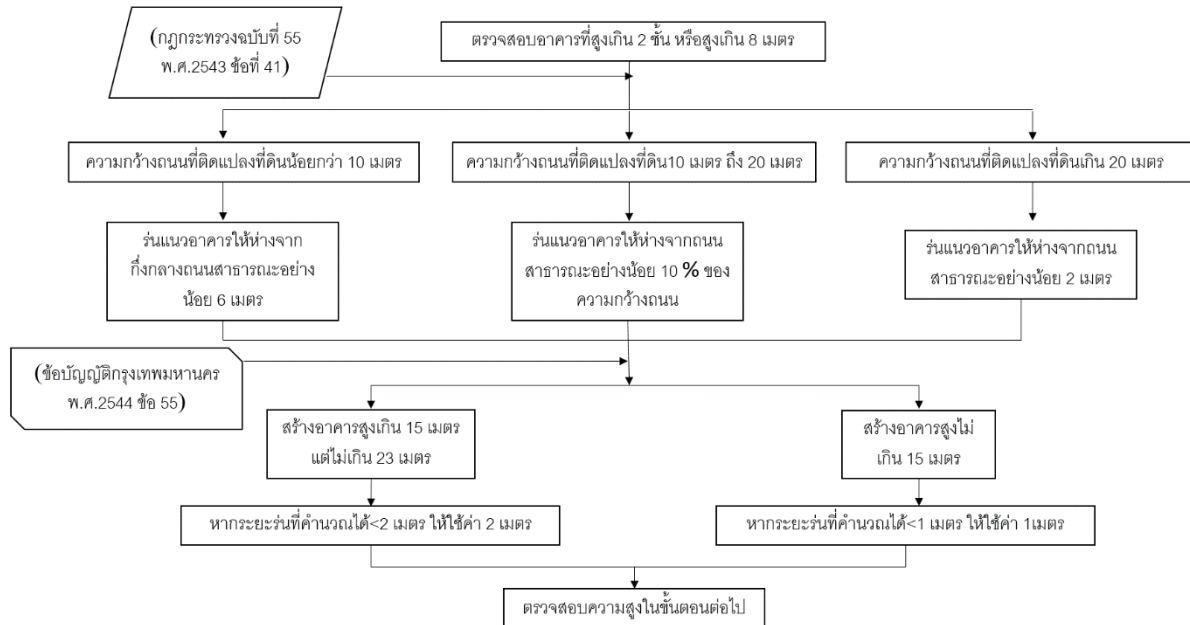
ภาพที่ 19 ตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การตรวจสอบว่าแปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษมีความสำคัญเนื่องจากอาคารประเภทนี้มีแนวโน้มที่จะมีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 10:1 โดยต้องพิจารณา 2 ปัจจัย คือ 1. ความยาวด้านที่ติดถนนต้องมีความยาวมากกว่า 12 เมตร 2. ความกว้างของเขตทาง โดยมีเงื่อนไขดังนี้ ความกว้างเขตทางตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าเท่ากับ 18 เมตร จะสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร หากความกว้างเขตทางมากกว่า 18 เมตร สามารถสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมและกฎหมายควบคุมอาคาร เมื่อทราบว่าแปลงที่ดินนั้นสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ขั้นตอนต่อไปคือหาความสูงที่สูงที่สุดของอาคารที่สามารถสร้างได้



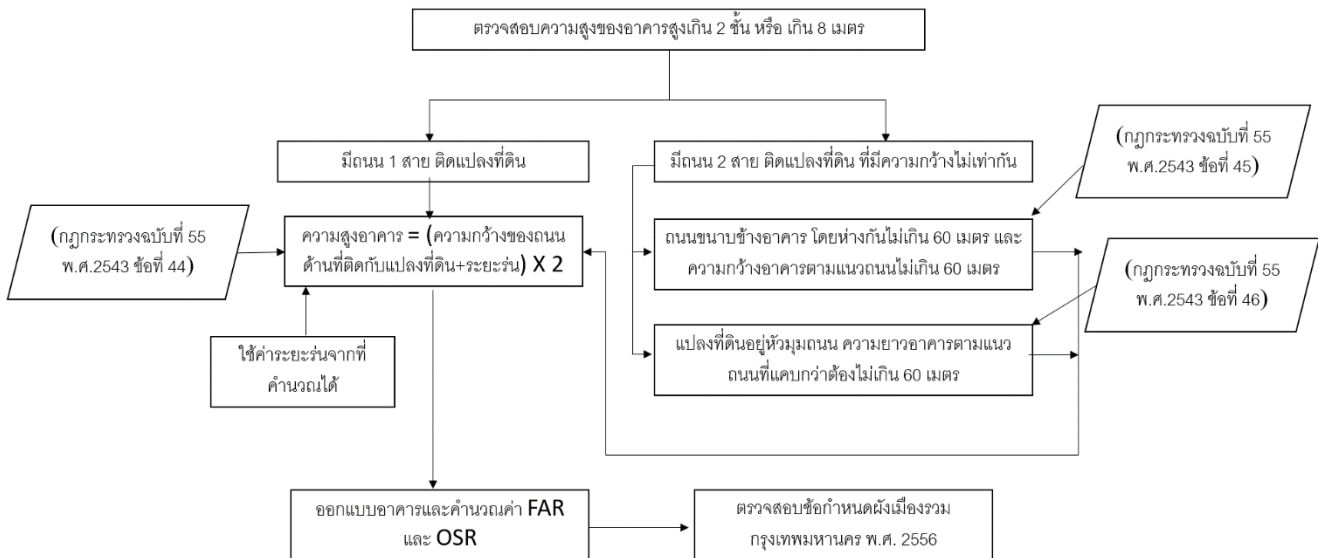
ภาพที่ 20 ตรวจสอบความสูงของอาคารและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เมื่อตรวจสอบว่าแปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้แล้ว ระยะรันของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษเท่ากับ 6 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 3 ต่อมาต้องตรวจสอบความสูงของอาคาร โดยมี 2 ปัจจัยในการคำนวณ คือ 1. ความกว้างของถนน 2. ระยะรันของอาคารจากแนวถนน โดยแยกได้ 3 กรณี คือ แปลงที่ดินติดถนน 1 สาย และแปลงที่ดินติดถนนมากกว่า 1 สาย 1. กรณีที่ถนนติดแปลงที่ดิน 1 สาย ระยะความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด จากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อที่ 44 และ 2. กรณีมีถนน 2 สายที่มีความกว้างไม่เท่ากัน หากถนนขนานข้างอาคารโดยห่างกันไม่เกิน 60 เมตร คำนวณความสูงโดยใช้ความกว้างถนนที่กว้างกว่า 3.กรณีอยู่หุ้มถนน ความยาวอาคารตามแนวถนนที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร โดยคำนวณความสูงโดยใช้ความกว้างถนนที่กว้างกว่า ในกรณีที่มีถนนมากกว่า 2 สาย การคำนวณความสูงอาคารจะทำตามลำดับจากถนนที่กว้างที่สุดไปถนนที่แคบที่สุด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อ 45 และ 46 เมื่อทราบระยะรันอาคาร และความสูงอาคาร โดยกำหนดความสูงชั้นละ 3 เมตร สำหรับอาคารที่เป็นสำนักงาน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อที่ 22 นำมาคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพื่อทราบถึงศักยภาพในการสร้างอาคารของที่ดินแต่ละแปลง



ภาพที่ 21 ตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร

เมื่ออาคารไม่สามารถสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษแล้ว ขั้นตอนต่อมาคือ ตรวจสอบการสร้างอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ในขั้นตอนแรกต้องพิจารณาความกว้างของถนนที่ติดกับแปลงที่ดินเพื่อหาระยะร่นแนวอาคาร จากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อที่ 41 ได้ แบ่งออกเป็น 3 กรณี 1. แปลงที่ดินติดถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องมีแนวร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางอย่างน้อย 6 เมตร ตัวอย่างเช่นถนนสาธารณะกว้าง 4 เมตร ต้องมีแนวร่นอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 4 เมตร เป็นต้น 2. แปลงที่ดินที่ติดถนนกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ถึง 20 เมตร ระยะร่นอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 10 เปอร์เซ็นต์ของความกว้างถนน ตัวอย่างเช่น ถนนกว้าง 12 เมตร ต้องมีแนวร่นอาคารอย่างน้อย 1.2 เมตร เป็นต้น 3. แปลงที่ดินที่ติดถนนเกิน 20 เมตร ต้องระยะร่นอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร เมื่อทราบระยะร่นอาคารจากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อ 41 แล้ว ต่อมาพิจารณาระยะร่นอาคารจากการสร้างอาคารจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 55 ได้แก่อาคารของเป็น 2 กรณี 1. อาคารสูงเกิน 15 เมตรแต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องมีแนวร่นอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 2. อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีแนวร่นอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 เมตร จะเห็นได้ว่าการสร้างอาคารสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร แม้ว่าถนนจะมีความกว้างเท่าไร ระยะร่นอาคารต้องร่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร



ภาพที่ 22 ตรวจสอบความสูงอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร

การพิจารณาความสูงใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อที่ 44 และ ข้อที่ 46 ในการพิจารณา โดยมีการพิจารณาเหมือนการตรวจสอบความสูงอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่มีข้อที่แตกต่างกันคือแนวระยะร่น ในอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษจะมีระยะร่นอย่างน้อย 6 เมตร ส่วนในอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือ เกิน 8 เมตร คำนวณระยะร่นตามรูปที่ 16

เมื่อทราบขนาดของแปลงที่ดิน รูปร่าง ความยาวด้าน ระยะร่นของอาคาร และขนาดของถนนแล้ว สามารถนำข้อมูลมาออกแบบอาคารโดยใช้โปรแกรม SketchUp2020 ในการออกแบบเพื่อหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

การคิดความสูงจากแปลงที่มีถนน 3 สาย ล้อมรอบแปลงที่ดิน การคิดความสูงของอาคารจะคิดจากด้านที่มีความกว้างถนนสูงที่สุดก่อน โดยจะอิงความสูงนี้ไป 60 เมตรตลอดแนวอาคาร หากอาคารมีความกว้างเกิน 60 เมตร ความกว้างที่เกิน 60 เมตรให้คำนวณจากถนนอีกด้านที่สั้นกว่า โดยการคิดพื้นที่ใช้สอยอาคารจะคิดพื้นที่ใช้สอยทุกชั้นตามแนวเหนือของอาคารด้วย

4.เมื่อได้ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจากขั้นตอนที่ผ่านมา จะนำผลที่ได้มาคำนวณหาจำนวนแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้มีค่า FAR เท่ากับ 10 และวิเคราะห์เพื่อเป็นข้อเสนอแนะในการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินให้เหมาะสม

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

งานวิจัยนี้เลือกใช้โปรแกรมสเก็ทอัพ (SketchUp 2020) เนื่องจากเป็นโปรแกรมที่เหมาะสมในการสร้างแบบจำลอง 3 มิติ อีกทั้ง เหมาะสำหรับในการใช้งานทางด้านสถาปัตยกรรม โยธา การออกแบบอาคารอีกด้วย ในตัวโปรแกรมจะมีเครื่องมือในการวาดภาพ วัดระยะ คำนวณเนื้อที่ ทำให้สามารถออกแบบอาคารได้โดยง่าย

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ทำการรวบรวมข้อมูลแปลงที่ดินในพื้นที่ ที่ทำการศึกษาค้นคว้าแต่ละแปลงจากเว็บไซต์กรมที่ดิน <http://dolwms.dol.go.th/tvwebp/> โดยข้อมูลที่นำมาใช้คือ เลขที่โฉนด เนื้อที่ดิน ความยาวแต่ละด้านของแปลงที่ดิน จากนั้นลงสำรวจพื้นที่ ดูลักษณะและสภาพแวดล้อมของแปลงที่ดิน และถ่ายรูปเพื่อเป็นข้อมูลแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะพิจารณาจากแปลงที่ดินที่สร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพตามค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนด ว่ามีลักษณะทางกายภาพเป็นอย่างไร คือพิจารณาขนาดแปลงที่ดิน ระยะความกว้างและความยาว รวมถึงด้านของแปลงที่ดินที่ติดถนนและความกว้างของถนน ทั้งนี้เมื่อทราบข้อมูลของแปลงที่ดินแต่ละแปลง จะทำการพิจารณาโดยภาพรวมถึง วิเคราะห์สัดส่วนแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 เป็นสัดส่วนแปลงที่ดินและสัดส่วนเนื้อที่ดินทั้งหมด และขนาดแปลงที่ดินที่เล็กที่สุดที่มีค่า FAR 10:1 พิจารณาลักษณะทางกายภาพขั้นต่ำที่สามารถทำให้แปลงที่ดินมีค่า FAR 10:1 ทำให้ทราบลักษณะทางกายภาพที่แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR 10:1

บทที่ 4 พื้นที่ศึกษา

ในบทนี้จะกล่าวถึงวิวัฒนาการการเป็นย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองสีลม ขอบเขตพื้นที่ศึกษาที่ผู้วิจัยทำการคำนวณค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(FAR) อธิบายลักษณะสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ รวมถึงลักษณะอาคารและความกว้างของถนนและซอยในบริเวณที่ศึกษา

โดยแรกเริ่มจะอธิบายถึงความเป็นมาของย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองสีลม ในปี พ.ศ. 2394 เมื่อพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเสด็จขึ้นครองราชย์ เป็นยุคที่เริ่มต้นการเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร (กมลรัตน์ บำรุงตน, 2546) เหตุผลเนื่องจากการทำสนธิสัญญาเบาว์ริงในปี พ.ศ. 2398 เป็นการเปลี่ยนแปลงระบบการค้าใหม่เป็นแบบเสรีตะวันตก คือผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำการค้าขายได้โดยตรง ทำให้พ่อค้าต่างประเทศเข้ามาทำการค้าขายเป็นจำนวนมาก เมื่อมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการค้าแบบตะวันตก จึงเกิดการก่อสร้างถนนแบบตะวันตกเกิดขึ้นด้วย มีการตัดถนนใหม่ 3 สาย ในปี พ.ศ. 2404 คือ ถนนเจริญกรุง(ตอนนอก) ถนนหัวลำโพง และถนนสีลม ถนนทั้ง 3 สายนี้มีความสำคัญอย่างมากเพราะได้เชื่อมการคมนาคมทางบกและทางน้ำของกรุงเทพมหานครเข้าด้วยกัน มีการตั้งถิ่นฐานเกิดขึ้น เช่น ชุมชนธุรกิจการค้าบนถนนเจริญกรุง

ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 ขึ้นครองราชย์ ในสมัยนี้เกิดการพัฒนารวมทั้งพัฒนาประเทศ พัฒนากฎมณฑล และการพัฒนาเมือง เนื่องจากการปฏิรูปโครงสร้างพื้นฐาน ทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคม และในพ.ศ. 2430 มีการตัดถนนขนานกับถนนสีลมอีก 3 สาย คือ ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ และถนนสีพระยา ทำให้ในพื้นที่บริเวณนี้มีคนอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ถือว่าเป็นย่านที่พักอาศัยและธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และในสมัยรัชกาลที่ 6 มีการเปิดสัมปทานเดินรถรางบนถนนสีลมเป็นครั้งแรกจากบางรัก-ประตูน้ำ ทำให้การเดินทางระหว่างถนนเจริญกรุง ถนนพระราม 4 ถนนเพชรบุรี ถนนสีลม มีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

ในช่วงปี พ.ศ. 2504 – 2513 มีการพัฒนาจากการค้าปลีก ห้างแถว เป็นห้างสรรพสินค้า โรงแรม อาคารสำนักงาน ต่อมาในปี พ.ศ. 2525 ถนนสีลมมีอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่มีความสูง 10-15 ชั้น เป็นจำนวนมาก เป็นศูนย์กลางทางการเงิน เนื่องจากมีธนาคาร บริษัทหลักทรัพย์ ธุรกิจประกันภัย ต่างๆ ตั้งอยู่บริเวณถนนสีลมเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะเห็นว่าการคมนาคมเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาเมือง แต่เดิมการพัฒนาหลักจะอยู่บริเวณถนนเจริญกรุง แต่เนื่องจากปัญหาด้านการสัญจร และขีดจำกัดในการรองรับกิจกรรมในพื้นที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทำให้ย่านสีลมที่มีความพร้อมในด้านการคมนาคม การรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ได้อย่างเพียงพอ กลายมาเป็นย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองที่สำคัญในกรุงเทพมหานคร

ในงานวิจัยนี้ ได้ระบุอาณาเขตพื้นที่ศึกษามีถนนและซอยล้อมรอบได้แก่ ถนนสีลม, ถนนศาลาแดง, ถนนสวนพลู, ซอยพระพิณิจ, สาทร ซอย 9, สาทร ซอย 11, สาทร ซอย 12 และ สีลมซอย 11 โดยหากพิจารณาถนนและซอยที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา พบว่ามีลักษณะความกว้างของถนนที่แตกต่างกันมาก มีความกว้างถนนตั้งแต่ 3.5 เมตร จนถึง 60 เมตร อีกทั้งลักษณะของแปลงที่ดินมีความหลากหลาย ทั้งขนาดของแปลงที่ดิน รูปร่าง และความยาวด้านที่ติดถนน ทำให้แปลงที่ดินแต่ละแปลงมีความสามารถในการสร้างอาคารแต่ละประเภท และจำนวนชั้นที่แตกต่างกัน จากความแตกต่างที่ได้กล่าวข้างต้น ส่งผลให้แปลงที่ดินแต่ละแปลงมีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่แตกต่างกันอีกด้วย



ภาพที่ 23 พื้นที่ศึกษาบริเวณย่านพาณิชย์กรรมสีลม

4.1 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในพหุวิทยาการกรรมสීමเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นจากการที่มีสถานีรถไฟฟ้าเกิดขึ้นใน พ.ศ. 2542 มีโครงการระดับใหญ่เกิดขึ้นมากมาย ทั้ง สำนักงาน คอนโดมิเนียม ส่งผลให้มีกิจกรรมภายในย่านเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก มีผู้คนสัญจรเดินทาง มีความหนาแน่นของประชากร และความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดินสูง เนื่องจากสภาพที่ดินในปัจจุบันมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสม มีความหลากหลายของกิจกรรมในพื้นที่ มีการคมนาคมที่สะดวก

การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณของพื้นที่ศึกษา การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณซอยสาทร 10 และ ซอยสาทร 12 มักไม่เป็นอาคารที่สูงมากนัก ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและในเชิงพาณิชย์ มีร้านค้า ร้านอาหารจำนวนมากตลอดซอย บริเวณสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี เป็นบริเวณที่เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมในพื้นที่ เนื่องจากมีการเดินทางที่สะดวก ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานจำนวนมาก มีคอนโดมิเนียมสูง ซึ่งรองรับที่คนที่อยู่อาศัยจำนวนมาก การเดินทางในบริเวณสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรีสามารถทำได้สะดวกเนื่องจาก สถานีรถไฟฟ้า เชื่อมกับอาคารหลายอาคาร อาทิ เช่น อาคารสาทร สแควร์ อาคารสารธานี และคิงพาวเวอร์มหานคร ซึ่งถือเป็นแหล่งงานหลักในพื้นที่บริเวณนี้ ในฝั่งริมถนนสาทรบริเวณถนนคอนแวนต์ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในรูปแบบของปั้มน้ำมัน และสถานที่สำคัญทางศาสนา ในบริเวณนี้ไม่มีผู้คนสัญจรเดินทางมากนัก มีร้านค้า ร้านอาหารน้อย ซึ่งต่างจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณฝั่งถนนสีลมใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเข้มข้นสูง ในบริเวณนี้ถือเป็นจุดสำคัญที่เป็นศูนย์รวมแหล่งงาน กิจกรรมต่างๆภายในย่าน ใกล้เคียงกับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี เนื่องจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง มีห้างสรรพสินค้า สීම คอมเพล็กซ์เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง ภายในประกอบไปด้วย ร้านเสื้อผ้า ร้านค้า ร้านอาหารมากมาย บริเวณรอบๆห้าง เต็มไปด้วยตึกแถวจำนวนมาก ซึ่งเป็นร้านอาหารสำหรับพนักงานที่ทำงานในบริเวณนี้ ถัดมาบริเวณถนนคอนแวนต์ที่ติดกับถนนสีลมจะประกอบไปด้วยร้านอาหารทั้งตอนกลางวันแล้วตอนกลางคืนผู้คนจำนวนมากใช้บริการ ภายในมีโรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนแวนต์ ทำให้มีการเดินทางรับส่งนักเรียนทั้งช่วงเช้าและเย็นส่งผลต่อการจราจรที่ไม่สะดวกมากนัก ซึ่งบริเวณถนนคอนแวนต์ที่ติดกับถนนสีลมจะแตกต่างกับบริเวณถนนคอนแวนต์ที่ติดกับถนนสาทรมากทั้งกลางวันและกลางคืน ในบริเวณถนนสีลมตามแนวรถไฟฟ้าศาลาแดงจะประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าริมทางตลอดแนว การสัญจรระหว่างคนในพื้นที่จะใช้วิธีการเดินเป็นหลัก เนื่องจากมีซอยจำนวนมาก สามารถเดินลัดไปตามที่ต่างๆได้สะดวก

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณซอยพิพัฒน์และซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 จะเป็นการใช้ประโยชน์ในรูปแบบพหุวิทยาการกรรม โดยในบริเวณซอยพิพัฒน์ฝั่งสีลมจะมีธนาคารกรุงเทพสำนักงานใหญ่ และบริเวณนั้นจะประกอบไปด้วยร้านอาหารจำนวนมาก ในบริเวณซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3

ที่ติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ จะมีโรงแรมขนาดใหญ่ไม่สูงมากอยู่หลายแห่ง บริเวณตอนต้นของซอย มีร้านอาหารตลอดทาง รองรับผู้คนที่ทำงานในบริเวณนี้ ในบริเวณถนนสวนพลูด้านที่ติดกับถนนสาทร จะประกอบไปด้วยโรงแรม คอนโดมิเนียม และร้านอาหารขนาดใหญ่ ซึ่งในบริเวณนี้จะแตกต่างจาก บริเวณฝั่งถนนสีลม เนื่องจากมีร้านค้าริมทางน้อย จะพบร้านค้าริมทางมากในช่วงกลางของถนนสวนพลู โดยในปัจจุบันสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักๆในพื้นที่ศึกษา มีอยู่ 4 ประเภท ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาและสถาบันศาสนา โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย

ในพื้นที่ศึกษาสามารถแบ่งลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้เป็น 5 ประเภท ได้แก่ 1. บ้านเดี่ยว 2. บ้านแถว 3. บ้านตึก หรือ ทาวเฮ้าส์ 4. ตึกแถว 5. ที่อยู่อาศัยเชิงธุรกิจ ข้อแตกต่างของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมีดังนี้ บ้านตึก หรือ ทาวเฮ้าส์ โดยส่วนมากจะมีมาตรฐานที่สูงกว่าบ้านแถว ในประเภทตึกแถวมีลักษณะเป็นอาคารขนาดเล็ก มีความสูงไม่เกิน 5 ชั้น ประเภทที่อยู่อาศัยเชิงธุรกิจมักจะเป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่ มีการใช้ที่ดินผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและแบบพาณิชย์กรรม เช่น คอนโดมิเนียม อะพาร์ตเมนต์ ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย 5 ประเภทนี้ มีการกระจายตัวอยู่ทุกส่วนของย่านสีลม โดยจะเกาะกลุ่มบริเวณ ถนนศาลาแดง ถนนศึกษาวิทยา และบริเวณซอยพิพัฒน์

4.1.2 การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม

ย่านพาณิชย์กรรมสีลมเป็นย่านที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมที่ค่อนข้างสูง มีการกระจายตัวอยู่ทุกส่วนของพื้นที่ โดยส่วนมากจะพบเห็นเป็นลักษณะเกาะกันเป็นกลุ่มก้อน พบมากบริเวณขอยนราธิวาสราชนครินทร์ซอย 3 ซอยพิพัฒน์ และ ถนนสีลม ซึ่งบริเวณนี้จะเป็นบริเวณที่เข้าถึงได้ง่าย สะดวกแก่การเดินทาง ติดกับสถานีรถไฟฟ้า โดยรอบจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอาทิเช่น ร้านค้า ร้านอาหาร โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ปั๊มน้ำมัน

4.1.3 การใช้ที่ดินสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

พื้นที่พาณิชย์กรรมสีลมเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง สามารถรองรับกิจกรรมต่างๆ ของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ในอดีตมีชาวต่างชาติเข้ามาอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้ในปัจจุบันมีสถานทูตตั้งอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ในพื้นที่มีโรงพยาบาลรองรับผู้ป่วย มีการเข้าถึงง่ายเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทาง

4.1.4 การใช้ที่ดินสถาบันการศึกษาและสถาบันศาสนา

สถาบันการศึกษาและสถาบันศาสนาอยู่บริเวณถนนคอนแวนต์ โดยมีสถาบันการศึกษาได้แก่ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนแวนต์ และ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูว์ส และมีสถาบันศาสนา ได้แก่ อาคารเมล กรุงเทพร

4.2 ลักษณะอาคารแต่ละประเภท

อาคารประเภทต่างๆ ใน พื้นที่พาณิชย์กรรมสีลม สามารถจำแนกหลักๆได้เป็น 8 ประเภท ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ที่อยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันราชการ โดยอาคารแต่ละประเภทมีวัตถุประสงค์ในการใช้งานแตกต่างกัน ทำให้ตำแหน่งที่ตั้งมีความแตกต่างกันด้วยโดยมีรายละเอียดดังนี้

4.2.1 อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานมีตั้งแต่อาคารที่มีขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ โดยส่วนมากอาคารขนาดเล็กมักมีจำนวนชั้นอยู่ที่ 5-8 ชั้น อาคารขนาดใหญ่มักอยู่ในรูปแบบของสำนักงานให้เช่า มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 16 ชั้นขึ้นไป อาคารสำนักงานรวมถึงอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์ ทั้งนี้เพื่อความคุ้มค่าในการลงทุนของเจ้าของที่ดิน โดยอาคารสำนักงานมักจะตั้งอยู่บริเวณที่เข้าถึงได้ง่าย ติดกับสถานีรถไฟฟ้า เช่น บริเวณสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี บริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง บริเวณมมถนนนราธิวาสราชนครินทร์กับถนนสีลม เช่น อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ความสูง 41 ชั้น มีเนื้อที่ 75,000 ตารางเมตร ตัวอาคารเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี อาคารสาทรธานี 1 และ 2 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเช่นกัน มีความสูง 20 ชั้น และ 19 ชั้นตามลำดับ มีอาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ สูง 62 ชั้น ตัวอาคารเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี ส่วนอาคารที่อยู่ริมถนนสาทร ได้แก่ อาคารสำนักงาน แสงทองธานี เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีความสูง 34 ชั้น และอาคารเอเชีย เซ็นเตอร์ มีความสูง 28 ชั้น โดยมากอาคารสำนักงานจะไม่ตั้งอยู่บริเวณซอยแคบ เนื่องจากไม่สามารถสร้างได้หลายชั้น และการเข้าถึงไม่สะดวก

4.2.2 อาคารพาณิชย์

โดยส่วนใหญ่อาคารพาณิชย์มักใช้เป็นที่อยู่อาศัยและใช้ในเชิงพาณิชย์ พื้นที่ด้านบนของอาคารมักเป็นที่อยู่อาศัย ส่วนพื้นที่ด้านล่างมักเป็นร้านอาหาร หรือ ร้านค้าทั่วไป อาคารลักษณะนี้พบมากในพื้นที่ที่ศึกษา อาคารพาณิชย์จะกระจายตัวอยู่ตามถนนและซอยทั่วทั้งพื้นที่ทั้งริมถนน และซอย อาทิเช่น บริเวณถนนคอนแวนต์ ซึ่งจะมีอาคารประเภทนี้เป็นจำนวนมากตลอดถนน บริเวณซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ซอยสาทร 12 จะพบร้านค้า และร้านอาหารจำนวนมาก

4.2.3 ห้างสรรพสินค้า

เป็นลักษณะอาคารที่ดึงดูดคนให้มาใช้บริการ โดยภายในประกอบไปด้วยกิจกรรมที่หลากหลาย อาทิ เช่น ร้านอาหาร ร้านขายเสื้อผ้า สถานที่ออกกำลังกาย เป็นต้น ห้างสรรพสินค้ามีกิจกรรมที่หลากหลายในการดึงดูดผู้คน อีกทั้งมีตำแหน่งที่เข้าถึงได้ง่าย ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางเข้าถึงได้สะดวก ในบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมสีลมห้างสรรพสินค้าที่สำคัญคือ สีลม คอมเพล็กซ์จะอยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง เนื่องจากมีการเข้าถึงที่สะดวก ตัวห้างเชื่อมติดกับสถานีรถไฟฟ้าศาลา

แดง สามารถเดินเชื่อมกับตัวอาคารได้ ตัวอาคารอยู่บนพื้นที่ 7 ไร่ ซึ่งไม่เป็นเพียงแค่ห้างสรรพสินค้าเท่านั้น แต่ด้านบนของห้างนี้มีอาคารสำนักงานที่มีความสูง 31 ชั้นอีกด้วย

4.2.4 โรงแรม

โรงแรมโดยส่วนมากมีขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาพักอาศัยชั่วคราว ระหว่างท่องเที่ยว ในพื้นที่พาณิชย์กรรมสีลมเป็นพื้นที่ใจกลางเมือง มีกิจกรรม และสถานที่หลากหลายที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาในพื้นที่ ทำให้มีโรงแรมจำนวนมากเกิดขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่วนมากโรงแรมจะตั้งอยู่บริเวณซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ซอยพิพัฒน์ และริมถนนสาทร ได้แก่ โรงแรมโอ-เรสซิเดนซ์ไฮเทลสาทร เป็นโรงแรมสีแดงที่มีความทันสมัย มีความสูงไม่มากเพียง 9 ชั้น อยู่ในตำแหน่งที่สะดวกแก่การเข้าถึงใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าชองนนตรี มีโรงแรมเมโทรโพลิแทน แบงค็อก มีความสูง 11 ชั้น ตั้งอยู่ริมถนนสาทร ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีโรงแรมทรินิตี้ สีลม และโรงแรมสุราม่าเอกซ์คลูซีฟ สาทรอยู่บริเวณซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3

4.2.5 บ้านเดี่ยว บ้านแถว และตึกแถว

ลักษณะที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่ บริเวณถนนศาลาแดง และซอยสาทร 6 มักเป็นบ้านที่มีสภาพดี มีรั้ว มักเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง อาคารประเภทตึกแถวเพื่ออยู่อาศัย จะพบไม่มากนักในบริเวณพื้นที่ แต่จะพบตึกแถวสำหรับค้าขายในชั้นล่างและพักอาศัยในชั้นบน โดยจะพบมากทั่วทั้งพื้นที่ อาทิเช่น ซอยพิพัฒน์ ริมถนนสีลม

4.2.6 ที่อยู่อาศัยเชิงธุรกิจ

ลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทนี้เพื่อตอบสนองต่อลักษณะการใช้ชีวิตของคนในยุคใหม่ ที่ต้องการอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน ลดเวลาในการเดินทาง เพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต โดยส่วนมากจะเลือกพักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียม อะพาร์ตเมนต์ ที่อยู่อาศัยลักษณะนี้พบมากบริเวณ ซอยพิพัฒน์ และริมถนนสาทร โดยบริเวณริมถนนสาทรจะมีความสูงอาคารที่สูง ขณะที่บริเวณซอยพิพัฒน์ลักษณะอาคารจะมีจำนวนชั้นที่ไม่มากนัก เช่น คอนโดมิเนียม เดอะ เมท มีความสูง 69 ชั้น คอนโดมิเนียมเออร์บานา สาทร มีความสูง 35 ชั้น อยู่ริมถนนสาทร มีคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่สูงมากในบริเวณซอยพิพัฒน์ ได้แก่ สีลม ซิตี้ ริสอร์ท และ คลาส สีลม ซึ่งมีความสูง 8 ชั้นเท่ากัน

4.2.7 สถาบันการศึกษา

สถาบันการศึกษาจะเป็นตั้งแต่ระดับชั้นอนุบาลจนถึงมัธยมศึกษา ส่วนมากตั้งอยู่บริเวณถนนสายรองมากกว่าถนนสายหลัก เช่น โรงเรียนเซนโยเซฟคอนแวนต์ เป็นโรงเรียนเอกชน อยู่บนเนื้อที่ 16 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนคอนแวนต์

4.2.8 สถาบันราชการและสาธารณูปการ

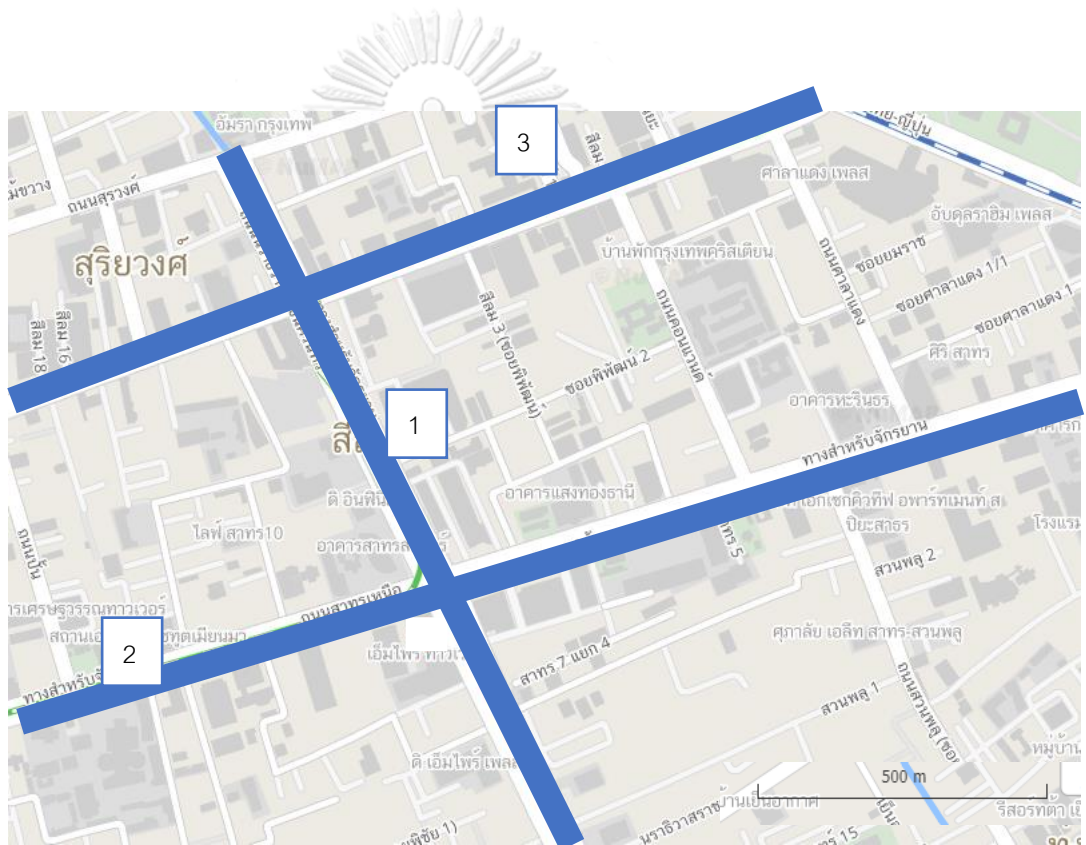
ทำเลที่ตั้งมักอยู่ถนนสายหลัก เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง และโดยมากมีขนาดแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่ เช่น โรงพยาบาลบางรัก อยู่บริเวณถนนสาทร

4.3 ความกว้างของถนนและซอยในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา

ความกว้างของถนนและซอยแสดงความสามารถในการรองรับการจราจร โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 ระดับ คือ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และซอย ซึ่งถนนและซอยในบริเวณที่ศึกษามีความกว้างที่หลากหลาย แตกต่างกันในแต่ละบริเวณ โดยมีความกว้างตั้งแต่ 3.5 เมตร จนถึง 60 เมตร โดยจะทำการจำแนกได้ดังนี้

4.3.1 ถนนสายหลัก

ถนนสายหลักในพื้นที่ประกอบไปด้วยถนน 3 สาย ได้แก่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร และถนนสีลม โดยมีหมายเลขแสดง 1 , 2 และ 3 ตามลำดับในรูปที่



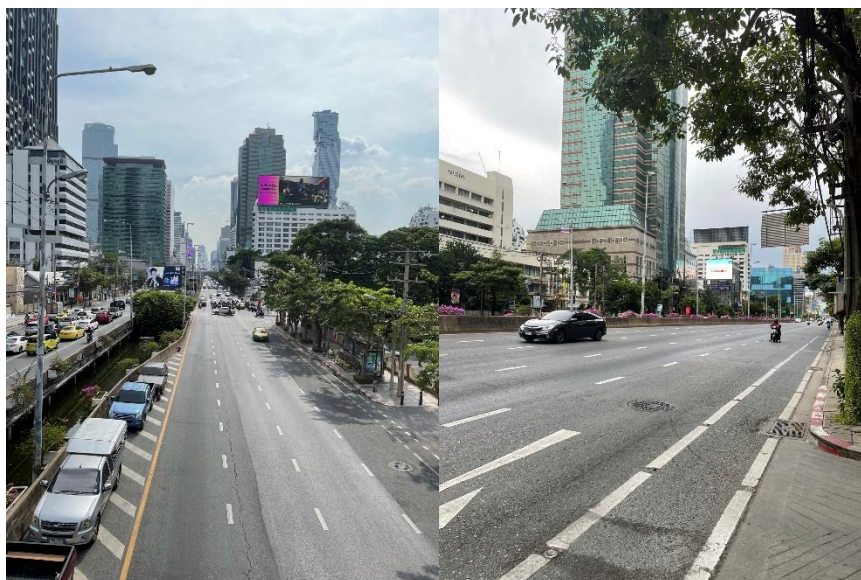
ภาพที่ 24 ถนนสายหลักในพื้นที่ที่ศึกษา

หมายเลขที่ 1 คือ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์เป็นถนนสายหลักที่มีความกว้าง 60 เมตร มีช่องทางจราจร 8 ช่องจราจร ซึ่งเป็นถนนที่มีความกว้างมากที่สุดในพื้นที่ มีสถานีรถไฟฟ้าชองนนทบุรีตั้งอยู่ติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์และถนนสาทร และบริเวณ 2 ฝั่งถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ประกอบไปด้วย สำนักงานให้เช่า คอนโดมิเนียม และโรงแรมเป็นจำนวนมาก มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย อาทิเช่น ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านทำผม โรงแรม ซึ่งมีกิจกรรมที่แตกต่างกันตามแต่ละช่วงเวลา ในช่วงเช้าเป็นกิจกรรมในสำนักงาน ร้านอาหาร ในช่วงกลางวัน ส่วนมากจะเป็นกิจกรรมการรับประทานอาหารในร้านตามแนวถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ในช่วงเย็นจะมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ไม่สูงมากนัก ผู้คนส่วนใหญ่จะเดินทางกลับบ้าน โดยใช้รถไฟฟ้า สถานีชองนนทบุรี ที่เชื่อมติดกับอาคารสำนักงานหลายแห่ง ทำให้สะดวกแก่การเดินทาง กิจกรรมในช่วงค่ำจะเป็นกิจกรรมที่พักผ่อน อาศัย ทั้งอาศัยในคอนโดมิเนียม และพักในโรงแรม



ภาพที่ 25 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์

หมายเลขที่ 2 คือ ถนนสาทรมีความกว้าง 37.3 เมตร มีขนาด 8 ช่องทางจราจร ถนนสาทรบริเวณที่ติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์มีสถานีรถไฟฟ้าชองนนทบุรี ซึ่งมีความเข้มข้นในการใช้งานและกิจกรรมในพื้นที่สูง ส่วนบริเวณ 2 ฝั่งของถนนสาทร ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่มีความสูงอาคารสูงและมีขนาดใหญ่ รองรับกับกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ลักษณะกิจกรรมจะใกล้เคียงกับกิจกรรมบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์



ภาพที่ 26 ถนนสาทร

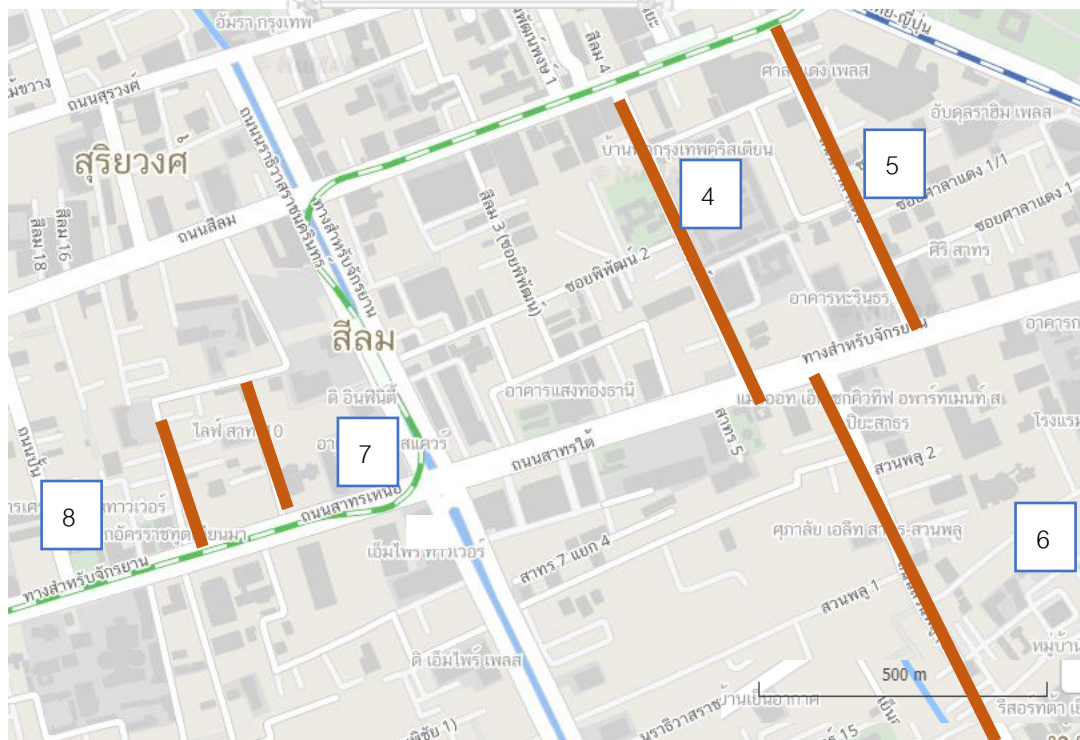
หมายเลขที่ 3 คือ ถนนสีลมมีความกว้าง 33 เมตร มีขนาด 6 ช่องทางจราจร มีสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดงตั้งอยู่ และบริเวณริมถนน 2 ฝั่ง ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน ธนาคาร อาคารที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม เป็นลักษณะการใช้ประโยชน์แบบผสม ประกอบไปด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร ธุรกิจเฟรนไชน์ กระจายตัวอยู่ตามแนวถนนสีลม การใช้งานและกิจกรรมบริเวณแตกต่างกันในแต่ละช่วง โดยในช่วงเช้าจะเป็นกิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็นเชิงพาณิชยกรรมทั้งในและนอกอาคาร เช่น ร้านทำผม การทำงานในสำนักงาน ในขณะที่ช่วงกลางวัน จะเป็นการรับประทานอาหาร ซื้ของในตลาดนัด ในช่วงเย็นจะมีลักษณะการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกับช่วงเช้า คือ มีกิจกรรมในอาคารสำนักงาน รวมถึงการซื้อสินค้าในห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ในช่วงค่ำจะเป็นกิจกรรมค้าขาย กิจกรรมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่อยู่ในพื้นที่ และนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรม



ภาพที่ 27 ถนนสีลม

4.3.2 ถนนสายรอง

ถนนสายรองในพื้นที่ประกอบไปด้วยถนน 5 สาย ได้แก่ ถนนคอนแวนต์ ถนนศาลาแดง ถนนสวนพลู ซอยสาทร 10 และซอยสาทร 12 ถนนสายรองในพื้นที่พบว่ามีความกว้างเขตทางที่กว้างเมื่อเทียบกับถนนสายหลักบางสายในพื้นที่อื่น และมีการจราจรที่ไม่สูงมากจึงสามารถรองรับการพัฒนาที่เกิดขึ้นได้อีกในอนาคต



ภาพที่ 28 ถนนสายรองในพื้นที่ที่ศึกษา

หมายเลขที่ 4 คือ ถนนคอนแวนต์มีความกว้าง 15 เมตร บริเวณถนนคอนแวนต์มีกิจกรรมหลากหลาย มีซอยจำนวนมากอยู่ในบริเวณนี้ทำให้มีการเดินตลอดทั้งช่วงตลอดวัน มีร้านค้า ร้านอาหาร โรงเรียน ทำให้มีการผู้คนเดินทางเข้าออกเพื่อรับส่งนักเรียนทั้งช่วงเช้าและช่วงเย็น ตลอดแนวถนนไม่มีอาคารที่สูงมากนัก ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารประเภทตึกแถวชั้นล่างเป็นร้านค้าและชั้นบนไว้สำหรับพักอาศัย ห้องเช่าที่ค่อนข้างหนาแน่นตามซอยต่างๆ ที่ติดกับถนนคอนแวนต์ ถนนคอนแวนต์บริเวณที่ติดกับถนนสาทรมีโรงพยาบาลและปั้มน้ำมัน สามารถรองรับผู้ป่วย และบริการเติมน้ำมันได้ตามลำดับ ในบริเวณนี้จะพบร้านอาหารริมทางที่น้อยเมื่อเทียบกับจุดอื่นในถนนคอนแวนต์ ส่วนบริเวณถนนคอนแวนต์ที่ติดกับถนนสีลม ส่วนมากจะเป็นร้านค้า ร้านอาหาร และอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวนมาก



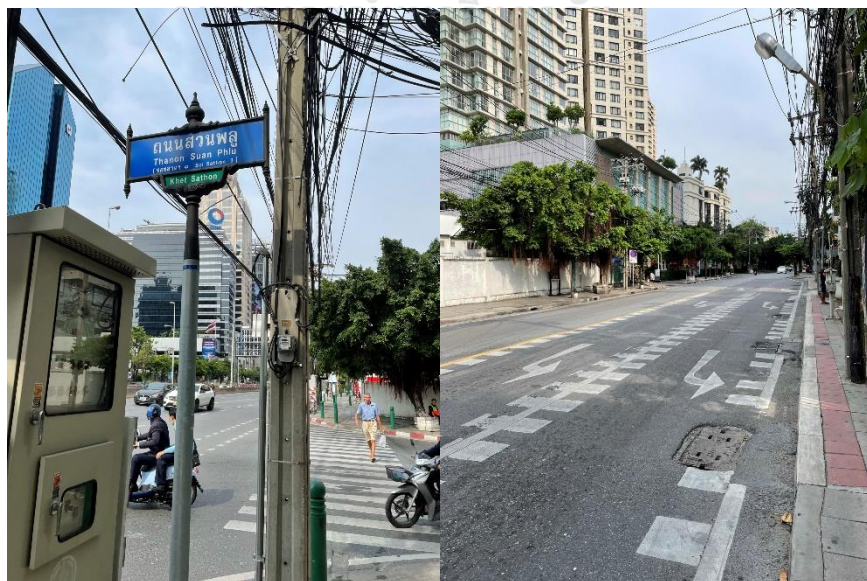
ภาพที่ 29 ถนนคอนแวนต์

หมายเลขที่ 5 คือ ถนนศาลาแดงมีความกว้าง 10 เมตร ถนนศาลาแดงส่วนใหญ่จะเป็นอาคารประเภทที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง ในพื้นที่ที่มีการเดินทางเข้าถึงที่หลากหลาย เชื่อมกับซอยเป็นจำนวนมาก บริเวณหลังห้างสรรพสินค้าสีลม คอมเพล็กซ์ บริเวณติดกับซอยศาลาแดง 2 และถนนศาลาแดง มีกิจกรรมที่ใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเข้มข้นสูง พบร้านค้า ร้านอาหาร รถเข็นริมทางเป็นจำนวนมากตลอดแนว



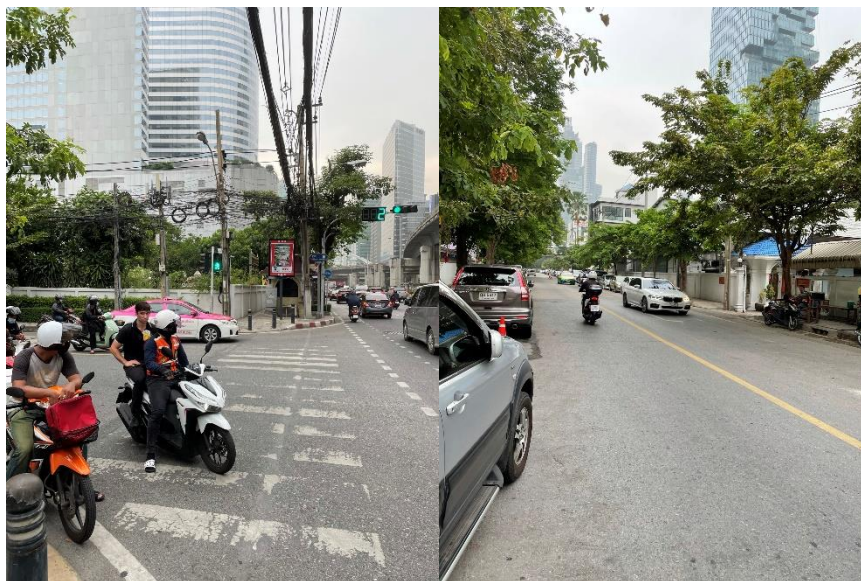
ภาพที่ 30 ถนนศาลาแดง

หมายเลขที่ 6 คือ ถนนสวนพลู มีเขตทางกว้าง 17 เมตร มีช่องทางจราจร 3 ช่องจราจร บริเวณถนนสวนพลูที่ติดกับถนนสาทรทางตันซอยมีร้านอาหารขนาดใหญ่ บ้านชินษฐา ซึ่งเป็นร้านอาหารไทยที่มีชื่อเสียงมากสำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศและต่างชาติ ในบริเวณถนนสวนพลูประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม และโรงแรมจำนวนมาก มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาพักอาศัยบริเวณเป็นจำนวนมาก ประกอบกับมีร้านอาหารให้บริการทั้งกลางวันและกลางคืน ทำให้บริเวณถนนสวนพลูมีการกิจกรรมตลอดทั้งวัน



ภาพที่ 31 ถนนพลู

หมายเลขที่ 7 คือ ซอยสาทร 10 มีความกว้างเขตทาง 16 เมตร บริเวณซอยสาทร 10 สองข้างทางเป็นอาคารพาณิชย์ขนาดไม่สูงมาก และมีรถยนต์จอดขวางทางจราจร 2 ช่องทาง ส่งผลให้เสียช่องจราจรไม่สามารถขับรถผ่านได้โดยสะดวก ในบริเวณซอยมีร้านกาแฟ ร้านอุปกรณ์กีฬา กิจกรรมในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเกิดในช่วงกลางวัน



ภาพที่ 32 ซอยสาทร 10

หมายเลขที่ 8 คือ ซอยสาทร 12 มีเขตทางกว้าง 16.5 เมตร บริเวณซอยสาทร 12 มีลักษณะใกล้เคียงกับซอยสาทร 10 คือ มีร้านค้า ร้านอาหารริม 2 ฝั่งถนน และมีรถยนต์จอดขวางทางจราจร 2 ช่องทาง มีร้านนวดอยู่ต้นซอยสาทร 12 ที่ติดกับถนนสาทร และมีคอนโดมิเนียม ดี แอดเดรส สาทร (The Address Sathorn) เป็นคอนโดมิเนียมสูงที่มีความสูงถึง 40 ชั้น อยู่ในซอยสาทร 12



ภาพที่ 33 ซอยสาทร 12

4.3.3 ถนนซอย-ตรอก

ในพื้นที่ที่ศึกษามีซอยเป็นจำนวนมากทั้งหมด 18 ซอย โดยซอยเหล่านี้จะมีความกว้างถนนไม่มาก ในพื้นที่ประกอบไปด้วย ซอยสีลม 5 ซอยสีลม 7 ซอยสีลม 9 ซอยสีลม 11 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ซอยพิพัฒน์ ซอยพิพัฒน์ 1 ซอยพิพัฒน์ 2 ซอยสาทร 4 ซอยสาทร 5 ซอยสาทร 6 ซอยสาทร 7 ซอยสาทร 8 ซอยสาทร 9 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 5 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 7 ซอยพระพินิจ ซอยศาลาแดง 2

จากข้อมูลข้างต้นสามารถทำเป็นตารางสรุปความกว้างของถนนแต่ละสายในตารางที่ 9 ได้ดังนี้

ตารางที่ 9 ความกว้างถนนในพื้นที่ศึกษา

ชื่อถนน/ซอย	ความกว้างถนน(ม.)	ชื่อถนน/ซอย	ความกว้างถนน(ม.)
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	60	ซอยพิพัฒนา	7
ถนนสาทร	37.3	ซอยพิพัฒนา 1	8
ถนนสีลม	33	ซอยพิพัฒนา 2	7.8
ถนนคอนแวนต์	15	ซอยสาทร 4	8
ถนนศาลาแดง	10	ซอยสาทร 5	7.14
ถนนสวนพลู	17	ซอยสาทร 6	8
ซอยสาทร 10	16	ซอยสาทร 7	5.66
ซอยสาทร 12	16.5	ซอยสาทร 8	8
ซอยสีลม 5	5.5	ซอยสาทร 9	8.45
ซอยสีลม 7	5.3	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 5	5.4
ซอยสีลม 9	16.5	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 7	5.84
ซอยสีลม 11	4.5	ซอยพระพิณิจ	6.04
ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3	7.8	ซอยศาลาแดง 2	9

ความกว้างถนนของถนนมีความกว้างตั้งแต่ 5.4 เมตร จนถึง 60 เมตร ความกว้างถนนเป็นปัจจัยหนึ่งในการสร้างอาคารในแต่ละประเภท รวมถึงส่งผลกับความสูงของอาคารด้วย คือยิ่งแปลงที่ดินที่ติดกับถนนที่มีความกว้างมาก แปลงที่ดินนั้นจะสามารถสร้างอาคารที่มีความสูงมากขึ้นตามไปด้วย ซึ่งแปลงที่ดินในพื้นที่ที่มีความกว้างถนนที่แคบไปจนถึงกว้างทำให้การออกแบบอาคารเป็นไปได้หลายรูปแบบอีกด้วย

บทที่ 5 ผลการศึกษา

5.1 ผลจากการคำนวณค่า FAR ของแปลงที่ดินแต่ละแปลง

จากการคำนวณแปลงที่ดินทั้งหมด 259 แปลง โดยใช้ระยะร่นต่ำสุดที่เป็นไปได้ภายใต้ข้อกำหนดกฎหมายที่ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พบว่าหากใช้ระยะร่นต่ำสุดตามข้อกำหนดจะมีแปลงที่ดินจำนวน 8 แปลง จาก 259 แปลง ที่ไม่สามารถสร้างได้ เนื่องจากว่าในพื้นที่ศึกษาหรือพื้นที่พาณิชยกรรม พ.5 ได้กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) มีค่า 10:1 และกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม(OSR) ไว้ที่ 3% ที่ดินจำนวน 8 แปลงนี้ มีค่า OSR ที่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ คือ 3 % โดยใน 8 แปลงนี้ มีแปลงที่ดินจำนวน 6 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินเลขที่ 2532, 540, 42297, 750, 496 และ 520 ที่มีค่า FAR 10:1 ซึ่งเมื่อทำการออกแบบอาคารใหม่ให้มีค่า OSR มากกว่า 3% แปลงที่ดินทั้ง 6 แปลง ยังมีค่า FAR 10:1 อยู่ แต่แปลงที่ดินที่เหลืออีก 2 แปลงใน 8 แปลง พบว่าหากออกแบบใหม่ให้มีค่า OSR มากกว่า 3 % จะได้ค่า FAR หลายค่าขึ้นอยู่กับรูปแบบของอาคาร ทำให้ผู้วิจัยเลือกที่จะไม่นำแปลงที่ดิน 2 แปลงนี้ มาวิเคราะห์

จากการเก็บข้อมูลและคำนวณค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(FAR) พบว่ามีแปลงที่ดิน 52 แปลงจาก 259 แปลงหรือคิดเป็นประมาณ 20 เปอร์เซ็นต์ของแปลงที่ดินที่ทำการศึกษา ที่มีค่า FAR 10:1 หรือกล่าวคือเป็นแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ. 2556 ได้กำหนดไว้ โดยแปลงที่ดินที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดที่มีค่า FAR 10:1 มีเนื้อที่ 1 งาน 55 ตร.ว.

ตารางที่ 10 จำแนกจำนวนแปลงที่ดินแต่ละค่า FAR

ค่า FAR	จำนวนแปลง	คิดเป็น %
10	52	20.23
ตั้งแต่ 6 แต่ไม่ถึง 10	8	3.11
ตั้งแต่ 4 แต่ไม่ถึง 6	120	46.69
น้อยกว่า 4	77	29.96

ตารางที่ 11 จำแนกเนื้อที่ดินแต่ละค่า FAR

ค่า FAR	เนื้อที่ดิน(ตร.ว.)	คิดเป็น %
10	12847.85	41.31
ตั้งแต่ 6 แต่ไม่ถึง 10	1368.85	4.40
ตั้งแต่ 4 แต่ไม่ถึง 6	11273.95	36.25
น้อยกว่า 4	5611.53	18.04

จากตารางจำแนกจำนวนแปลงที่ดินแต่ละค่า FAR พบว่าแปลงที่ดินแต่ละแปลงมีความแตกต่างกันในส่วนของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยมีเพียง 52 แปลงเท่านั้นที่มีค่า FAR เท่ากับ 10 ส่วนแปลงที่มีค่า FAR ตั้งแต่ 6 ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 10 นั้นมีอยู่เพียง 8 แปลง ส่วนแปลงที่มีค่า FAR ตั้งแต่ 4 ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 6 มีอยู่ 120 แปลง ถือเป็นช่วงที่มีค่า FAR เกาะกลุ่มกันมากที่สุด และแปลงที่ดินที่มีค่า FAR ต่ำกว่า 4 มีจำนวน 77 แปลง สามารถหาค่าเฉลี่ยของ FAR ในพื้นที่ศึกษาได้ มีค่าเท่ากับ 5.51 และมีค่ามัธยฐานเท่ากับ 4.64

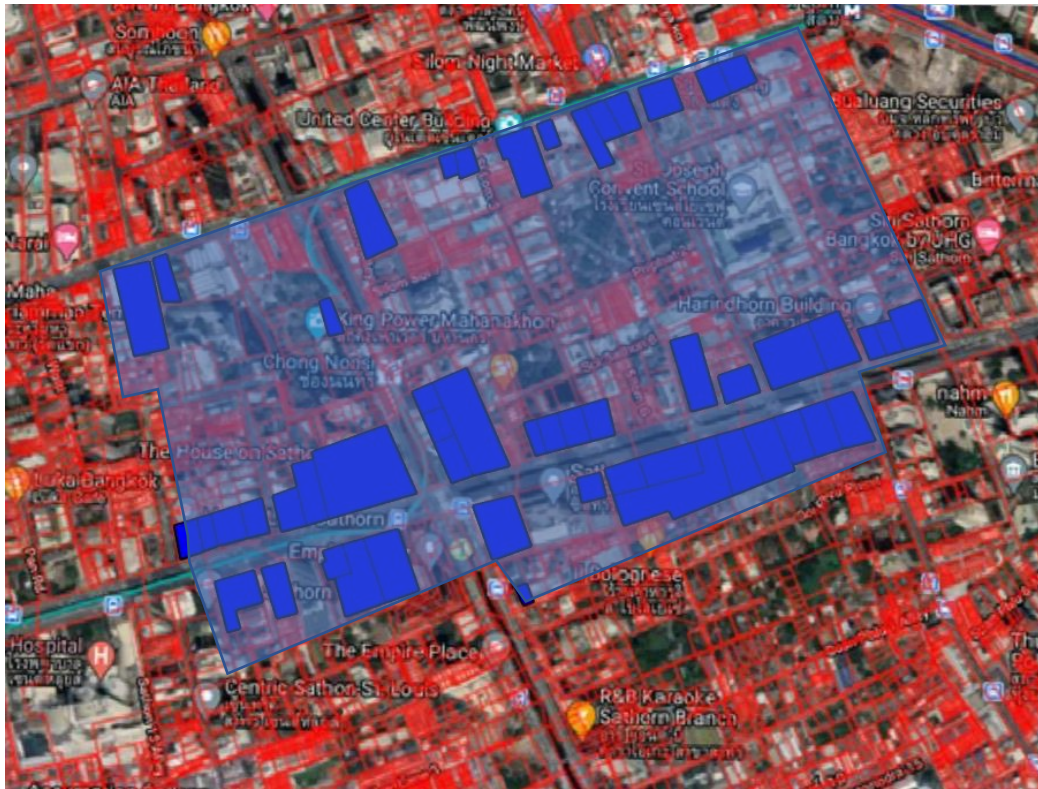
แต่หากพิจารณาจากตารางจำแนกเนื้อที่ดินแต่ละค่า FAR พบว่าเนื้อที่ดินเกือบ 40% ในพื้นที่ศึกษาสามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10 เนื่องจากแปลงที่ดินส่วนใหญ่ที่มีค่า FAR เท่ากับ 10 มักเป็นแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ทำให้ถึงแม้ว่าจะมีจำนวนแปลงที่มีค่า FAR เท่ากับ 10 เพียงแค่ประมาณ 20% แต่เนื้อที่ดินสามารถครอบคลุมพื้นที่ศึกษาได้ถึงประมาณ 40% อย่างไรก็ตามทั้งจำนวนแปลงที่ดินและเนื้อที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10 ยังมีน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนแปลงที่ดินและขนาดเนื้อที่ดิน ดังนั้นควรที่จะมีการปรับปรุงแก้ไขเพื่อเพิ่มศักยภาพของแปลงที่ดินแต่ละแปลงให้มีค่า FAR สูงมากขึ้นกว่าเดิม

5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการคำนวณค่า FAR

ตารางที่ 12 รายละเอียดแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1

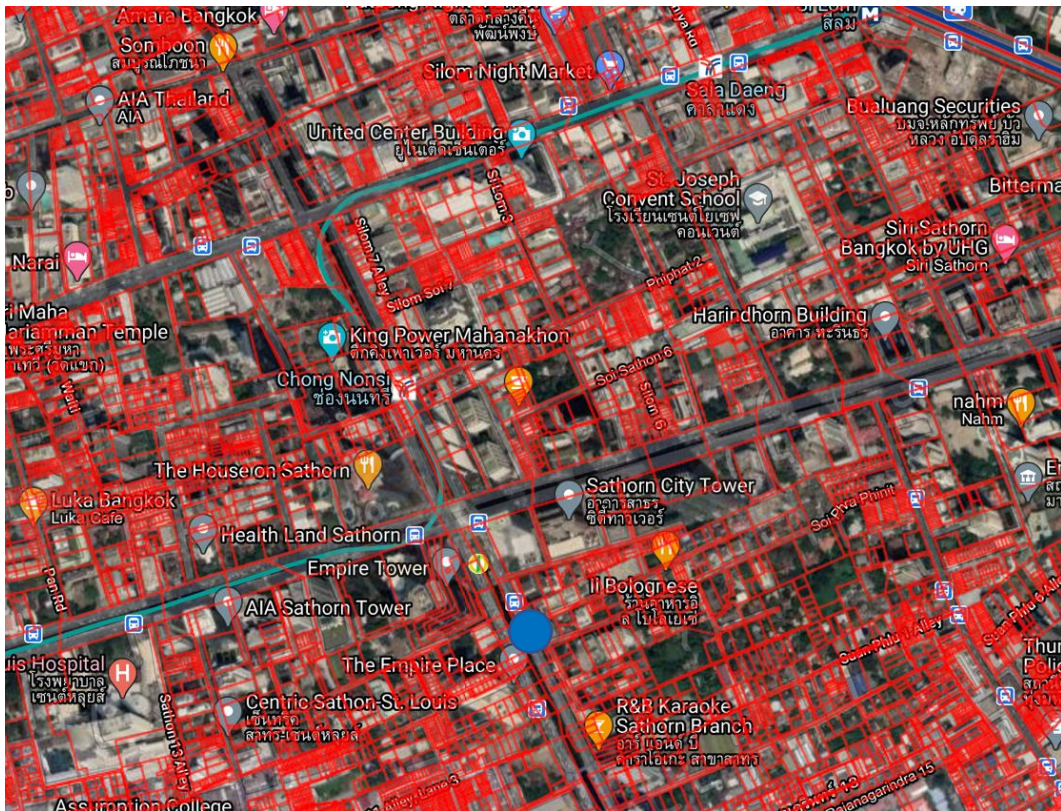
แปลงที่	เลขโฉนดที่ดิน	เนื้อที่(ตร.ว.)	เขตทางกว้าง(ม.)	หน้าติดถนน(ม.)	ค่าFAR
1	3386	1613.6	60, 5.32	52.94,118.69	10.00
2	6701	349.7	33, 7	21.25, 42.38	10.00
3	6702	269.7	33	35.17	10.00
4	2860	1680	33	64.74	10.00
5	4361	321	33	30.72	10.00
6	2587	792	33	30	10.00
7	557	511	33	35.04	10.00
8	11270	494	33, 15	27.67, 51.88	10.00
9	41364	406	60	42.16	10.00
10	41365	396	60	41.13	10.00
11	41366	684	60, 37.3	77.02, 33.44	10.00
12	2532	2694	37.3	64.24	10.00
13	3567	328	37.3	18.3	10.00
14	565	546	37.3	37.64	10.00
15	566	574	37.3	40.78	10.00
16	567	601	37.3	39.4	10.00
17	533	690.4	37.3, 15	48.49, 30.45	10.00
18	632	1286	37.3, 8	42.68, 117.82	10.00
19	563	892	33, 15	65.65, 54.16	10.00
20	3167	616	33	40.76	10.00
21	3168	623	33	41.94	10.00
22	540	2172	37.3, 15	99, 82.43	10.00
23	2888	1322	37.3	59.36	10.00
24	5786	400	37.3	29.03	10.00
25	2892	400	37.3	28.64	10.00

แปลงที่	เลขโฉนดที่ดิน	เนื้อที่(ตร.ว.)	เขตทางกว้าง(ม.)	หน้าติดถนน(ม.)	ค่าFAR
26	2893	1044	37.3, 10	61.32, 73.37	10.00
27	433	1741.7	60, 37.3, 5.71	96.03.78.13. 66.72	10.00
28	1710	453	37.3, 5.66	39.84, 45.5	10.00
29	1711	759	37.3, 5.66	58.21, 51.23	10.00
30	2053	1325.2	37.3	97.31	10.00
31	1718	2840	37.3	35.31	10.00
32	3129	1009	37.3, 7.14	41.92	10.00
33	2611	1095	37.3, 7.14	46.93, 96.74	10.00
34	2612	1003.5	37.3	48.33	10.00
35	2613	1002.7	37.3	47.6	10.00
36	4129	987.4	37.3, 17	46.1, 83.82	10.00
37	21612	155	60, 5.38	29.3, 20.95	10.00
38	42297	1227	37.3, 8.45	73.96, 61.64	10.00
39	2577	895.4	37.3, 8.45	43.95, 86.16	10.00
40	4861	500	37.3	33.42	10.00
41	2735	1600	37.5	39.15	10.00
42	750	1863.1	37.3	65.66	10.00
43	510	687	37.3, 16.5	45.87, 61	10.00
44	4787	330	37.3	21.77	10.00
45	511	763	37.3	49.61	10.00
46	513	640	37.3, 16	41.27, 63.48	10.00
47	496	2311	33	61.23	10.00
48	498	476	33	21.39	10.00
49	2493	606	37.3, 16	39.55, 60.93	10.00
50	514	1040	37.3	40.95	10.00
51	520	3977.8	60, 37.3	125.96, 146.68	10.00
52	43649	398.2	60	61.41	10.00

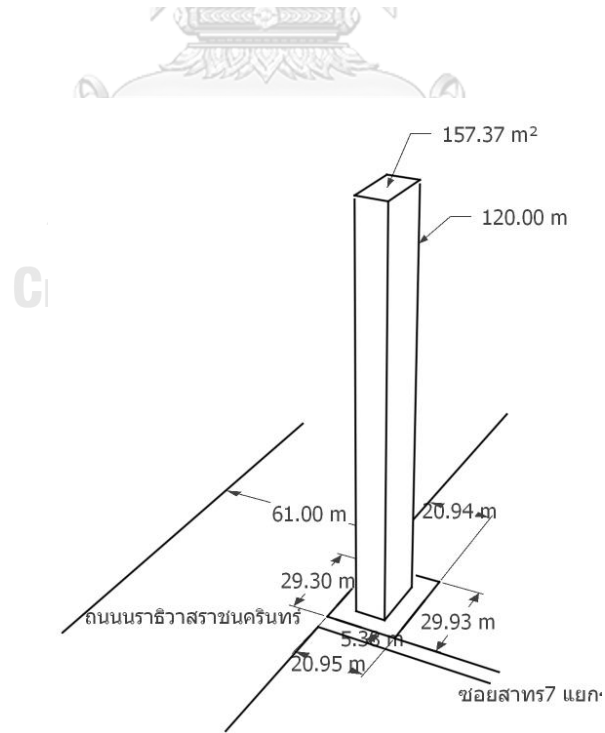


ภาพที่ 34 ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1

จากตารางที่ 12 แสดงข้อมูลของแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 โดยแสดงข้อมูลดังนี้ คือ เนื้อที่ดิน(ตร.ว.) เขตทางกว้าง(ม.) หน้าติดถนน (ม.) เมื่อวิเคราะห์ค่าที่คำนวณได้แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของแปลงที่ดินในพื้นที่ที่ศึกษาในบริเวณพื้นที่ พาณิชยกรรมสีลม โดยแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR 10:1 นั้นมีขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ 1 งาน 55 ตร.ว. จนถึง 9 ไร่ 3 งาน 77.8 ตร.ว. จะเห็นได้ว่าขนาดแปลงที่ดินมีตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงใหญ่ ซึ่งขนาดแปลงที่ดินเพียงอย่างเดียวนั้นไม่ใช่ปัจจัยหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถใช้ที่ดินได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ แต่ขนาดแปลงที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งที่ต้องพิจารณาควบคู่ไปด้วยกับขนาดของถนนและความยาวของแปลงที่ดินด้านที่ติดถนน



ภาพที่ 35 ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดที่มีค่า FAR 10:1



ภาพที่ 36 แปลงที่ดินเลขที่ 21612 เป็นแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดที่มีค่า FAR 10:1

ตำแหน่งแปลงที่เล็กที่สุดหรือแปลงที่มีขนาด 1 งาน 55 ตร.ว. อยู่ติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ซึ่งมีความกว้างถนน 60 เมตร จะเห็นว่าแปลงอื่นที่มีเนื้อที่มากกว่าแปลงนี้แต่อาจไม่ติดกับถนนที่มีความกว้างเพียงพอต่อการสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ทำให้ไม่สามารถมีค่า FAR 10: 1 ได้

ในการพิจารณาแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 นั้น จะสรุปได้ว่าต้องเป็นแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษโดยดูจากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 1-6 เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเนื่องจากอาคารประเภทนี้เป็นอาคารที่สามารถสร้างเนื้อที่ใช้สอยได้สูงสุด อีกทั้งอาคารประเภทอื่นไม่สามารถสูงได้เกิน 23 เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 55 ทำให้ไม่สามารถมีค่า FAR 10:1 ได้

การวิเคราะห์ความยาวของแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนและขนาดถนน วิเคราะห์จากค่าต่ำสุดที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 1-6 ได้บัญญัติไว้ กล่าวคือ แปลงที่ดินต้องอยู่ติดถนนที่มีความกว้างเขตทางมากกว่า 10 เมตรขึ้นไป และมีด้านที่ติดถนนมากกว่า 12 เมตร จากข้อมูลที่ได้แปลงที่ดิน 52 แปลง จาก 259 แปลง ที่มีค่า FAR 10:1 มีความกว้างเขตทางต่ำสุดอยู่ที่ 33 เมตร ความกว้างเขตทางเป็นปัจจัยหนึ่งในการคิดความสูงของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อที่ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่ง ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้กับอาคารนั้นที่สุด ทำให้ยังมีความกว้างของเขตทางมาก การสร้างอาคารจะสามารถสร้างได้หลายชั้นมากขึ้น ในส่วนของความยาวด้านของแปลงที่ดินที่ติดถนน แปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 มีความยาวด้านที่ติดถนนสั้นสุดอยู่ที่ 18.3 เมตร สามารถวิเคราะห์ได้ว่าการที่ความยาวด้านที่ติดถนนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 1 และข้อ 2 กำหนดไว้เป็นเพียงขั้นต่ำในการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษเท่านั้น เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 3 ได้ระบุว่าอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร เมื่อทำการเว้นระยะร่นอาคารด้านซ้ายและขวาจะมีค่าเท่ากับ 12 เมตรตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 1 และข้อ 2

จากข้อมูลที่ได้คำนวณแสดงให้เห็นว่าแปลงที่ดินส่วนใหญ่ต้องได้รับการแก้ไขเพื่อให้มีศักยภาพในการสร้างอาคารที่เพิ่มสูงขึ้น แปลงที่ดินที่ติดกับเขตทางที่แคบ การแก้ไขคือการขยายเขตทางเดิมหรือการตัดถนนเพิ่มเติมจากเดิม แปลงที่ดินที่มีหน้าที่ดินที่ติดถนนสั้นอาจใช้วิธีการรวมแปลงเพื่อเพิ่มความยาวของแปลงที่ดินด้านที่ติดถนน วิธีการนี้สามารถแก้ไขปัญหาทางด้านสภาพของที่ดินและทำให้สามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพมีค่า FAR 10:1 ได้มากขึ้น

5.3 เปรียบเทียบถนนที่ติดกับแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1

การเปรียบเทียบจะทำการเปรียบเทียบถนนที่อยู่ติดกับแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 โดยทำการเปรียบเทียบดังตารางที่ 13

ตารางที่ 13 จำนวนแปลงที่ดินที่ติดถนนเพียง 1 สาย และ 2 สาย และมีค่า FAR 10:1

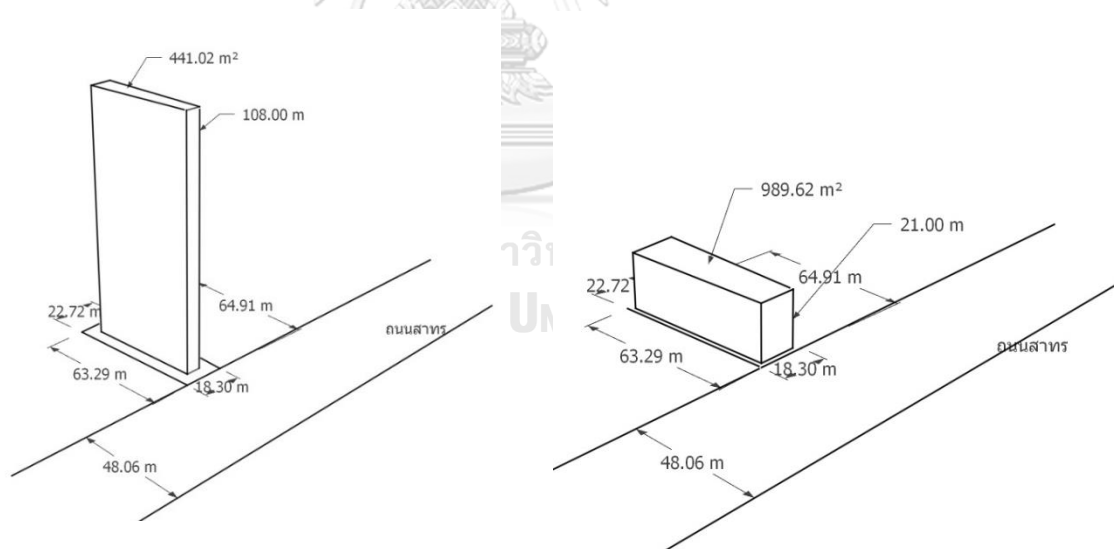
แปลงที่ดินที่ติดถนน 1 สาย และ 2 สาย	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ถนนสาทร	ถนนสีลม
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	3	3	0
ถนนสาทร	2	16	0
ถนนสีลม	0	0	9
ซอยพิพัฒน์	0	0	1
ถนนคอนแวนต์	0	2	2
ซอยศาลาแดง	0	1	0
สาทรซอย 5	0	2	0
ซอยสาทร 6	0	1	0
ซอยสาทร 7	1	2	0
ซอยสาทร 9	0	1	0
ซอยสาทร 10	0	2	0
ซอยสาทร 12	0	1	0
ซอยสีลม 7	0	0	1
ถนนสวนพลู	0	1	0
ผลรวม	6	32	13
			51

จากตารางที่ 13 ช่องที่มีชื่อถนนเดียวกันหมายถึงติดถนนเพียงสายเดียว ในพื้นที่ศึกษาแปลงที่ดินที่ติดถนน 3 สาย อยู่ 1 แปลง คือแปลงที่ดินเลขที่ 433 ติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร และ นราธิวาสราชนครินทร์ซอย 5 ซึ่งเมื่อรวบจำนวนแปลงกับในตารางที่ 10 จะได้จำนวนแปลงทั้งหมด 52 แปลง ที่มีค่า FAR 10: 1

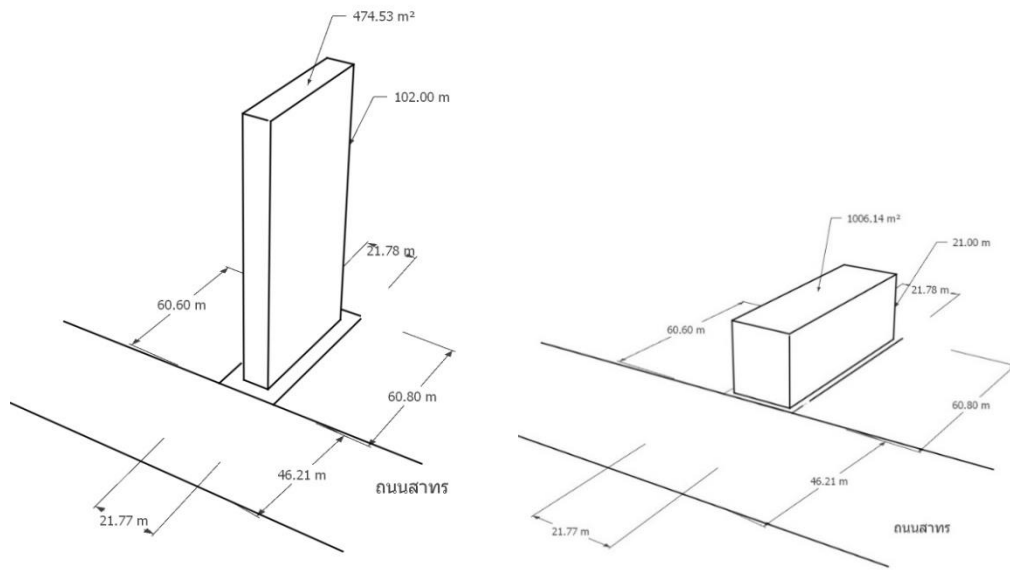
จากข้อมูลแสดงให้เห็นว่ามีแปลงที่ดินที่ติดกับถนนเพียงสายเดียวจำนวน 28 แปลง โดยติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ จำนวน 3 แปลง ติดกับถนนสาทรจำนวน 16 แปลง และติดกับถนนสีลม จำนวน 9 แปลง แต่หากพิจารณาทั้ง 52 แปลง พบว่าแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 ติดกับถนนสาทรเป็นจำนวนมากที่สุดคือ 32 แปลง จากทั้งหมด 52 แปลง หรือคิดเป็น 64.54% จะเห็นได้ว่าแปลงที่ดินที่ติดกับถนน 2 สาย ต้องมี 1 สาย ที่เป็นถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร หรือถนนสีลม เนื่องจากความกว้างถนนเหล่านี้สามารถสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้

5.4 แปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 แต่พบว่ามีลักษณะอาคารที่มีรูปทรงใช้งานได้ยาก

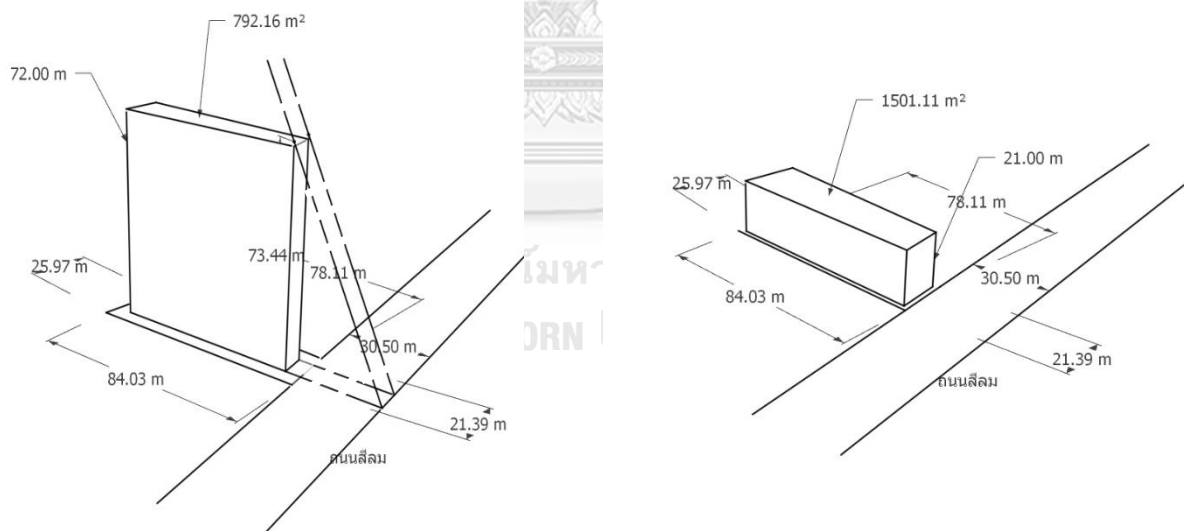
แปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10 คือแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ โดยต้องมีระยะร่นอย่างน้อย 6 เมตร ด้วยสาเหตุนี้ส่งผลให้ขนาดความกว้างของอาคารมีขนาดแคบ ดังนั้นจึงไม่เหมาะสมแก่การออกแบบอาคารลักษณะนี้ ผู้วิจัยจึงปรับลักษณะอาคารเป็นอาคารประเภทอื่นที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยอาคารประเภทนี้จะมียุทธศาสตร์ 2 เมตร ส่งผลให้อาคารมีความกว้างที่เพิ่มสูงขึ้น แต่แปลงที่ดินจะมีค่า FAR ที่ลดลง เนื่องจากความสูงอาคารที่สร้างได้จะลดลง โดยแปลงที่ดินที่ทำการปรับได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลข 3567, 4787, 498 และ 43649



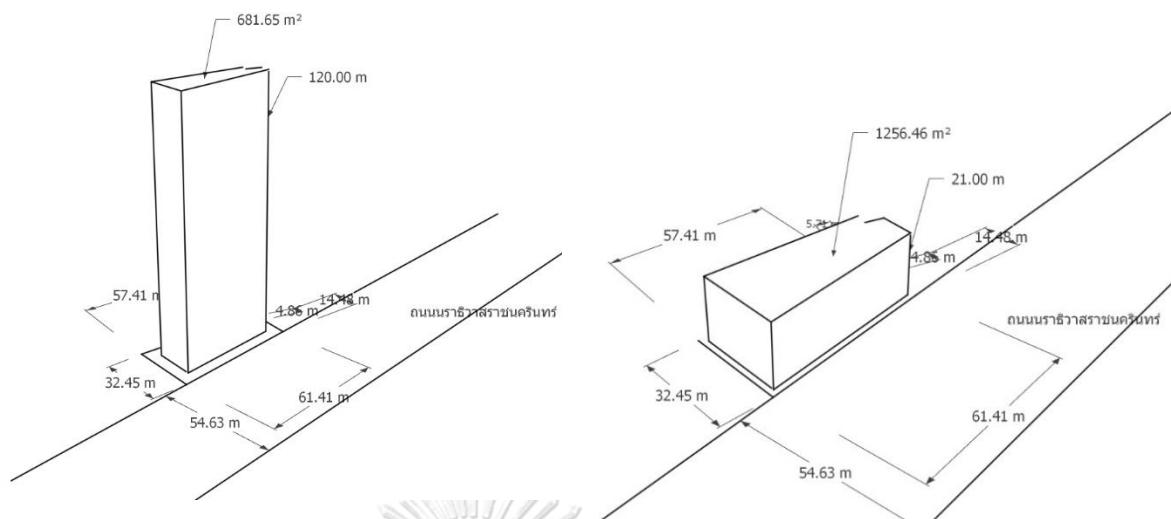
ภาพที่ 37 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 3567



ภาพที่ 38 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 4787



ภาพที่ 39 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 498



ภาพที่ 40 ปรับลักษณะอาคารของแปลงที่ดินเลขที่ 43649

ตารางที่ 14 ข้อมูลอาคารหลังปรับลักษณะอาคาร

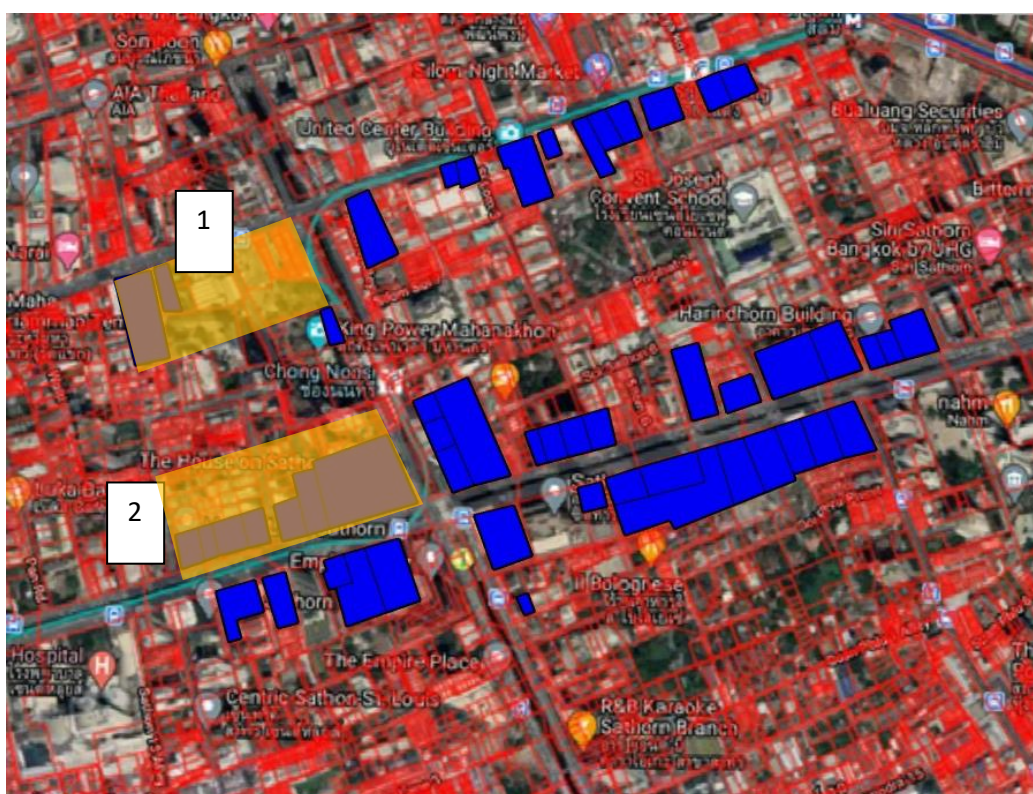
เลขที่ดิน	หน้ากว้างอาคารที่แคบสุดก่อนปรับ (ม.)	หน้ากว้างอาคารที่แคบสุดหลังปรับ (ม.)	เนื้อที่อาคารแต่ละชั้นเดิม(ตร.ม.)	เนื้อที่อาคารแต่ละชั้นหลังปรับ(ตร.ม.)	เพิ่มขึ้น (%)	ค่าFAR หลังปรับ
3567	6.3	14.3	441.02	989.62	124.39	5.23
4787	9.77	17.77	474.53	1006.14	112.03	5.34
498	9.39	17.39	792.16	1501.11	89.50	5.52
43649	2.48	10.48	681.65	1256.46	84.33	5.52

จากตารางจะเห็นว่าแปลงที่ดินทั้ง 4 แปลง หลังการปรับมีเนื้อที่อาคารในแต่ละชั้นเพิ่มสูงขึ้นกว่าเดิมประมาณ 2 เท่า เนื่องจากว่าจากเดิมเป็นลักษณะอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จะมีระยะร่น 6 เมตร ส่งผลให้เนื้อที่อาคารในแต่ละชั้นลดน้อยลง ภายหลังการปรับเป็นอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร ระยะร่นโดยรอบ 2 เมตร ทำให้อาคารมีเนื้อที่ในแต่ละชั้นเพิ่มสูงขึ้น แต่จะทำให้ ค่า FAR ลดน้อยลงไปด้วยเหลือค่า FAR เฉลี่ย 4 แปลงเท่ากับ 5.40 เพราะอาคารสร้างได้จำนวนชั้นลดน้อยลง จะเห็นได้ว่าแม้แปลงที่ดินบางแปลงสามารถสร้างได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า

FAR 10:1 แต่ในการใช้งานจริงไม่สามารถสร้างได้ เนื่องจากลักษณะของอาคารที่มีรูปทรงที่ยากต่อการใช้งาน

5.5 สภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินของแปลงที่มีค่า FAR 10:1 ในปัจจุบัน

เป็นการอธิบายสภาพแวดล้อมของแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 เพื่อให้ทราบถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันของแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 ว่าสภาพแวดล้อมโดยรอบ และแปลงที่ดินเองนั้นมีการใช้ประโยชน์เป็นอย่างไร เช่น อาจเป็นอาคารให้เช่า โรงแรม หรือที่จอดรถ เป็นต้น

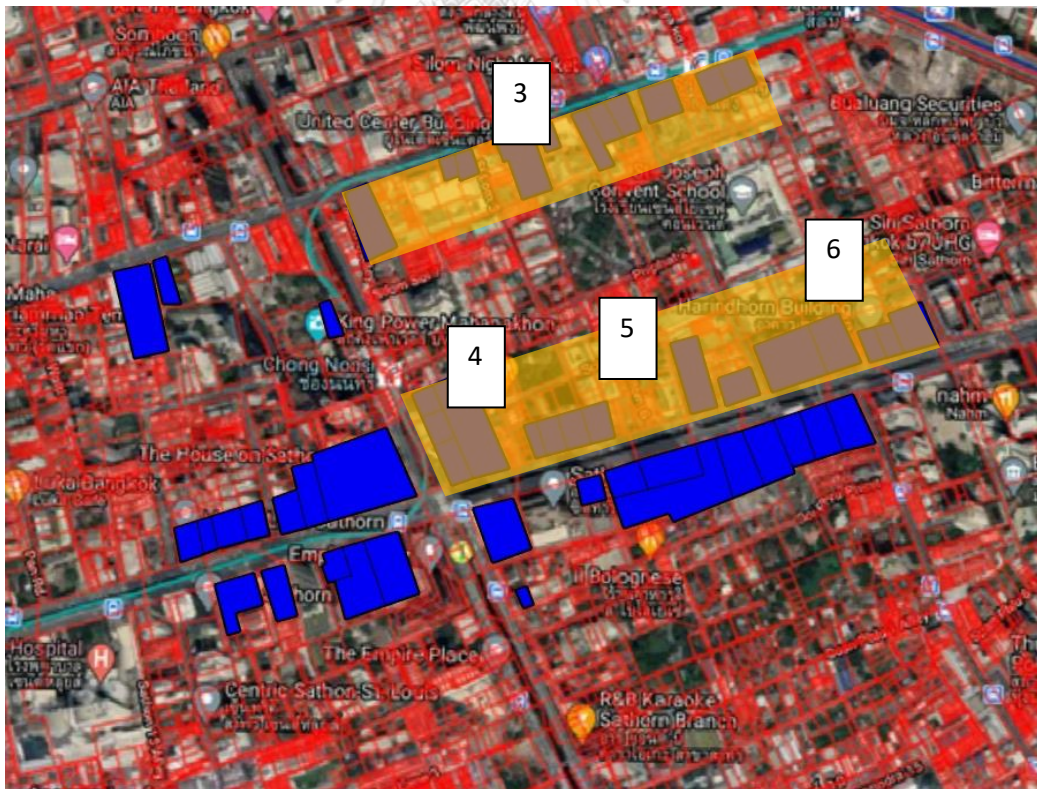


ภาพที่ 41 แปลงที่ดินเบอร์ 1 และ เบอร์ 2

ในภาพที่ 41 บริเวณเบอร์ 1 แปลงที่ติดกับถนนสีลมปัจจุบันมีโรงแรมฟุราม่า สีลม เป็นโรงแรมที่รองรับนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ มีความสูง 20 ชั้น บริเวณข้าง ๆ เป็นพื้นที่ว่างสำหรับใช้จอดรถ และแปลงที่อยู่แนวถนนสีลมเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีลักษณะไม่สูงนัก จะเห็นว่าแปลงที่ดินดังกล่าวขาดการใช้ประโยชน์ที่เป็นไปได้สูงสุดตามค่า FAR ที่สามารถสร้างได้ ในบริเวณซอยสีลม 11 เป็นซอยแคบ แปลงที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ หรือ ตึกแถว ที่มีความสูง 2-3 ชั้น แปลงที่ดินบริเวณเบอร์ 1 มีเพียงแปลงที่ติดถนนสีลมเท่านั้นที่มีแนวโน้มสามารถพัฒนา

พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนบริเวณรอบๆ ส่วนใหญ่จะเป็นชอยเล็ก สามารถสร้างได้เพียงอาคารที่สูงไม่กี่ชั้น ไม่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้

ในภาพที่ 41 บริเวณเบอร์ 2 เป็นบริเวณที่ติดกับถนนสีลม ประกอบไปด้วยร้านบริการนวด และที่ดินเปล่าเป็นจำนวนมาก ขาดการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง ๆ ที่ติดกับถนนสาทรที่มีความสามารถในการรองรับการคมนาคม และผู้คนได้เป็นจำนวนมาก แต่พบว่าแปลงที่ดินบริเวณมุมถนนระหว่างถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มีอาคารสำนักงาน และคอนโดมิเนียม เช่น อาคารสาทรสแควร์, อินฟินิตี้ สาทร และ คิงพาวเวอร์ มหานคร ซึ่งประกอบไปด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร และเป็นแหล่งงานอีกด้วย โดยตึกคิงพาวเวอร์ มหานคร มีจำนวน 78 ชั้น มีความสูงอยู่ที่ 318 เมตร ซึ่งถือเป็นตึกที่สูงที่สุดในประเทศไทยในปี พ.ศ. 2559-2561 เรียกได้ว่าเป็นตึกที่ดึงดูดนักท่องเที่ยว มีการออกแบบสถาปัตยกรรมที่ร่วมสมัย และเป็นจุดชมวิวที่สำคัญในประเทศไทยอีกด้วย พบว่าแปลงที่ดินมีทั้งแปลงที่ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและแปลงที่ยังปล่อยว่างไว้ไม่มีการใช้ประโยชน์ ทำให้เห็นว่าบริเวณดังกล่าวสามารถมีแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ได้อีก จากเดิมที่ปล่อยที่ดินว่างเปล่า หรือเป็นที่จอดรถ สามารถนำแปลงที่ดินนั้นมาสร้างเป็นสำนักงาน หรือคอนโดมิเนียมที่มีความสูงหลายชั้นได้



ภาพที่ 42 แปลงที่ดินบริเวณเบอร์ 3, 4, 5 และเบอร์ 6

ในภาพที่ 42 แปลงที่ดินบริเวณเบอร์ 3 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย อาทิเช่น อาคารพาณิชย์ ธนาคาร ร้านอาหาร ตลาดเสื้อผ้า คอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า ร้านนวด ร้านตัดผม โรงเรียนกวดวิชา อาคารส่วนใหญ่ที่อยู่ริมถนนสีลม จะเป็นอาคารสำนักงาน ถือว่าเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง ทำให้การเดินทางมาทำงานสะดวกมากยิ่งขึ้น ตลอดริมถนนข้างทางมีร้านค้า ร้านอาหารเปิดตามแนวถนน มีห้างสรรพสินค้าสีลมคอมเพล็กซ์ ที่เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง เป็นแหล่งงาน ร้านค้า ร้านอาหาร ในบริเวณซอยศาลาแดง 2 มีอาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็กไปจนถึงขนาดกลาง และส่วนมากจะเป็นกิจกรรมพาณิชย์กรรมนอกระบบเป็นจำนวนมาก เช่น แผงขายเสื้อผ้า รถเข็นขายอาหาร และร้านค้าริมทาง ซึ่งจะตั้งอยู่ตลอดแนวถนน และส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณอาคารที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมสูงมากกว่าอาคารที่ขาดการใช้ประโยชน์ เนื่องจากอาคารที่มีกิจกรรมสูงมีแนวโน้มที่จะมีผู้คนสัญจรมากทำให้สามารถขายสินค้าได้ง่ายมากยิ่งขึ้น จุดที่น่าสนใจคือลักษณะเฉพาะของพื้นที่ถึงแม้จะเป็นรูปแบบพาณิชย์กรรมแต่มีการกระจายตัวร่วมกับอาคารที่อยู่อาศัยถึงพาณิชย์กรรมเป็นจำนวนมากด้วย

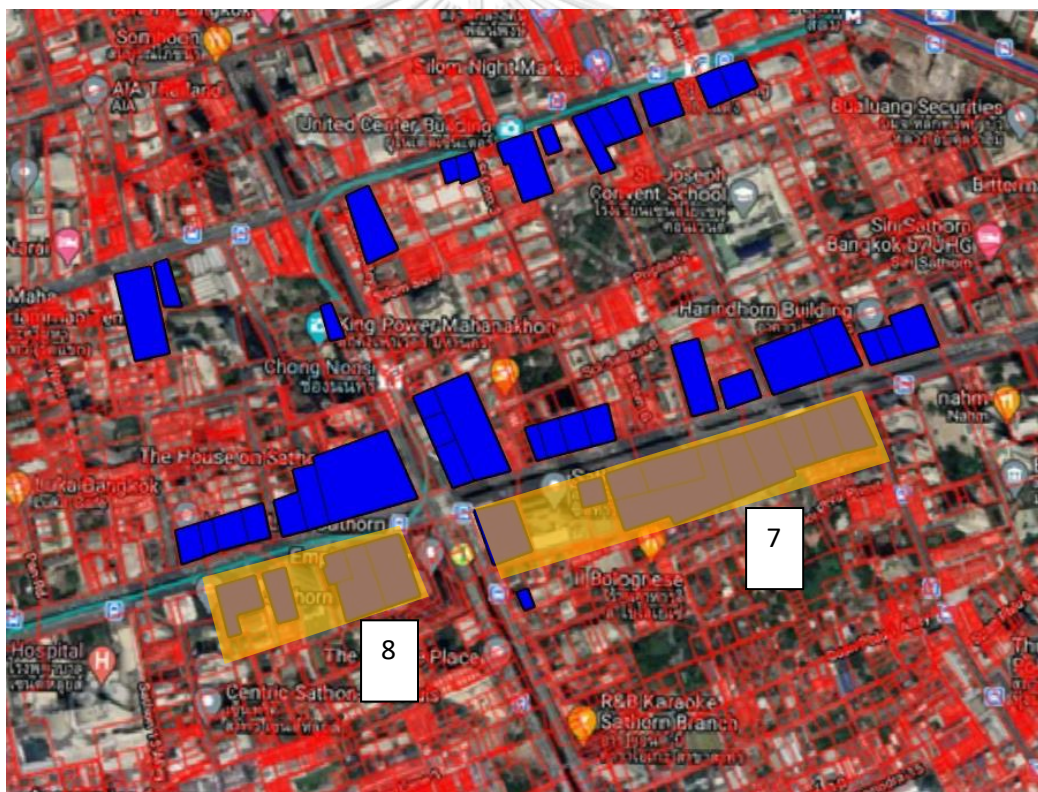
ในบริเวณซอยศาลาแดงมีการจราจรติดขัดในช่วงเช้า และตอนเย็น เนื่องจากมีโรงเรียนเซนต์โยเซฟ คอนเวนต์ ทำให้มีผู้ปกครองรับส่งนักเรียนเป็นจำนวนมาก อีกทั้งซอยคอนเวนต์มีขนาดเขตทางที่ไม่สูงมาก และบริเวณ 2 ข้างทางซอยคอนเวนต์มีร้านค้า และร้านอาหารจำนวนมากคนจำนวนมากสัญจร ทำให้การเดินทางไม่สะดวกมากนัก ที่ดินในบริเวณเบอร์ 3 ริมถนนสีลม ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน ห้างสรรพสินค้าแล้วตั้งที่กล่าวไป ทำให้การพัฒนาแปลงที่ดินในอนาคตอาจทำได้ไม่มากนัก

ในภาพที่ 42 บริเวณเบอร์ 4 บริเวณแปลงที่ดินที่อยู่มุมถนนระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ประกอบไปด้วย โรงแรม สำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เช่น โรงแรมไอ-เรสซิเดนซ์ไฮเทล สาทร เป็นโรงแรมขนาดเล็ก มีจำนวน 9 ชั้น ด้านล่างมีร้านค้า และร้านอาหารล้อมรอบการเดินทางใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี ต่อมาคืออาคารสำนักงานให้เช่า สาธรธานี มี 2 อาคาร อาคารที่ 1 และ 2 มีจำนวน 20 ชั้น และ 19 ชั้นตามลำดับ อาคารเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี ด้านล่างอาคารมีร้านอาหาร ร้านกาแฟ มีผู้คนสัญจรจำนวนมาก มีความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สูง

ในภาพที่ 42 บริเวณเบอร์ 5 ประกอบไปด้วย ที่ดินเปล่าที่ขาดการใช้ประโยชน์ และมีอาคารสำนักงาน แสงทองธานี เป็นตึกสำนักงานให้เช่ามีความสูง 34 ชั้น บริเวณโดยรอบอาคารมีอาคารพาณิชย์เป็นจำนวนมาก มีร้านค้าและร้านอาหารน้อย ทำให้มีคนสัญจรไม่มากนัก

ในภาพที่ 42 บริเวณเบอร์ 6 ประกอบไปด้วย ร้านอาหาร ปิมน้ำมัน สถานที่สำคัญทางศาสนา อาคารสำนักงาน บริเวณนี้พบว่ามีการก่อสร้างอาคารที่ไม่สูงมากนัก อาทิ เช่น ร้านอาหารที่อยู่ริมถนนสาทรและซอยสาทร 6 ที่เป็นแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 แต่พบว่าเป็นบริเวณส่วนใหญ่ของ

ร้านอาหารเป็นที่ว่างสำหรับจอดรถยนต์ มีคริสจักรโครสต์เชิร์ช ซึ่งบริเวณด้านหน้าเป็นลานกว้างสำหรับจอดรถ และตัวอาคารมีขนาดที่ไม่สูง อีกทั้งยังมีปั๊มน้ำมันมีอยู่ 2 ป้อม ได้แก่ ปั๊มน้ำมันเชล และปั๊มน้ำมันคาลเท็กซ์ ทำให้ส่วนใหญ่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สูงมาก ยกเว้น อาคารสำนักงานหะรินธร ซึ่งมีความสูง 18 ชั้น และอาคารทิสโก้ ซึ่งมีความสูง 22 ชั้น เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริเวณถนนศาลาแดงซอย 1 อาคารส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมที่ไม่สูงนัก แตกต่างจากอาคารที่อยู่ติดกับถนนสีลมและซอยคอนแวนต์ โดยมากจะเป็น ร้านเสริมสวย ร้านถ่ายรูป และร้านถ่ายเอกสาร ซึ่งมีการเข้าถึงที่ยากกว่าในพื้นที่อื่นๆ จะสังเกตเห็นว่ามีเพียงอาคารบางแห่งเท่านั้นในพื้นที่บริเวณนี้ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นแปลงที่ดินบริเวณเบอร์ 6 ที่ดิริมนถนนสาทรมีแนวโน้มที่สามารถพัฒนาก่อสร้างอาคารที่มีค่า FAR สูงขึ้นกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันอีกมาก



ภาพที่ 43 แปลงที่ดินบริเวณเบอร์ 7 และเบอร์ 8

ในภาพที่ 43 บริเวณที่ 7 มีการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย โดยมากแล้วจะสร้างเป็นอาคารสูงสำหรับเป็นสำนักงานให้เช่า คอนโดมิเนียม และโรงแรม ในส่วนของสำนักงานให้เช่า มีอาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ มีความสูง 30 ชั้น ตัวอาคารอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี ภายในอาคารมีร้านค้า ร้านอาหาร และที่ทำงานจำนวนมาก มีอาคารสาทร ซิตี้ทาวเวอร์ มีความสูง 31 ชั้น และมีอาคารเอเชีย

เซนต์อร์ มีความสูง 28 ชั้น มีคอนโดมิเนียม เดอะ เม็ท มีความสูง 69 ชั้น คอนโดมิเนียมเออร์บานา สาทร ซึ่งมีความสูง 35 ชั้น มีโรงแรมโคโม เมโทรโพลิแทน แบนค็อก เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ความสูง 11 ชั้น ในบริเวณพื้นที่นี้มีทั้งแหล่งงาน และที่อยู่อาศัย รวมถึงร้านค้า ร้านอาหาร ทำให้ผู้คนในบริเวณมีกิจกรรมที่หลากหลาย รวมถึงมีโรงแรมที่รองรับนักท่องเที่ยว มีการเดินทางที่สะดวกติดกับ ถนนสาทร และสถานีรถไฟฟ้าชองนทรี จะเห็นว่าบริเวณเบอร์ 7 นี้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่สูงและหลากหลายมากกว่าบริเวณเบอร์ 6 ในรูปที่ 37 มาก ทั้งๆที่อยู่ริมถนนสาทรเช่นกัน

ในภาพที่ 43 บริเวณเบอร์ 8 ประกอบไปด้วย อาคารสำนักงาน โรงพยาบาล ธนาคาร เช่น อาคารสำนักงาน เอ็มไพร์ทาวเวอร์ มีความสูง 58 ชั้น อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าชองนทรี ในบริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สูงแต่เมื่อเทียบกับบริเวณเบอร์ 7 ในรูป 38 แล้ว ถือว่ามีอาคารสูงไม่มากนัก สามารถพัฒนาแปลงที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้อีกหลายแปลง

5.6 แนวทางในการปรับปรุงกายภาพที่ดินเพื่อให้มีค่า FAR เพิ่มสูงขึ้น

แนวทางในการปรับปรุงกายภาพที่ดิน ผู้วิจัยเลือกถนนบริเวณถนนคอนแวนต์มาเป็นตัวอย่าง ในการพิจารณา แนวทางในการปรับปรุงนั้นสามารถ เป็นได้เป็น 2 กรณี หลักๆ คือ 1. การปรับปรุง กายภาพที่ดินโดยคำนึงถึงความสอดคล้องและบริบทแวดล้อมโดยล้อมของพื้นที่ 2. การปรับปรุง กายภาพที่ดินโดยมุ่งเน้นให้แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10

ในกรณีที่ 1. การปรับปรุงกายภาพที่ดินโดยคำนึงถึงความสอดคล้องและบริบทแวดล้อม โดยรอบ จากเดินถนนคอนแวนต์มีความกว้างเขตทาง 15 เมตร อยู่ติดกับถนนสีลมและถนนสาทร ซึ่ง มีความกว้างเขตทาง 33 เมตร และ 37.3 เมตร ตามลำดับ การปรับปรุงความกว้างเขตทางเป็นปัจจัย หนึ่งที่ช่วยให้แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารได้สูงขึ้น ดังนั้นจึงเพิ่มขนาดเขตทางของถนนคอนแวนต์ จากเดิมที่กว้าง 15 เมตร เป็น 21 เมตร หรือเพิ่ม 2 ช่องทางจราจร ผลที่ได้คือแปลงที่ดินสามารถสร้าง อาคารที่มีค่า FAR ได้เพิ่มขึ้น แต่จะพบว่าจากเดิม แปลงที่ไม่สามารถสร้างอาคารที่มีค่า FAR เท่ากับ 10 ได้ เมื่อทำการเพิ่มความกว้างเขตทางเป็น 21 เมตรซึ่งเป็นการเพิ่มอีก 2 ช่องทางจราจร ช่องทาง จราจรละ 3 เมตร แปลงดังกล่าวก็ไม่สามารถสร้างอาคารที่มีค่า FAR เท่ากับ 10 ได้เช่นเดิม ดังแสดง ในภาพที่ 44 ผลลัพธ์จากการเพิ่มความกว้างเขตทางจากเดิมกว้าง 15 เมตร เป็น 21 เมตร จะส่งผลให้ พื้นที่โดยรอบเกิดผลกระทบกับความเปลี่ยนแปลงนี้ เจ้าของที่ดินเสียเนื้อที่ดินบางส่วนของแปลงที่ดิน แต่แปลงที่ดินนั้นก็ไม่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพเช่นเดิม



ภาพที่ 44 แปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 ก่อนและหลังการเพิ่มขนาดถนน

ในกรณีที่ 2. การปรับปรุงกายภาพโดยมุ่งเน้นให้แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10 แนวทางในการปรับปรุงกายภาพที่ดินที่ผู้วิจัยคาดการณ์ว่าจะช่วยเพิ่มค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินให้สูงขึ้นได้ในพื้นที่พาณิชยกรรมสีลม คือ การเพิ่มขนาดถนนจากเดิมให้มีขนาด 33 เมตร และการรวมแปลงที่ดิน ผู้วิจัยจะทำการแบ่งวิธีการปรับปรุงกายภาพที่ดินออกเป็น 3 กรณี ได้แก่ การเพิ่มขนาดถนนเพียงวิธีเดียว การรวมแปลงที่ดินเพียงวิธีเดียว และการเพิ่มขนาดถนนร่วมกับวิธีการรวมแปลงที่ดิน โดยพื้นที่ที่จะเป็นตัวอย่างเป็นบริเวณถนนคอนเวนต์ ถนนคอนเวนต์เป็นถนนที่มีความกว้างเขตทาง 15 เมตร และมีแปลงที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินหลากหลาย ทั้งขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ โดยการปรับปรุงกายภาพที่ดินจะแบ่งออกเป็น 3 กรณี ตามที่กล่าวข้างต้น

5.6.1 การเพิ่มขนาดถนน

ถนนคอนกรีตมีความกว้างเขตทาง 15 เมตร การปรับปรุงทางกายภาพคือการเพิ่มความกว้างเขตทางจากเดิมที่มีความกว้าง 15 เมตร เป็นเขตทางที่มีความกว้าง 33 เมตรเทียบเท่ากับถนนสี่ลม

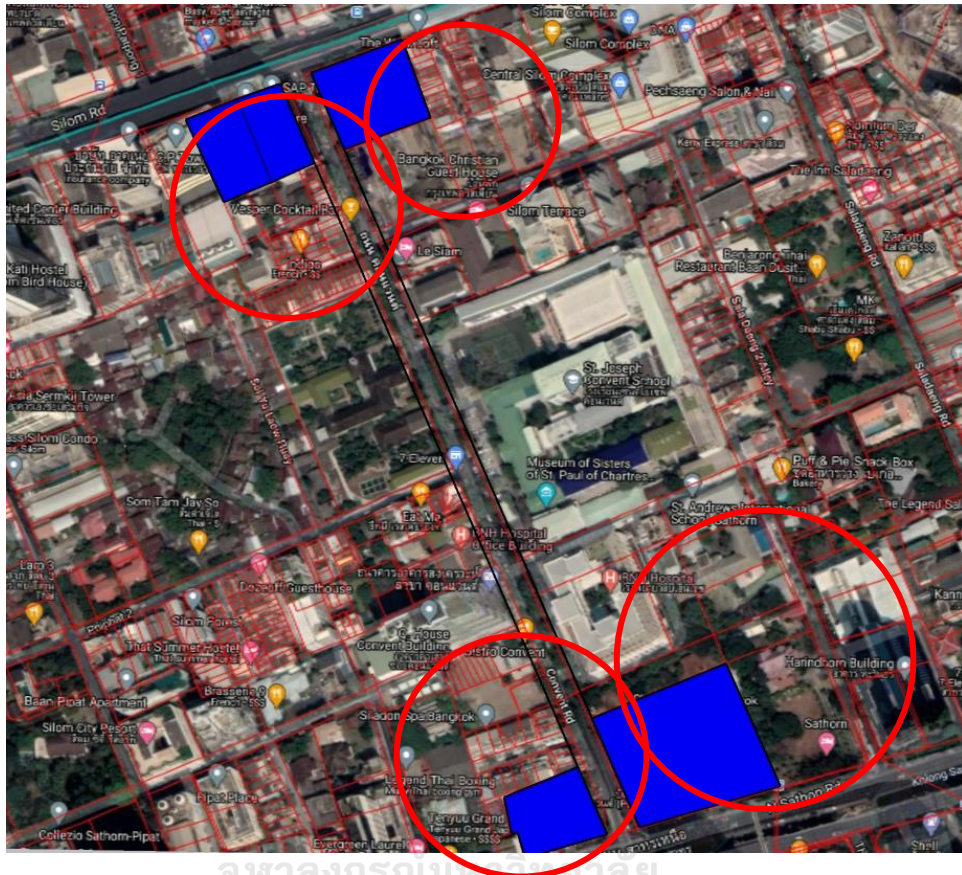


ภาพที่ 45 แปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 หลังการเพิ่มขนาดถนน

จากภาพที่ 44 และ 45 จะเห็นว่าภายหลังการเพิ่มขนาดเขตทางให้มีความกว้าง 33 เมตร พบว่ามีแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงถนนที่ทำการเพิ่มความกว้าง จากเดิมมีเพียงแปลงที่ดินที่ติดกับถนนสี่ลมและถนนสาทรเท่านั้นที่มีค่า FAR 10:1 แต่ภายหลังการเพิ่มความกว้างถนนส่งผลให้แปลงที่ดินที่ติดกับถนนคอนกรีตมีความกว้าง 33 เมตรเพิ่มขึ้นตลอดแนวถนน

5.6.2 การรวมแปลงที่ดิน

บริเวณถนนคอนแวนต์มีแปลงที่ดินทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ โดยแปลงที่ดินขนาดเล็กส่วนมากนั้นจะมีค่า FAR ที่น้อย การแก้ปัญหาอาจทำได้โดยการรวมแปลงที่ดินให้มีขนาดเพิ่มขึ้น



ภาพที่ 46 บริเวณกลุ่มแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 หลังการรวมแปลงที่ดิน

จากภาพที่ 46 พบว่าการรวมแปลงที่ดินสามารถช่วยให้แปลงที่ดินบริเวณรอบๆแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 อยู่เดิม(แปลงที่ดินสีน้ำเงิน) มีค่า FAR 10:1 ไปด้วยหากเกิดการรวมแปลงขึ้น แต่พบว่าบริเวณกลางถนนคอนแวนต์การรวมแปลงที่ดินไม่ช่วยให้แปลงที่ดินมีค่า FAR เป็น 10:1 เนื่องจากของจำกัดในเรื่องของความกว้างเขตทาง

5.6.3 การเพิ่มขนาดถนนและการรวมแปลงที่ดิน



ภาพที่ 47 บริเวณกลุ่มแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 หลังการเพิ่มขนาดถนนและรวมแปลงที่ดิน

จากภาพที่ 47 เห็นว่าแปลงที่ดินบริเวณที่มีการเพิ่มขนาดถนน และสามารถเกิดการรวมแปลงที่ดินได้นั้น มีศักยภาพในการใช้ที่ดินได้เกิดประโยชน์ได้สูงสุดตามข้อกำหนดผังเมืองรวม หรือมีค่า FAR 10:1 แปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่เมื่อเกิดการเพิ่มขนาดถนนทำให้สามารถสร้างอาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยได้เพิ่มสูงขึ้น และแปลงเล็กที่มีหน้าติดถนนที่แคบสามารถใช้วิธีรวมแปลงที่ดินเพื่อเพิ่มความยาวด้านที่ติดหน้าถนน ทำให้แปลงที่ดินมีศักยภาพในการสร้างอาคารเพิ่มสูงขึ้น และมีค่า FAR เป็น 10:1

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา

6.1 ผังเมืองรวมและการกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครเป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิต พัฒนาบริการทางสังคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน ซึ่งผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในปัจจุบันคือผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่3) พ.ศ. 2556 ประกอบไปด้วย ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ผังแสดงที่โล่ง ผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค FAR OSR BAF และ FAR Bonus โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเมืองให้มีความสมดุลกันระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในเมือง รักษาพื้นที่เกษตรกรรม ส่งเสริมความปลอดภัยในการใช้ชีวิต รวมไปถึงการบรรเทาปัญหาจากภัยธรรมชาติ

ในงานวิจัยนี้จะเน้นไปที่ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือ ค่า FAR ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพิจารณาค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะแตกต่างกันตามแต่ละประเทศ ตัวอย่างเช่นในนครเมลเบิร์น จะพิจารณาค่า FAR จากความสูงอาคาร ที่ตั้ง รูปแบบอาคาร และขนาดแปลงที่ดิน ในนครไทเป จะพิจารณาค่า FAR จากความสูงอาคาร ขนาดแปลงที่ดิน และระยะถอยร่น ส่วนในกรุงเทพมหานครการกำหนดค่า FAR จะพิจารณาจากปัจจัยทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ เช่น ขนาดแปลงที่ดิน จำนวนชั้นอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดิน ระยะระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดิน โดยการกำหนดค่า FAR จะแตกต่างกันแยกตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ในพื้นที่อยู่อาศัยจะกำหนดค่า FAR ที่น้อยกว่าพื้นที่พาณิชยกรรม เนื่องจากความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่แตกต่างกัน

ในพื้นที่ศึกษาที่ผู้วิจัยเลือกนั้นคือพื้นที่พาณิชยกรรมสีลมอยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรม (พ.5) ซึ่งมีการกำหนดค่า FAR ไว้สูงสุดที่ 10:1 เนื่องจากเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่สำคัญ มีสถานีรถไฟฟ้าชองนนทรี และสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง อยู่ติดกับถนนสายหลัก ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร และถนนสีลม ทำให้การเข้าถึงทำได้สะดวก มีผู้คนสัญจรเป็นจำนวนมาก เป็นทั้งแหล่งงานและที่อยู่อาศัย โดยในพื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย อาทิ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า คอนโดมิเนียม โรงแรม ในแปลงที่ดินแต่ละแปลงในพื้นที่นี้มีขนาดแปลงที่ดินที่หลากหลาย และลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน จึงสามารถสร้างอาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยไม่เท่ากัน ส่งผลให้มีค่า FAR ที่แตกต่างกันอีกด้วย

6.2 ขั้นตอนการหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในที่ดินแต่ละแปลง

การพิจารณาแปลงที่ดินที่มีโอกาสมีค่า FAR 10:1 มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยการคำนวณค่า FAR ของแปลงที่ดินแต่ละแปลง สามารถแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1. การตรวจสอบลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน จะพิจารณาจาก เนื้อที่ของแปลงที่ดิน ความกว้างและความยาวของแต่ละด้าน ความกว้างของถนนที่ติดกับแปลงที่ดิน เมื่อทราบข้อมูลพื้นฐานของแปลงที่ดินที่ต้องการทราบค่า FAR ที่เป็นไปได้สูงสุดแล้วจะไปสู่ขั้นตอนต่อไป

ขั้นตอนที่ 2. การตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยในขั้นตอนนี้จะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 หากอาคารที่ตรวจสอบสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ จะทำการพิจารณาความสูงอาคารที่สามารถสร้างได้ในขั้นตอนต่อไป

ขั้นตอนที่ 3. ตรวจสอบความสูงของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 การตรวจสอบความสูงอาคารจะพิจารณาจาก 2 ปัจจัย คือ ความกว้างของถนน และระยะร่นอาคาร โดยหากมีผลรวมของความกว้างของถนนและระยะร่นอาคารที่มาก อาคารที่สร้างจะสามารถสร้างได้สูงมากขึ้นตามไปด้วย อาคารขนาดใหญ่พิเศษจะกำหนดระยะร่นขั้นต่ำที่ 6 เมตร เมื่อสิ้นสุดขั้นตอนนี้จะทำให้ทราบถึงค่า FAR ที่สร้างได้ในแปลงที่ดินแต่ละแปลง แต่หากในขั้นตอนที่ 2 ตรวจสอบว่าไม่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ต้องพิจารณาในขั้นตอนที่ 4

ขั้นตอนที่ 4. ตรวจสอบความสามารถในการสร้างอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ในขั้นตอนที่ 4 มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ในขั้นตอนนี้มีความซับซ้อนในเรื่องของระยะร่น เนื่องจากความกว้างของถนนที่แตกต่างกัน อาคารจะมีระยะร่นขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนดแตกต่างกันไปด้วย โดยจะแบ่งความกว้างถนนออกเป็น 3 ประเภท คือ 1. ความกว้างถนนน้อยกว่า 10 เมตร ระยะร่นต้องห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ความกว้างถนน 10 เมตร ถึง 20 เมตร ระยะร่นต้องห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 10 % ของความกว้างถนน 3. ความกว้างถนนมากกว่า 20 เมตร ระยะร่นต้องห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร เมื่อทราบแล้วว่าแปลงที่ดินที่ต้องการหาค่า FAR อยู่ติดกับ

ถนนประเภทใด ต่อมาต้องพิจารณาว่าอาคารที่สร้างมีความสูงกี่ชั้น โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ 1.สร้างอาคารสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร อาคารที่มีความสูงในประเภทนี้หากคำนวณระยะร่นในชั้นตอนก่อนน้อยกว่า 2 เมตร ต้องเลือกใช้ระยะร่นอย่างน้อย 2 เมตร 2. สร้างอาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร อาคารที่มีความสูงในประเภทนี้หากคำนวณระยะร่นในชั้นตอนก่อนน้อยกว่า 1 เมตร ต้องเลือกใช้ระยะร่นอย่างน้อย 1 เมตร เมื่อทราบปัจจัยทั้งหมดแล้วจะไปสู่ขั้นตอนต่อไป

ขั้นตอนที่ 5.ตรวจสอบความสูงอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ในขั้นตอนนี้มีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 โดยจะมีการพิจารณาความสูงอาคารเช่นเดียวกับความสูงอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จะแตกต่างกันตรงที่ระยะร่นที่คำนวณได้ เมื่อเสร็จสิ้นทุกขั้นตอนแล้วจะทราบค่า FAR ของแปลงที่ดินแต่ละแปลงที่นำมาพิจารณา

6.3 การพิจารณาแปลงที่ดินที่มีโอกาสมีค่า FAR 10:1

ในการพิจารณาแปลงที่ดินที่มีโอกาสมีค่า FAR 10:1 แปลงที่ดินนั้นต้องเป็นแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้โดยพิจารณาจากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 1-6 เนื่องจากอาคารประเภทอื่นนั้นไม่สามารถสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตรได้ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 55 ส่งผลให้แปลงที่ดินที่ไม่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่สามารถมีค่า FAR 10:1 ได้

ในการพิจารณาการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ แปลงที่ดินต้องอยู่ติดถนนที่มีความกว้างเขตทางมากกว่า 10 เมตร และมีด้านที่ติดถนนมากกว่า 12 เมตร กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 1-6 จากข้อมูลแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 ทั้งหมด 52 แปลง จาก 259 แปลง พบว่าความกว้างเขตทางต่ำสุดที่ทำให้แปลงที่ดินมีค่า FAR 10:1 คือ 33 เมตร ทั้งนี้เนื่องจากความกว้างเขตทางจะส่งผลกับความสูงของอาคาร กล่าวคือยิ่งมีความกว้างเขตทางมาก แปลงที่ดินนั้นก็สร้างอาคารได้มีความสูงมากขึ้น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อที่ 44 ในส่วนของความยาวด้านติดถนนที่ต่ำสุดที่มีค่า FAR 10:1 ใน 52 แปลง มีค่า 18.3 เมตร ทั้งนี้เนื่องจากความยาวด้านไม่ได้ส่งผลต่อความสูงอาคาร และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ข้อ 3 ได้ระบุระยะร่นรอบอาคารอย่างน้อย 6 เมตร ส่งผลให้ความยาวด้านต่ำสุดที่ 18.3 เมตร จะมีความยาวหน้าอาคารเพียง 6.3 เมตรเท่านั้น

ในงานวิจัยพบว่าแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ แต่มีค่า FAR ไม่ถึง 10:1 หากสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะได้ค่า FAR ที่น้อยกว่าการสร้างอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร เนื่องจากข้อกำหนดระยะร่นที่ต่างกันส่งผลให้เนื้อที่อาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษมีเนื้อที่น้อยกว่าอาคารประเภท

อื่น อีกทั้งหากขนาดเขตทางที่ความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่ถึง 18 เมตร การสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษจะไม่สามารถสร้างอาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยเกิน 30,000 ตารางเมตรอีกด้วย

ประเด็นที่น่าสนใจในงานวิจัย คือ แม้ว่าแปลงที่ดินที่สร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR 10:1 จะมีจำนวนเพียง 52 แปลง จาก 259 แปลง หรือคิดเป็นประมาณ 20 % เท่านั้น แต่หากพิจารณาเปรียบเทียบเนื้อที่ของแปลงที่ดินที่สร้างอาคารได้มีค่า FAR เท่ากับ 10 จะคิดเป็นประมาณ 40 % ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในพื้นที่ศึกษาพื้นที่พาณิชยกรรมสีลมมีแปลงที่ดินขนาดเล็กจำนวนมากที่ไม่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR 10:1

6.4 แนวทางในการแก้ไขให้แปลงที่ดินมีค่า FAR 10:1

แนวทางในการแก้ไขที่ผู้วิจัยเลือกใช้แบ่งออกเป็น 2 กรณี ในกรณีที่ 1. การปรับปรุงกายภาพที่ดินโดยคำนึงถึงความสอดคล้องและบริบทแวดล้อมโดยรอบ จากถนนคอนกรีตมีความกว้างเขตทาง 15 เมตร อยู่ติดกับถนนสีลมและถนนสาทร ซึ่งมีความกว้างเขตทาง 33 เมตร และ 37.3 เมตร การปรับปรุงด้วยวิธีนี้พบว่าไม่สามารถช่วยให้แปลงที่ดินจากเดิมที่ไม่สามารถสร้างอาคารได้เต็มประสิทธิภาพสามารถสร้างอาคารได้มีค่า FAR เท่ากับ 10 ได้ ส่งผลให้แม้จะทำการเพิ่มขนาดถนนแปลงที่ดินในบริเวณนี้สามารถสร้างอาคารเพิ่มได้เพียงเล็กน้อยจากเดิมเมื่อเทียบกับก่อนเพิ่มขนาดถนน อีกทั้งจะส่งผลกระทบต่อผู้คนที่อยู่ในบริเวณนั้น ทั้งสถานที่ทางศาสนา โรงเรียน และอาคารเดิมที่สร้างอยู่แล้ว ทำให้การแก้ปัญหาในกรณีนี้ไม่คุ้มค่าในการปรับปรุงกายภาพแปลงที่ดิน

ในกรณีที่ 2.การปรับปรุงกายภาพโดยมุ่งเน้นให้แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10 ในกรณีนี้จะแยกย่อยออกเป็น 3 กรณี 1. การปรับขนาดเขตทางของถนนคอนกรีตจากเดิม 15 เมตร เป็น 33 เมตร พบว่าจากเดิมมีเพียงแปลงที่ดินที่ติดกับถนนสีลมและถนนสาทรเท่านั้นที่มีค่า FAR 10:1 แต่ภายหลังการเพิ่มความกว้างถนนทำให้แปลงที่ดินบริเวณกลางถนนคอนกรีตสามารถสร้างอาคารมีค่า FAR 10:1 ด้วย แต่วิธีนี้จะไม่สามารถแก้ปัญหาแปลงที่ดินที่มีหน้าแคบหรือขนาดเล็กให้มีค่า FAR เท่ากับ 10 ได้ กรณีที่ 2. การรวมแปลงที่ดิน วิธีรวมแปลงที่ดินสามารถช่วยให้แปลงที่ดินบริเวณรอบๆแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 อยู่เดิม คือแปลงที่อยู่ติดกับถนนสีลมและถนนสาทร มีค่า FAR 10:1 ไปด้วยหากเกิดการรวมแปลงขึ้น แต่ในบริเวณช่วงกลางถนนคอนกรีต แปลงที่ดินบริเวณนี้ยังไม่สามารถสร้างอาคารได้มีค่า FAR 10:1 เช่นเดิม ในกรณีที่ 3. การปรับขนาดเขตทางและการรวมแปลงที่ดิน กรณีนี้เป็นการรวมกันระหว่าง 2 กรณีก่อนหน้า คือการเพิ่มความกว้างเขตทางของถนนคอนกรีตจากเดิม 15 เมตร เป็น 33 เมตร และสามารถให้การรวมแปลงที่ดินเข้ามาช่วย ในการเพิ่มความกว้างเขตทางจะส่งผลให้บริเวณช่วงกลางถนนคอนกรีต แปลงที่ดินบริเวณนี้สามารถสร้างอาคารได้มีค่า FAR 10:1 และการรวมแปลงที่ดินส่งผลให้บริเวณแปลงที่ดินที่ติด

กับถนนสี่ลมและถนนสาทรแต่เดิมที่สามารถสร้างอาคารได้มีค่า FAR 10:1 นั้น แปลงที่ดินข้างเล็กรอบข้างสามารถใช้วิธีการรวมแปลงเข้ามาช่วยจึงสามารถสร้างอาคารได้มีค่า FAR 10:1 ไปด้วย

แนวทางในการแก้ไขให้แปลงที่ดินที่ไม่สามารถสร้างอาคารให้มีค่า FAR 10:1 การใช้วิธีการเพิ่มขนาดเขตทางให้มากกว่า 33 เมตรนั้นจะช่วยให้แปลงที่ดินที่มีความยาวด้านติดถนนมากกว่า 18.3 เมตร สามารถสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ส่งผลให้มีค่า FAR 10:1 แต่การเพิ่มขนาดเขตทางไม่สามารถแก้ปัญหาแปลงที่ดินที่มีความยาวด้านติดถนนสั้นได้ การรวมแปลงที่ดินจะช่วยแก้ปัญหาแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็ก มีหน้าติดถนนที่สั้น ส่งผลให้วิธีการรวมแปลงเป็นอีกวิธีที่หากทำควบคู่กับการเพิ่มขนาดเขตทางจะส่งผลให้แปลงที่ดินในย่านมีค่า FAR 10:1 เพิ่มมากยิ่งขึ้น

6.5 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

1. งานวิจัยนี้ทำการศึกษาในพื้นที่พาณิชย์กรรมสี่ลม (พ.5) เท่านั้น และเลือกทำบริเวณในขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษาที่มีถนนหลักกรอบล้อมได้แก่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร และถนนสี่ลม บริเวณในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลาย ในปัจจุบันสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักๆในพื้นที่ศึกษา มีอยู่ 4 ประเภท ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาและสถาบันศาสนา บริเวณที่มีกิจกรรมหรือความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์สูงจะอยู่บริเวณมีสถานีรถไฟฟ้าชองนนทบุรี และสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง ซึ่งมีอาคารสำนักงานทั้ง อาคารสาทรสแควร์ อาคารสาทรธานี รวมไปถึงห้างสรรพสินค้า สีสลม คอมเพล็กซ์ ซึ่งการคำนวณค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ออกมาได้ นั้น เป็นเพียงค่า FAR ในพื้นที่ที่ศึกษาเท่านั้น หากทำการศึกษาในพื้นที่อื่นค่าที่ได้จะมีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป ทั้งในเรื่องของค่า FAR เฉลี่ยในพื้นที่ จำนวนร้อยละของค่า FAR ในแต่ละช่วง จำนวนร้อยละของค่า FAR เท่ากับ 10 จะแตกต่างกันไป รวมไปถึงลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 ทั้งขนาดความกว้างถนน ขนาดแปลงที่ดิน ความยาวด้านที่ติดกับถนน จะมีค่าที่ต่างกัน โดยผู้วิจัยอื่นที่สนใจอาจมีการเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรมกับพื้นที่พาณิชย์กรรม อาทิ เช่น ระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรมสุขุมวิท พื้นที่พาณิชย์กรรมสี่ลม หรือ พื้นที่พาณิชย์กรรมอโศก เนื่องจากในพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นมากในบริเวณอื่นมีการกำหนดค่า FAR ใกล้เคียงกับในต่างประเทศและมีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง ยกเว้นเพียงบางพื้นที่ที่มีการกำหนดค่า FAR ไว้สูง คือ สุขุมวิท สีสลม และอโศก (ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง, 2558)



ภาพที่ 48 บริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมสุขุมวิทบริเวณสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์
ที่มา: <https://thethaiger.com/coronavirus/bangkoks-emquartier-closes-after-shopper-tests-positive-for-covid-19>



ภาพที่ 49 บริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมโอโศก
ที่มา: <https://www.terrabbk.com/articles/111949/>-โอโศก-ทำเลใจกลางเมืองที่ขาดแคลนที่ดินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

2. งานวิจัยนี้การเลือกรูปแบบอาคารที่สามารถสร้างได้จะอยู่ในเงื่อนไขการใช้ระยะร่นน้อยที่สุดที่สามารถสร้างได้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร คือ หากเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระยะร่นอย่างน้อย 6 เมตร หากเป็นอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ระยะร่นจะพิจารณาจากความกว้างของถนนที่ติด โดยการคำนวณภายใต้เงื่อนไขใช้ระยะร่นน้อยสุดลักษณะอาคารที่สร้างบางอาคารอาจมีรูปทรงที่ยากต่อการใช้งานได้จริง เนื่องจากมีลักษณะหน้าอาคารที่แคบเกินไป รวมไปถึงการสร้างอาคารไม่ได้คำนึงถึงความคุ้มค่าในการใช้งานจริง หากแปลงที่ดินมีลักษณะที่ไม่เหมาะสมแก่การสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้ง ๆ ที่มีเงื่อนไขที่สามารถสร้างได้อาจเนื่องจากทำเลที่ตั้ง ยกตัวอย่างเช่น หากเจ้าของที่ดินมีแปลงที่ดินที่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่สามารถสร้างได้เต็มประสิทธิภาพหรือมีค่า FAR เท่ากับ 10 แล้ว แต่สภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมแก่การสร้างโรงแรม สำนักงาน หรือคอนโดมิเนียม เจ้าของที่ดินจึงไม่ประสงค์จะสร้างอาคารที่มีความสูงหลายชั้น ซึ่งไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน หรือเจ้าของที่ดินอาจจะต้องการสร้างอาคารที่มีค่า FAR ไม่สูงมากนัก อาจจะเป็นที่พักอาศัย บ้านเดี่ยวใจกลางเมือง ซึ่งอาคารประเภทนี้จะมีค่า FAR ที่ไม่สูงเนื่องจากมีจำนวนชั้นที่ไม่สูงเท่ากับอาคารประเภทสำนักงาน หรือ คอนโดมิเนียม แต่ในงานวิจัยนี้จะไม่คำนึงถึงความต้องการของเจ้าของที่ดิน แต่จะคำนวณคิดที่ดินทุกแปลงว่าสามารถสร้างอาคารได้มีค่า FAR เท่ากับ 10 หรือไม่ โดยใช้ระยะร่นน้อยสุดที่สร้างได้ตามที่กฎหมายกำหนด ผู้วิจัยที่สนใจทำงานวิจัยอาจมีแนวทางการเลือกใช้ระยะร่นที่เป็นไปได้หลากหลายค่า ไม่เพียงแต่ใช้ระยะร่นน้อยสุดเท่านั้น

3. งานวิจัยนี้ยังขาดการวิเคราะห์ในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงกายภาพที่ดิน เช่น มูลค่าของการขยายขนาดถนน และยิ่งขาดในส่วนของผลกระทบต่อเจ้าของแปลงที่ดิน จากการปรับขนาดถนน และผลกระทบจากการรวมแปลงที่ดิน อาทิเช่น สถานที่สำคัญทางศาสนา หรือ โรงเรียน ที่มีความยุ่งยากและเกิดผลกระทบสูงเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะโดยรอบ เช่น คริสตจักร ไครสต์เชิร์ช กรุงเทพ และ โรงเรียนเซนโยเซฟต์ คอนแวนต์ เป็นต้น รวมไปถึงผลกระทบที่เกิดกับแปลงที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์อยู่แล้ว อาจจะเป็น โรงแรม สำนักงาน หรือคอนโดมิเนียม หากเกิดการเวนคืนที่ดินจะส่งผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัย หรือผู้ที่ใช้งานอาคารได้ ดังนั้นการเวนคืนที่ดินต้องมีการขอความคิดเห็นจากประชาชนที่เกี่ยวข้องหรือได้รับผลกระทบก่อน เพื่อรับทราบถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการเวนคืน ถ้าผลกระทบมีมากการเวนคืนจะไม่สามารถทำได้ ทำให้แนวทางการขยายถนนหรือการรวมแปลงที่เป็นวิธีในการแก้ไขปัญหาทางกายภาพที่ดิน อาจจะไม่สามารถใช้งานได้เนื่องจากเกิดผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องมากกว่าประโยชน์ที่เกิดขึ้น



ภาพที่ 50 คริสตจักร ไครสต์เคิร์ช กรุงเทพฯ

ที่มา: <https://tuthai.org/directory/church/7555/คริสตจักรไครสต์เคิร์ชกรุงเทพ>

4. งานวิจัยนี้ไม่ได้ใช้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่ประกอบไปด้วย 1.ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 2.อาคารที่มีพื้นที่โล่งหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดิน 3. อาคารที่อยู่ในระยะ 500 เมตรจากสถานีขนส่งมวลชนที่จัดที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชน 4. อาคารที่จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร 5. อาคารประหยัดพลังงาน อาคารที่กล่าวมา 5 ประเภท เป็นอาคารที่สามารถได้รับค่า FAR เพิ่มจากเดิมสูงสุดถึง 20% การที่ผู้วิจัยไม่นำค่า FAR Bonus มาคิดคำนวณด้วยเนื่องจากผู้วิจัยเลือกใช้ระยะร่นน้อยสุดตามข้อกำหนดอาคารที่สามารถสร้างได้ และลักษณะอาคารที่ผู้วิจัยใช้เป็นลักษณะอาคารแบบง่าย ทำให้แปลงที่ดินส่วนใหญ่อาจไม่สามารถมีค่า FAR เพิ่มขึ้นอีก 20% ได้ หากต้องการให้แปลงที่ดินสร้างอาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นถึง 20 % อาจต้องมีการปรับระยะร่นให้มากขึ้น เพื่อเพิ่มความสูงอาคารในบางแปลง หรือมีการปรับลักษณะรูปแบบอาคารที่แตกต่างไปจากเดิม การคิดคำนวณค่า FAR ที่สร้างได้จะได้ค่าที่เปลี่ยนแปลงไป ด้วยสาเหตุนี้ทำให้งานวิจัยนี้สนใจเฉพาะแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 เท่านั้น หากผู้วิจัยท่านอื่นสนใจสามารถใช้องค์ประกอบที่สามารถปรับเปลี่ยนระยะร่น หรือลักษณะรูปร่างอาคารหลายๆแบบ จะได้ผลลัพธ์ที่น่าสนใจมากยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

- เกียรติศักดิ์ จันทรา. (2560). รูปแบบการโอนสิทธิการพัฒนาที่เหมาะสมกับการพัฒนาเมืองของประเทศไทยในอนาคต [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์].
- กมลรัตน์ บำรุงตน. (2546). การใช้ประโยชน์ที่ดินและการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานในย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาย่านสีลม สาทร. [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].
- กรองกมล ตั้งชีวิวัฒน์กุล. (2559). ผลการดำเนินการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีต่อการพัฒนาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].
- จักรพงษ์ มาพร. (2556). วิธีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในพื้นที่ประวัติศาสตร์ของเมือง: กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟใต้ดินวัดมังกร [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยศิลปากร].
- ณัฐภาส วรปทุม. (2559). ผลกระทบของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างและตัดแปลงอาคารภายในระยะ 15 เมตร จากทั้งบริเวณสองฟากของเขตถนนสายหลัก [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].
- ธงชัย โรจนกันนท์. (2553). เอกสารประกอบการบรรยายการ ประชุมหารือเรื่องการกำหนด สัดส่วนพื้นที่อาคารในผังเมืองรวม.
- นพพันธ์ ตาปานนท์. (2553). โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุง ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปรีดี เกษมทรัพย์. (2526). กฎหมายแพ่ง, หลักทั่วไป ห้างหุ้นส่วนจำกัดภาพพิมพ์.
- ภณเสฏฐ์ แต่งขวัญทอง. (2558). การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR BONUS) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูง [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์].
- สมยศ เชื้อไทย. (2534). กฎหมายแพ่ง: หลักกฎหมายทั่วไป (พิมพ์ครั้งที่ 2 ed.).
- อนุพงษ์ โพร้งประภา. (2540). กฎหมายควบคุมอาคารบริเวณชายฝั่งทะเล [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง].
- Dolnick, F., & Davidson, M. (1999). *A Glossary of zoning, development, and planning terms*. American Planning Association.

Horne, T. D. (1968). Zoning: Setback Lines: A Reappraisal. *Wm. & Mary L. Rev.*, 10, 739.

Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. (1995). *Urban land use planning* (Vol. 4).

University of Illinois press Urbana.

Merriam, D. H. (2004). *The complete guide to zoning: how real estate owners and developers can create and preserve property value*. McGraw-Hill Professional.

Meter, V. (2003). *What is floor area ratio*. Retrieved 20 July from

http://www.kitsapgov.com/dcd/community_plan/subareas/manchester/Meetings/4-17-07/Floor_Area_Ratio.pdf

Murphy, R. E. (1974). *The American city: an urban geography*. McGraw-Hill Companies.

Rudlin, D., & Falk, N. (1999). *Building the 21st century home: the sustainable urban neighbourhood*. Butterworth-Heinemann.



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก : แสดงตำแหน่งแปลงที่มีค่า FAR 10:1 พร้อมเลขโฉนดที่ดิน



ภาพที่ 51 ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีค่า FAR 10:1 พร้อมเลขโฉนดที่ดิน

ภาคผนวก ข : รูปอาคารที่สร้างได้ในแปลงที่ดินแต่ละแปลง

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 39847 เนื้อที่ 34.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60, 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 8.91, 12.44ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 62, 34.5 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 410.27 ตร.ม. ค่า FAR 3.00 ค่า OSR 19.06 % ค่า BCR 42.84 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 39852 เนื้อที่ 54.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.39 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 62 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 798 ตร.ม. ค่า FAR 3.67 ค่า OSR 12.98 % ค่า BCR 52.39 %</p>

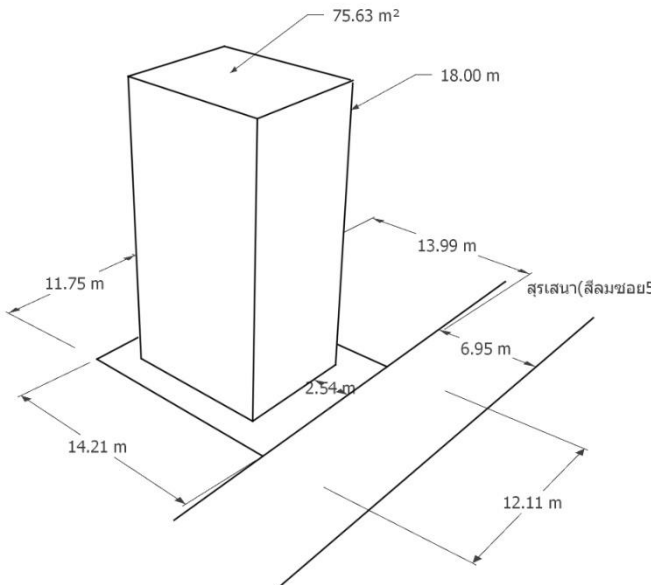
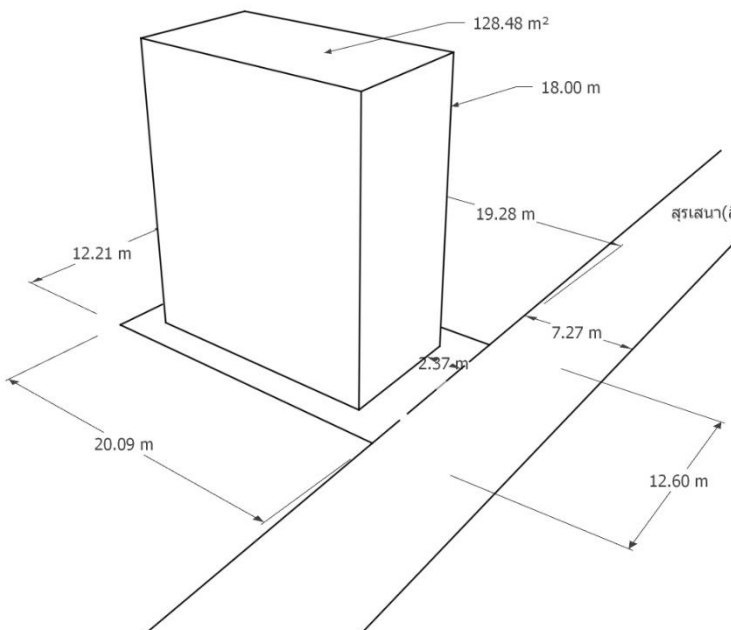
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 38148 เนื้อที่ 115.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. และ 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.6 ม. 35.78 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 34.5 ม. และ 9.13 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. และ 3.2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1780.87 ตร.ม. ค่าFAR 3.86 ค่าOSR 11.63 % ค่า BCR 55.11 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขท 52340 เนื้อที่ 82.6 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60, 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 12.18, 10.75 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 60, 8.76 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2, 3.34 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1230.81 ตร.ม. ค่าFAR 3.73 ค่าOSR 12.56 % ค่า BCR 53.22 %</p>

<p>ถนนราชวิลาสราชนครินทร์</p> <p>213.51 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>20.76 m</p> <p>18.48 m</p> <p>19.16 m</p> <p>16.48 m</p> <p>7</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 465 เนื้อที่ 86.8 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60, 5.32 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.48,16.48,ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 60, 7.52, ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1494.57ตร.ม. ค่าFAR 4.30 ค่าOSR 8.95 % ค่า BCR 61.49 %</p>
<p>ถนนราชวิลาสราชนครินทร์</p> <p>184 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>19.56 m</p> <p>17.29 m</p> <p>17.56 m</p> <p>3.25 m</p> <p>18.61 m</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6038 เนื้อที่ 83 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60, 5.32ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.29,18.61 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 62, 8.77 ม. ความสูงอาคาร 21ม. ระยะร่น 2ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1288 ตร.ม. ค่าFAR 3.88 ค่าOSR 11.49 % ค่าBCR 55.42 %</p>

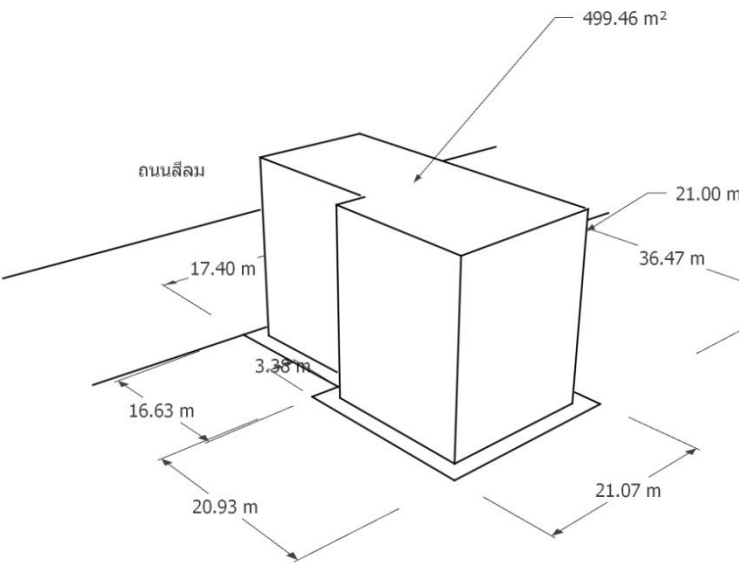
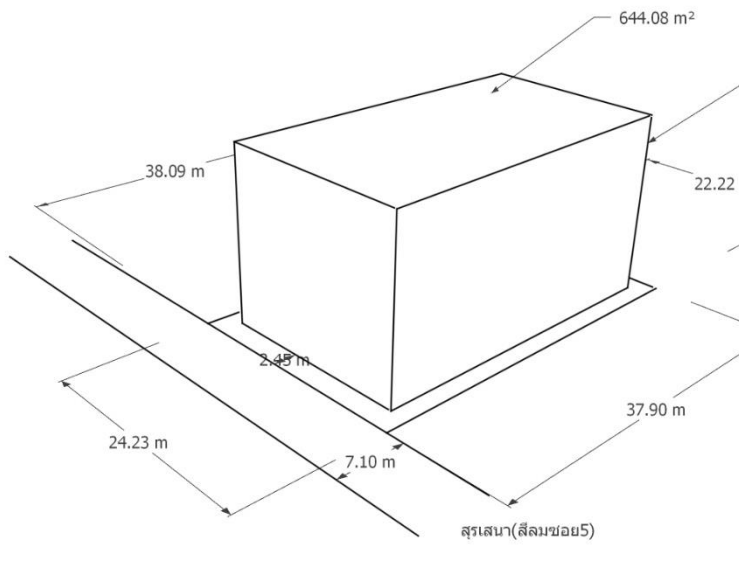
<p>ถนนราธิวาสราชนครินทร์</p> <p>18.77 m</p> <p>165.52 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>17.08 m</p> <p>3.20 m</p> <p>15.03 m</p> <p>19.94 m</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4468</p> <p>เนื้อที่ 77.5 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 60, 5.32 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.77, 19.94 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 60, 8.70 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1158.64 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.74</p> <p>ค่าOSR 12.47 %</p> <p>ค่าBCR 53.39 %</p>
<p>ถนนสีลม</p> <p>52.94 m</p> <p>3289.07 m²</p> <p>72.00 m</p> <p>27.80 m</p> <p>60.00 m</p> <p>113.86 m</p> <p>58.14 m</p> <p>สีลมซอย 7</p> <p>118.69 m</p> <p>21.00 m</p> <p>3.56 m</p> <p>58.26 m</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3386</p> <p>เนื้อที่ 1613.6 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 60, 5.32 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 52.94, 118.69 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 66, 11.50 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 72 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด ≥ 64554 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 5.83 %</p> <p>ค่าBCR 41.67 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3387 เนื้อที่ 571.9 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.09, 5.32, 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 59.96, 46.58 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 8.05, 9.13, 9.22 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.79, 3.28 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 10324.56 ตร.ม. ค่า FAR 4.51 ค่า OSR 5.49 % ค่า BCR 75.22</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 9804 เนื้อที่ 69 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.32, 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 14.2, 19.95 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 8.79, 9.42 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 3.21, 2.58 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 814.86 ตร.ม. ค่า FAR 2.95 ค่า OSR 17.20 % ค่า BCR 49.21 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 9805 เนื้อที่ 69 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.1 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.41 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.59 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 815.04 ตร.ม. ค่าFAR 2.95 ค่าOSR 17.20 % ค่าBCR 49.22 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2820 เนื้อที่ 137 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 12.57 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 33.66 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2, 2.59 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 2428.72 ตร.ม. ค่าFAR 4.43 ค่าOSR 8.28 % ค่าBCR 63.31 %</p>

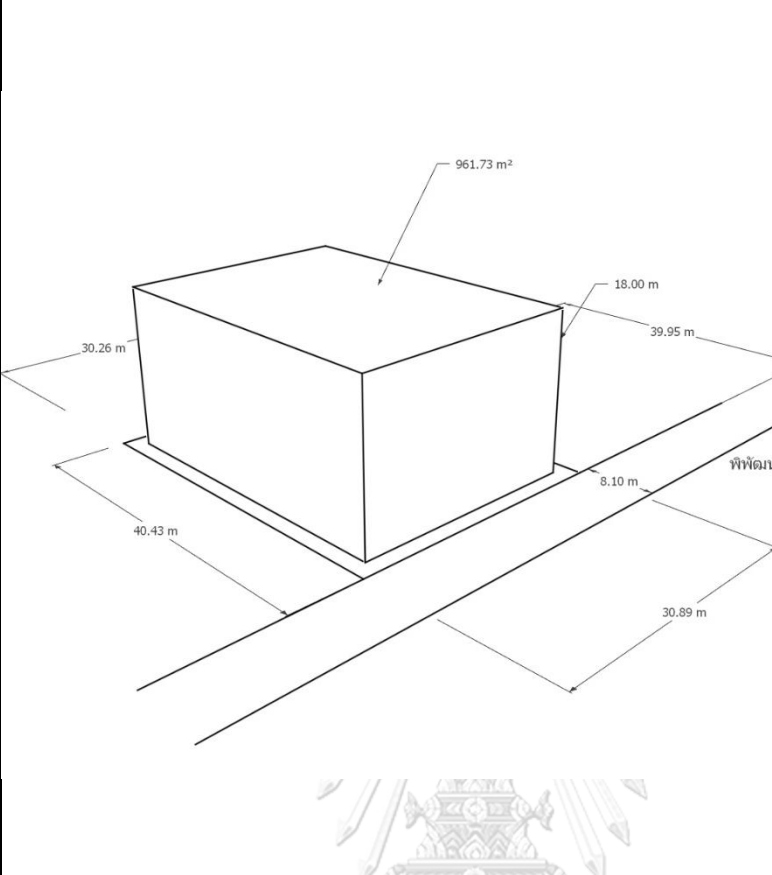
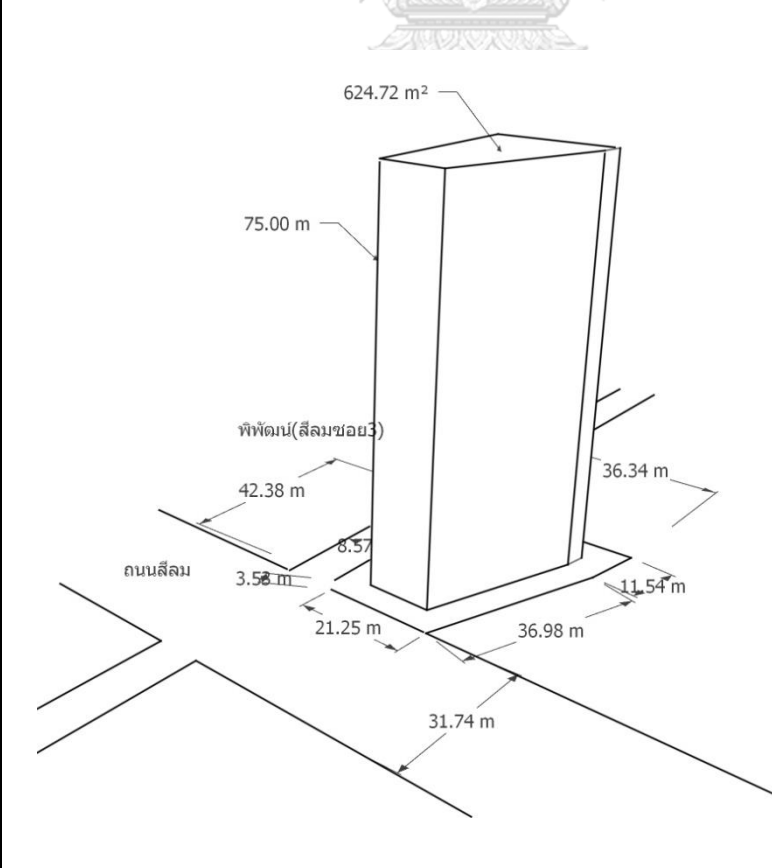
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 9872 เนื้อที่ 42 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 12.11 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.49 ม. ความสูงอาคาร 18ม. ระยะร่น 2, 2.54 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 453.78 ตร.ม. ค่าFAR 2.70 ค่าOSR 20.36 % ค่าBCR 45.02 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6217 เนื้อที่ 61 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 12.6 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.64 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.54 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 770.88 ตร.ม. ค่าFAR 3.16 ค่าOSR 14.99 % ค่าBCR 52.66 %</p>

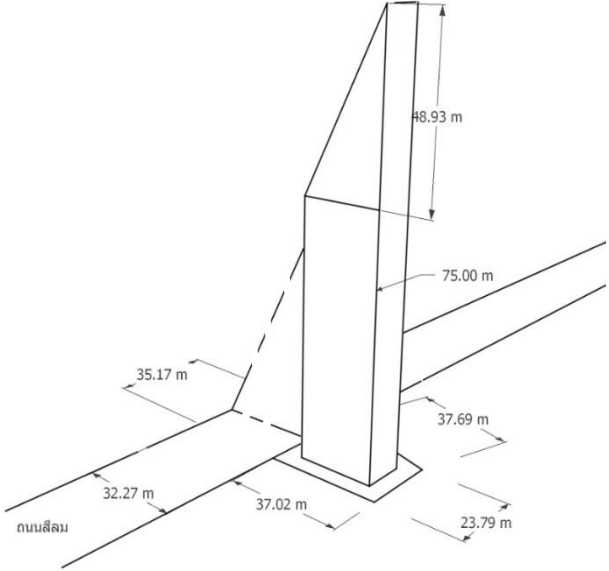
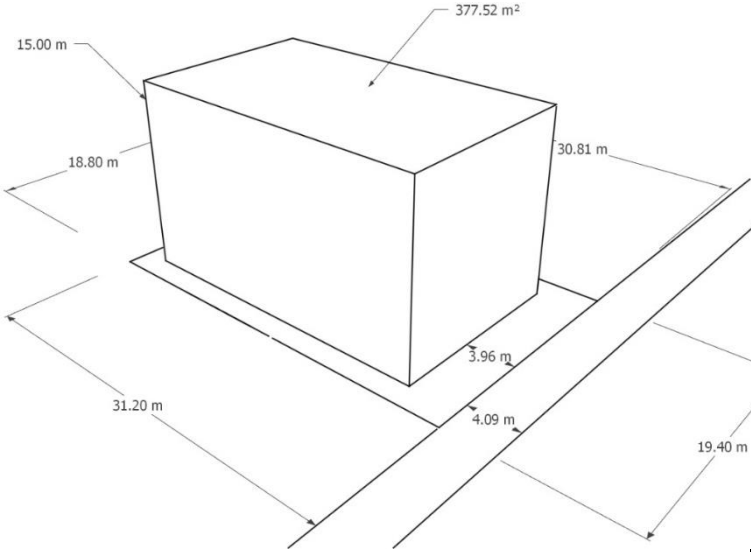
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2812 เนื้อที่ 251 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.98 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.42 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 4424.22ตร.ม. ค่าFAR 4.41 ค่าOSR 6.03 % ค่าBCR 73.44 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6694 เนื้อที่ 161.3 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33, 5.5ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 35.62, 14.6ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ34.5, 9.44ม. ความสูงอาคาร 21ม. ระยะร่น 2, 2.56 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 3037.44ตร.ม. ค่าFAR 4.71 ค่าOSR 6.96 % ค่าBCR 67.25 %</p>

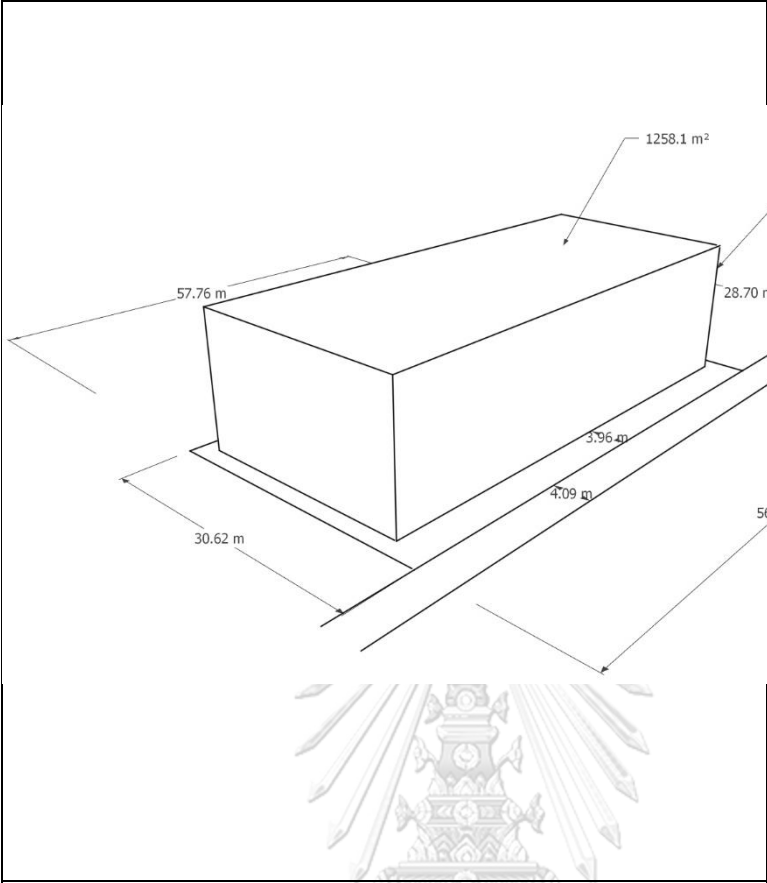
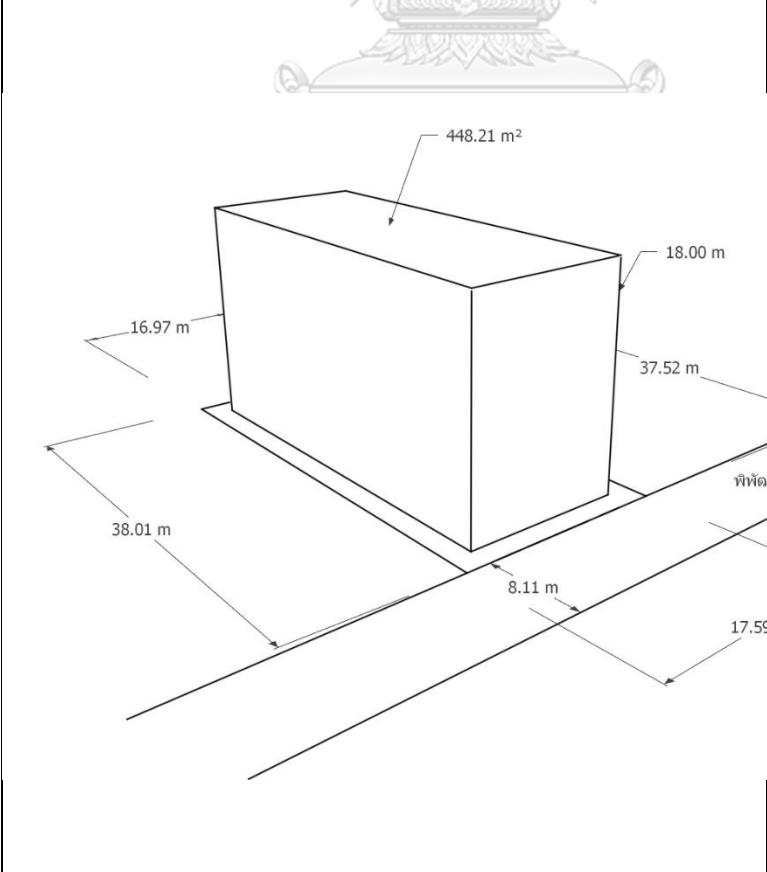
 <p>ถนนสี่ลม</p> <p>499.46 m²</p> <p>17.40 m</p> <p>3.38 m</p> <p>16.63 m</p> <p>20.93 m</p> <p>21.07 m</p> <p>36.47 m</p> <p>21.00 m</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6693</p> <p>เนื้อที่ 178.8 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 33 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.4 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 34.5 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่</p> <p>ใช้สอยสูงสุด 3496.22ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.89</p> <p>ค่าOSR 6.17 %</p> <p>ค่าBCR 69.84 %</p>
 <p>644.08 m²</p> <p>38.09 m</p> <p>2.45 m</p> <p>24.23 m</p> <p>7.10 m</p> <p>37.90 m</p> <p>22.22 m</p> <p>สุรเสนา(สี่ลมซอย5)</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 18372</p> <p>เนื้อที่ 220.5 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 24.23 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.55 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.45 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่</p> <p>ใช้สอยสูงสุด 3864.48ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.38</p> <p>ค่าOSR 6.16 %</p> <p>ค่าBCR 73.02 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6695 เนื้อที่ 282.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 33.64ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.63 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.38 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 5192.7 ตร.ม. ค่าFAR 4.60 ค่าOSR 5.09 % ค่าBCR 76.62 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6696 เนื้อที่ 435.8 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.5,4.41ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน20.98ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.42,8.21 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.58, 3.8 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 7968.48ตร.ม. ค่าFAR 4.57 ค่าOSR 5.21 % ค่าBCR 76.19 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6697 เนื้อที่ 324 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.28 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 34.12ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 8.14 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.86 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 4837.75ตร.ม. ค่าFAR 3.73 ค่าOSR 6.79 % ค่าBCR 74.66 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6699 เนื้อที่ 305 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7, 4.37 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 30.14, 40.72 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 10.26, 8.16 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 3.82 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 5320.62ตร.ม. ค่าFAR 4.36 ค่าOSR 6.26 % ค่าBCR 72.69 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6700 เนื้อที่ 307.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 30.89ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 10.1 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 5770.38ตร.ม. ค่าFAR 4.70 ค่าOSR 4.63 % ค่าBCR 78.27 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6701 เนื้อที่ 349.7 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33, 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.25, 42.38 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 37.74, 14.56ม. ความสูงอาคาร 75ม. ระยะร่น 6ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด ≥ 13988ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 5.41 % ค่าBCR 45.95 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6702 เนื้อที่ 269.7 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 35.17 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 38.27 ม. ความสูงอาคาร >75 ม. ระยะร่น 6ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด ≥ 10788ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 6.07 % ค่าBCR 39.28 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 555 เนื้อที่ 148 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.09 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.4 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.05 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.96ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1887.6 ตร.ม. ค่าFAR 3.19 ค่าOSR 11.36 % ค่าBCR 63.77 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 536 เนื้อที่ 423 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.09 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 56.4 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 8.05 ม. ความสูงอาคาร 15ม. ระยะร่น 2, 3.96ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 6290.5 ตร.ม. ค่าFAR 3.72 ค่าOSR 6.90 % ค่าBCR 74.36 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6055 เนื้อที่ 163.1 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.59 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 10.11 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 2689.26ตร.ม. ค่าFAR 4.12 ค่าOSR 7.59 % ค่าBCR 68.70 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2512 เนื้อที่ 120 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.01ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 10.11 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1790.22ตร.ม. ค่าFAR 3.73 ค่าOSR 10.15 % ค่าBCR 62.16 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5347 เนื้อที่ 277 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.81ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.47 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.54 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 4775.94ตร.ม. ค่าFAR 4.31 ค่าOSR 6.53 % ค่าBCR 71.84 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4406 เนื้อที่ 302 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.21 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.47 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2, 2.54 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 5392.8 ตร.ม. ค่า FAR 4.46 ค่า OSR 5.73 % ค่า BCR 74.40 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5307 เนื้อที่ 125 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 37.4 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 62 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะรัน 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 2199.47 ตร.ม. ค่า FAR 4.40 ค่า OSR 8.45 % ค่า BCR 62.84 %</p>

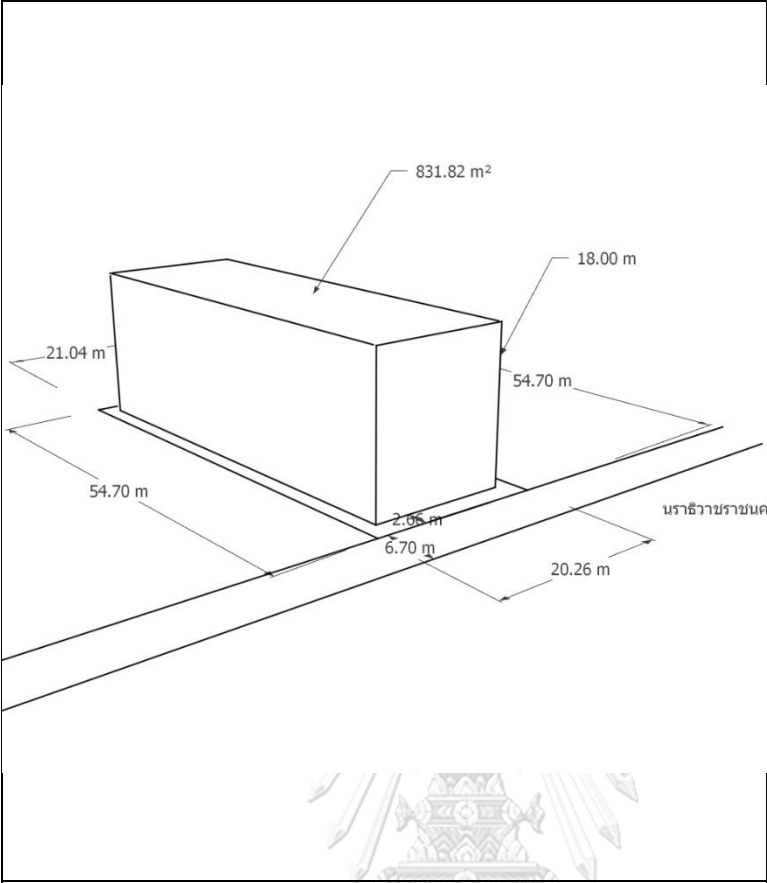
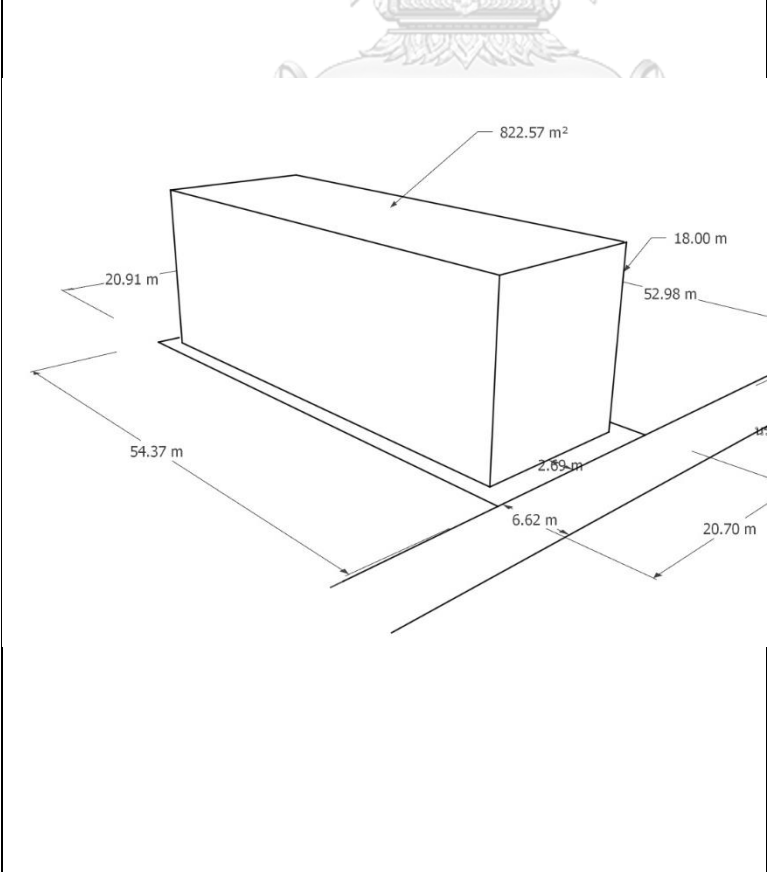
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6205 เนื้อที่ 143 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.57ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 6ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1802.9 ตร.ม. ค่าFAR 3.15 ค่าOSR 11.73 % ค่าBCR 63.04 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6204 เนื้อที่ 133 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 14.64ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 6 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1644.8 ตร.ม. ค่าFAR 3.09 ค่าOSR 12.34 % ค่าBCR 61.83 %</p>

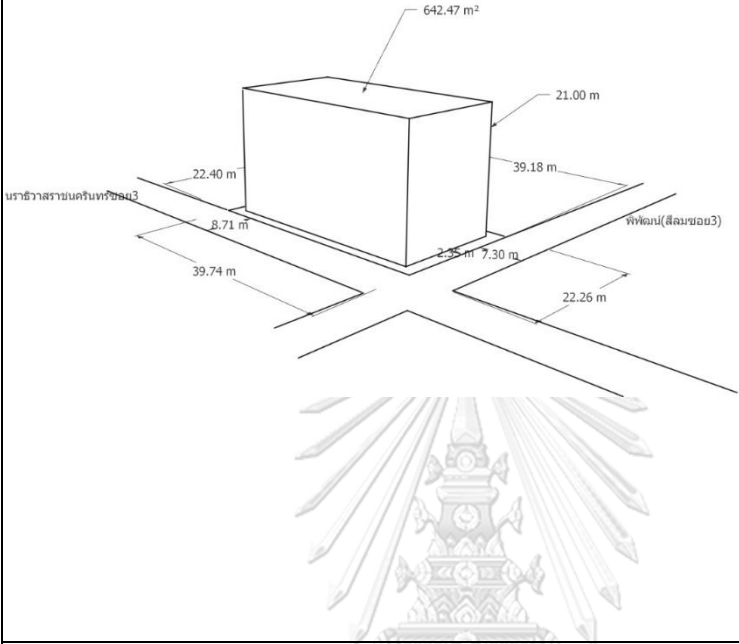
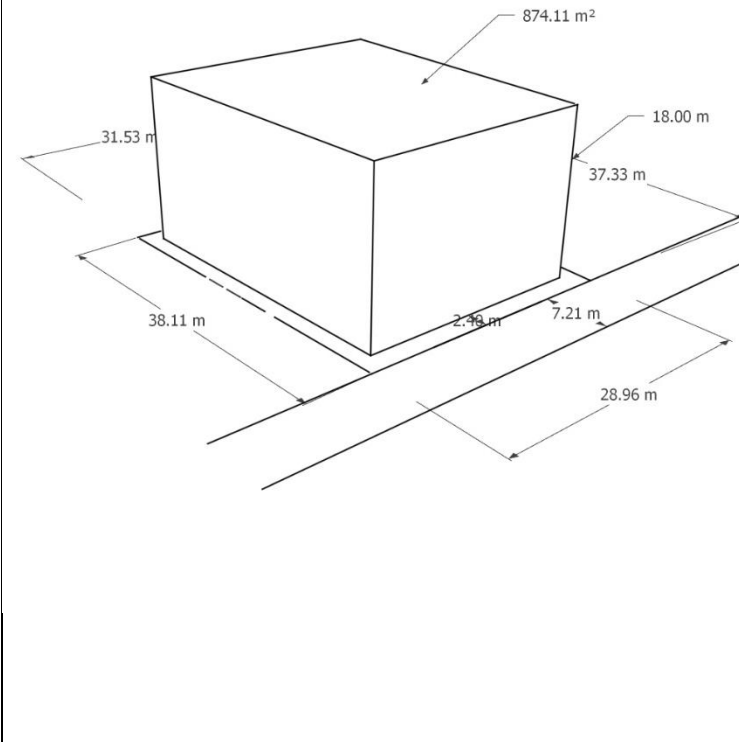
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6203 เนื้อที่ 160 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.29ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 6 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 2053.7 ตร.ม. ค่าFAR 3.21 ค่าOSR 11.16 % ค่าBCR 64.18 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6211 เนื้อที่ 101 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.09ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.79 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.21 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 1527.6 ตร.ม. ค่าFAR 3.78 ค่าOSR 9.78 % ค่าBCR 63.02 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6212 เนื้อที่ 122 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8, 4 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.27, 13.77 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.8, 6 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.21, 4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1747.62ตร.ม. ค่าFAR 3.58 ค่าOSR 11.26 % ค่าBCR 59.69 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6213 เนื้อที่ 130 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8, 4 , 3.24 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.98, 13.34, 26.68 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.8, 6.01, 7.62 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.21, 4.02, 4.38 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1581 ตร.ม. ค่าFAR 3.04 ค่าOSR 16.22 % ค่าBCR 50.67 %</p>

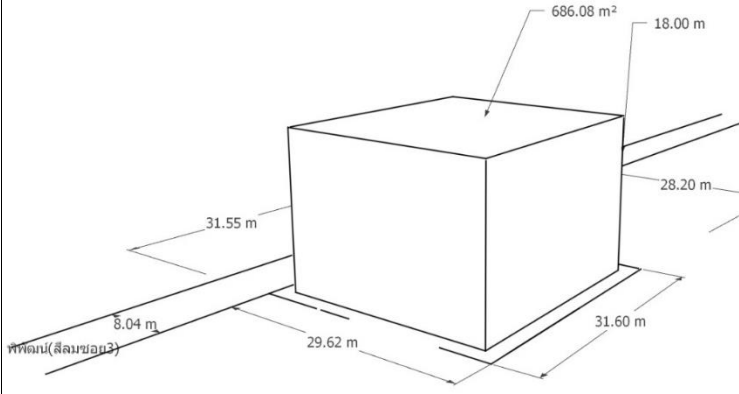
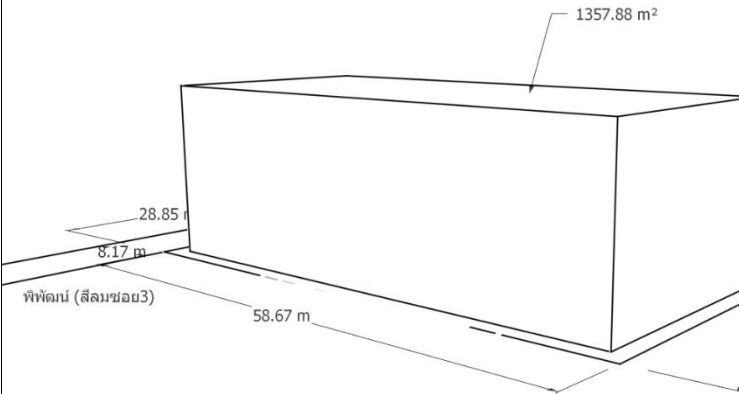
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6199 เนื้อที่ 131 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.53 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.99 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.11 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 2013.24ตร.ม. ค่าFAR 3.84 ค่าOSR 9.36 % ค่าBCR 64.03 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6197 เนื้อที่ 135 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 15.42 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.64 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.37 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 2100.18ตร.ม. ค่าFAR 3.89 ค่าOSR 9.05 % ค่าBCR 64.82 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เนื้อที่ 2952 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8, 5.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 47.59, 85.22 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.92, 9 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2, 3.33, 3.34 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 54490.92 ตร.ม. ค่า FAR 4.61 ค่า OSR 5.00 % ค่า BCR 76.91 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 เนื้อที่ 196.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.65 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.28 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2, 2.37 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 3287.46 ตร.ม. ค่า FAR 4.18 ค่า OSR 7.23 % ค่า BCR 69.74 %</p>

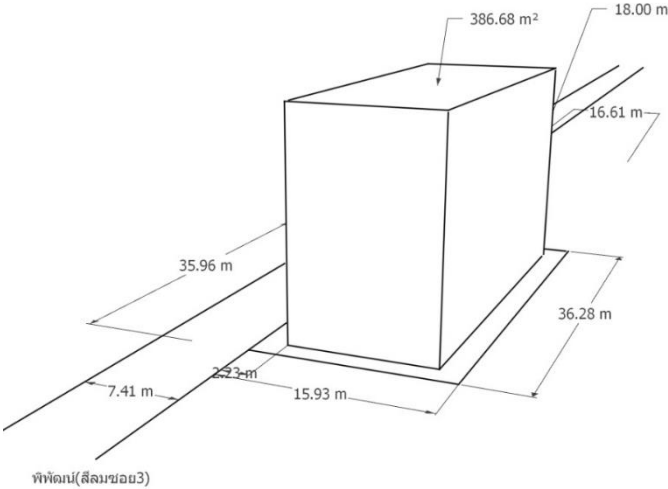
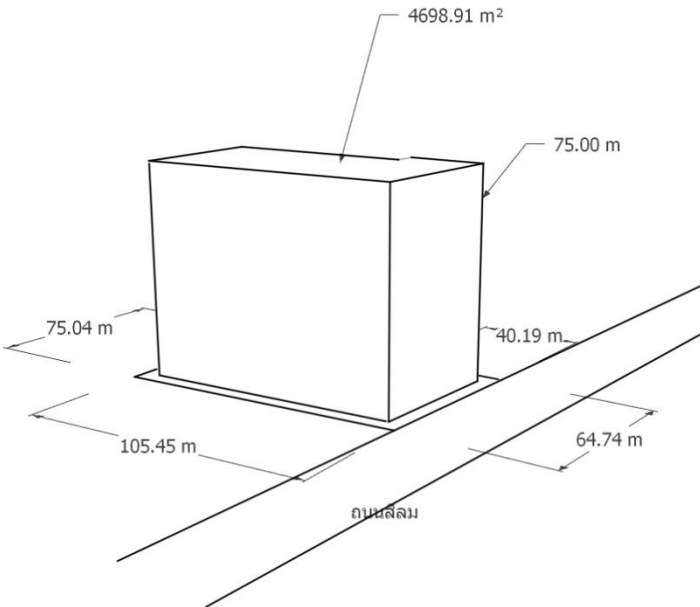
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2948 เนื้อที่ 282 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.26ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.36 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.66 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 4990.92ตร.ม. ค่าFAR 4.42 ค่าOSR 5.93 % ค่าBCR 73.74 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2947 เนื้อที่ 279 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.7ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 9.38 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.69 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 4935.42ตร.ม. ค่าFAR 4.42 ค่าOSR 5.95 % ค่าBCR 73.71 %</p>

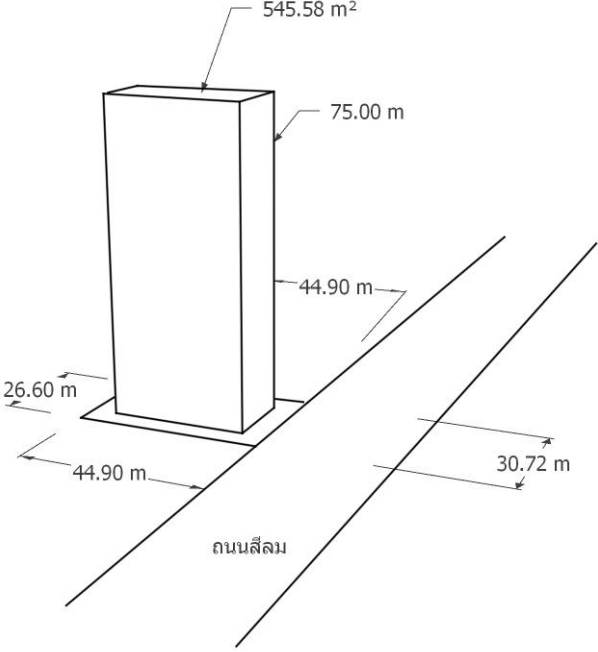
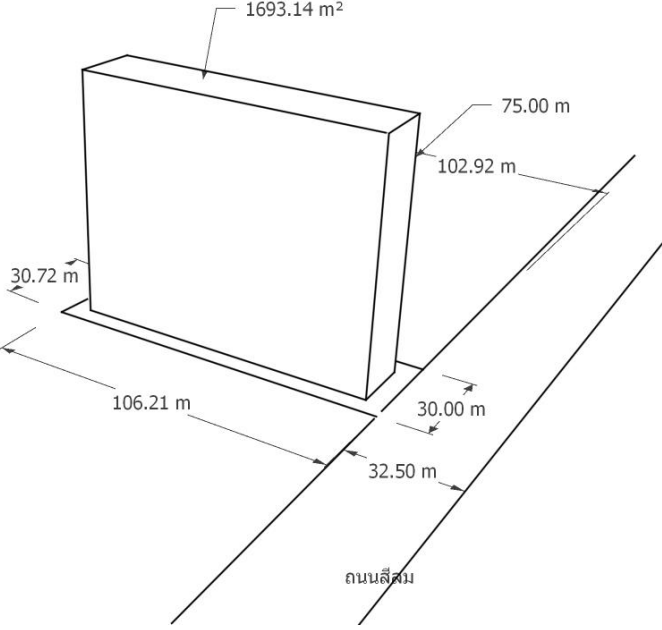
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 529 เนื้อที่ 220 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8, 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 39.74, 22.26 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.71, 9.6 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2, 2.35 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4497.29 ตร.ม. ค่าFAR 5.11 ค่าOSR 5.28 % ค่าBCR 73.01 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 547 เนื้อที่ 285 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 29.96 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.61 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 5244.66 ตร.ม. ค่าFAR 4.60 ค่าOSR 5.07 % ค่าBCR 76.68 %</p>

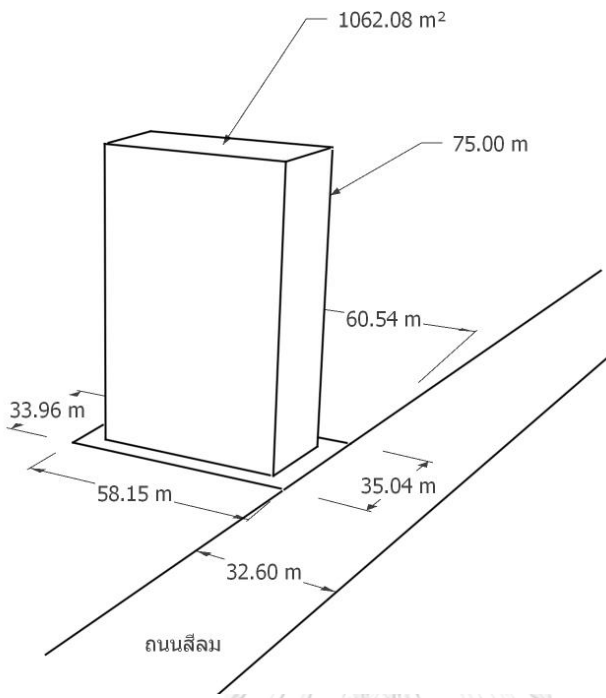
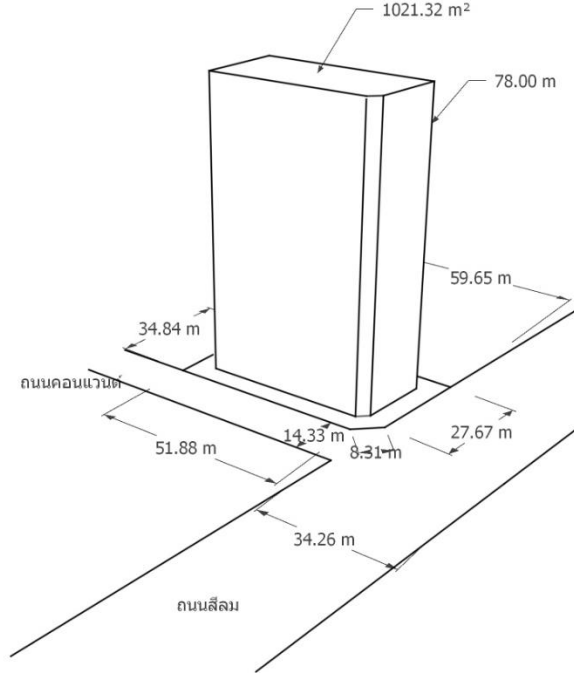
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 538 เนื้อที่ 288 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 30.03 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.83 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.17 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5339.82 ตร.ม. ค่าFAR 4.64 ค่าOSR 4.91 % ค่าBCR 77.25 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 535 เนื้อที่ 184 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 24.93ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.31 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3204.72ตร.ม. ค่าFAR 4.35 ค่าOSR 6.30 % ค่าBCR 72.57 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 534 เนื้อที่ 228 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 31.55 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.04 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4116.48 ตร.ม. ค่าFAR 4.51 ค่าOSR 5.49 % ค่าBCR 75.23 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4865 เนื้อที่ 423 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.85ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.17 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 8147.28 ตร.ม. ค่าFAR 4.82 ค่าOSR 4.10 % ค่าBCR 80.25 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2573 เนื้อที่ 441 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 29.11ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.04 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 8527.02ตร.ม. ค่าFAR 4.83 ค่าOSR 4.02 % ค่าBCR 80.57 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3013 เนื้อที่ 530 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 37.84 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.75 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.25 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 10489.14 ตร.ม. ค่าFAR 4.95 ค่าOSR 3.54 % ค่าBCR 82.46 %</p>

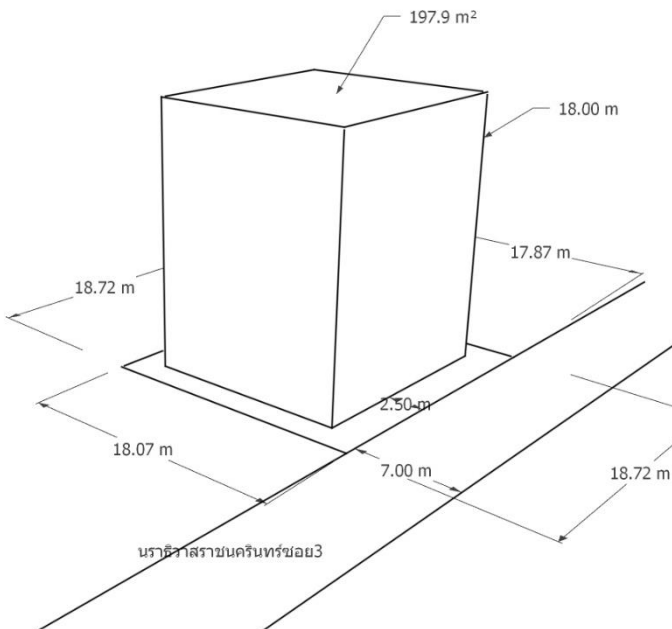
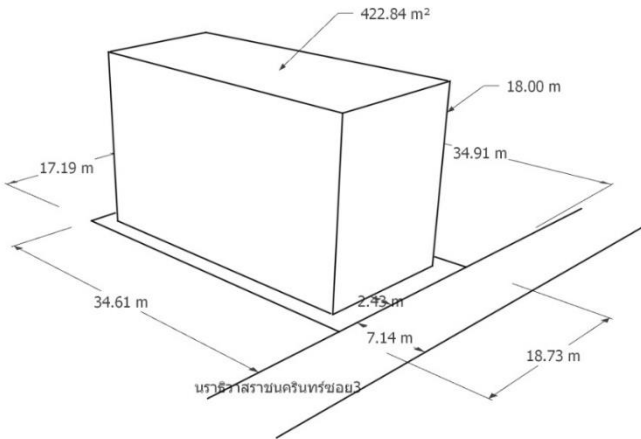
 <p>พื้นที่(สริมขอบ3)</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 53043 เนื้อที่ 146.9 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 35.96 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.64 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.23 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 2320.08 ตร.ม. ค่าFAR 3.95 ค่าOSR 8.66 % ค่าBCR 65.81 %</p>
 <p>ถนนสลิมน</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2860 เนื้อที่ 1680 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 64.74 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 38.5 ม. ความสูงอาคาร 75 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 67200 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.01 % ค่าBCR 69.92 %</p>

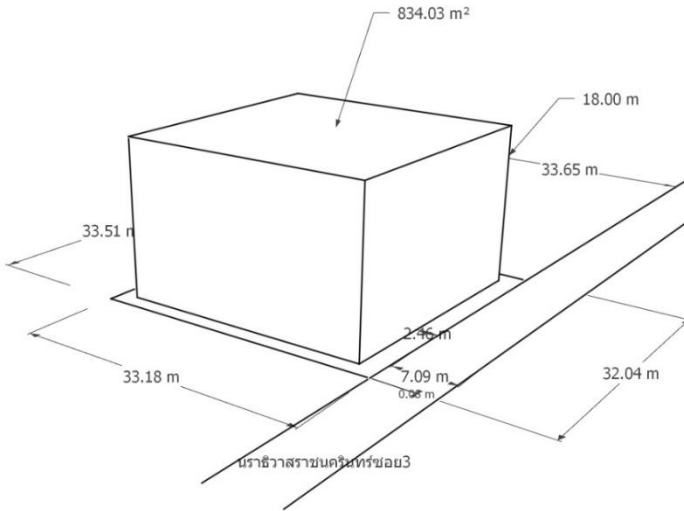
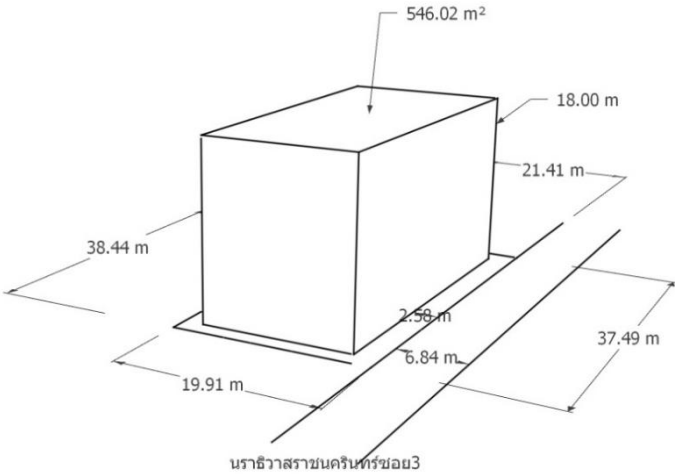
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4361 เนื้อที่ 321 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 30.72ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 38.5 ม. ความสูงอาคาร 75 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 12840 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 5.75 % ค่าBCR 42.49 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2587 เนื้อที่ 792 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 30 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 38.5 ม. ความสูงอาคาร 75 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 31680 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.66 % ค่าBCR 53.44 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 557 เนื้อที่ 511 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 35.04 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 38.6 ม. ความสูงอาคาร 75 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 20440 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.8 % ค่าBCR 51.96 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 11270 เนื้อที่ 494 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33, 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 27.67, 51.88 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 40.1, 20.33ม. ความสูงอาคาร 78 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 19760 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.83 % ค่าBCR 51.69 %</p>

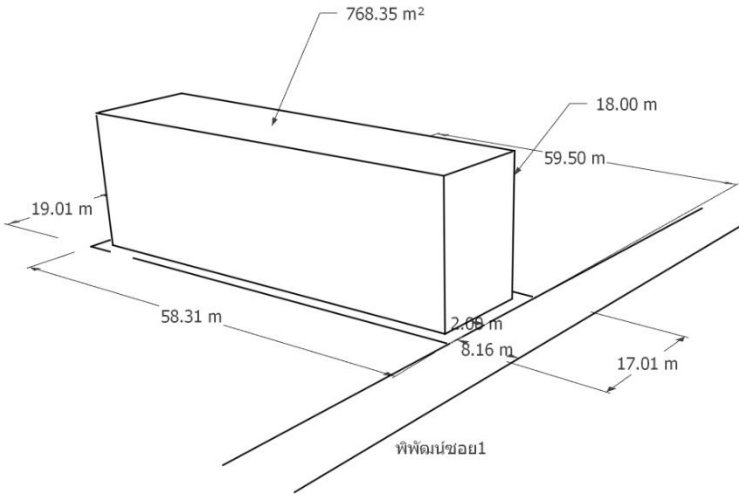
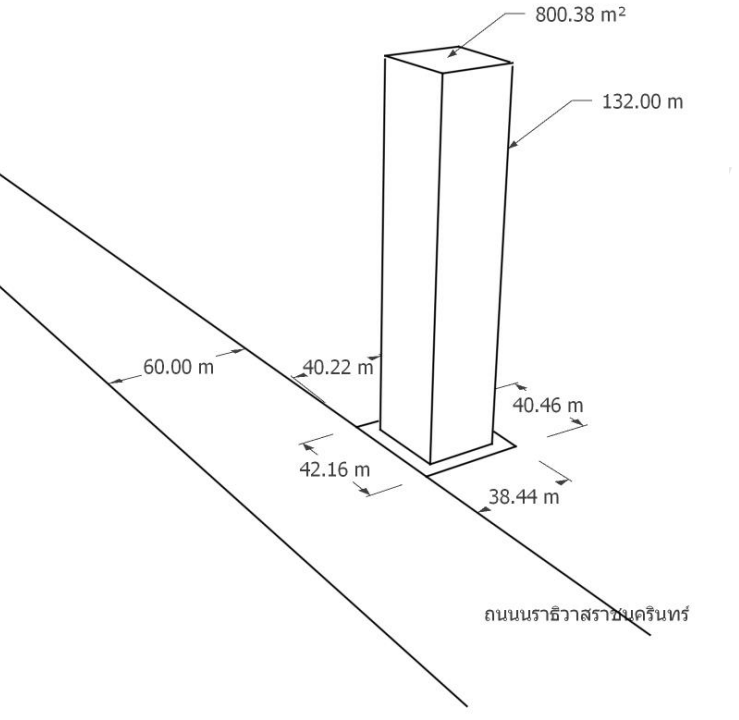
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 523 เนื้อที่ 5008 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 112.82ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.36 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 100148.16 ตร.ม. ค่าFAR 5.00 ค่าOSR 3.34 % ค่าBCR 83.32 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3626 เนื้อที่ 851 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.33 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.25 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2, 2.76 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 15510.96 ตร.ม. ค่าFAR 4.56 ค่าOSR 5.28 % ค่าBCR 75.94 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2442 เนื้อที่ 2589 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15, 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 79.42, 129.92 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 21.62, 13.53 ม. ความสูงอาคาร 42 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≤ 30000 ตร.ม. ค่าFAR 2.90 ค่าOSR 9.36 % ค่าBCR 72.89 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 39464 เนื้อที่ 74 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.76 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.5 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.5 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1007.4 ตร.ม. ค่าFAR 3.40 ค่าOSR 12.72 % ค่าBCR 56.72 %</p>

 <p>197.9 m²</p> <p>18.00 m</p> <p>17.87 m</p> <p>18.72 m</p> <p>2.50 m</p> <p>18.07 m</p> <p>7.00 m</p> <p>18.72 m</p> <p>นราธิวาสราชประชานุเคราะห์ 3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6189</p> <p>เนื้อที่ 84 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 7.8 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.72 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.5 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.25 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1187.4 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.53</p> <p>ค่าOSR 11.63 %</p> <p>ค่าBCR 58.90 %</p>
 <p>422.84 m²</p> <p>18.00 m</p> <p>34.91 m</p> <p>17.19 m</p> <p>2.43 m</p> <p>34.61 m</p> <p>7.14 m</p> <p>18.73 m</p> <p>นราธิวาสราชประชานุเคราะห์ 3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6190</p> <p>เนื้อที่ 156 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 7.8 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.73 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.57 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.43 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2537.04 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.07</p> <p>ค่าOSR 7.93 %</p> <p>ค่าBCR 67.76 %</p>

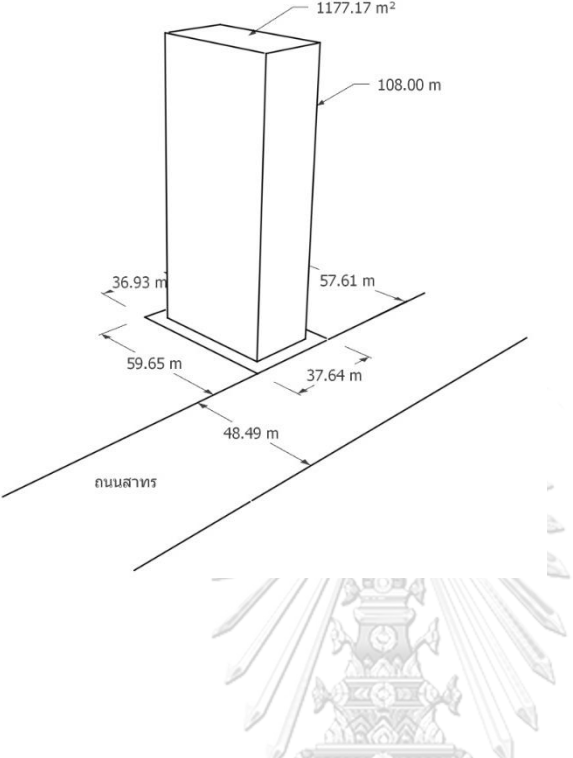
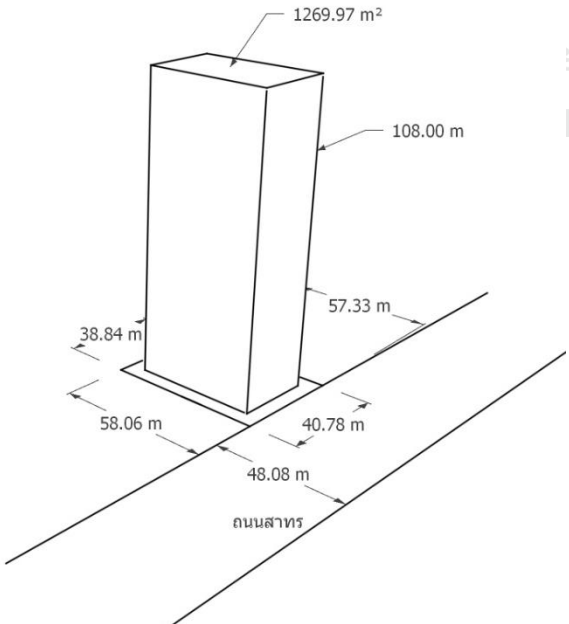
 <p>นราธิวาสราชชนกนครินทร์ซอย3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4462 เนื้อที่ 274 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 32.04 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.55 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.46ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 5004.18 ตร.ม. ค่าFAR 4.57 ค่าOSR 5.24 % ค่าBCR 76.10 %</p>
 <p>นราธิวาสราชชนกนครินทร์ซอย3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4390 เนื้อที่ 196 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 37.49 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.42 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.58ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 3276.12ตร.ม. ค่าFAR 4.18 ค่าOSR 7.26 % ค่าBCR 69.65 %</p>

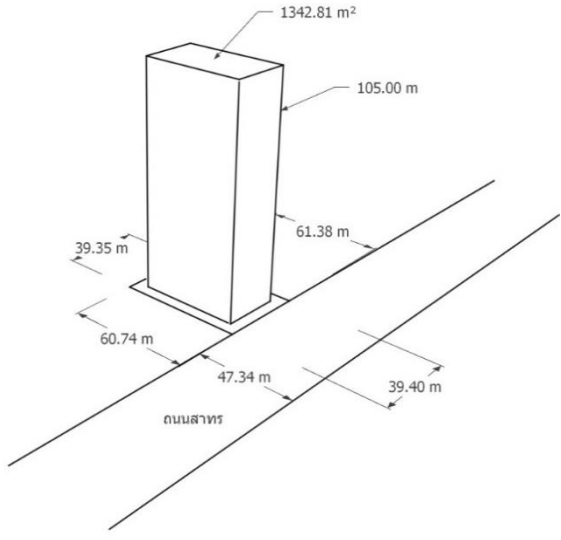
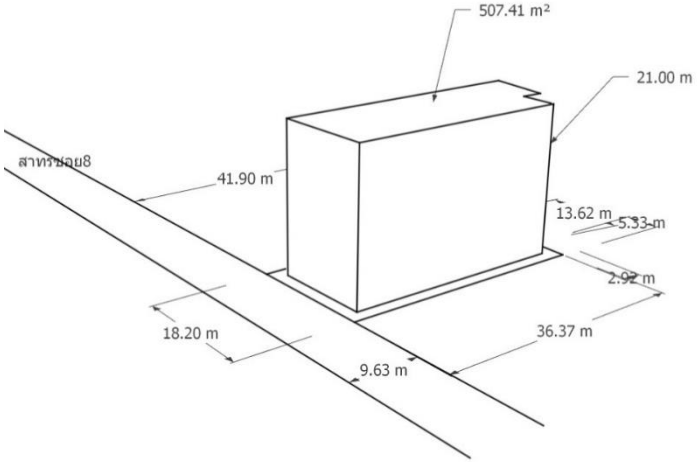
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 628 เนื้อที่ 91 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8, 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 31.4, 12.28 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.77, 9.18ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.23, 2.82 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1167.78 ตร.ม. ค่าFAR 3.21 ค่าOSR 14.50 % ค่าBCR 53.47 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5797 เนื้อที่ 271 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.98ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.97 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.03 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4771.2 ตร.ม. ค่าFAR 4.40 ค่าOSR 6.05 % ค่าBCR 73.36 %</p>

 <p>ที่พัฒนาซอย1</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5798 เนื้อที่ 265 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.01 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.16 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4610.1 ตร.ม. ค่าFAR 4.35 ค่าOSR 6.33 % ค่าBCR 72.49 %</p>
 <p>ถนนราธิวาสราษฎร์นครินทร์</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 41364 เนื้อที่ 406 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 42.16 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 66 ม. ความสูงอาคาร 132 ม. ระยะรัน 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 16240 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 5.07 % ค่าBCR 49.28 %</p>

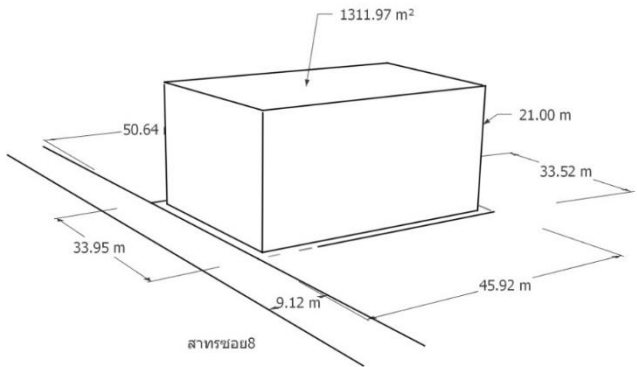
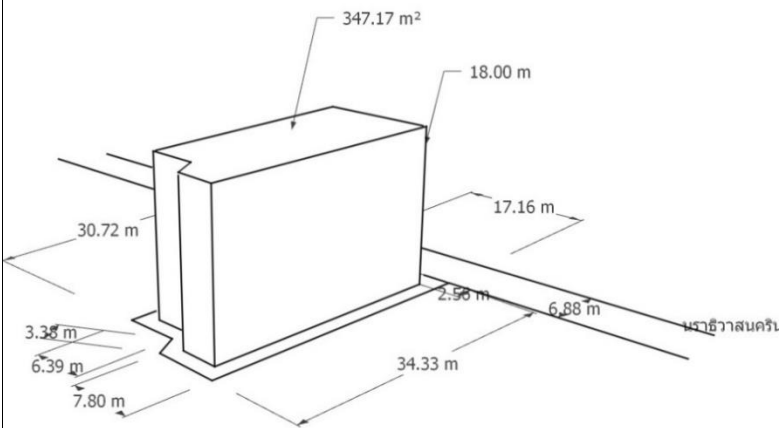
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 41365 เนื้อที่ 396 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 41.13 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 66 ม. ความสูงอาคาร 132 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 15840 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.45 % ค่าBCR 48.7 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 41366 เนื้อที่ 684 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60, 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 77.02, 33.44 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 66, 46.5 ม. ความสูงอาคาร 93 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 27360 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.46 % ค่าBCR 55.38 %</p>

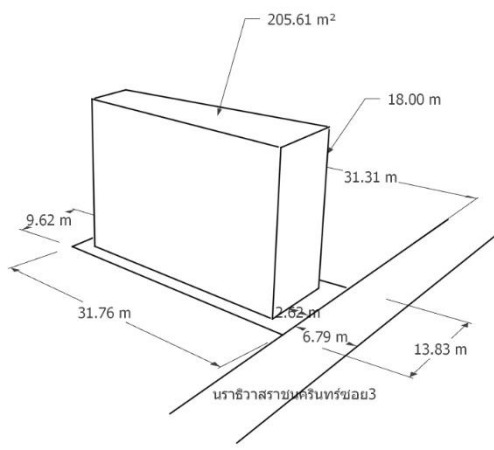
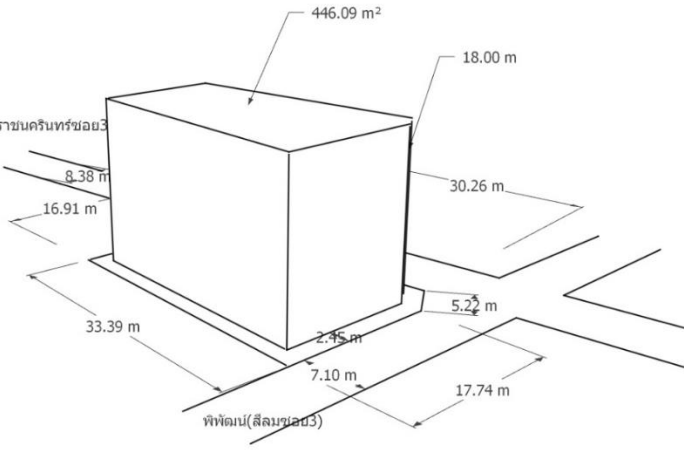
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2532 เนื้อที่ 2694 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 64.24 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 45.9 ม. ความสูงอาคาร 90 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 107760 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 2.48 % ค่าBCR 75.2 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3567 เนื้อที่ 328 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.3 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 44.06 ม. ความสูงอาคาร 108 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 13120 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 6.64 % ค่าBCR 33.61 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 565 เนื้อที่ 546 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 37.64 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 54.49 ม. ความสูงอาคาร 108 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 21840 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.61 % ค่าBCR 53.9%</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 566 เนื้อที่ 574 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 40.78 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 54.14 ม. ความสูงอาคาร 108 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 22960 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.47 % ค่าBCR 55.31 %</p>

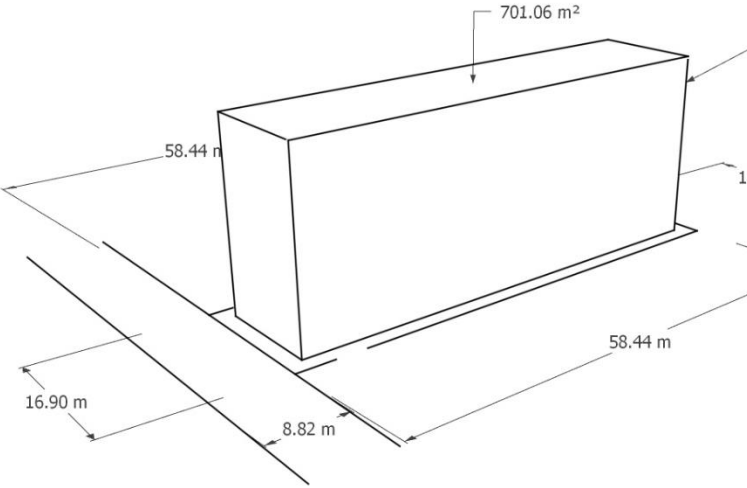
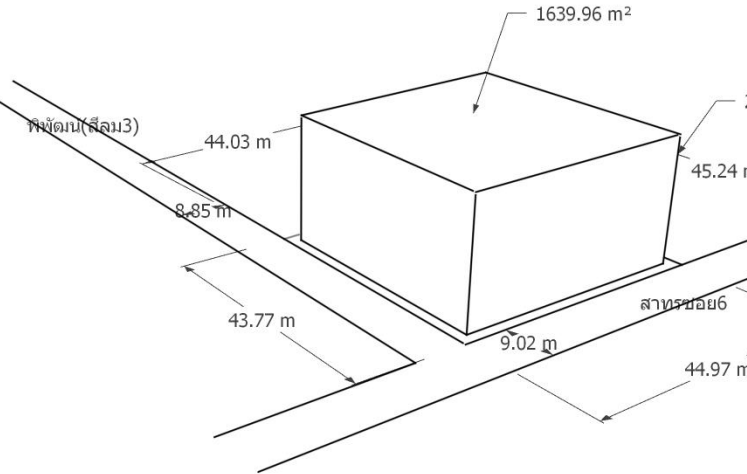
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 567 เนื้อที่ 601 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 39.4ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 53.34 ม. ความสูงอาคาร 105 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 24040 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.41 % ค่าBCR 55.86 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4191 เนื้อที่ 182 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.2 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 11.63 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 3551.87 ตร.ม. ค่าFAR 4.88 ค่าOSR 6.21 % ค่าBCR 69.70 %</p>

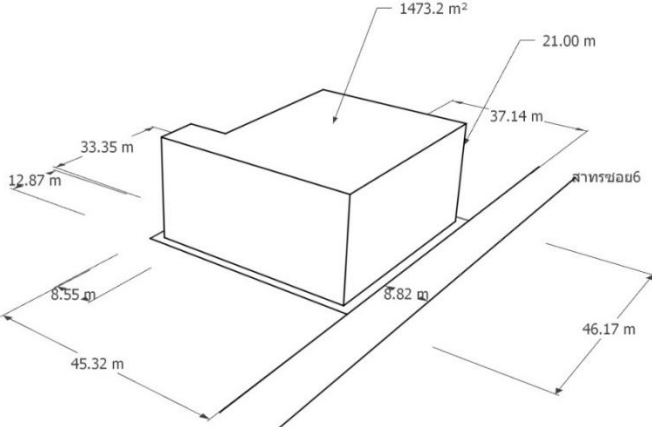
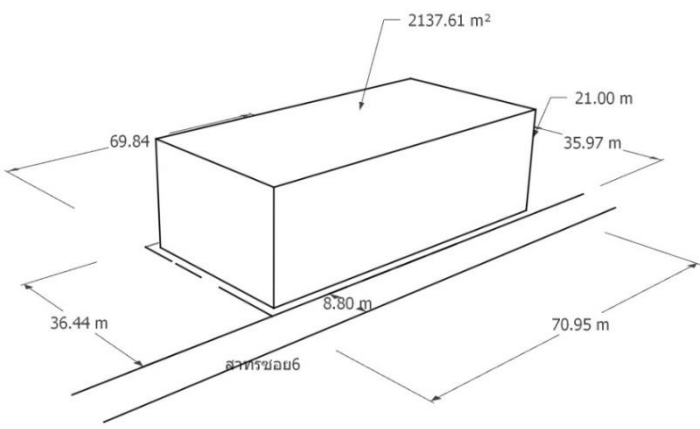
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3578 เนื้อที่ 148 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.21 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 11 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 2618.14 ตร.ม. ค่าFAR 4.42 ค่าOSR 8.33 % ค่าBCR 63.18 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 527 เนื้อที่ 177 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 11.1 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 3385.2 ตร.ม. ค่าFAR 4.78 ค่าOSR 6.63 % ค่าBCR 68.31 %</p>

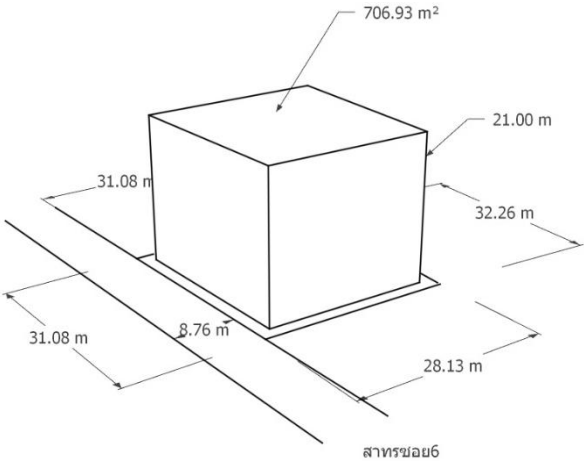
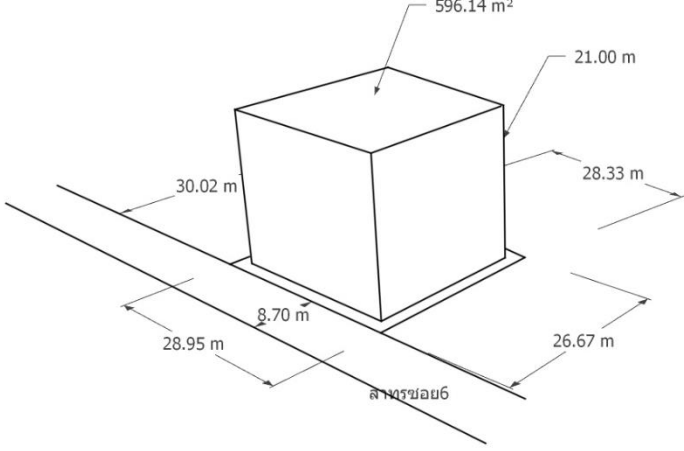
 <p>อาคารขอม8</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4127 เนื้อที่ 406 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 33.95 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 11.12 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 9183.79 ตร.ม. ค่าFAR 5.66 ค่าOSR 3.40 % ค่าBCR 80.79 %</p>
 <p>นาข้าวสนครน</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 532 เนื้อที่ 134.5 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.16 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.44 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.56ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 2083.02 ตร.ม. ค่าFAR 3.87 ค่าOSR 9.16 % ค่าBCR 64.53 %</p>

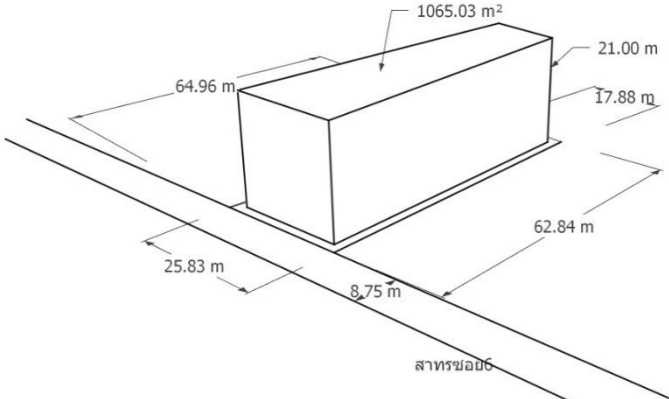
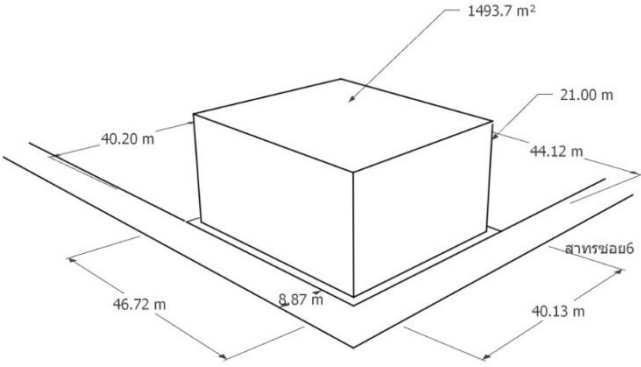
 <p>นราธิวาสสาขานครินทร์ซอย3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 52921 เนื้อที่ 92.1 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.83ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.4 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2, 2.62 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1233.66 ตร.ม. ค่าFAR 3.35 ค่าOSR 13.20 % ค่าBCR 55.81 %</p>
 <p>นราธิวาสสาขานครินทร์ซอย3</p> <p>พิพัฒน์(สีลมซอย3)</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2999 เนื้อที่ 161.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8, 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 30.26, 17.74 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.38, 9.55ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2, 2.45ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 2676.54 ตร.ม. ค่าFAR 4.15 ค่าOSR 7.42 % ค่าBCR 69.18 %</p>

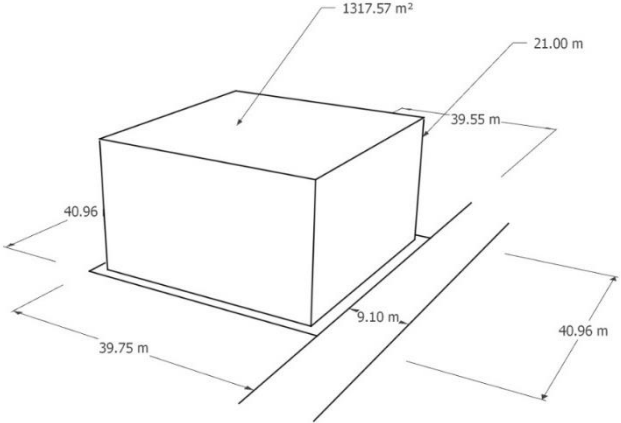
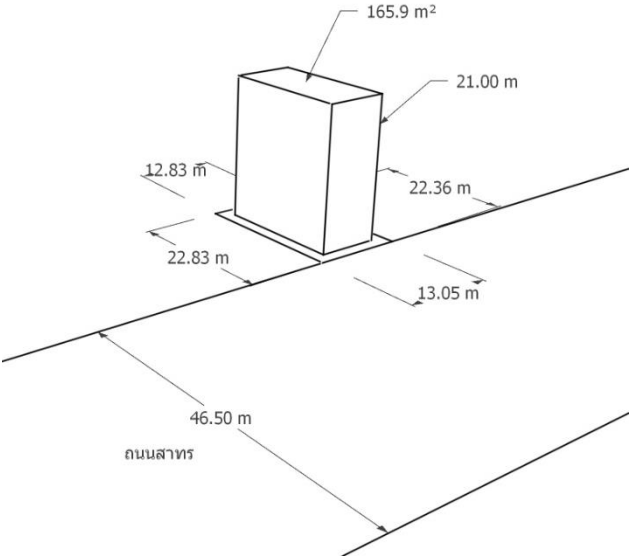
<p>4525.99 m² 21.00 m 68.93 m 81.90 m 9.56 m 43.91 m 3.02 m 6.65 m 6.83 m 22.79 m 8.58 m 8.89 m 74.49 m ที่ดิน(ส.ล.ม.3) สภาพถนน 8 ที่พัฒนาชอย 1</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3720 เนื้อที่ 1424 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8, 7, 8ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 81.9, 68.93, 74.49 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.89, 11.56, 10.58 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะรัน 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 30000 ตร.ม. ค่าFAR 5.27 ค่าOSR 4.70 % ค่าBCR 75.24 %</p>
<p>153.19 m² 21.00 m 13.26 m 21.00 m 21.00 m 21.75 m 8.60 m 12.42 m ที่ดิน(ส.ล.ม.3)</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 1617 เนื้อที่ 68.5 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.75 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.6 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะรัน 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1072.33 ตร.ม. ค่าFAR 3.91 ค่าOSR 11.27 % ค่าBCR 55.91 %</p>

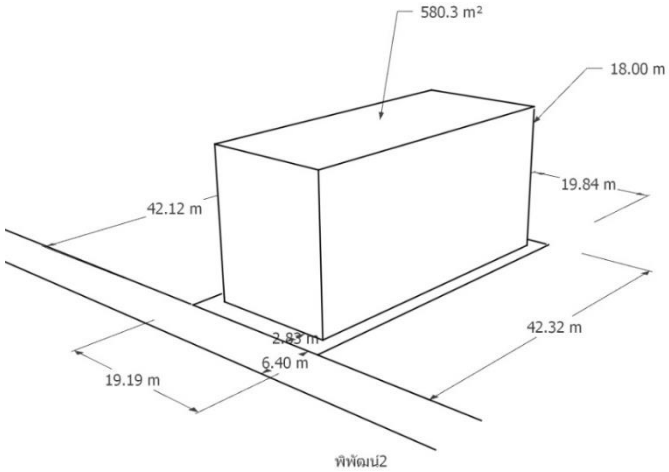
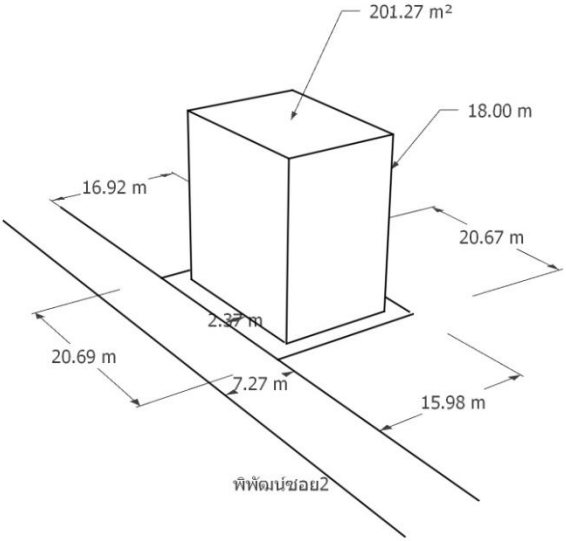
 <p>ที่ดิน(ส.ล.ม.3)</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 12298 เนื้อที่ 246.6 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.9ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.82 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4907.42 ตร.ม. ค่าFAR 4.98 ค่าOSR 5.81 % ค่าBCR 71.07 %</p>
 <p>ที่ดิน(ส.ล.ม.3)</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3012 เนื้อที่ 495 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7, 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 43.77, 44.97 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 8.85, 9.02ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 11479.72ตร.ม. ค่าFAR 5.80 ค่าOSR 2.96 % ค่าBCR 82.83 %</p>

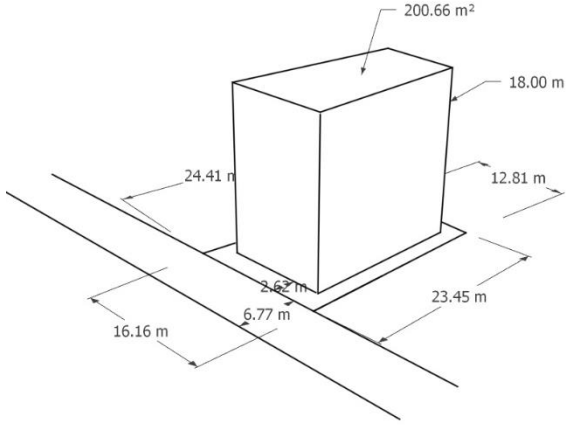
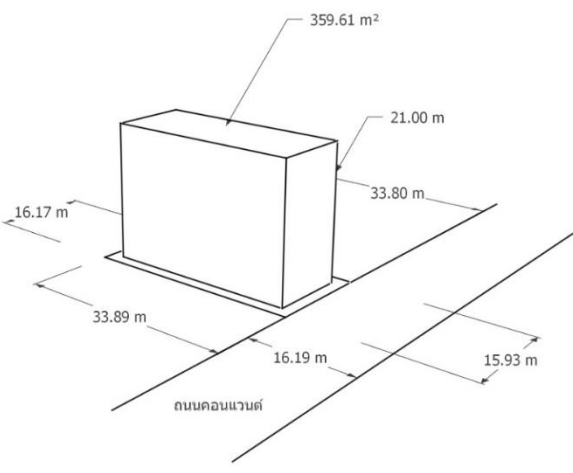
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2555 เนื้อที่ 456 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 46.17 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.82 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 10312.4 ตร.ม. ค่าFAR 5.65 ค่าOSR 3.40 % ค่าBCR 80.77 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 526 เนื้อที่ 637 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 70.95ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.8 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 3 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 13610.94ตร.ม. ค่าFAR 5.34 ค่าOSR 4.43 % ค่าBCR 76.31 %</p>

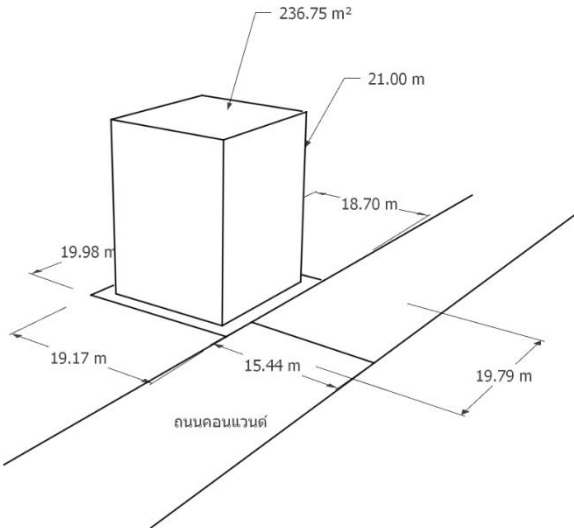
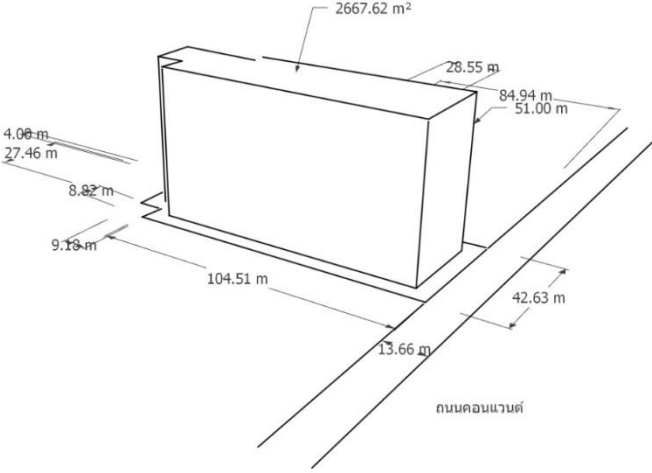
 <p>สาธารณชน 6</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 531 เนื้อที่ 234 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 31.06 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.76 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4948.51 ตร.ม. ค่าFAR 5.29 ค่าOSR 4.63 % ค่าBCR 75.53 %</p>
 <p>สาธารณชน 6</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5048 เนื้อที่ 202 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.95 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.7 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4172.98 ตร.ม. ค่าFAR 5.16 ค่าOSR 5.08 % ค่าBCR 73.78 %</p>

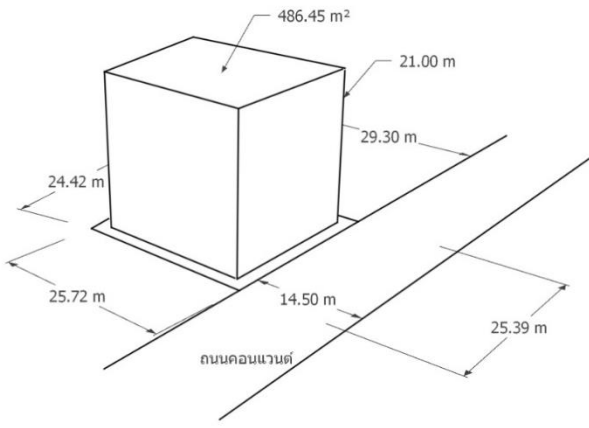
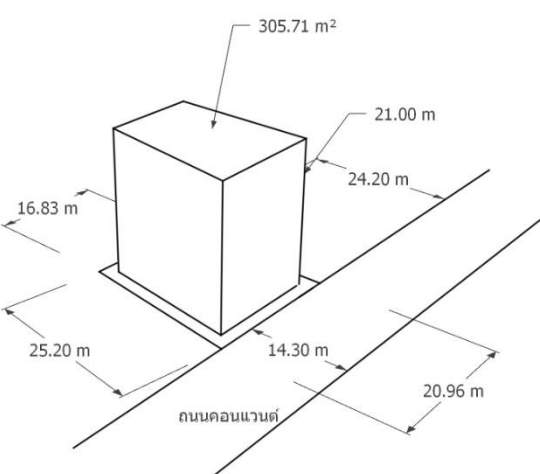
 <p>สภทชอบ๖</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4303 เนื้อที่ 348 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.83 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.75 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 7455.21 ตร.ม. ค่าFAR 5.36 ค่าOSR 4.39 % ค่าBCR 76.51 %</p>
 <p>สภทชอบ๖</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3536 เนื้อที่ 455 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 46.72, 40.13 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 10.87, 10.87 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 10455.9 ตร.ม. ค่าFAR 5.75 ค่าOSR 3.12 % ค่าBCR 82.07 %</p>

 <p>สภารขอม6</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 9539 เนื้อที่ 406 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 40.96 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 11.1 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 9222.99 ตร.ม. ค่าFAR 5.68 ค่าOSR 3.32 % ค่าBCR 81.13 %</p>
 <p>ถนนสาทร</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 39421 เนื้อที่ 73 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.05 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 48.5 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1161.3 ตร.ม. ค่าFAR 3.98 ค่าOSR 10.86 % ค่าBCR 56.82 %</p>

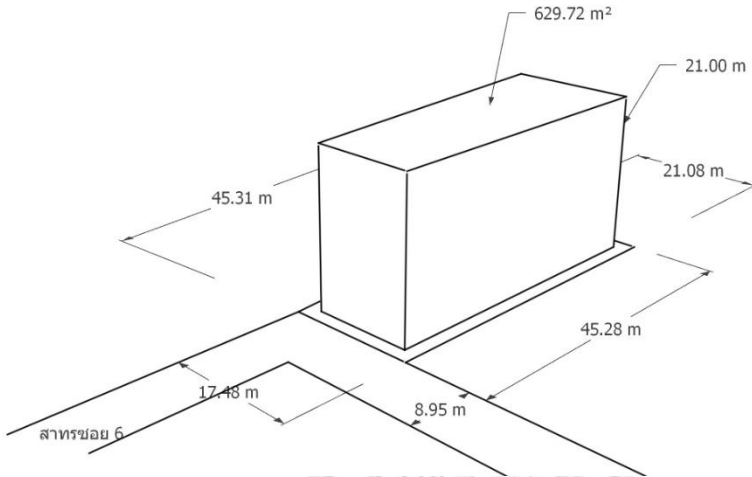
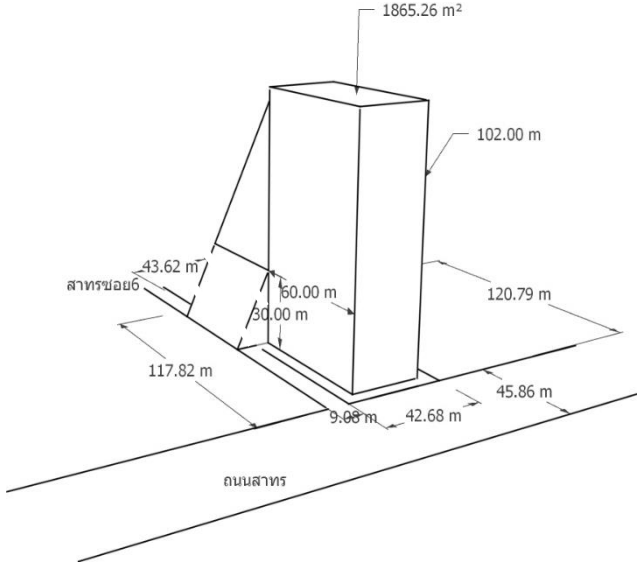
 <p>พื้นที่ถม2</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 41970 เนื้อที่ 206 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.19 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.23 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2, 2.83ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 3481.8 ตร.ม. ค่าFAR 4.23 ค่าOSR 9.38 % ค่าBCR 60.36 %</p>
 <p>พื้นที่ถมชอย2</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 21246 เนื้อที่ 85 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.69ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.64 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.37 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1207.62 ตร.ม. ค่าFAR 3.55 ค่าOSR 11.49 % ค่าBCR 59.20 %</p>

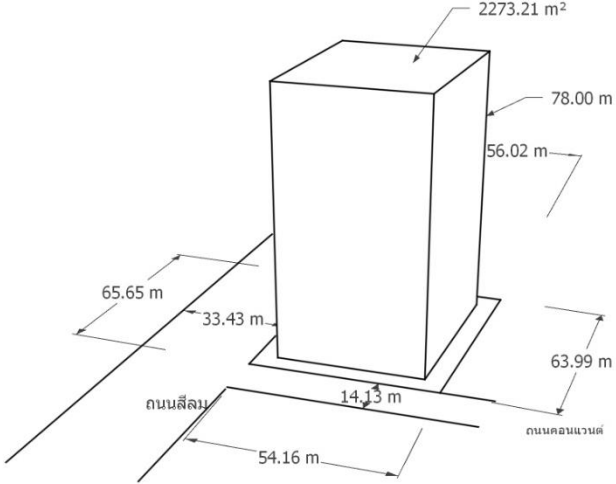
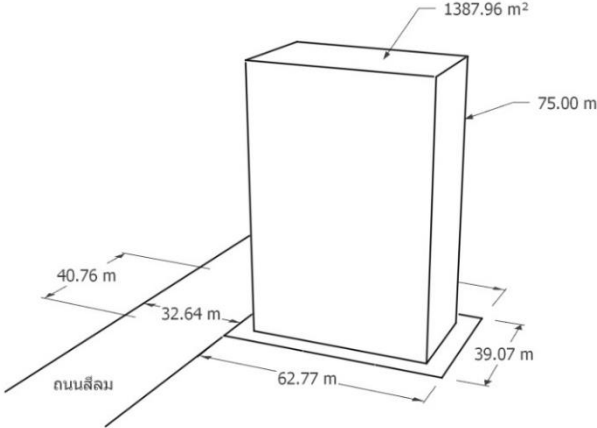
 <p>พื้นที่ขอมย2</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 21247 เนื้อที่ 86.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 7.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.16 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.39 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะรัน 2, 2.62 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1203.96 ตร.ม. ค่าFAR 3.48 ค่าOSR 12.04 % ค่าBCR 58.06 %</p>
 <p>ถนนคอนกรีต</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 21258 เนื้อที่ 135.8 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 15.63 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 18.19 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะรัน 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 2517.27 ตร.ม. ค่าFAR 4.63 ค่าOSR 7.29 % ค่าBCR 66.20 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 21239 เนื้อที่ 94 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.79 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 17.44 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 1657.25 ตร.ม. ค่าFAR 4.41 ค่าOSR 8.40 % ค่าBCR 62.97 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 525 เนื้อที่ 1096 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 42.63 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 19.66 ม. ความสูงอาคาร 51 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 30000 ตร.ม. ค่าFAR 6.84</p>

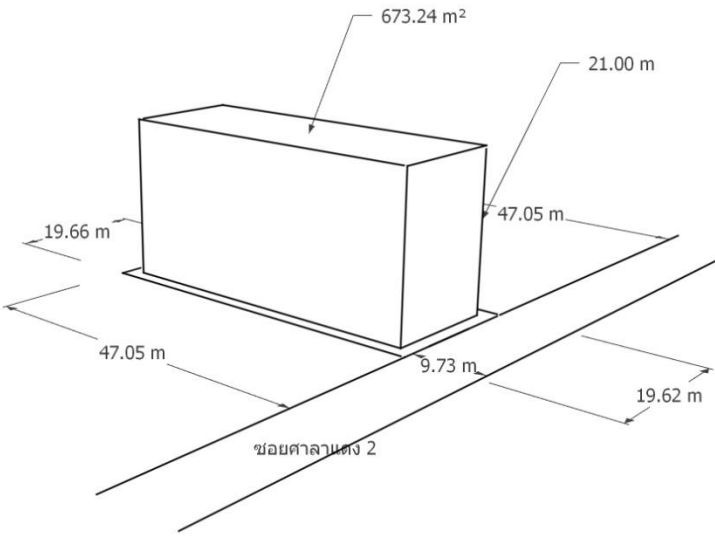
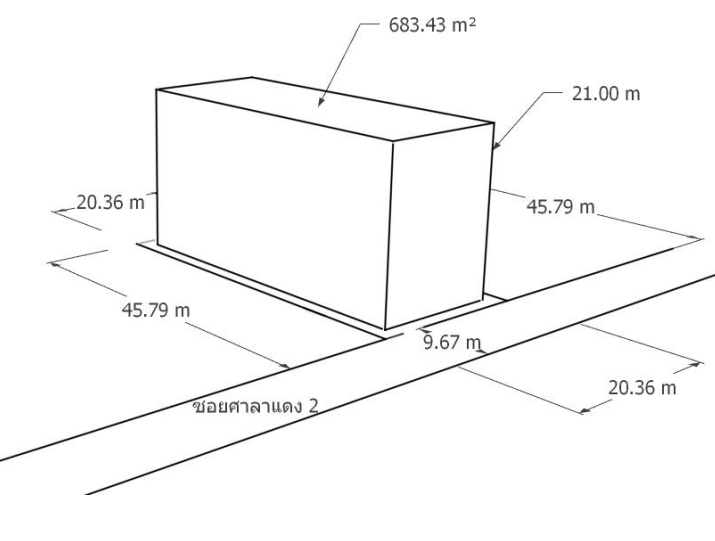
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 42602 เนื้อที่ 170 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.39 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 16.5 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 3405.15 ตร.ม. ค่าFAR 5.01 ค่าOSR 5.68 % ค่าBCR 71.54 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 38077 เนื้อที่ 116 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.96 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 16.3 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 2139.97 ตร.ม. ค่าFAR 4.61 ค่าOSR 7.40 % ค่าBCR 65.89 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 533 เนื้อที่ 690.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 48.49, 30.45 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 48.55, 21.49 ม. ความสูงอาคาร 96 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 27616 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.19 % ค่าBCR 58.14 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 40798 เนื้อที่ 78.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 15.44 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 47.18 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1305.08 ตร.ม. ค่าFAR 4.16 ค่าOSR 9.74 % ค่าBCR 59.45 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2446 เนื้อที่ 218 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.48 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 10.95 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด 4408.04 ตร.ม. ค่าFAR 5.06 ค่าOSR 5.50 % ค่าBCR 72.22 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 632 เนื้อที่ 1286 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 42.68, 117.82 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรง ข้ามของถนนสาธารณะ 51.86, 15.08 ม. ความสูงอาคาร 102 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ ใช้สอยสูงสุด ≥ 51440 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.51 % ค่าBCR 64.9 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 563 เนื้อที่ 892 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33, 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 65.65, 54.16 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 39.43, 20.13 ม. ความสูงอาคาร 78 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 35680 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.63 % ค่าBCR 63.71 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3167 เนื้อที่ 616 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 40.76 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 38.64 ม. ความสูงอาคาร 75 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 24640 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.37 % ค่าBCR 56.33 %</p>

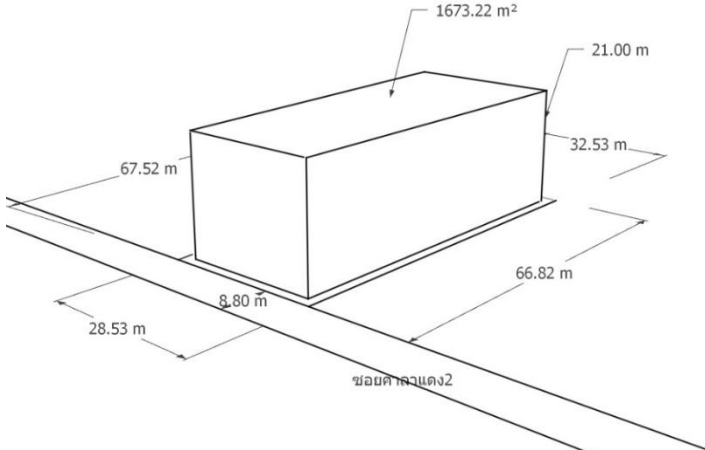
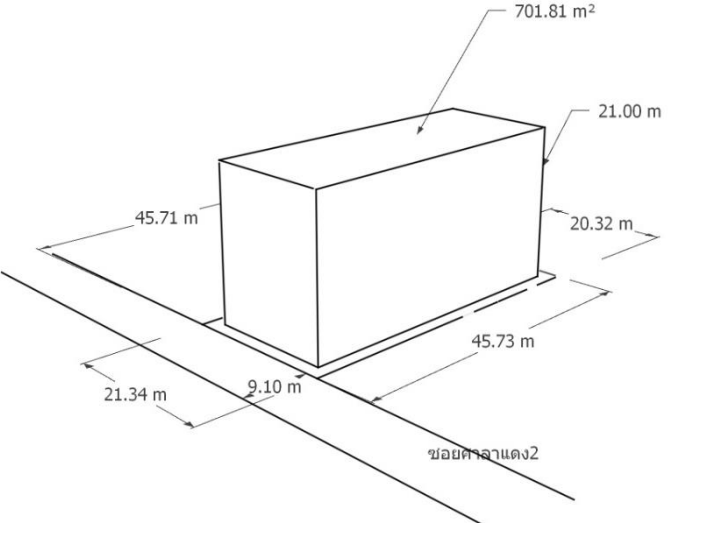
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3168 เนื้อที่ 623 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 41.94 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 38.37 ม. ความสูงอาคาร 75 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 24920 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.28 % ค่าBCR 57.23 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3171 เนื้อที่ 850 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15, 9 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 54.77 , 60.9 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 20.6, 15 ม. ความสูงอาคาร 39 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 27840.54 ตร.ม. ค่าFAR 8.19 ค่าOSR 4.52 % ค่าBCR 62.99 %</p>

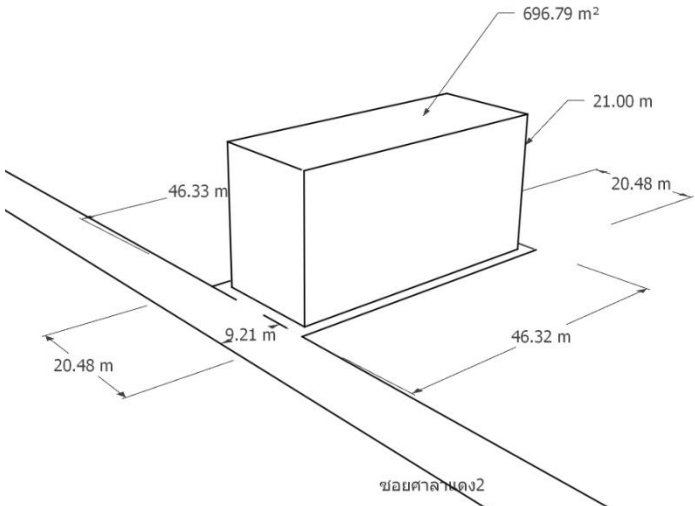
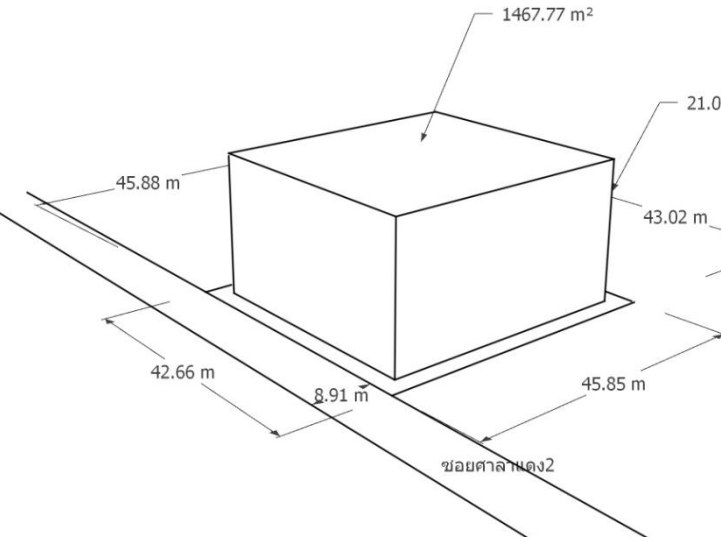
 <p>673.24 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>19.66 m</p> <p>47.05 m</p> <p>47.05 m</p> <p>9.73 m</p> <p>19.62 m</p> <p>ขอยศาลาแดง 2</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3172</p> <p>เนื้อที่ 231 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.62 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 11.73 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4712.68 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.10</p> <p>ค่าOSR 5.32 %</p> <p>ค่าBCR 72.86 %</p>
 <p>683.43 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>20.36 m</p> <p>45.79 m</p> <p>45.79 m</p> <p>9.67 m</p> <p>20.36 m</p> <p>ขอยศาลาแดง 2</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 20218</p> <p>เนื้อที่ 233 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.36 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 11.67 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4784.01 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.13</p> <p>ค่าOSR 5.20 %</p> <p>ค่าBCR 73.33 %</p>

<p>661.34 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>19.21 m</p> <p>45.87 m</p> <p>45.86 m</p> <p>9.71 m</p> <p>20.39 m</p> <p>ซอยศาลาแดง 2</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3248</p> <p>เนื้อที่ 227 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.39 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 11.71 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4629.429 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.10</p> <p>ค่าOSR 5.33 %</p> <p>ค่าBCR 72.84 %</p>
<p>777.97 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>26.73 m</p> <p>32.43 m</p> <p>41.58 m</p> <p>9.15 m</p> <p>15.27 m</p> <p>17.98 m</p> <p>ซอยศาลาแดง 2</p> <p>ถนนคอนกรีต</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5285</p> <p>เนื้อที่ 259 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 15, 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.98, 41.58 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 17.27, 10.76 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5445.79 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.26</p> <p>ค่าOSR 4.74 %</p> <p>ค่าBCR 75.09 %</p>

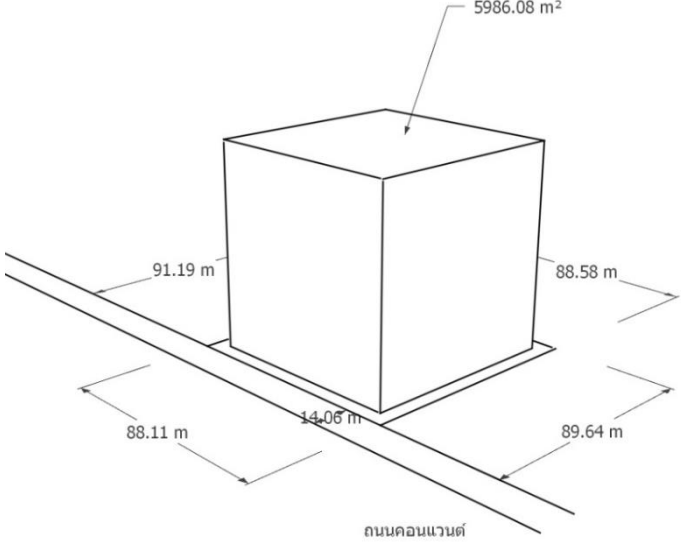
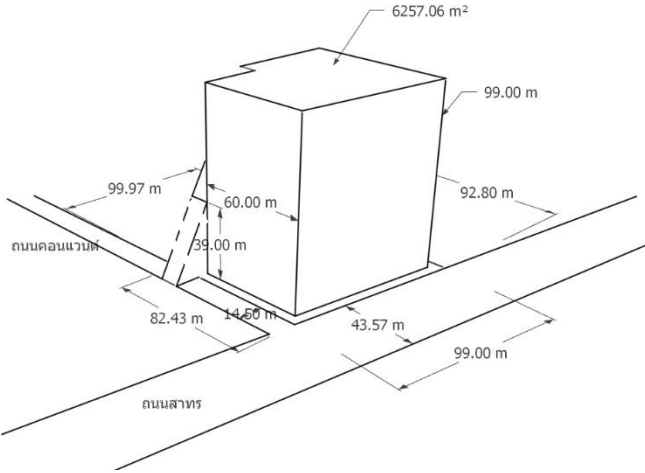
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3177 เนื้อที่ 280 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 27.88 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 21.33 ม. ความสูงอาคาร 42 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 6230.42 ตร.ม. ค่าFAR 5.56 ค่าOSR 10.83 % ค่าBCR 39.73 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3178 เนื้อที่ 523 ตร.ว. เขตทางกว้าง 9 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 38.43 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 12.17 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 3 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 10997.56 ตร.ม. ค่าFAR 5.26 ค่าOSR 4.74 % ค่าBCR 75.10 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3179</p> <p>เนื้อที่ 501 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 38.72 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.65 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 3 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 10478.09 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.23</p> <p>ค่าOSR 4.84 %</p> <p>ค่าBCR 74.69 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3180</p> <p>เนื้อที่ 533 ตร.ว..</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 41.05 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.2 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 3 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 11261.39 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.28</p> <p>ค่าOSR 4.65 %</p> <p>ค่าBCR 75.46 %</p>

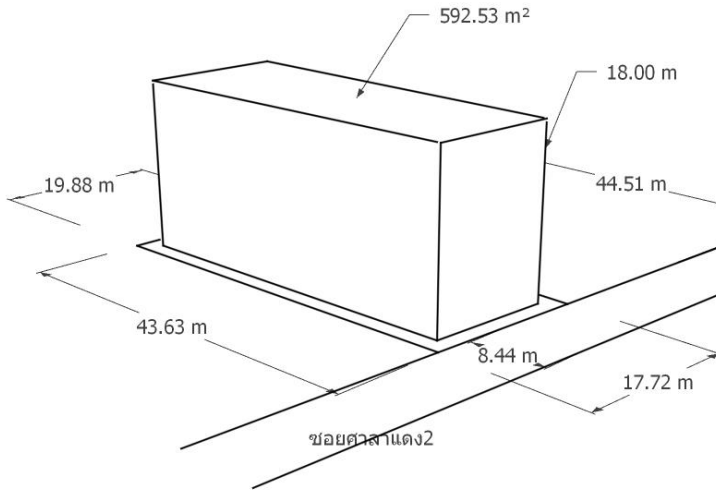
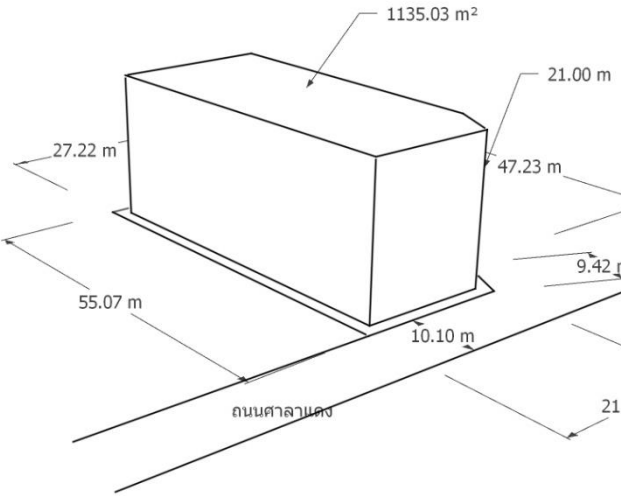
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3173</p> <p>เนื้อที่ 512 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.53 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.8 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 11712.54 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.72</p> <p>ค่าOSR 3.20 %</p> <p>ค่าBCR 81.70 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 10207</p> <p>เนื้อที่ 238 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.34 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 11.1 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4912.67 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.16</p> <p>ค่าOSR 5.09 %</p> <p>ค่าBCR 73.72 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 10206</p> <p>เนื้อที่ 237 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.48 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 11.21 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4877.53 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.15</p> <p>ค่าOSR 5.15 %</p> <p>ค่าBCR 73.50 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3175</p> <p>เนื้อที่ 491 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 42.66 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.91 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 3 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 10274.39 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.23</p> <p>ค่าOSR 4.83 %</p> <p>ค่าBCR 74.73 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3176</p> <p>เนื้อที่ 164 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.15 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.63 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2692.41 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.10</p> <p>ค่าOSR 10.08 %</p> <p>ค่าBCR 58.63 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 539</p> <p>เนื้อที่ 6768 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 15 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 169.96ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 21.2 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร - ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด <=30000 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 1.11</p> <p>ค่าOSR 12.69 %</p> <p>ค่าBCR 85.94 %</p>

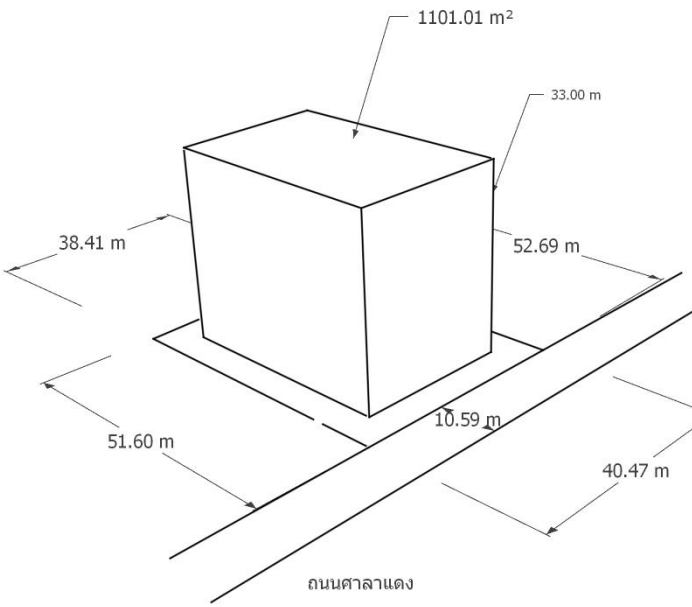
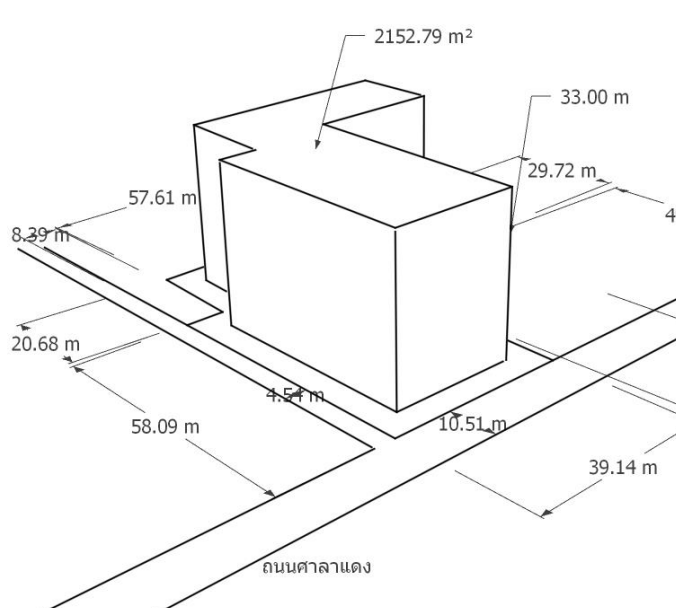
 <p style="text-align: center;">ถนนคอนกรีต</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2393 เนื้อที่ 1996.8 ตร.ว. เขตทางกว้าง 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 88.11 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 20.06 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≤ 30000 ตร.ม. ค่าFAR 3.76 ค่าOSR 6.67 % ค่าBCR 44.95 %</p>
 <p style="text-align: center;">ถนนสาธารณะ</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 540 เนื้อที่ 2172 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 15 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 99, 82.43 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 49.57. 20.5 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 86880 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 2.8 % ค่าBCR 72.02 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2888</p> <p>เนื้อที่ 1322 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 59.36 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 48.8 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 52880 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 3.12 %</p> <p>ค่าBCR 68.82 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3181</p> <p>เนื้อที่ 394 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 33.27, 47.08 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 11.09, 8.28 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.67 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 8386.77 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.32</p> <p>ค่าOSR 4.51 %</p> <p>ค่าBCR 76.02 %</p>

 <p>592.53 m²</p> <p>18.00 m</p> <p>19.88 m</p> <p>43.63 m</p> <p>8.44 m</p> <p>44.51 m</p> <p>17.72 m</p> <p>ซอยศาลาแดง2</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4192</p> <p>เนื้อที่ 207 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 9 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.72 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.44 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3555.18 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.29</p> <p>ค่าOSR 6.62 %</p> <p>ค่าBCR 71.56 %</p>
 <p>1135.03 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>27.22 m</p> <p>55.07 m</p> <p>10.10 m</p> <p>47.23 m</p> <p>9.42 m</p> <p>ถนนศาลาแดง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4270</p> <p>เนื้อที่ 360.1 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.46 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.1 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 7945.21 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.52</p> <p>ค่าOSR 3.84 %</p> <p>ค่าBCR 78.80 %</p>

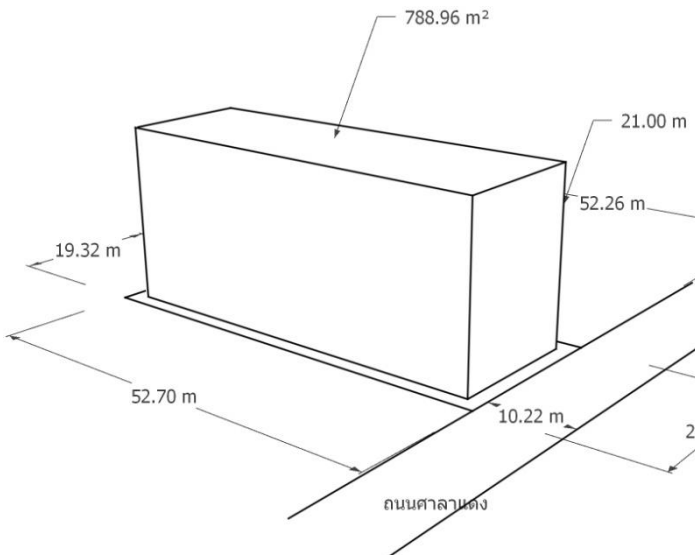
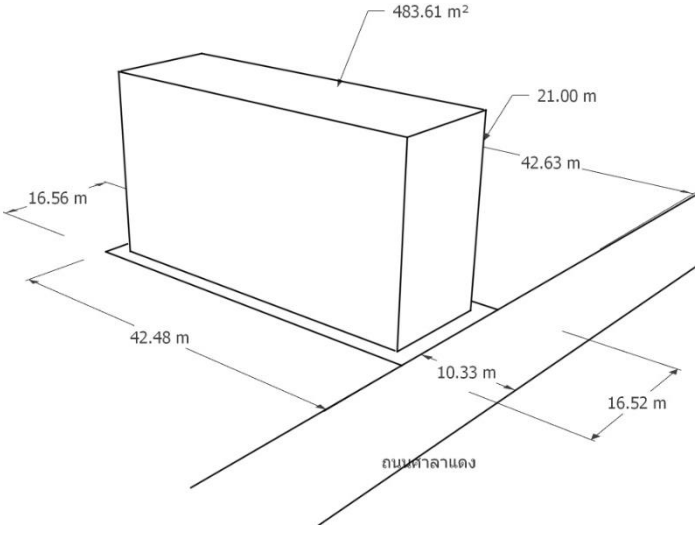
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3197 เนื้อที่ 377.1 ตร.ว. เขตทางกว้าง 10 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.06 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.2 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 8379.28 ตร.ม. ค่าFAR 5.56 ค่าOSR 3.72 % ค่าBCR 79.36 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3375 เนื้อที่ 246 ตร.ว. เขตทางกว้าง 10 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 17.74 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.22 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4940.25 ตร.ม. ค่าFAR 5.02 ค่าOSR 5.63 % ค่าBCR 71.72 %</p>

<p>716.11 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>18.90 m</p> <p>2.34 m</p> <p>51.81 m</p> <p>10.22 m</p> <p>18.90</p> <p>ถนนศาลาแดง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3198</p> <p>เนื้อที่ 246 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.9 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.22 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5012.77 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.09</p> <p>ค่าOSR 5.34 %</p> <p>ค่าBCR 72.78 %</p>
<p>1624.34 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>37.69 m</p> <p>52.75 m</p> <p>51.70 m</p> <p>10.77 m</p> <p>ถนนศาลาแดง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3199</p> <p>เนื้อที่ 492 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 37.7 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.77 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 11370.38 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.78</p> <p>ค่าOSR 3.02 %</p> <p>ค่าBCR 82.54 %</p>

 <p>ถนนศาลาแดง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3200</p> <p>เนื้อที่ 514 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 40.47 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 16.59 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 33 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 12111.11 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.89</p> <p>ค่าOSR 7.89 %</p> <p>ค่าBCR 53.55 %</p>
 <p>ถนนศาลาแดง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 52347</p> <p>เนื้อที่ 940.2 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10, 4.54 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 39.14 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 16.51, 10.54 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 33 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 23680.69 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 6.30</p> <p>ค่าOSR 6.79 %</p> <p>ค่าBCR 57.24 %</p>

<p>730.57 m²</p> <p>99.00 m</p> <p>28.93 m</p> <p>55.10 m</p> <p>55.99 m</p> <p>44.34 m</p> <p>29.03 m</p> <p>ถนนสาทร</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5786</p> <p>เนื้อที่ 400 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 29.03 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 50.34 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 99 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 16000 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 5.43 %</p> <p>ค่าBCR 45.66 %</p>
<p>713.94 m²</p> <p>99.00 m</p> <p>26.81 m</p> <p>58.20 m</p> <p>58.24 m</p> <p>44.60 m</p> <p>28.64 m</p> <p>ถนนสาทร</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2892</p> <p>เนื้อที่ 400 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.64 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.95 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 99 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 16000 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 5.54 %</p> <p>ค่าBCR 44.62 %</p>

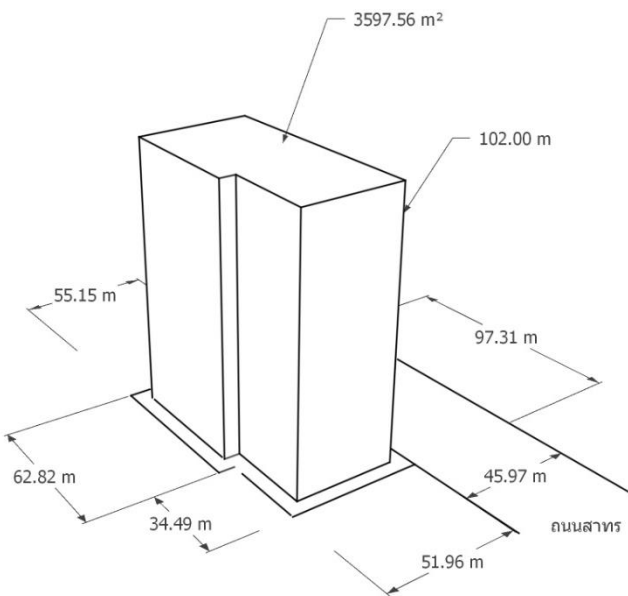
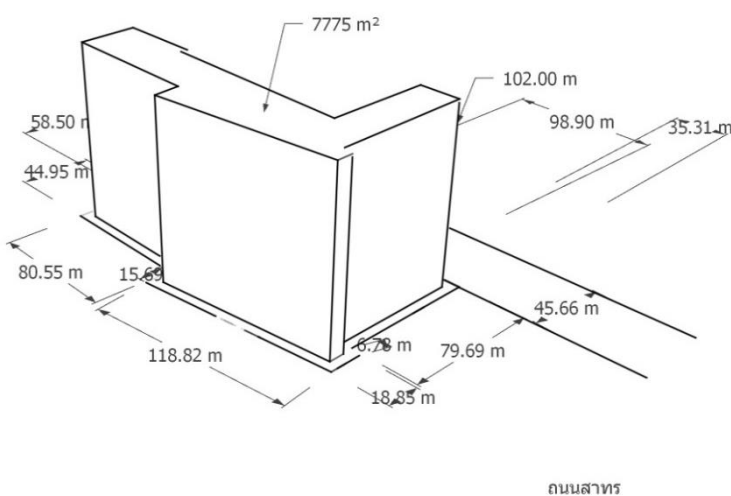
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2893</p> <p>เนื้อที่ 1044 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3, 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 61.32, 73.37 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 60.99, 16.25 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 41760 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 3.39 %</p> <p>ค่าBCR 66.13 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5832</p> <p>เนื้อที่ 508 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 26.47 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.78 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 9432.85 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.64</p> <p>ค่าOSR 7.26 %</p> <p>ค่าBCR 66.32 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2694</p> <p>เนื้อที่ 266 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.24 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.22 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5522.72 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.19</p> <p>ค่าOSR 4.98 %</p> <p>ค่าBCR 74.15 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2507</p> <p>เนื้อที่ 176 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.52 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.33 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3385.27 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.81</p> <p>ค่าOSR 6.51 %</p> <p>ค่าBCR 68.69 %</p>

<p>1872.31 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>49.50 m</p> <p>48.53 m</p> <p>51.18 m</p> <p>10.12 m</p> <p>ถนนศาลาแดง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3189</p> <p>เนื้อที่ 607 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 48.02 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 13.12 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 3 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 13106.17 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.40</p> <p>ค่าOSR 4.24 %</p> <p>ค่าBCR 77.11 %</p>
<p>1309.2 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>50.66 m</p> <p>32.28 m</p> <p>50.55 m</p> <p>10.24 m</p> <p>ถนนศาลาแดง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3190</p> <p>เนื้อที่ 406 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 10 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 31.91 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 12.24 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 9164.4 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.64</p> <p>ค่าOSR 3.44 %</p> <p>ค่าBCR 80.62 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 433 เนื้อที่ 1741.7 ตร.ว. เขตทางกว้าง 60, 37.3, 5.71 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 96.03, 78.13, 66.72 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 66, 51.5, 11.71 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 69668 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.46 % ค่าBCR 65.44 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 1710 เนื้อที่ 453 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 5.66 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 39.84, 45.5 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 54.69, 11.66 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 18120 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.86 % ค่าBCR 51.45 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 1717</p> <p>เนื้อที่ 571 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.28, 5.11 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 52.27, 44.01 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.64, 8.56ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.36, 3.45 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 8973.2 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.93</p> <p>ค่าOSR 5.45 %</p> <p>ค่าBCR 78.57 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 1711</p> <p>เนื้อที่ 759 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3, 5.66 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 58.21, 51.23 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 54.16, 11.66ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 30360 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 3.89 %</p> <p>ค่าBCR 61.09%</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2053 เนื้อที่ 1325.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 97.31 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 61.97 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 53008 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.21 % ค่าBCR 67.97%</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 1718 เนื้อที่ 2840 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 35.31 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 54.66 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 113600 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.16 % ค่าBCR 68.44 %</p>

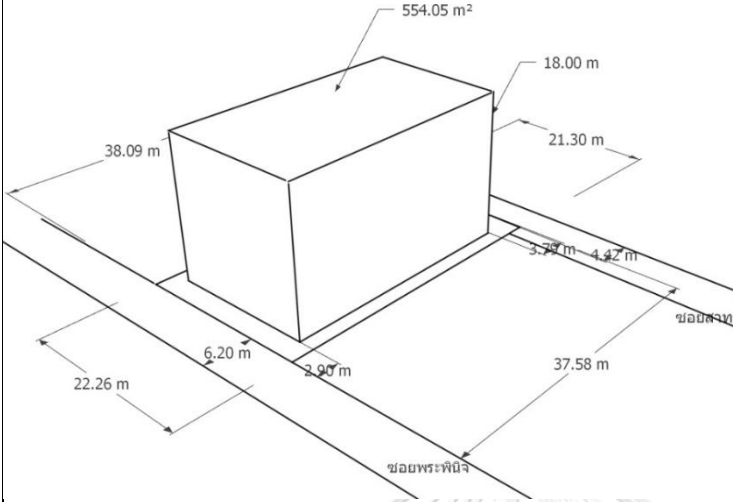
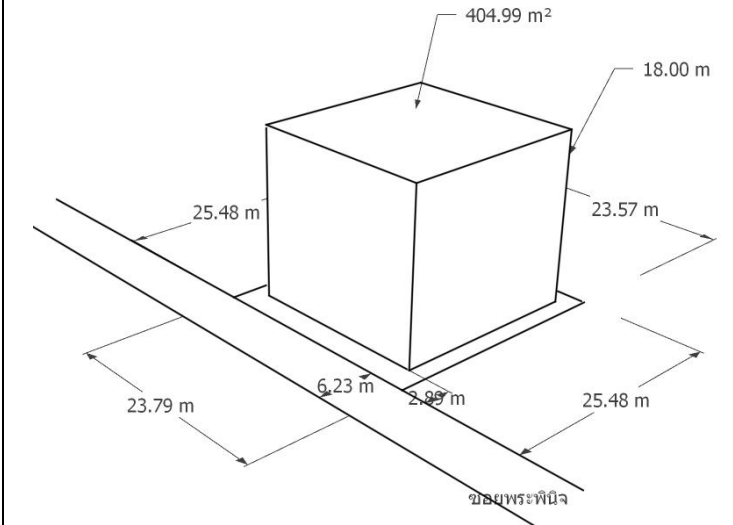
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2612 เนื้อที่ 1003.5 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 48.33 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 52.11 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 40140 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.63 % ค่าBCR 64.74 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2613 เนื้อที่ 1002.7 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 47.6 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 52.11 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด ≥ 40108 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.57 % ค่าBCR 64.25 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4129 เนื้อที่ 987.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 17 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 46.1, 83.82 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 52.81, 21.58 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 39496 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.62 % ค่าBCR 63.81 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 616 เนื้อที่ 892 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.04 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 50.17 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.04 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 3 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 17233.14 ตร.ม. ค่าFAR 4.83 ค่าOSR 4.04 % ค่าBCR 80.50 %</p>

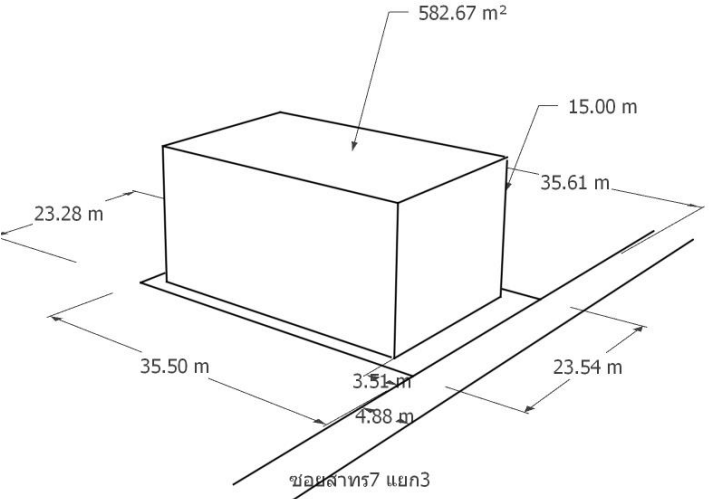
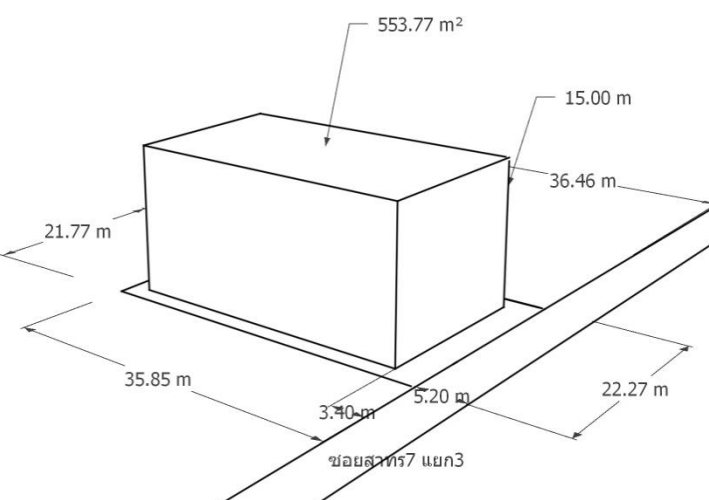
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 40595</p> <p>เนื้อที่ 130 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 7.27 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.64 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.64 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.37 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1977.48 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.80</p> <p>ค่าOSR 9.63 %</p> <p>ค่าBCR 63.38 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5024</p> <p>เนื้อที่ 135 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.81 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 15.64 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.41 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2090.22 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.87</p> <p>ค่าOSR 9.17 %</p> <p>ค่าBCR 64.51 %</p>

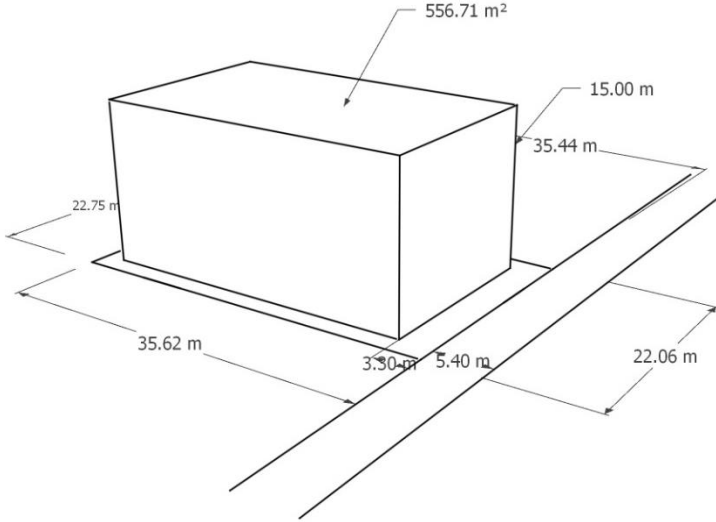
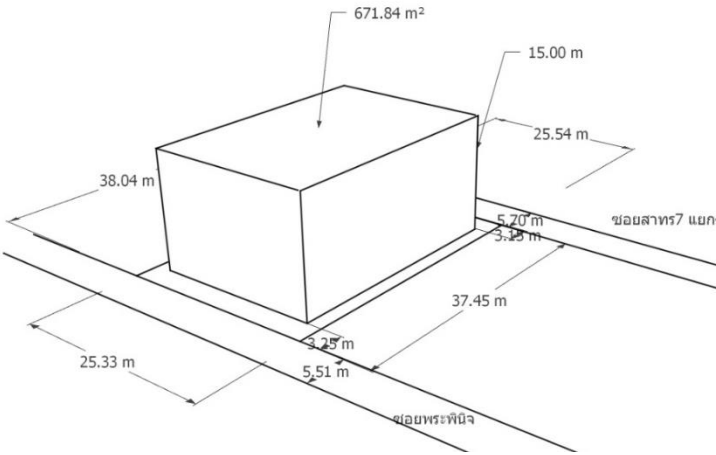
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5025 เนื้อที่ 266.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 29.05 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.25 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.75 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4795.14 ตร.ม. ค่าFAR 4.50 ค่าOSR 5.54 % ค่าBCR 75.06 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4349 เนื้อที่ 222 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.55 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 23.21 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.28 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.73ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 4408.04 ตร.ม. ค่าFAR 4.96 ค่าOSR 3.48 % ค่าBCR 82.73 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5005 เนื้อที่ 206 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.29 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 22.29 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.15 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.86 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 3525.24 ตร.ม. ค่าFAR 4.28 ค่าOSR 6.71 % ค่าBCR 71.30 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5972 เนื้อที่ 206 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.03, 4.41 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 22.11, 22.35 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.02, 8.21 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.99, 3.8 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 3311.1 ตร.ม. ค่าFAR 4.02 ค่าOSR 8.22 % ค่าBCR 66.97 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5973</p> <p>เนื้อที่ 206 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.2, 4.42 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 22.26, 21.3 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.1, 8.21 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.9, 3.79 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3324.3 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.03</p> <p>ค่าOSR 8.12 %</p> <p>ค่าBCR 67.24 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2098</p> <p>เนื้อที่ 150.8 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.23 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 23.79 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.12 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.89ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2429.94 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.03</p> <p>ค่าOSR 8.16 %</p> <p>ค่าBCR 67.14 %</p>

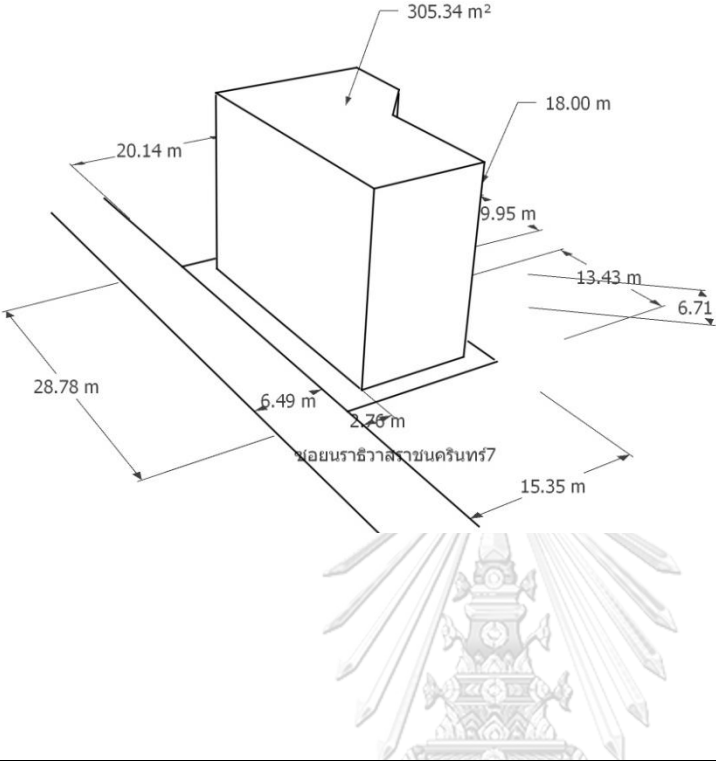
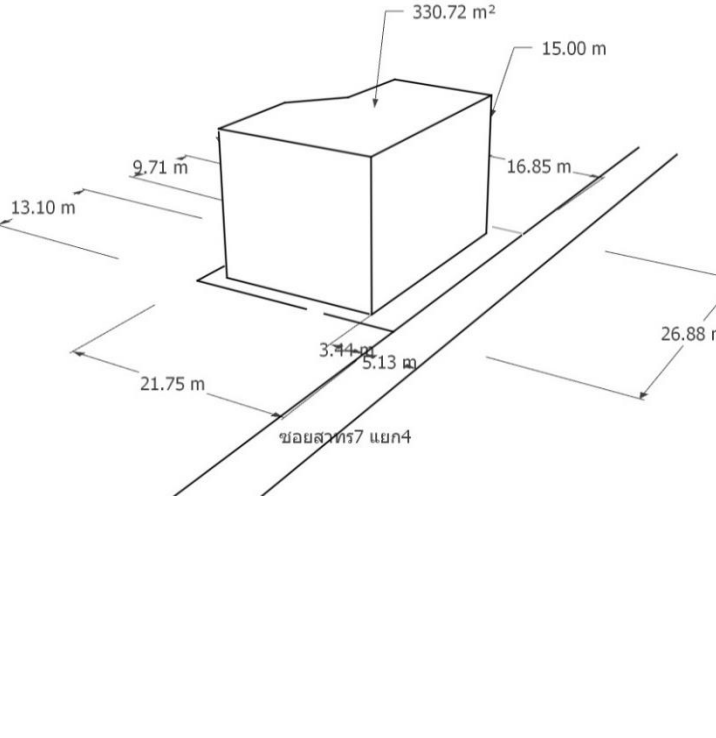
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2586</p> <p>เนื้อที่ 63.2 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 4.55, 6.62 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 14.95, 4.78 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.28, 12.49 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.73 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 428.45 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 1.69</p> <p>ค่าOSR 39.00 %</p> <p>ค่าBCR 33.90 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4655</p> <p>เนื้อที่ 149.5 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.5, 4.55 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.81, 15.83 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.25, 8.28 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.75, 3.73 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1859.9 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.11</p> <p>ค่าOSR 12.15 %</p> <p>ค่าBCR 62.20 %</p>

 <p>ขอมสทท7 แยก3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5004 เนื้อที่ 208 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.88 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 23.54 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.39 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.51ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2913.35 ตร.ม. ค่าFAR 3.50 ค่าOSR 8.56 % ค่าBCR 70.03 %</p>
 <p>ขอมสทท7 แยก3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5682 เนื้อที่ 199 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.2 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 22.27 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.6 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2768.85 ตร.ม. ค่าFAR 3.48 ค่าOSR 8.75 % ค่าBCR 69.57 %</p>

 <p style="text-align: center;">ขอยสสาร7 แยก3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5003</p> <p>เนื้อที่ 199 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.4 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 22.06 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.7 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.3 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2783.55 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.50</p> <p>ค่าOSR 8.60 %</p> <p>ค่าBCR 69.94 %</p>
 <p style="text-align: center;">ขอยสสาร7 แยก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5764</p> <p>เนื้อที่ 240 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.7, 5.51 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.54, 25.33 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.85, 8.76ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.15, 3.25 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3359.2 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.50</p> <p>ค่าOSR 8.58 %</p> <p>ค่าBCR 69.98 %</p>

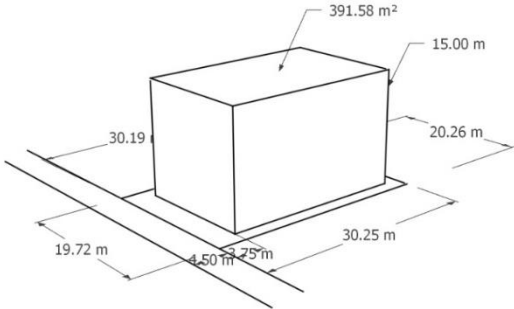
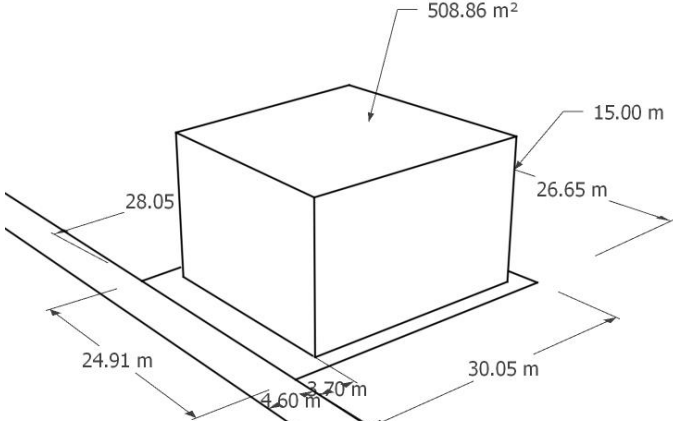
<p>751.59 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>35.22 m</p> <p>28.77 m</p> <p>29.58 m</p> <p>3.31 m</p> <p>35.83 m</p> <p>ขอยสสาร7 แมก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5765</p> <p>เนื้อที่ 259 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.39 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 35.83 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.7 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.31ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3757.95 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.63</p> <p>ค่าOSR 7.57 %</p> <p>ค่าBCR 72.55 %</p>
<p>223.62 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>15.30 m</p> <p>25.89 m</p> <p>25.89 m</p> <p>3.08 m</p> <p>5.84 m</p> <p>15.30 m</p> <p>ขอยพระพิณัง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 23146</p> <p>เนื้อที่ 99 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.84 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.89 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.92 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.08 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1118.1 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 2.82</p> <p>ค่าOSR 15.42 %</p> <p>ค่าBCR 56.47 %</p>

<p>321.09 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>18.20 m</p> <p>28.64 m</p> <p>28.26 m</p> <p>5.85 m</p> <p>3.08 m</p> <p>18.22 m</p> <p>ขอยื่นรายละเอียดการขออนุญาต</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5766</p> <p>เนื้อที่ 129.5 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.85 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.26 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.93 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.08 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1605.45 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.10</p> <p>ค่าOSR 12.27 %</p> <p>ค่าBCR 61.99 %</p>
<p>736.29 m²</p> <p>18.00 m</p> <p>38.95 m</p> <p>26.76 m</p> <p>27.21 m</p> <p>6.16 m</p> <p>3.44 m</p> <p>5.13 m</p> <p>37.87 m</p> <p>ขอยื่นรายละเอียดการขออนุญาต</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5767</p> <p>เนื้อที่ 259 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.16, 5.13 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 27.21, 26.76 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.08, 8.57ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.92, 3.44 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4435.74 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.28</p> <p>ค่าOSR 6.69 %</p> <p>ค่าBCR 71.36 %</p>

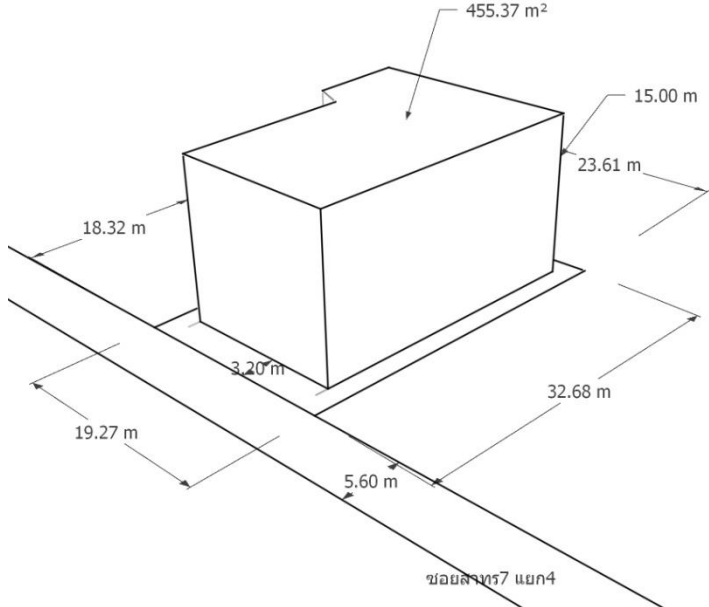
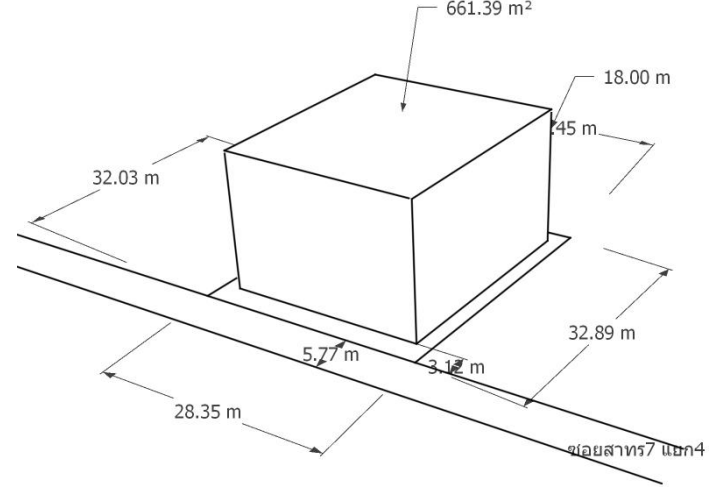
 <p>ชอยนราธิวาสราชนครินทร์7</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5768 เนื้อที่ 124.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.49 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.78 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.25 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.76 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 1832.04 ตร.ม. ค่าFAR 3.69 ค่าOSR 10.45 % ค่าBCR 61.46 %</p>
 <p>ชอยสวาท7 แมก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 27795 เนื้อที่ 134.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.13 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 26.88 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 8.57 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.44 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 1653.5 ตร.ม. ค่าFAR 3.08 ค่าOSR 12.51 % ค่าBCR 61.51 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 34207</p> <p>เนื้อที่ 244 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.88, 5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.96, 26.75 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.44, 8.5ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.56, 3.5 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4152.24 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.25</p> <p>ค่าOSR 6.84 %</p> <p>ค่าBCR 70.91 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 1290</p> <p>เนื้อที่ 63 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 60, 5.4 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.41, 13.92 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 62.5, 7.4 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 968.24 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.84</p> <p>ค่าOSR 11.74 %</p> <p>ค่าBCR 54.89 %</p>

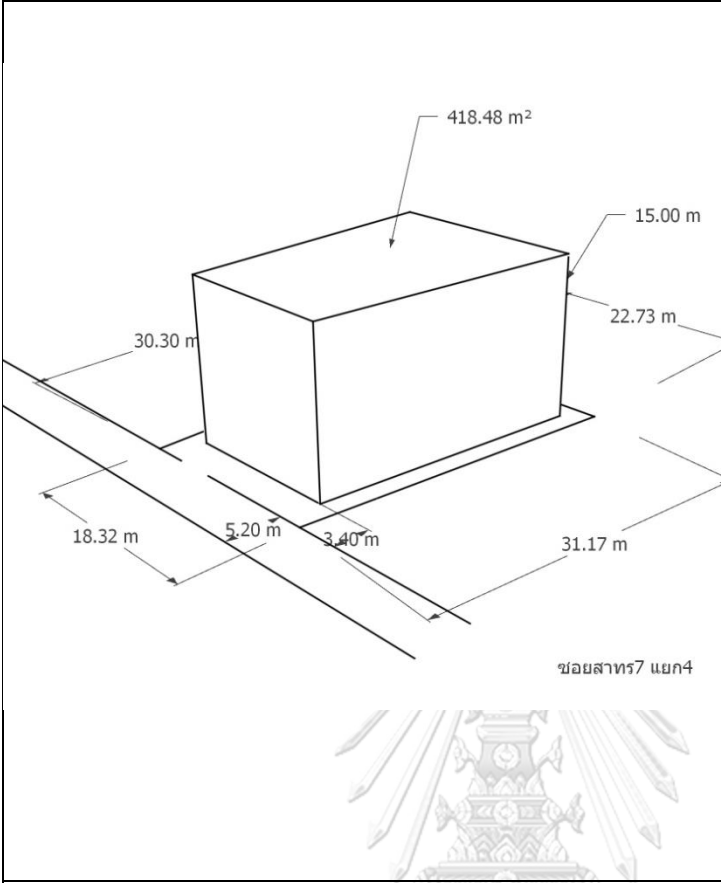
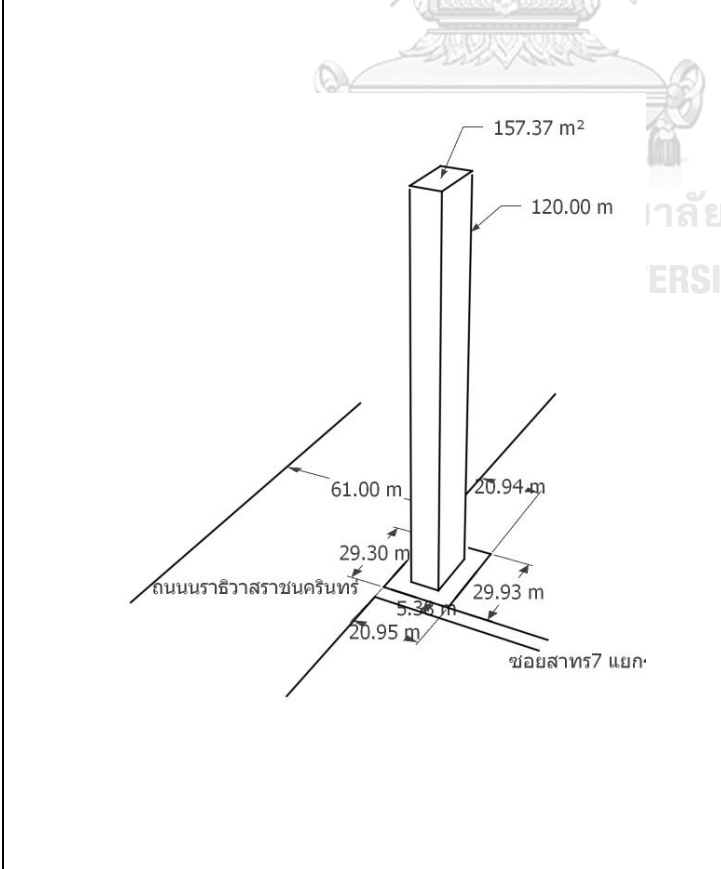
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 46304 เนื้อที่ 187 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.61 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.28 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 8.31 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.7 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 2540.7 ตร.ม. ค่าFAR 3.40 ค่าOSR 9.44 % ค่าBCR 67.93 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 42088 เนื้อที่ 99 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 12.99 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 8.25 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.75 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 1111.85 ตร.ม. ค่าFAR 2.81 ค่าOSR 15.62 % ค่าBCR 56.15 %</p>

 <p>391.58 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>30.19 m</p> <p>20.26 m</p> <p>19.72 m</p> <p>4.50 m</p> <p>30.25 m</p> <p>สาทรซอย 7 แยก 3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3537</p> <p>เนื้อที่ 151 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 4.5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.72 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.25 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.75ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1957.9 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.24</p> <p>ค่าOSR 10.85 %</p> <p>ค่าBCR 64.83 %</p>
 <p>508.86 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>28.05 m</p> <p>26.65 m</p> <p>24.91 m</p> <p>4.60 m</p> <p>30.05 m</p> <p>สาทรซอย 7 แยก 3</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 42087</p> <p>เนื้อที่ 187 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 8 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 24.91 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.3 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4408.04 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.89</p> <p>ค่าOSR 2.68 %</p> <p>ค่าBCR 84.19 %</p>

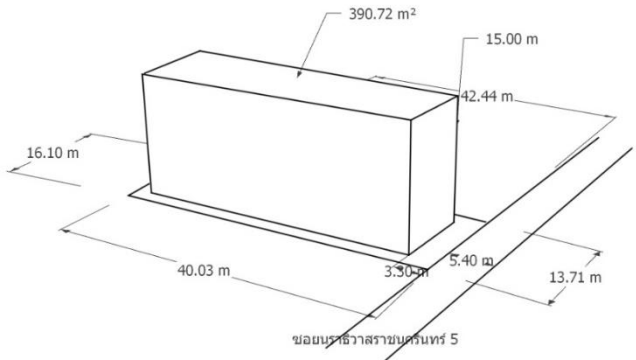
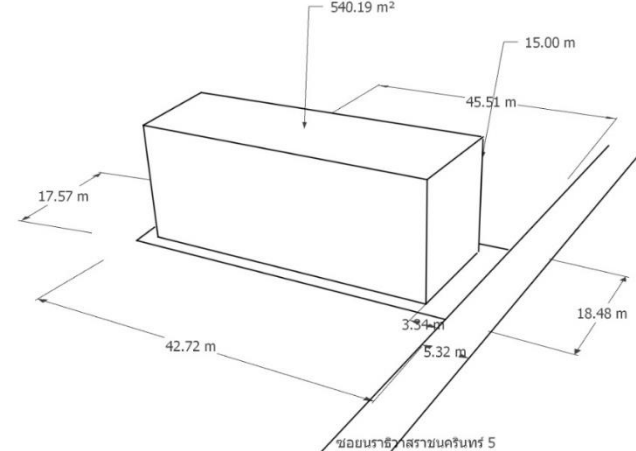
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4440 เนื้อที่ 361 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8.1, 4.8 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 52.27, 30.03 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.95, 8.4 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 3.6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 6379.68 ตร.ม. ค่าFAR 4.42 ค่าOSR 5.97 % ค่าBCR 73.63 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2476 เนื้อที่ 437.8 ตร.ว. เขตทางกว้าง 8.1, 5.85 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 26.95, 50.63 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.1, 8.93 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 3.08 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 8229.48 ตร.ม. ค่าFAR 4.70 ค่าOSR 4.61 % ค่าBCR 78.32 %</p>

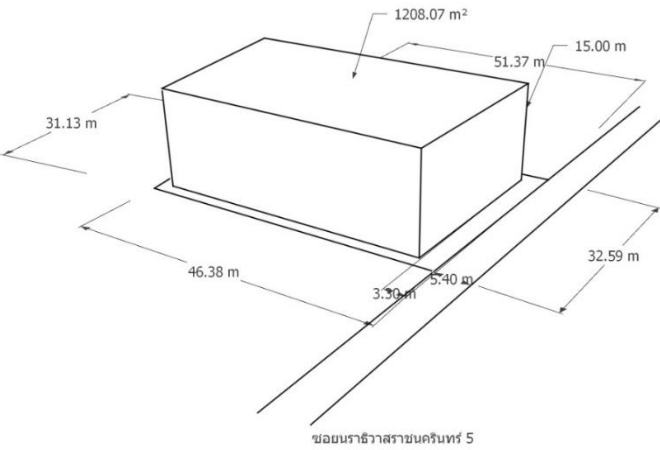
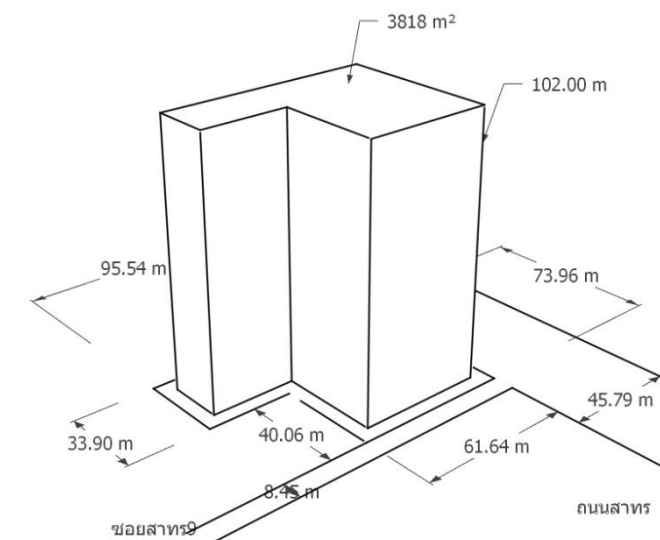
 <p>ขอยสทร7 แยก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6898 เนื้อที่ 169 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.6 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.27 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 8.8 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 2276.85 ตร.ม. ค่าFAR 3.37 ค่าOSR 9.69 % ค่าBCR 67.36 %</p>
 <p>ขอยสทร7 แยก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3513 เนื้อที่ 229 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.77 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.35 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 8.89 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 3.12ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 3968.34 ตร.ม. ค่าFAR 4.33 ค่าOSR 6.42 % ค่าBCR 72.20 %</p>

<p>31.80 m</p> <p>666.63 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>29.02 m</p> <p>28.93 m</p> <p>5.39 m</p> <p>32.68 m</p> <p>ซอยสาทร7 แยก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3512</p> <p>เนื้อที่ 232 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.39 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.93ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.7 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.31 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3333.15 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.59</p> <p>ค่าOSR 7.84 %</p> <p>ค่าBCR 71.84 %</p>
<p>28.88 m</p> <p>494.97 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>24.78 m</p> <p>25.11 m</p> <p>5.30 m</p> <p>29.59 m</p> <p>ซอยสาทร7 แยก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3511</p> <p>เนื้อที่ 181 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.11 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.65 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.35 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2474.85 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.42</p> <p>ค่าOSR 9.25 %</p> <p>ค่าBCR 68.37 %</p>

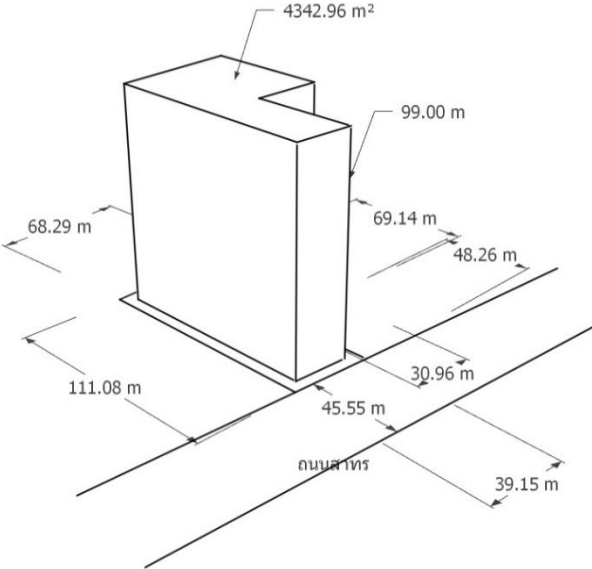
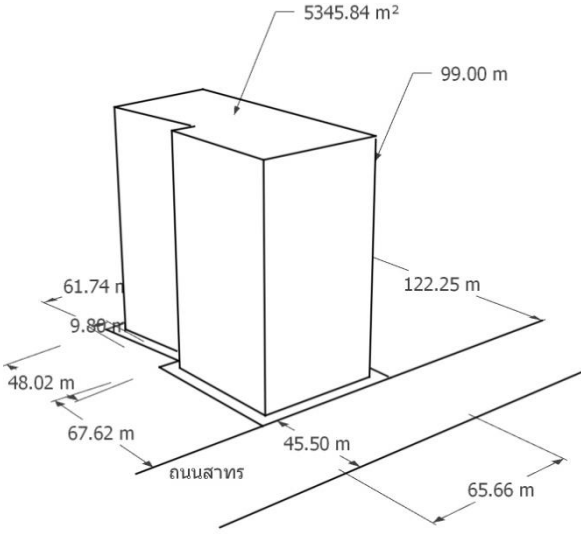
 <p>418.48 m²</p> <p>30.30 m</p> <p>15.00 m</p> <p>22.73 m</p> <p>18.32 m</p> <p>5.20 m</p> <p>3.40 m</p> <p>31.17 m</p> <p>ขอยสสาร7 แยก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 21611</p> <p>เนื้อที่ 157 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.2 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.32 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.3 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.4 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2092.4 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.33</p> <p>ค่าOSR 10.01 %</p> <p>ค่าBCR 66.64 %</p>
 <p>157.37 m²</p> <p>120.00 m</p> <p>61.00 m</p> <p>20.94 m</p> <p>29.30 m</p> <p>ถนนราวิวาสราชนครินทร์</p> <p>5.36 m</p> <p>29.93 m</p> <p>20.95 m</p> <p>ขอยสสาร7 แยก4</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 21612</p> <p>เนื้อที่ 155 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 60, 5.38 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 29.3, 20.95 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 67, 11.38 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 120 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 6200 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 7.46 %</p> <p>ค่าBCR 25.38 %</p>

<p>404.09 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>18.57 m</p> <p>36.21 m</p> <p>33.60 m</p> <p>3.27 m</p> <p>5.47 m</p> <p>16.80 m</p> <p>ขอยนราธิวาสราชนครินทร์ 5</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 49253</p> <p>เนื้อที่ 153.7 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.47 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.8 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.74 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.27 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2020.45 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.29</p> <p>ค่าOSR 10.43 %</p> <p>ค่าBCR 65.73 %</p>
<p>138.84 m²</p> <p>15.00 m</p> <p>12.25 m</p> <p>5.76 m</p> <p>23.62 m</p> <p>15.39 m</p> <p>3.36 m</p> <p>5.30 m</p> <p>15.39 m</p> <p>ขอยนราธิวาสราชนครินทร์ 5</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 49236</p> <p>เนื้อที่ 75.4 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 5.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 15.39 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.66 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.36 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 694.2 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 2.30</p> <p>ค่าOSR 23.45 %</p> <p>ค่าBCR 46.03 %</p>

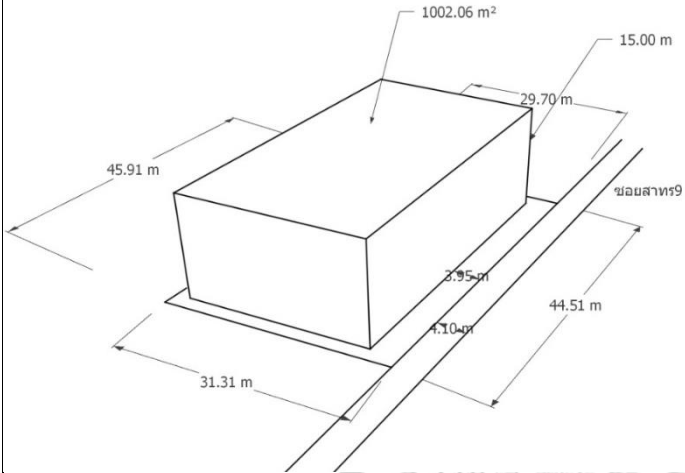
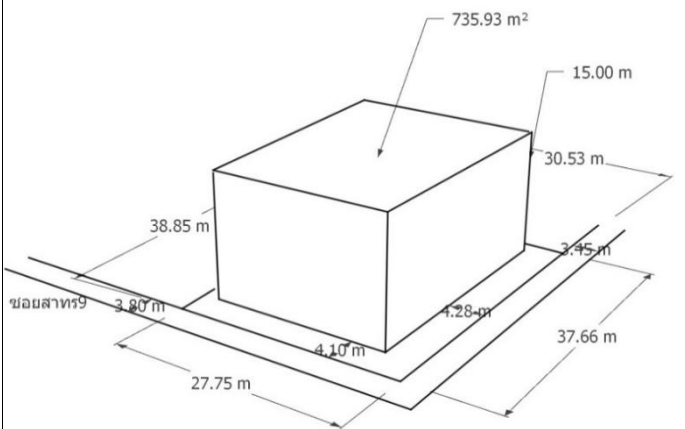
 <p>โฉนบตราตราสารชนครินทร์ 5</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3122 เนื้อที่ 153 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.4 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.71 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.7 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1953.6 ตร.ม. ค่าFAR 3.19 ค่าOSR 11.33 % ค่าBCR 63.84 %</p>
 <p>โฉนบตราตราสารชนครินทร์ 5</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 1722 เนื้อที่ 198 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.32 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.48 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.66 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.34ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2700.95 ตร.ม. ค่าFAR 3.41 ค่าOSR 9.32 % ค่าBCR 68.21 %</p>

 <p>ขอยนราธิวาสสาขนครินทร์ 5</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4155 เนื้อที่ 388 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.4 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 32.59 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 8.7 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.3 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 6040.35 ตร.ม. ค่าFAR 3.89 ค่าOSR 5.69 % ค่าBCR 77.84 %</p>
 <p>ขอยสาทร ถนนสาทร</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 42297 เนื้อที่ 1227 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 8.45 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 73.96, 61.64 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 51.79, 14.45 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด ≥ 49080 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 2.22 % ค่าBCR 77.79 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2577 เนื้อที่ 895.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 8.45 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 43.95, 86.16 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 50.22, 14.45 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 35816 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.88 % ค่าBCR 61.22 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4861 เนื้อที่ 500 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 33.42 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 51.55 ม. ความสูงอาคาร 99 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 20000 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.96 % ค่าBCR 50.36 %</p>

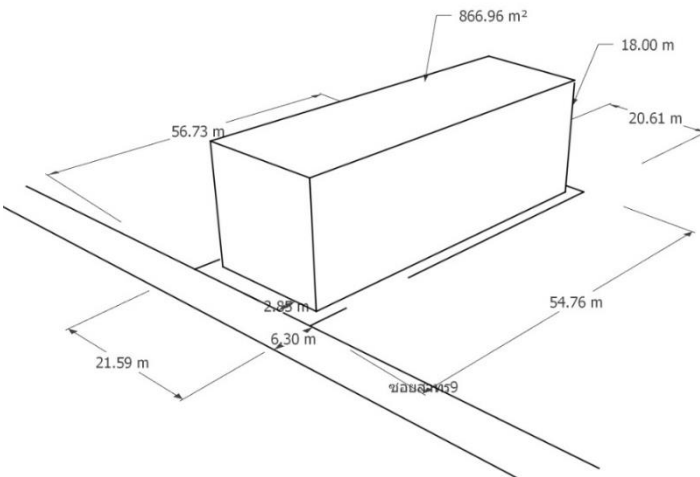
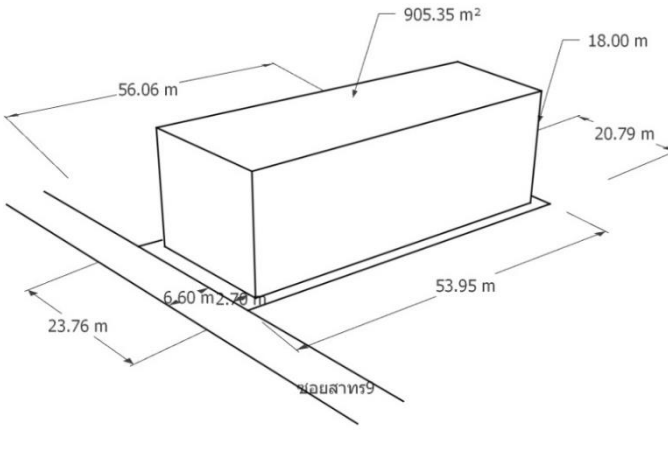
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2735 เนื้อที่ 1600 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 39.15 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 51.55 ม. ความสูงอาคาร 99 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 64000 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 3.21 % ค่าBCR 67.86 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 750 เนื้อที่ 1863.1 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอยสูงสุดตามข้อกำหนดผังเมืองรวม 74524 ตร.ม. เขตทางกว้าง 37.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 65.66 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 51.5 ม. ความสูงอาคาร 99 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 74524 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 2.83 % ค่าBCR 71.73 %</p>

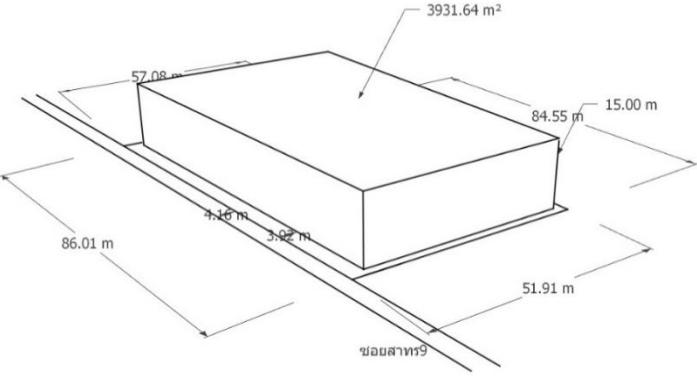
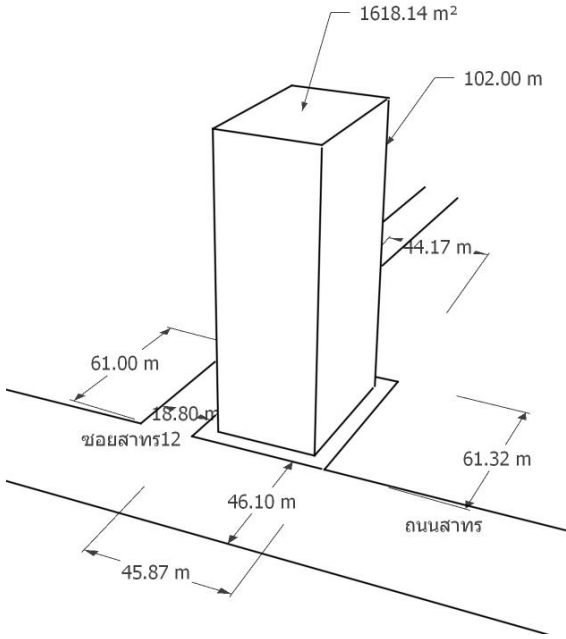
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 7573 เนื้อที่ 123 ตร.ว. เขตทางกว้าง 9.5, 3.8ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 12.68, 38.94 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 11.5, 7.9 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2, 4.1 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 1598.8 ตร.ม. ค่าFAR 3.25 ค่าOSR 16.49 % ค่าBCR 46.42 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2567 เนื้อที่ 318 ตร.ว. เขตทางกว้าง 3.45 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 41.2 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 7.73 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 4.28 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 4555.45 ตร.ม. ค่าFAR 3.58 ค่าOSR 7.92 % ค่าBCR 71.63 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2568 เนื้อที่ 342 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.1 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 44.51 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 8.05 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.95ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 5010.3 ตร.ม. ค่าFAR 3.66 ค่าOSR 7.30 % ค่าBCR 73.25 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5016 เนื้อที่ 278 ตร.ว. เขตทางกว้าง 3.8, 3.45 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 27.75, 37.66 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 7.9, 7.73 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 4.1, 4.28 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 3679.65 ตร.ม. ค่าFAR 3.31 ค่าOSR 10.22 % ค่าBCR 66.18 %</p>

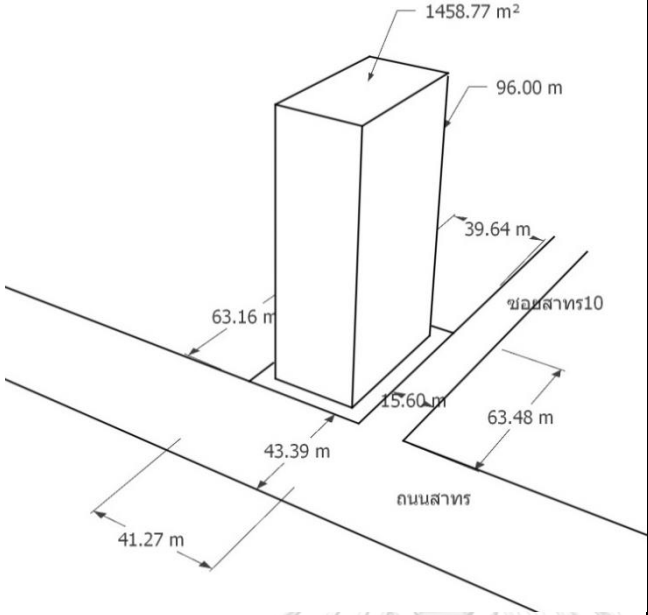
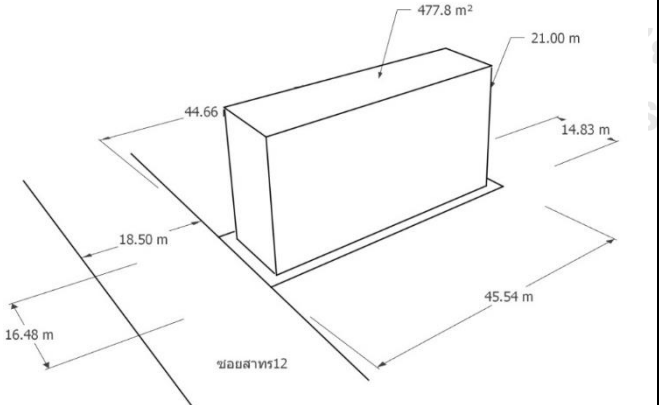
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 281 เนื้อที่ 163 ตร.ว. เขตทางกว้าง 3.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.89 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 7.75 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 4.25 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 2105.1 ตร.ม. ค่าFAR 3.23 ค่าOSR 10.97 % ค่าBCR 64.57 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 28 เนื้อที่ 71 ตร.ว. เขตทางกว้าง 5.2, 4 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.31, 16.5 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 8.6, 8 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 3.4, 4 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 617.7 ตร.ม. ค่าFAR 2.18 ค่าOSR 25.98 % ค่าBCR 43.50 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2876</p> <p>เนื้อที่ 421.4 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.7 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 34.98 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.35 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.65ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 7876.92 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.67</p> <p>ค่าOSR 4.73 %</p> <p>ค่าBCR 77.88 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2856</p> <p>เนื้อที่ 302.5 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 6.2 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.62 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 9.1 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 18 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 2.9 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5367.3 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.44</p> <p>ค่าOSR 5.88 %</p> <p>ค่าBCR 73.93 %</p>

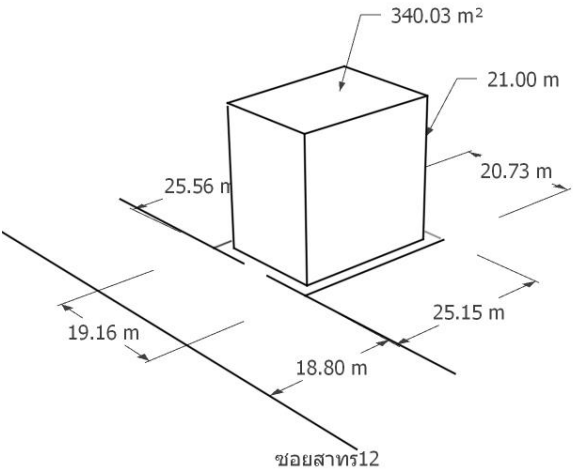
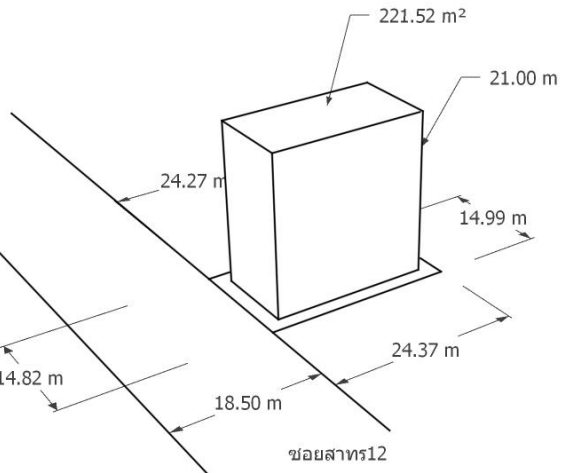
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3205 เนื้อที่ 293.3 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.3 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.59 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.15 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.85 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 5201.76 ตร.ม. ค่าFAR 4.43 ค่าOSR 5.89 % ค่าBCR 73.90 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4857 เนื้อที่ 303 ตร.ว. เขตทางกว้าง 6.6 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 23.76 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะ 9.3 ม. ความสูงอาคาร 18 ม. ระยะร่น 2, 2.7 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้ สอยสูงสุด 5432.1 ตร.ม. ค่าFAR 4.48 ค่าOSR 5.65 % ค่าBCR 74.70 %</p>

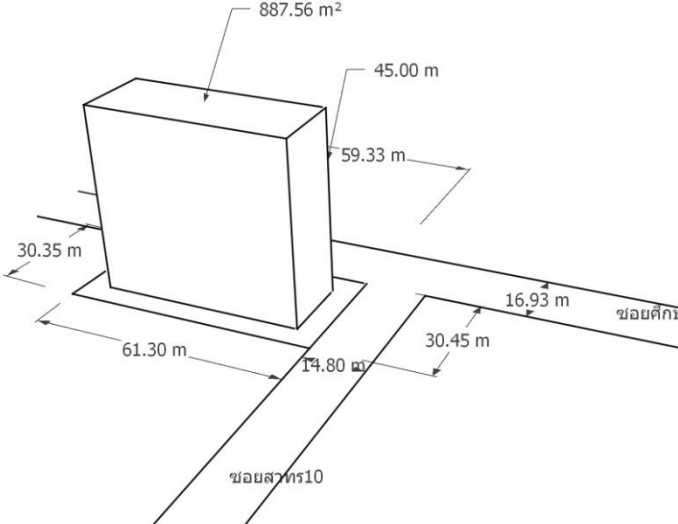
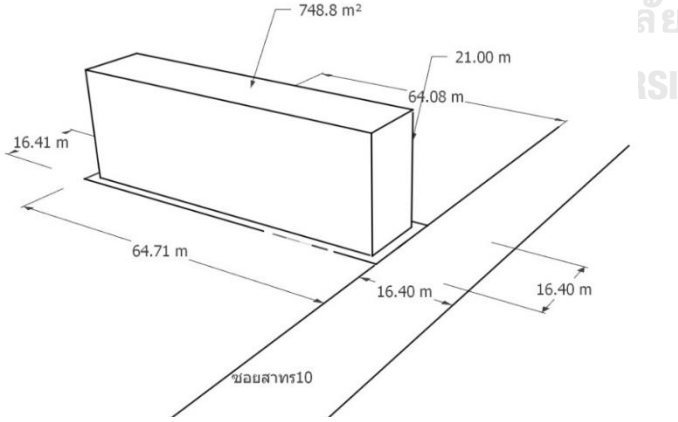
 <p>3931.64 m²</p> <p>86.01 m</p> <p>57.08 m</p> <p>4.16 m</p> <p>3.82 m</p> <p>84.55 m</p> <p>15.00 m</p> <p>51.91 m</p> <p>ขอมสาร9</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4188</p> <p>เนื้อที่ 1158 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 4.16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 86.01 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.08 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.92ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 19658.2 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.24</p> <p>ค่าOSR 3.56 %</p> <p>ค่าBCR 84.88 %</p>
 <p>1618.14 m²</p> <p>102.00 m</p> <p>44.17 m</p> <p>61.00 m</p> <p>18.80 m</p> <p>46.10 m</p> <p>61.32 m</p> <p>45.87 m</p> <p>ขอมสาร12</p> <p>ถนนสาธารณะ</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 510</p> <p>เนื้อที่ 687 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3, 16.5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 45.87, 61 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 52.1, 24.8 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด >=27480 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 4.11 %</p> <p>ค่าBCR 58.88 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4787</p> <p>เนื้อที่ 330 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.77 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 52.21 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 13200 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 6.41 %</p> <p>ค่าBCR 35.95 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 511</p> <p>เนื้อที่ 763 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 49.61 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 51.7 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 30520 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 3.9 %</p> <p>ค่าBCR 61 %</p>

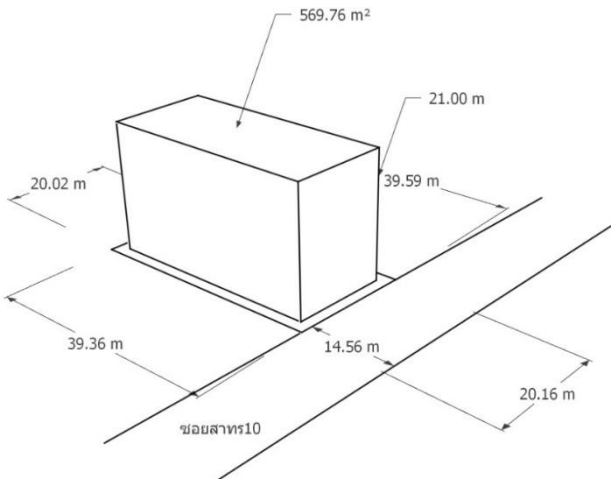
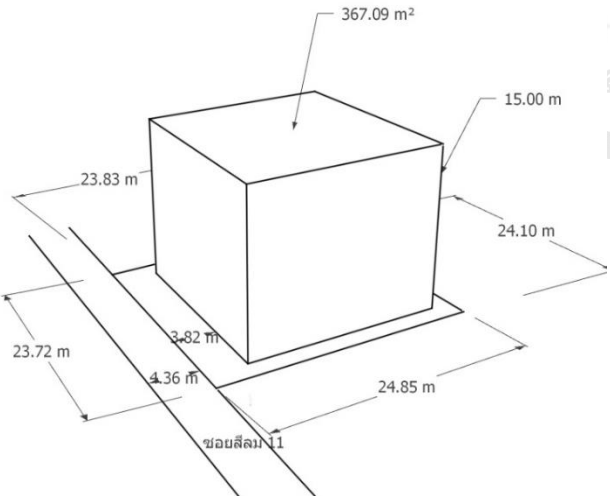
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 513 เนื้อที่ 640 ตร.ว. เขตทางกว้าง 37.3, 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 41.27, 63.48 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 49.39, 21.6ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 25600 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 4.3 % ค่าBCR 56.98 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5709 เนื้อที่ 176.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.48 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 20.5 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3344.6 ตร.ม. ค่าFAR 4.75 ค่าOSR 6.79 % ค่าBCR 67.79 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5411 เนื้อที่ 201 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.81 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 24.81 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4022.41 ตร.ม. ค่าFAR 5.00 ค่าOSR 5.70 % ค่าBCR 71.47 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6921 เนื้อที่ 67 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 18.75 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 20.5 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1059.03 ตร.ม. ค่าFAR 3.95 ค่าOSR 11.02 % ค่าBCR 56.45 %</p>

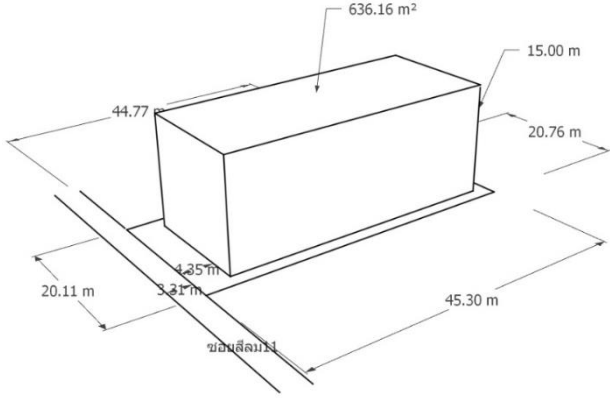
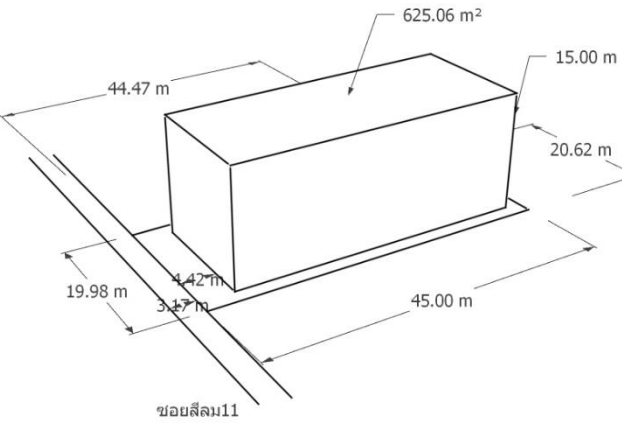
 <p>ขอยสสาร12</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 33781 เนื้อที่ 126.5 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.16 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 20.8 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2380.21 ตร.ม. ค่าFAR 4.70 ค่าOSR 6.97 % ค่าBCR 67.20 %</p>
 <p>ขอยสสาร12</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5952 เนื้อที่ 90.6 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 14.82 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 20.5 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1550.64 ตร.ม. ค่าFAR 4.28 ค่าOSR 9.09 % ค่าBCR 61.13 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4262 เนื้อที่ 458 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5, 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 59.33, 30.45 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 22.93, 20.8 ม. ความสูงอาคาร 45 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 13313.4 ตร.ม. ค่าFAR 7.27 ค่าOSR 7.09 % ค่าBCR 48.45 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4881 เนื้อที่ 264 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.4 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 18.4 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 5241.6 ตร.ม. ค่าFAR 4.96 ค่าOSR 5.86 % ค่าBCR 70.91 %</p>

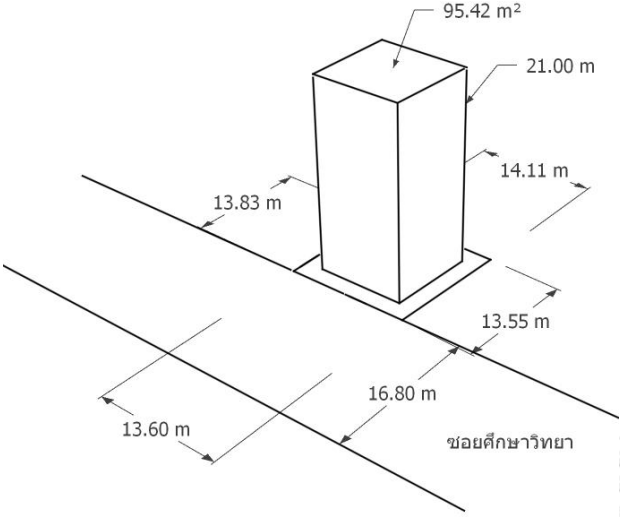
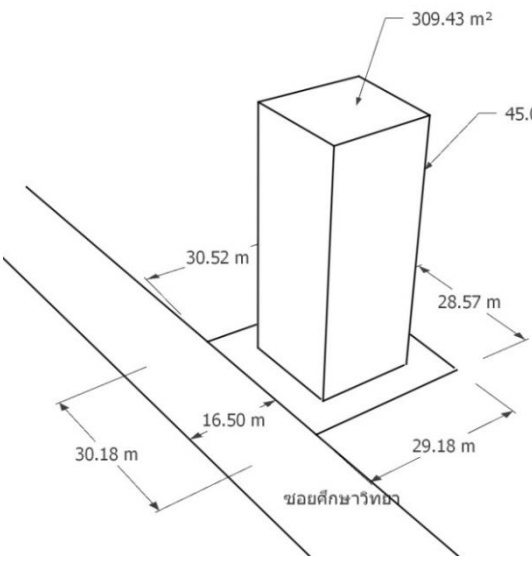
<p>774.99 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>16.58 m</p> <p>66.00 m</p> <p>65.37 m</p> <p>15.80 m</p> <p>16.56 m</p> <p>ขอยสสาร10</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 6390</p> <p>เนื้อที่ 272 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.56 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 17.8 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5424.93 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 4.99</p> <p>ค่าOSR 5.77 %</p> <p>ค่าBCR 71.23 %</p>
<p>574.65 m²</p> <p>21.00 m</p> <p>20.73 m</p> <p>38.70 m</p> <p>38.91 m</p> <p>13.30 m</p> <p>20.35 m</p> <p>ขอยสสาร10</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5378</p> <p>เนื้อที่ 199 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.35 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 15.3 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4022.55 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.05</p> <p>ค่าOSR 5.50 %</p> <p>ค่าBCR 72.19 %</p>

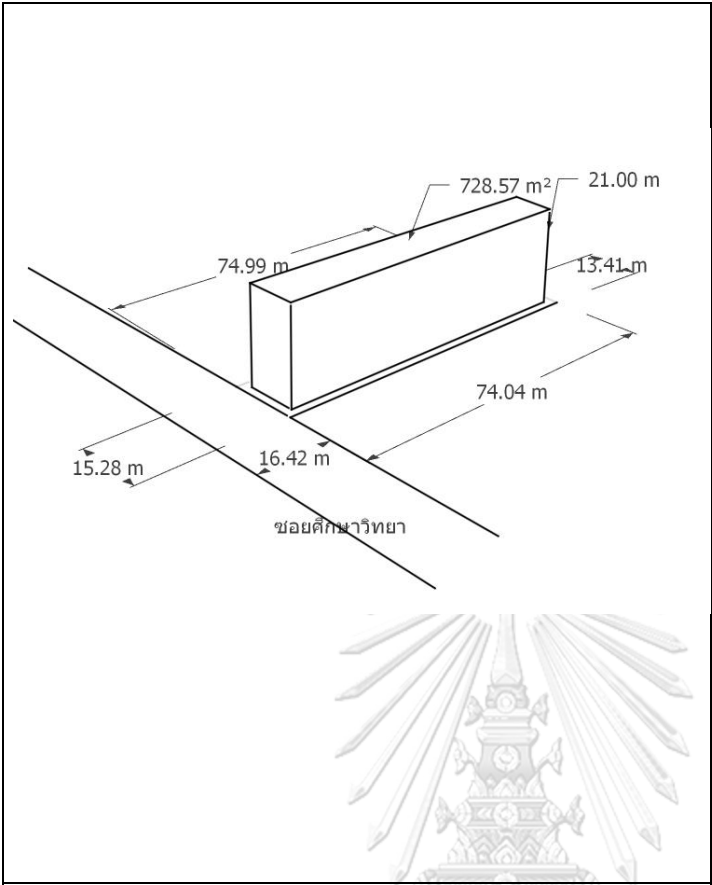
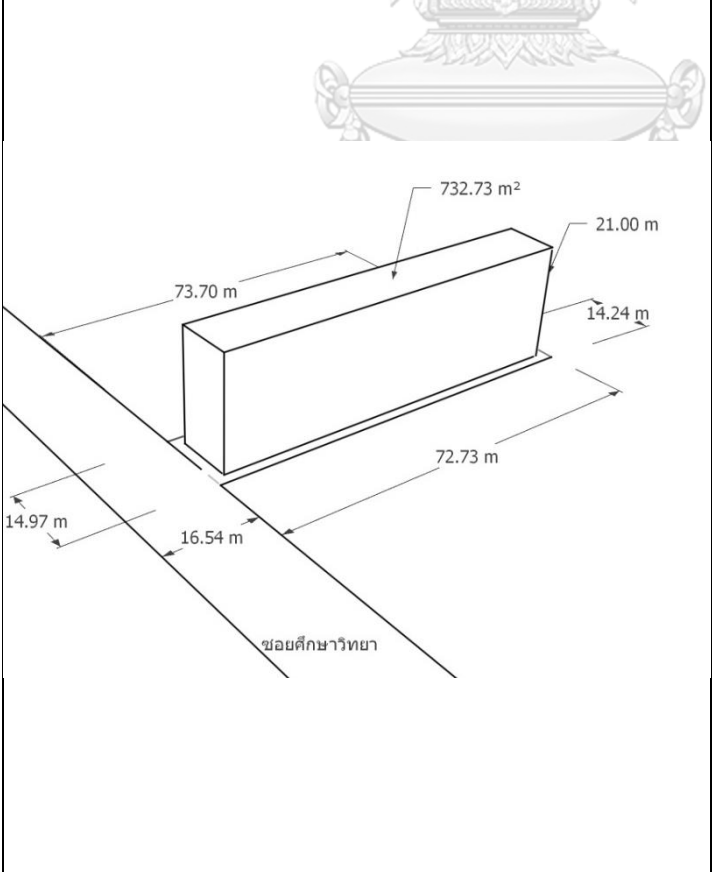
 <p>569.76 m²</p> <p>20.02 m</p> <p>21.00 m</p> <p>39.59 m</p> <p>39.36 m</p> <p>14.56 m</p> <p>20.16 m</p> <p>ขอมสาร10</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5136</p> <p>เนื้อที่ 198 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.16 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 16.56 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3988.32 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.04</p> <p>ค่าOSR 5.57 %</p> <p>ค่าBCR 71.94 %</p>
 <p>367.09 m²</p> <p>23.83 m</p> <p>15.00 m</p> <p>24.10 m</p> <p>23.72 m</p> <p>3.82 m</p> <p>4.36 m</p> <p>24.85 m</p> <p>ขอมสลิมา 11</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4572</p> <p>เนื้อที่ 145 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 4.5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 23.72 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 8.18 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 3.82ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1835.45 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.16</p> <p>ค่าOSR 11.60 %</p> <p>ค่าBCR 63.29 %</p>

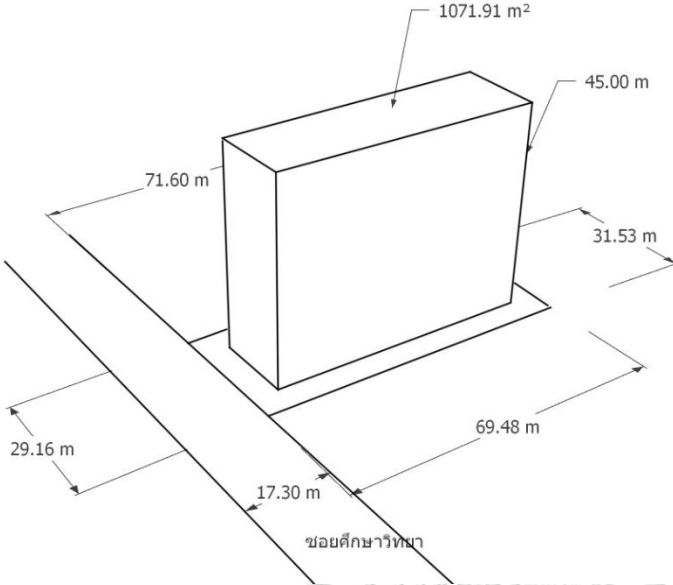
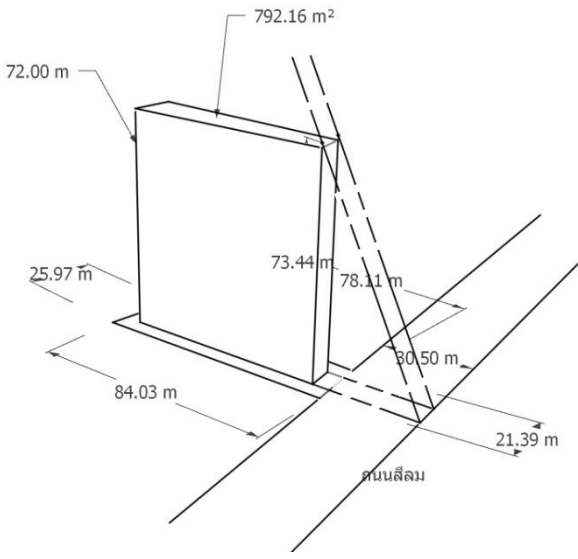
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 488 เนื้อที่ 416.7 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.59 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 35.76 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 8682.17 ตร.ม. ค่าFAR 5.21 ค่าOSR 4.91 % ค่าBCR 74.41 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4569 เนื้อที่ 192 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 32.12 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 7.91 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 4.1 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2503.5 ตร.ม. ค่าFAR 3.26 ค่าOSR 10.68 % ค่าBCR 65.20 %</p>

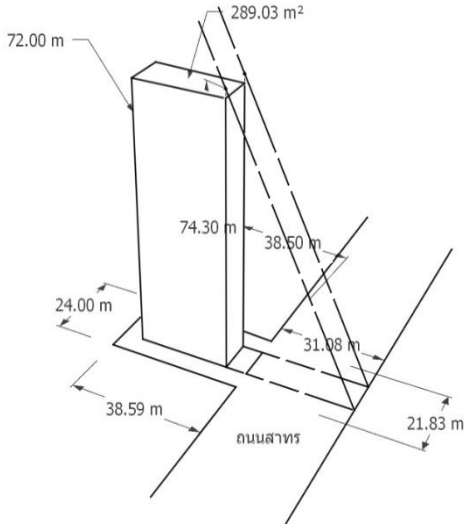
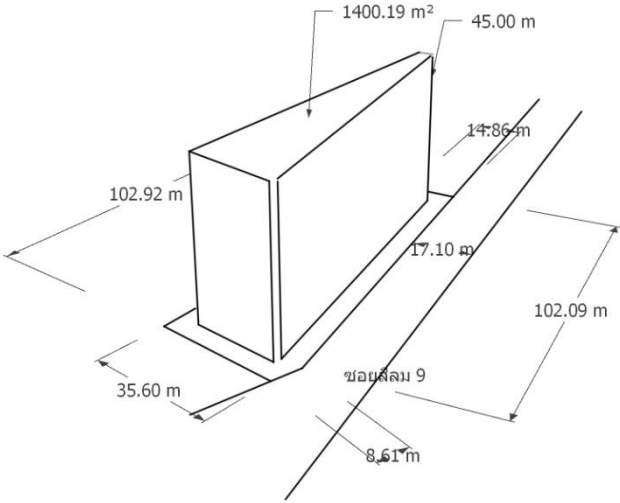
 <p>636.16 m²</p> <p>44.77 m</p> <p>20.11 m</p> <p>15.00 m</p> <p>20.76 m</p> <p>4.35 m</p> <p>3.31 m</p> <p>45.30 m</p> <p>ขอบสี่เหลี่ยม</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4568</p> <p>เนื้อที่ 230 ตร.ว.</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสูงสุดตามข้อกำหนดผังเมืองรวม 9200 ตร.ม.</p> <p>เขตทางกว้าง 4.5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 20.11 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 7.66 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 4.35ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3180.8 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.46</p> <p>ค่าOSR 8.92 %</p> <p>ค่าBCR 69.15 %</p>
 <p>625.06 m²</p> <p>44.47 m</p> <p>19.98 m</p> <p>15.00 m</p> <p>20.62 m</p> <p>4.42 m</p> <p>3.17 m</p> <p>45.00 m</p> <p>ขอบสี่เหลี่ยม</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 4567</p> <p>เนื้อที่ 227 ตร.ว.</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสูงสุดตามข้อกำหนดผังเมืองรวม 9080 ตร.ม.</p> <p>เขตทางกว้าง 4.5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.98 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 7.59 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 15 ม.</p> <p>ระยะร่น 2, 4.42ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3125.3 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.44</p> <p>ค่าOSR 9.05 %</p> <p>ค่าBCR 68.84 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3052 เนื้อที่ 229 ตร.ว. เขตทางกว้าง 4.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.74 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 7.91 ม. ความสูงอาคาร 15 ม. ระยะร่น 2, 4.09 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3172.35 ตร.ม. ค่าFAR 3.46 ค่าOSR 8.87 % ค่าBCR 69.27 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5420 เนื้อที่ 135.6 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.76 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 18.7 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 2584.33 ตร.ม. ค่าFAR 4.76 ค่าOSR 6.70 % ค่าBCR 68.07 %</p>

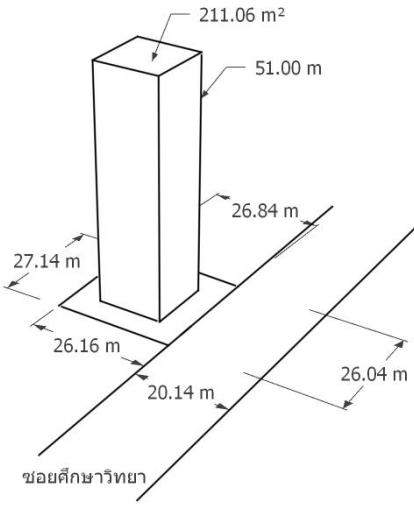
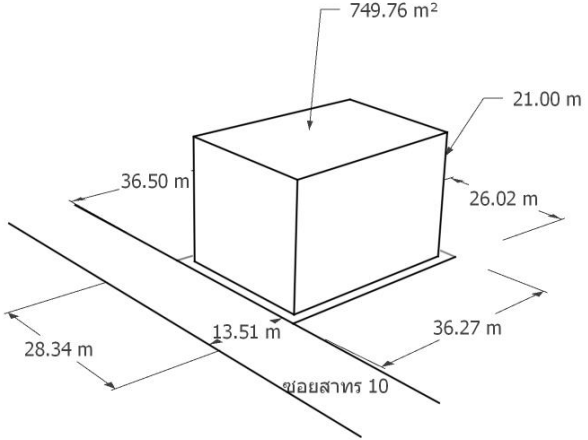
 <p>ขอยศึกษาวิทยา</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 21667 เนื้อที่ 47.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 13.6 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 18.8 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 667.94 ตร.ม. ค่าFAR 3.52 ค่าOSR 14.10 % ค่าBCR 50.33 %</p>
 <p>ขอยศึกษาทอง</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 507 เนื้อที่ 219 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 30.18 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 22.5 ม. ความสูงอาคาร 45 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4641.45 ตร.ม. ค่าFAR 5.30 ค่าOSR 12.21 % ค่าBCR 35.32 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 53340 เนื้อที่ 267 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 15.28 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 18.42 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5099.99 ตร.ม. ค่าFAR 4.78 ค่าOSR 6.66 % ค่าBCR 68.22 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 53339 เนื้อที่ 267 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 14.97 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 18.54 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5129.11 ตร.ม. ค่าFAR 4.80 ค่าOSR 6.54 % ค่าBCR 68.61 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 570 เนื้อที่ 534.6 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 29.16 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 23.3 ม. ความสูงอาคาร 45 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 16078.65 ตร.ม. ค่าFAR 7.52 ค่าOSR 6.63 % ค่าBCR 50.13 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 498 เนื้อที่ 476 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.39 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 36.5 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 19040 ตร.ม. ค่าFAR 10.00 ค่าOSR 5.84 % ค่าBCR 41.6 %</p>

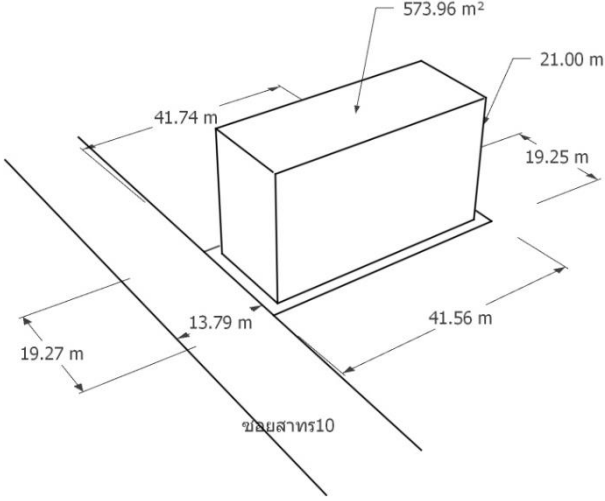
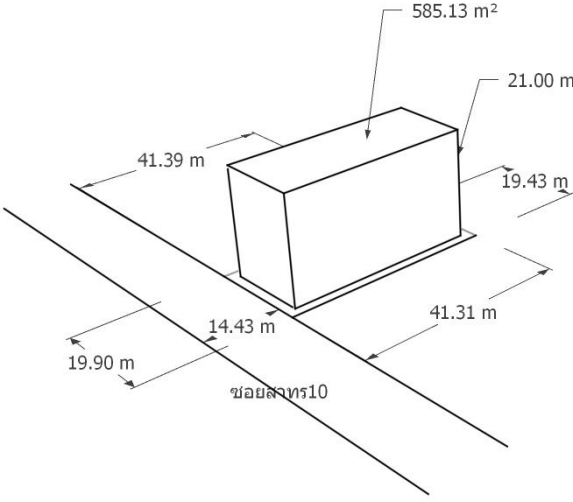
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 499 เนื้อที่ 220.6 ตร.ว. เขตทางกว้าง 33 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 21.28 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 37.08 ม. ความสูงอาคาร 72 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 6936.72 ตร.ม. ค่าFAR 7.86 ค่าOSR 8.55 % ค่าBCR 32.75 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 505 เนื้อที่ 712 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 102.09ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของ ถนนสาธารณะ 23.1 ม. ความสูงอาคาร 45 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอย สูงสุด 21002.85 ตร.ม. ค่าFAR 7.37 ค่าOSR 6.89 % ค่าBCR 49.16 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 504</p> <p>เนื้อที่ 664 ตร.ว.เขตทางกว้าง 16.5 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 87.70, 29.76 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 24.26, 24.44ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 51 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 23260.25 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 8.76</p> <p>ค่าOSR 5.54 %</p> <p>ค่าBCR 51.52 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 52545</p> <p>เนื้อที่ 174.6 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 16.5, 16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.2, 28.07 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 10.95 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 51 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3525.46 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.05</p> <p>ค่าOSR 13.93 %</p> <p>ค่าBCR 29.69 %</p>

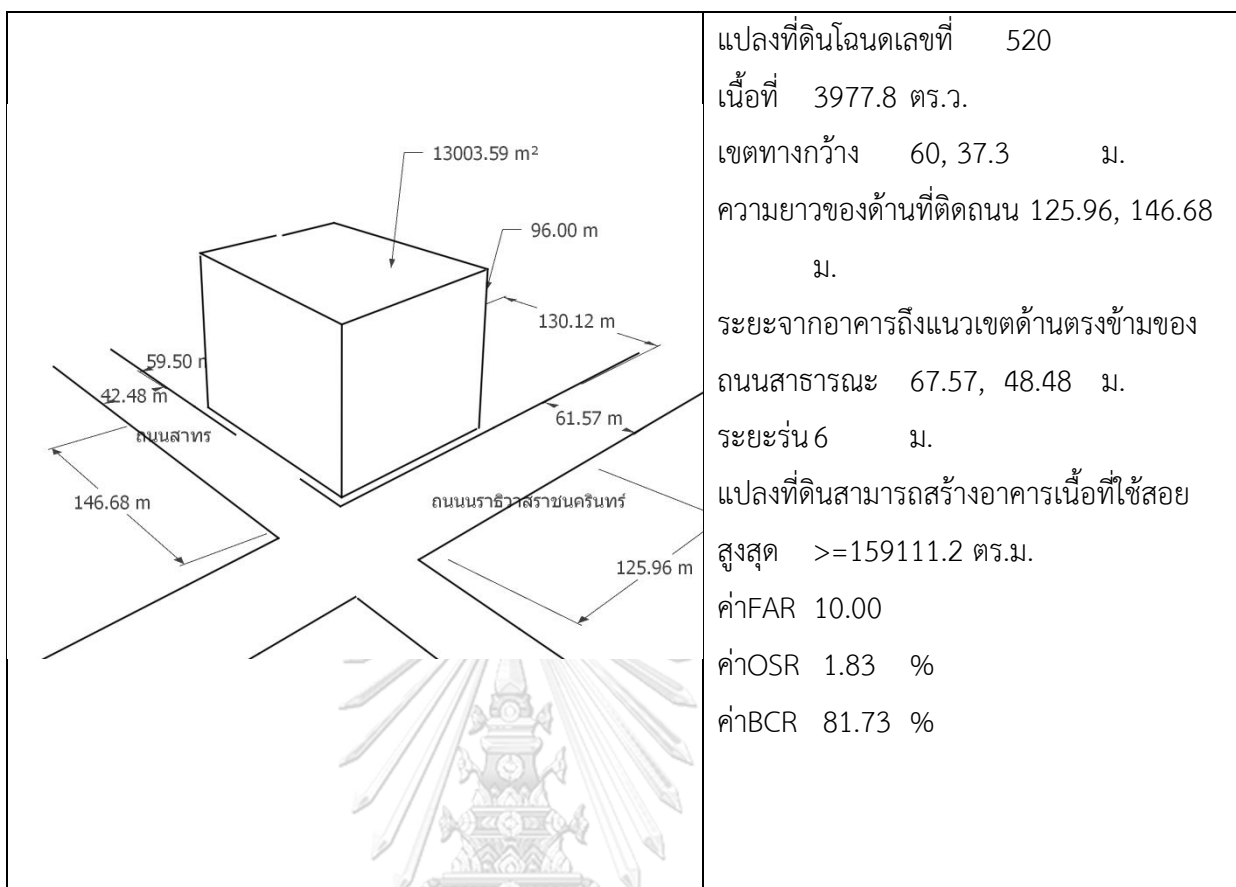
 <p>ซอยศึกษาวิทยา</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5834 เนื้อที่ 176 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16.5 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 26.04 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 26.14 ม. ความสูงอาคาร 51 ม. ระยะร่น 6 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3588.02 ตร.ม. ค่าFAR 5.10 ค่าOSR 13.74 % ค่าBCR 29.98 %</p>
 <p>ซอยสาทร 10</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 23147 เนื้อที่ 247 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 28.34 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 15.51 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 5248.32 ตร.ม. ค่าFAR 5.31 ค่าOSR 4.54 % ค่าBCR 75.89 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 5836</p> <p>เนื้อที่ 334 ตร.ว.</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสูงสุดตามข้อกำหนดผังเมืองรวม 13360 ตร.ม.</p> <p>เขตทางกว้าง 16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 25.9 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 16.31 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 7256.55 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 5.43</p> <p>ค่าOSR 4.13 %</p> <p>ค่าBCR 77.59 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 51125</p> <p>เนื้อที่ 60.5 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 16.73 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 17.06 ม.</p> <p>ความสูงอาคาร 21 ม.</p> <p>ระยะร่น 2 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 931 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 3.85</p> <p>ค่าOSR 11.71 %</p> <p>ค่าBCR 54.96 %</p>

<p>211.25 m² 21.00 m 24.71 m 14.36 m 15.44 m 13.75 m 25.35 m ชอยสภาร10</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 52513 เนื้อที่ 87.9 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 14.36 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 17.44 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 1478.75 ตร.ม. ค่าFAR 4.21 ค่าOSR 9.49 % ค่าBCR 60.08 %</p>
<p>511.91 m² 21.00 m 52.04 m 14.57 m 15.37 m 14.52 m 53.32 m ชอยสภาร10</p>	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 516 เนื้อที่ 191.2 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 14.57 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 17.37 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 3583.37 ตร.ม. ค่าFAR 4.69 ค่าOSR 7.06 % ค่าBCR 66.93 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 53016 เนื้อที่ 200.4 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.27 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 15.79 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4017.72ตร.ม. ค่าFAR 5.01 ค่าOSR 5.67 % ค่าBCR 71.60 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 554 เนื้อที่ 203.3 ตร.ว. เขตทางกว้าง 16 ม. ความยาวของด้านที่ติดถนน 19.9 ม. ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 16.43 ม. ความสูงอาคาร 21 ม. ระยะร่น 2 ม. แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด 4095.91 ตร.ม. ค่าFAR 5.04 ค่าOSR 5.57 % ค่าBCR 71.95 %</p>

	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 2493</p> <p>เนื้อที่ 606 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3, 16 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 39.55, 60.93 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 45.55, 21.18 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 24240 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 4.4 %</p> <p>ค่าBCR 56 %</p>
	<p>แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 514</p> <p>เนื้อที่ 1040 ตร.ว.</p> <p>เขตทางกว้าง 37.3 ม.</p> <p>ความยาวของด้านที่ติดถนน 40.95 ม.</p> <p>ระยะจากอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ 52.59 ม.</p> <p>ระยะร่น 6 ม.</p> <p>แปลงที่ดินสามารถสร้างอาคารเนื้อที่ใช้สอยสูงสุด ≥ 41600 ตร.ม.</p> <p>ค่าFAR 10.00</p> <p>ค่าOSR 3.79 %</p> <p>ค่าBCR 62.1 %</p>



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นาย วีรภัทร เจนหัตถการกิจ
วัน เดือน ปี เกิด	27 มกราคม 2539
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	123/300 ถ. สาทรใต้ แขวง ทุ่งมหาเมฆ เขต สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ผลงานตีพิมพ์	สารศาสตร์



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY