

SURROUNDING  
SITE

3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

NO	IDEAL SITE	STRESS SCORE								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
1.	ZONNING & ORDINANCE	●	3	2	1	2	2	2	2	14
2.	TOPOGRAPHY	●	●	2	3	2	2	2	1	15
3.	TRAFFICE & LINKAGE	●	●	●	2	1	2	3	2	14
4.	ENVIROMENT.	●	●	●	●	2	2	1	2	13
5.	LAND-COST OWNERSHIP	●	●	●	●	●	2	4	1	14
6.	IN FARSTUCTURE	●	●	●	●	●	●	3	1	14
7.	VISTA & SKYLINE	●	●	●	●	●	●	●	2	17
8.	SAFTY	●	●	●	●	●	●	●	●	11

- ☒ GROWTH & CHANGE (ความเจริญเติบโตและการขยายตัว)
- ☒ INFRASTRUCTURE (ระบบสาธารณูปโภค)
- ☒ SERVICE (ความสะดวก และ การบริการ)
- ☒ ENVIROMENT (สภาพแวดล้อม)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CRITIC	IDEAL	SITE.	SITE 1.		SITE 2.		SITE 3.		STRESS SCORE. TOTAL.
			DOINT	SCORE	DOINT	SCORE	DOINT	SCORE	
ZONNING	- ล้อมพื้นที่เมือง	1	0						14.
	- เขตลุ่มน้ำลุ่ม	2			1	14			
	- ใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยว	3					0		
TOPOGRAPHY	- ขนาดที่เหมาะสม	1	1	15					15.
	- ปรับปรุงง่าย	2			1	15			
		3					0		
TRAFFICE	- ติดถนนใหญ่	1	0						14.
	- ล้อมพื้นที่บริการอื่นได้	2			1	14			
	- จราจรไม่คับคั่ง	3					1	14	
ENVIRONMENT	- ล้อมพื้นที่เหมาะสม	1	0						13.
	- สภาพแวดล้อมข้างเคียงดี	2			1	13			
		3					0		
LAND - COST	- ราคาที่ดินเหมาะสม	1	1	14					14.
	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน	2			1	14			
		3					1	14	
INFRA STRUCTURE	- อุตสาหกรรม, อุตสาหกรรม	1	1	14					14.
		2			1	14			
		3					1	14	
VISTA	- มุมมองที่ดี	1	0						17.
	- ต่อเนื่องอาคารข้างเคียง	2			1	17			
		3					1	17	/

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CRITIC	IDEAL	SITE	SITE 1.		SITE 2.		SITE 3.		STRESS SCORE TOTAL
			POINT	SCORE	POINT	SCORE	POINT	SCORE	
SAFTY	- มีความปลอดภัย	1	0						11.
		2			I	II			
		3					0		
			43		112		59		



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## การศึกษาที่ตั้งโครงการอย่างละเอียด

### 1. ลักษณะทางกายภาพ

ที่ตั้งโครงการมีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งผืนเดียวกันตลอด มีเนื้อที่ประมาณกว่า 10 ไร่ อยู่ติดถนนสายสำคัญ 2 สาย คือ ถนนประชาสโมสร และถนนหน้าเมือง อยู่ในพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นและพาณิชยกรรม มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ ติดถนนประชาสโมสร ฝั่งตรงข้ามเป็นสถานีขนส่ง ผู้โดยสารภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และอาคารพาณิชย์ มีความยาว 160 เมตร

ทิศตะวันออก ติดถนนหน้าเมือง ฝั่งตรงข้ามเป็นอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น มีความยาวกว่า 100 เมตร

ทิศใต้ อยู่ติดกับอาคารพาณิชย์ของศูนย์การค้า ร.ส.พ. และโรงพยาบาลบริษัทวินซ์ มีส่วนที่ยื่นไปติดกับขอนแก่นไบวอล์ มีความยาว 175 เมตร

ทิศตะวันตก ติดอาคารพาณิชย์และตลาด อ.จรัส มีความยาว 100 เมตร

### 2. ลักษณะทางธรณีวิทยา

ลักษณะการคอรูปร่างทางธรณีวิทยาของบริเวณ มีลักษณะเป็นดินทรายและตะกอนมาทับถมในยุคควอเทอร์นารี ที่เพิ่มขึ้นมา ( QUATERNARY TO RECENT ) ผสมกับหมวดหินเกลือและโคลกรวด ในยุคครีเตเชียส ( CRETACEOUS ) ซึ่งประกอบด้วยชั้นเกลือหน้าถึง 800 ฟุต สลับกับชั้นดินดาน หินทรายแป้งยิมซิม และหินปูนเม็ด

ลักษณะของดินที่ปรากฏเป็นดินสีแดง แบบดินลูกรัง รับน้ำหนักได้ดีเมื่อแห้งคุณสมบัติการรับน้ำหนักจะลดลงเมื่อดินมีความเปียก

ลักษณะการคูดินน้ำอยู่ในเกณฑ์ มี SURFACE RUNOFF อยู่ในเกณฑ์ต่ำแต่ถ้ามี RUNOFF เกิดขึ้น เช่น ในบริเวณทางน้ำ ควรมีการป้องกันการพังทลายของดินเพราะ

ดินมีลักษณะไม่ทนทานต่อการกัดเซาะของน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการเรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ตั้งโครงการอยู่ทางทิศเหนือของเมืองขอนแก่น ใกล้ศูนย์ราชการ ซึ่งมีแนวโน้มการขยายตัวของเมืองมายังค่านัน ที่ดินผืนนี้เดิมเป็นที่ตั้งของโรงสีเก่าซึ่งในปัจจุบันได้เลิกดำเนินการแล้ว และยังมีได้ใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์ พื้นที่โดยรอบที่ดินโครงการมีการใช้ที่ดินและกิจกรรมต่าง ๆ หลายประเภทดังนี้

#### ค่านทิศเหนือ

เป็นที่ตั้งของศูนย์ขนส่งภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีอาคารพาณิชย์ล้อมรอบ ส่วนใหญ่ประกอบกิจการร้านค้า เป็นร้านอาหารร้อยละ 60 เป็นร้านเครื่องสำอางค์และเสื้อผ้า ร้อยละ 20 เป็นร้านค้าเสื้อผ้าร้อยละ 5 และที่เหลือเป็นร้านค้าทั่วไปลักษณะอาคารพาณิชย์เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น หลังคาเป็นหลังคาจั่ว บริเวณค่านทิศตะวันออกเฉียงของศูนย์ขนส่งฯ เป็นสวนสาธารณะ คือสวนรัชชานุสรณ์ ซึ่งอยู่ค่านหลังของศูนย์ราชการ เป็นบริเวณกว้างใหญ่ ใช้เป็นที่จัดงานประจำปีและเทศกาลต่าง ๆ ของจังหวัด

#### ค่านทิศตะวันออก

เป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์สูง 2 - 3 ชั้น ซึ่งประกอบกิจการต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านจำหน่ายอะไหล่รถและยางยนต์ และร้านค้าทั่วไป

#### ค่านทิศตะวันตก

ติดกับค่านหลังของอาคารพาณิชย์ของตลาด อ. จิระ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น ตลาด อ. จิระ มีลักษณะเป็นตลาดสดชั้นกลางและชั้นบนเป็นร้านค้าปลีกย่อย เช่น เสื้อผ้า ของชำ มีทางเข้า - ออก เชื่อมกับที่ตั้งโครงการกว้าง 4 ม. ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้า - ออก ของส่วนบริการของโครงการได้

#### ค่านทิศใต้

เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า ร.ส.พ. ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ขนาด 3 ชั้น มีโรงพยาบาลชั้นหนึ่งอยู่ติดกับที่ตั้งโครงการ คือ โรงพยาบาล " บรินซ์ " ซึ่งในส่วนนี้ ช่วยให้โครงการทางค่านทิศใต้ไม่เงียบเหงา หากจัดให้มีเส้นทางสัญจรเชื่อมศูนย์การค้าแห่งนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ทัศนียภาพที่ดีที่สุดของโครงการคือ ทางค่านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งเป็นร้านค้าไม่ทำการค้าโดยทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ดูแบบแปลน และต้องอ่านสิ่งต่าง ๆ ที่เอกสารเหล่านี้ที่มีการนำไปใช้สวนสาธารณะ และถ้ามองจากที่สูงจะสามารถมองเห็นสิ่งต่าง ๆ ซึ่งเป็นสิ่งที่มีอาณาเขต

กว้างใหญ่มาก มีเนื้อที่ประมาณ 1,685 ไร่

### 3. ความสัมพันธ์ของเส้นทางคมนาคมโดยรอบพื้นที่โครงการ

บริเวณที่ตั้งของโครงการ เปรียบเสมือนเป็นชุมทางการคมนาคมทางบกทั้งของตัวจังหวัดเอง และของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทั้งนี้เพราะอยู่ติดถนนประชาสโมสร ซึ่งเป็นเส้นทางเดียวกับ ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 12 ( ชอนแกน - เลย ) และถนนสายนี้เป็นที่ตั้งของสนามบินพาณิชย์ ซึ่งห่างจากตัวเมืองประมาณ 6 กิโลเมตร เส้นทางนี้จะไปติดกับถนนมิตรภาพ บริเวณบ้านสามเหลี่ยม ซึ่งถนนมิตรภาพเป็นเส้นทางติดต่อจากกรุงเทพฯ - โคราช ไปจนถึงจังหวัดอุดรธานี

ถนนประชาสมุรนี้ เมื่อตรงไปทางทิศตะวันออกของที่ตั้งโครงการจะไปเชื่อมกับเส้นทางที่ไปยังจังหวัด กาฬสินธุ์, ร้อยเอ็ด, มหาสารคาม จึงนับว่าเป็นเส้นทางเศรษฐกิจที่สำคัญมากสายหนึ่ง

สำหรับถนนหน้าเมือง ซึ่งขนานทางด้านทิศตะวันออกของที่ตั้งโครงการ เป็นถนนสายสำคัญสายหนึ่งของเมืองชอนแกน เป็นถนนที่สามารถเข้าสู่ย่านต่าง ๆ ของเมืองได้สะดวก

สรุปได้ว่า บริเวณที่ตั้งโครงการ เป็นชุมทางของการคมนาคมขนส่งไว้ร่วมกัน  
ดังนี้คือ

- เส้นทางขนส่งสินค้าและผู้โดยสารติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง และภาคอื่น ๆ ไคสะควก
- เส้นทางสำหรับการเดินทางโดยทางอากาศจากสนามบินพาณิชย์
- เส้นทางสัญจรหลัก ซึ่งใช้ประจำวันของประชาชนไปยังสถานที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ศูนย์ขนส่งภาคตะวันออกเฉียงเหนือ สถานีรถไฟอากาศ ศูนย์ราชการ มหาวิทยาลัยชอนแกน

### 4. การจราจรในบริเวณที่ตั้งและรอบนอกโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้ถนนประชาสมุรซึ่งเป็นถนนที่ติดที่ตั้งสมุรยา เป็นถนนสายสำคัญตั้งที่กล่าวมาไม่ว่าการมีถนนที่กว้าง 8 ช่องทางวิ่ง ซึ่งเป็นถนนที่กว้างที่สุดในเมืองชอนแกนในปัจจุบัน ทำให้การ

จราจรบนถนนสายนี้คล่องตัวมาก และยังคงอยู่ใกล้จุดตัดกับถนนมิตรภาพ ซึ่งวิ่งอยู่รอบนอกของชุมชนหนาแน่น ( คำนึงถึงทิศตะวันตกของที่ตั้งโครงการ ) ทำให้ผู้คนจากย่านอื่น ๆ ที่อยู่ห่างไกลสามารถเลือกเดินทางมายังที่ตั้งของโครงการโดยอาศัยถนนมิตรภาพได้ โดยไม่ต้องผ่านย่านหนาแน่น

ที่ตั้งโครงการมีถนนขนานทั้งสองด้าน ทำให้สามารถเลือกเส้นทางในการเข้าออกโครงการ และระบายการสัญจรภายในโครงการได้สะดวก

##### 5. ลักษณะสาธารณูปโภคโดยรวมที่ตั้งโครงการ

###### ระบบระบายน้ำ

พื้นที่ของที่ตั้งโครงการมีลักษณะเอียงลาดเล็กน้อย ดังนั้นจึงปราศจากปัญหาในเรื่องของน้ำท่วม เมื่อเกิดกรณีฝนตกหนัก ตลอดแนวบริเวณทางด้านทิศเหนือของที่ตั้งโครงการ เป็นทางเดินที่ระบายน้ำขนาดใหญ่ เส้นผ่าศูนย์กลาง 0.80 ม. มีช่วงระหว่างบ่อพักประมาณช่วงละ 10 เมตร ซึ่งวางเป็นแนวยาว จากทางด้านถนนประชาสโมสรไปด้านตะวันออก แล้ววกมาทางใต้ ขนานกับแนวถนนหน้าเมืองตามลักษณะความลาดเอียงของพื้นที่

###### ระบบการประปา

มีท่อสายเอกขนาดใหญ่ 0.30 เมตร เดินท่อนานกับถนนเพชรเกษมทางด้านทิศตะวันตก และถนนหน้าเมือง

จำนวนน้ำใช้โดยเฉลี่ยของพลเมืองในขอนแก่นประมาณเฉลี่ย 133 ลิตรต่อคนต่อวัน มีน้ำสำหรับดับเพลิง 1,000 แกลลอนต่อนาที รวมจำนวนน้ำใช้ทั้งสิ้น 11,700 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งเป็นปริมาณที่โรงประปาสามารถผลิตได้อย่างเพียงพอ

น้ำที่ใช้เดิมมาจากแหล่งน้ำกุดกว้าง แต่ปัจจุบันนี้มีโครงการที่จะนำน้ำจากบึงทุ่งสร้าง เพราะน้ำดิบจากบึงทุ่งสร้างดีกว่าน้ำดิบจากกุดกว้าง ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการกรองน้ำลงได้

ขนาดท่อบริเวณที่ตั้งโครงการมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 300 มิลลิเมตร ส่วนท่อประปาบริเวณศูนย์ขนส่งภาคฯ มีเส้นผ่าศูนย์กลาง 300 มิลลิเมตร ท่อสายเอกดังกล่าวเป็นไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หอเหล็กหล่อ

## 6. ระบบการระบายน้ำโสโครกบริเวณที่ตั้งโครงการ

การกำจัดน้ำโสโครกจากการวางผังเมือง ความมุ่งหมายที่กำหนดไว้สำหรับน้ำโสโครกจากอาคารบ้านเรือน อาคารพาณิชย์ และยานอุตสาหกรรมจำเป็นต้องทำการระบายน้ำโสโครกด้วยระบบหอ ส่วนน้ำโสโครกจากบริเวณที่พักอาศัยที่เบาบาง ใช้วิธีกำจัดแบบระบบหอเกรอะ-บ่อซึม ของแต่ละอาคาร เพราะได้ทำการสำรวจลักษณะโครงสร้างของดินของจังหวัดขอนแก่น สามารถรับอัตราซึมเพื่อทำการกำจัดน้ำโสโครกที่มีจำนวนน้อยโดยปกติ ซึ่งผลของการทดลองอัตราการซึมที่ได้ทำไว้โดยการชุกบ่อทดลองขนาด 20 นิ้ว สี่เหลี่ยม มีอัตราซึมสูงสุด 5 นาที เมื่อระดับน้ำในบ่อทดลองลดลง 1 นิ้ว

ในการทำบ่อซึมเพื่อการระบายน้ำโสโครก สำหรับอาคารขนาดใหญ่ต้องมีขนาดของบ่อเกรอะ 4 ลูกบาศก์เมตร 75% ของปริมาณน้ำโสโครกต่อวันคิดเป็นลูกบาศก์เมตร

ขนาดของท่อระบายน้ำสายเอก บริเวณที่ตั้งโครงการมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน 250 มิลลิเมตร ความเอียงลาด 0.005

### สรุปทัศนียภาพของที่ตั้งโครงการ

- เนื่องจากจังหวัดขอนแก่นเป็นศูนย์กลางความเจริญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือในทุก ๆ ด้าน ดังนั้นที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ในจังหวัดขอนแก่นจึงได้รับประโยชน์และมีความพร้อมตามไปด้วย

- เป็นพื้นที่ดินอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม ทำให้ได้เปรียบในด้านการคมนาคมและสาธารณูปการต่าง ๆ ตลอดจนมีสถานบริการต่าง ๆ บริเวณใกล้เคียง

- การเข้าถึงสะดวก เนื่องจากมีถนนสายสำคัญผ่านถึง 2 สาย และยังมีอยู่ในสถานขนส่งผู้โดยสารภาคตะวันออกเฉียงเหนือ สถานีรถไฟปรับอากาศ โกลدنมิตรพลาซ่าเป็นถนนที่เข้าสู่จังหวัดขอนแก่นสายสำคัญ และถนนประชาสโมสรยังคงไปยังสนามบินพาณิชย์จังหวัดขอนแก่น ทำให้เกิดความสะดวกแก่การท่องเที่ยวหรือนักธุรกิจที่เดินทางมาโดยทางเครื่องบิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการเรียนการสอนเท่านั้น ไม่สามารถนำออกจำหน่ายหรือทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต  
อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และสถานที่เรีงรมอื่น ๆ เช่น พิพิธภัณฑ์ ตลาดสด  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สวนสาธารณะ โรงภาพยนตร์ โบวล์ และสำหรับนักธุรกิจและข้าราชการที่มีความสะดวก เนื่องจากที่ตั้งอยู่ห่างจากศาลากลางจังหวัดและศูนย์ราชการไม่มากนัก

- ในปัจจุบันที่ดินนั้นเป็นที่ว่าง เนื้อประมาณกว่า 10 ไร่ มีเพียงอาคารชั่วคราวที่สร้างอย่างง่าย ๆ และเป็นที่ดินที่ได้รับการปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมมูล จนสามารถที่จะสร้างอาคารได้ทันที

- เนื้อที่ตั้งโครงการมีเนื้อประมาณกว่า 10 ไร่ ซึ่งนับว่ากว้างเพียงพอสำหรับที่จอดรถ และรองรับการขยายตัวในอนาคตได้

- ที่ตั้งโครงการสามารถมองเห็นได้จากหลายทิศทาง โดยเฉพาะถนนประชาสโมสร ซึ่งเป็นถนนที่เข้าสู่ตัวเมืองสายหนึ่ง ทำให้โครงการมีความเด่นชัด

- ที่ดินเป็นของเอกชนรายเดียว

#### 4.4.7 การวิเคราะห์สภาพการใช้ที่ดินและราคาที่ดินในปัจจุบัน

ดินสภาพโดยทั่วไปเป็นดินปนทราย มีความสมบูรณ์ของดินต่ำ เก็บความชุ่มชื้นได้น้อย บางพื้นที่เป็นดินเค็ม การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย คานการเพาะปลูกเลี้ยงสัตว์มีจำนวนน้อย ที่ดินส่วนหนึ่งเป็นของมหาวิทยาลัยขอนแก่น และปัจจุบันการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยนั้นเริ่มขยายตัวมากขึ้น ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณใจกลางเมือง ย่านการค้า ราคาที่ดินในปัจจุบัน ที่ดินในย่านพาณิชย์มีราคาตารางวาละ 6,000-20,000 บาท ส่วนที่ดินในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นมีราคาตารางวาละ 3,000-20,000 บาท

#### 4.4.8 การวิเคราะห์กฎหมายและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

"อาคารสาธารณะ" หมายถึง สถานที่กำหนดให้เป็นที่ประชุมโดยทั่วไป เช่น โรงแรม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือโรงพยาบาล

#### ที่ว่างของอาคาร

อาคารต่าง ๆ ที่มีว่างปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าข้อกำหนดดังต่อไปนี้

"อาคารสาธารณะ" ใหม้ที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่เว้นแต่สามารถเอกสารนี้ทำให้ระบายและแสงสว่างเหมาะสม หรือหากมีการกันที่ดินไว้เป็นทางเดินคั่นหลังอาคาร อนุญาตให้ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พิจารณาในข้อหลังอาคาร

ในกรณีที่มีการเจาะช่องไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 จะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

ทางเดินหลัง

- อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างทางเดินหลังอาคารไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร
- หากมีถนน 2 สายคั่นกันและมีถนนออกด้านหน้าทั้ง 2 สาย ไม่มีทางเดินหลัง

อาคารก็ได้

ระยะอาคารห่างจากเขตที่ดิน

- อาคารสร้างชิดที่เอกชนหากมีหน้าทางประตูของอยู่ทางเขตผนังตามกำหนด
- สร้างอาคารริมถนน ตรอก ซอยที่กว้างไม่ถึง 4.00 เมตร ต้องร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางถนน 2.00 เมตร

- อาคารชิดข้างต้องมีกำแพงกันน้ำไหลตกใส่ที่ผู้นอน

ความสูงของอาคาร

- อาคารที่ใช้วัสดุไม้ทนไฟหรือวัสดุสร้างไม่เกิน 2 ชั้น
- ห้ามสร้างอาคารสูงกวาระดับดินเดิมเกินกว่า 2 เท่า ระยะผนังหน้าอาคารจนจรดแนวของฟากตรงกันข้าม

- อาคารที่สร้างริมถนนกว้างไม่เกิน 8.00 เมตรแต่ไม่น้อยกว่า 4.00 เมตรสร้างได้สูงไม่เกิน 8.00 เมตร

- อาคารสร้างเกิน 2 ชั้น ให้ทำค้ำยันวัสดุทนไฟ หากเกิน 3 ชั้นต้องมีบันได

หนีไฟ

ช่องทางเดิน

- ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และต้องมีแสงสว่าง

บันไดและโถงสาธารณะ

- อาคารสูงเกิน 2 ชั้น บันไดต้องสร้างค้ำยันวัสดุทนไฟและจะต้องมีทางติดต่อกับถนน สวน หรือบริเวณที่เปิดโล่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับครูผู้สอนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่ต่อผู้อื่น และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องโถงบันไดและชานพักทุก ๆ ชั้น จะต้องจัดให้มีแสงสว่างเพียงพอ
- ถ้าเป็นไปได้อีกจัดให้มีแสงสว่างและระบายอากาศโดยธรรมชาติ
- ต้องจัดให้มีของระบายอากาศ ให้มีเนื้อที่อย่างน้อยที่สุด 0.5 ตารางเมตร

#### คอชน

- โถงบันไดต้องเท่ากับความกว้างของบันได และเพิ่มขึ้น 15 ซม. ต่อความยาวของโถงบันไดที่เพิ่มทุกระยะ 5 เมตร จนได้กว้าง 150 ซม.

- บันไดต้องมีความกว้างอย่างน้อย 90 ซม. ต่อวัดจากริมราวบันไดคานหนึ่งถึงริมในราวบันไดอีกคานหนึ่ง ความกว้างบันไดเพิ่มขึ้น 20 ซม. ต่อจำนวนประชาชนชั้นทุก 25 คน จนกว้างถึง 1.5 เมตร

- ทิวางเหนือศีรษะของบันไดขนาดลูกตั้ง , ลูกนอนไขมากรฐาน ช.

- ต้องมีฐานพักทุกระยะ 270 ซม. กว้างอย่างน้อยกว้างเท่ากับขนาดบันได และเพิ่มอย่างน้อยที่สุด 120 ซม.

- บันไดต้องมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งคานหากกว้าง 120 ซม. ต้องมีราวบันไดทั้งสองคาน

- ห้ามใช้บันไดเวียนเป็นบันไดหลักถัดอาคารที่สูงเกิน 3 ชั้น

#### ความสูงของห้อง

- อาคารสาธารณะสูงเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 3.50 เมตรห้องพักไม่เกิน 2.80 เมตร

#### ของประตูและหน้าต่าง

- อาคารสาธารณะประตูให้ธรณีประตูเรียบเสมอรัน
- ยอดหน้าต่าง-ประตูสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร
- การระบายลมต้องเหมาะสมกับประเภทของอาคารด้วย

#### ส่วนอื่น

- ต้องยื่น 1 ใน 10 ของความกว้างถนน
- กันสาดสูงกว่า 3.25 เมตร วัดจากระดับดินเดิมถึงห้องกันสาด
- กันสาดที่มุงหู่หู่สูงจากตงหนา 25 ซม. ใต้ห้องกันสาดต้องเรียบและเสริม

#### ควยเหล็ก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ส่วนยื่นทางสถาปัตยกรรม

- "พินัน" ทางนอนยื่นไม่เกิน 1 ใน 20 ของความกว้างถนนและไม่เกิน 1.20 เมตรจากผนัง
- ระเบียงคานหน้าอาคารยื่นได้ตั้งแต่ชั้น 3 ของอาคารยื่นไม่เกินส่วนประชิดทางสถาปัตยกรรม

### หลังคา

- กำหนดเป็นหลังคาถักถักเป็นจั่วต้องมีชายคาไม่ยื่นออกนอกผนังตึกและต้องทำบังแดด
- ควย
- วัสดุต้องเป็นชนิกทนไฟ

### การระบายน้ำ

- ต้องมีทางระบายน้ำที่ไหลแล้วออกจากอาคารไคสะควก
  - ต้องมีความลาดไม่น้อยกว่า 1 ใน 200 เมตร และต้องมีบ่อพักทุกระยะ 30 เมตร
- และทุกมุมเดียวควย
- การติดตั้งต้องถูกต้องเพื่อเป็นประโยชน์คนนอนมาย

### ส่วน

- มีเนื้อที่ไมต่ำกว่า 1.50 เมตร ต้องสะอาด วัสดุพื้นต้องไม่คุ้ยขม่น้ำ
- เทศบัญญัติดังกล่าวมาทั้งหมดเป็นเทศบัญญัติที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารทั่ว ๆ ไป
- แต่โครงการโรงแรมชั้นหนึ่งนี้มีการนำหลักของ I . V . O . T. มากำหนดซึ่งหลักของ I . V . O . T. O (INTERNATIONAL UNION OR TRAGEL ORGANI-ได้ให้หลักการไว้
- ดังนี้
- ZATION )

1. ต้องมีห้องเป็นสาธารณะ หรือมีอยู่หลาย ๆ ห้อง
2. ห้องอาหาร เมนต์ มีห้องนั่งเล่น หรือห้องรับแขกภายในมีที่อุ้มนอาหารเล็กน้อย

### ควย

3. ต้องมีโทรศัพท์ติดต่อกับภายนอกทุกห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ห้องนอนต้องมี FURNITURE คุณภาพสูงอยู่ควย
5. อยางน้อยรอยละ 60 ของพื้นที่ห้องพักต้องมีห้องน้ำ
6. ทุกห้องต้องมีส้วม และ BIDET
7. บริการจัดการทาง ๆ ต้องมีคุณภาพสูงโดยเฉพาะเรื่องสุขอนามัย
8. ต้องมีการให้บริการต้อนรับที่โอโงง มีพนักงานคอยเปิดประตูให้และต้องมี-

เทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับอาคารสาธารณะ

#### 4.4.9 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบกับที่ตั้ง

การวางองค์ประกอบในที่ตั้งนั้นจะต้องคำนึงถึง

1. การเข้าถึง
2. การติดต่อภายใน
3. มุมมองจากภายนอกและภายใน
4. อยู่ในตำแหน่งที่ถูกต้องกับสภาพแวดล้อม เช่น เสียง แดด ลม เนื่องจากองค์ประกอบ

ของโครงการโรงแรมมีจำนวนมาก จึงจัดรวมเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ 4 กลุ่ม ซึ่งมีความต้องการเรื่องตำแหน่งที่ตั้งในตำแหน่งใกล้เคียงกันดังนี้

1. PUBLIC ZONE คือ ส่วนที่เป็นสาธารณะโดยทั่วไป สะดวกแก่การเข้าถึงจากทางเข้าหลัก ประกอบด้วย

- CLUB HOUSE
- PUBLIC PARKING
- MAIN LOBBY
- LOBBY LOUNGE
- FRONT OFFICE
- TOILET (PUBLIC)
- CONCESSION AND SUBRENTAL SPACE
- MAIN PINNING ROOM
- COFFEE SHOP & SNACK BAR

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

AUXILARY KITCHEN

- COCKTAIL LOUNGE
- NIGHT CLUB
- BANQUET ROOM
- CONFERENCE ROOM

2. SERVICE ZONE คือ ส่วนบริการของพนักงานทั่วไป ต้องการบังกะ-  
 ตาและสะดวกแก่การบริการเมืองประกอบ ดังนี้

- MAIN KITCHEN
- RECEIVING AREA
- COST CONTROL AREA
- GABAGE ROOM
- HOUSE KEEPING OFFICE
- MAINTENANCE & MECHANICAL SHOP
- STAFF DINNING
- SERVICE PARKING
- SERVICE PARKING

3. GUEST AREA ต้องการตามเป็นส่วนตัว บริการสะดวกและสามารถมองดู  
 ทิวทัศน์ได้กว้างไกล เมืองประกอบดังนี้

- GUEST BED ROOM
- GUEST ROOM SERVICE

4. CLUB HOUSE & SCTIVITY ZONE เป็นส่วนกิจกรรมของสมาชิกและผู้เช่า  
 พักต้องการเข้าถึงที่สะดวก แยกเป็นสัดส่วนจากโรงแรม และมีมุมมองที่สวยงามเมืองประกอบดังนี้

- SWIMMING POOL & TERRACE
- TENNIS CORT
- SNOOKER

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 - SQUASH CORT  
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- TABLE TENNIS

- LOCKER & DRESSING ROOM

#### 4.5 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถาปัตยกรรม

##### 4.5.1 การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

จากการศึกษาข้อมูลพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ สามารถสรุปได้ดังนี้

4.5.1.1 ผู้ให้บริการ คือ ผู้มาใช้บริการต่าง ๆ ของทางโรงแรมแบ่งเป็น 2 ประเภทดังนี้

ก. ผู้มาพักโรงแรม โดยมากเป็นนักท่องเที่ยว รวมทั้งนักธุรกิจต่าง ๆ รวมทั้งมาใช้บริการห้องอาหาร รับประทานอาหารที่ระดับ ส่วนกลุ่มนักวิชาการที่มาใช้บริการในโครงการนี้ด้วย

ข. ผู้มาใช้บริการรวม โดยมากเป็นชาวขอนแก่น ที่มาใช้บริการของโรงแรม เช่น มาใช้บริการห้องอาหาร ห้องประชุม ห้องจัดงานเลี้ยง ฯลฯ

4.5.1.2 ผู้ให้บริการ คือ เจ้าหน้าที่ทำงานในโรงแรมเพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยวหรือผู้มาใช้บริการโรงแรม บุคคลเหล่านี้ได้แก่

ก. ระเบียบบริหาร เป็นผู้ควบคุมดำเนินกิจการให้บรรลุเป้าหมายตามนโยบายของโรงแรม

ข. ระเบียบพนักงานทั่วไป เป็นบุคคลที่ทำงานตามสายงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของโรงแรม

พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการสามารถเขียนแสดงได้ดังตาราง

ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบโครงการกับผู้เกี่ยวข้อง

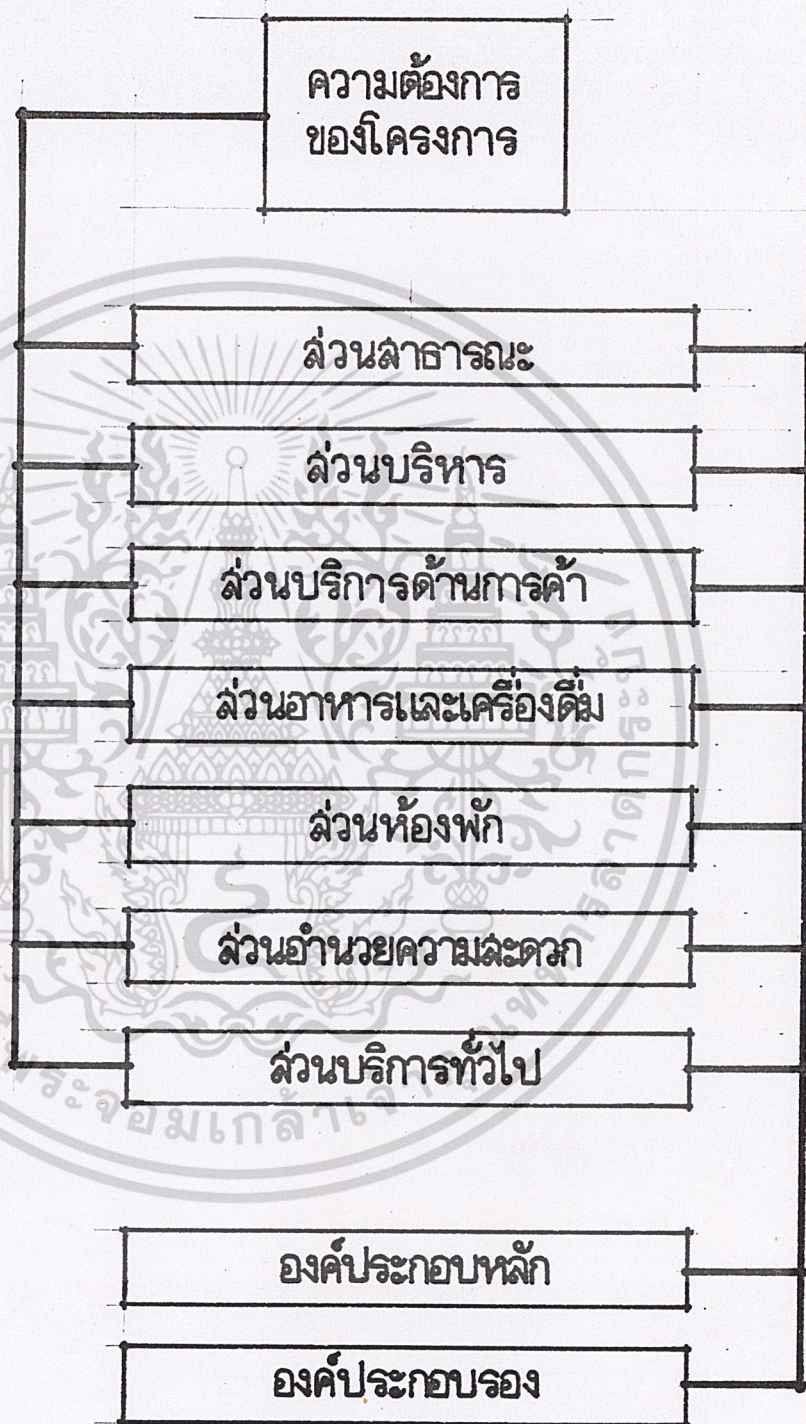
	ความต้องการเบื้องต้น	A	B	C	D	E	รวม
1.	ล่วนอาคารณะ	1	1	0	1	1	4.
2.	ล่วนร้านค้าให้เช่า บริการสินค้า	1	0	1	1	1	4.
3.	ล่วนซูปเปอร์มาเก็ต	-1	0	-1	-1	0	-3.
4.	ล่วนอาหาร เครื่องดื่ม	1	1	1	1	1	5.
5.	ล่วนห้องพัก	1	1	1	1	1	5.
6.	ล่วนบริหาร	0	1	0	1	-1	1.
7.	ล่วนค้อนรับ	0	0	0	-1	-1	-2.
8.	ล่วนบริการทั่วไป	1	1	1	1	1	5.
9.	ล่วนอำนวยความสะดวก	1	0	1	1	1	4.

1	ใช้บ่อย	0	ใช้บางครั้ง	-1	ไม่ใช้เลย
---	---------	---	-------------	----	-----------

- A ฝ่ายทั่วไป  
 B ฝ่ายอาหาร, จัดเลี้ยง  
 C ฝ่ายขาย  
 D ฝ่ายโภชนาการ.  
 E ฝ่ายบุคคล

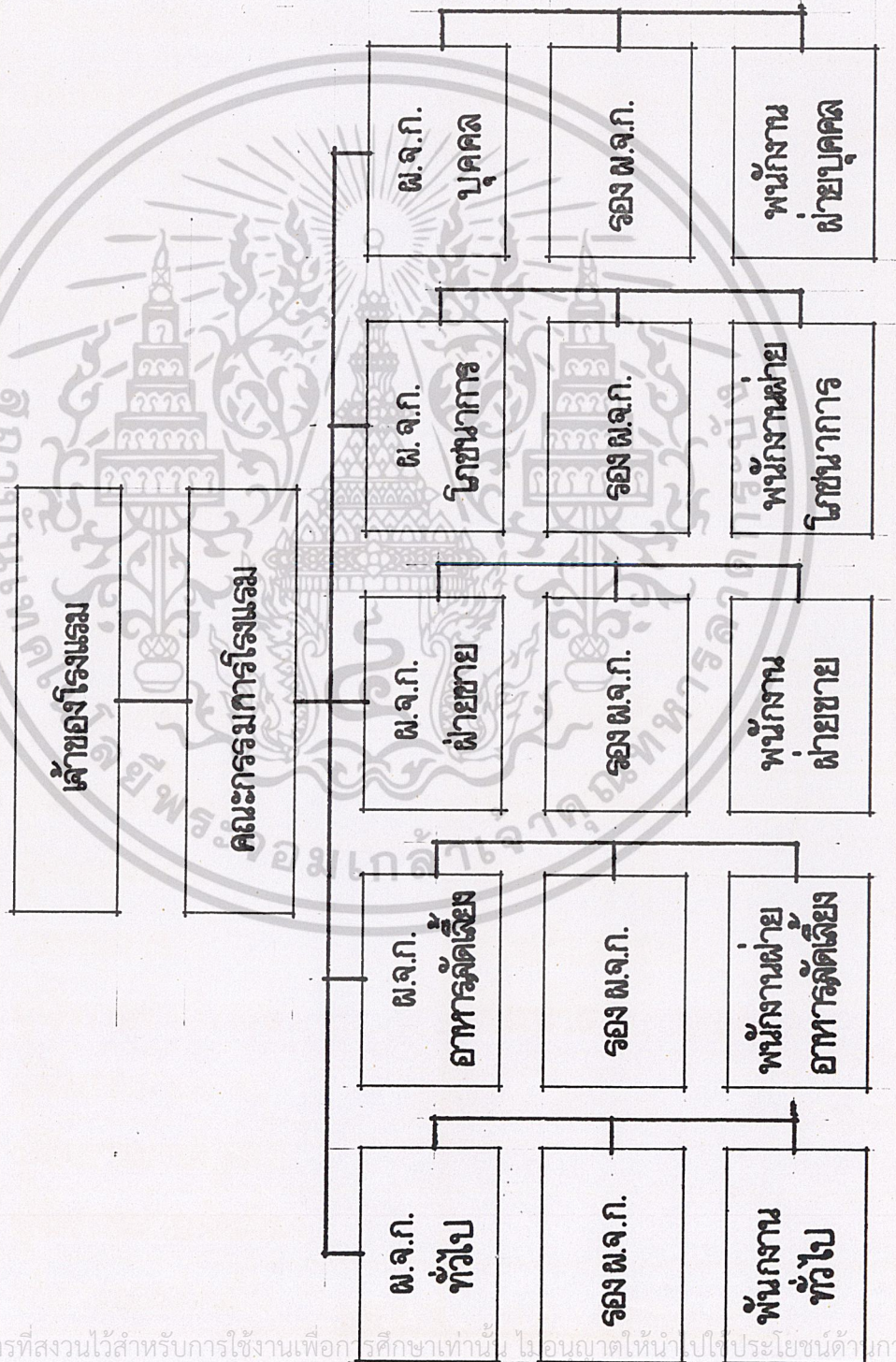
### PRIMARY NEED

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น มิใช่ให้เผยแพร่ให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



### NEED OF PROJET

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น มิอนุญาตให้นำไปเผยแพร่หรือใช้  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ORGANIZATION CHART

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ส่วนสาธารณะ

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง
ทางเข้าหลัก	ทางเข้ารอง
โถงต้อนรับ, ลงทะเบียน	โทรศัพท์สาธารณะ
บริเวณนั่งเล่น, พักผ่อน	บริเวณควบคุมเสียง
เก็บสัมภาระ	ห้องน้ำชาย - หญิง
ยกกระเป๋า, เดินประกาศ	
ธุรการส่วนหน้า	
จองห้องพัก	
ห้องบัญชี, ผู้จัดการ	
ห้องผู้จัดการส่วนหน้า	
ห้องประชาสัมพันธ์	

## ส่วนบริหาร

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง
ผู้จัดการทั่วไป	ทำงานฝ่ายชาย, โฆษณา
ผู้ช่วยผู้จัดการ	ห้องประชุมผู้บริหาร
เลขานุการ	ห้องเก็บของ
ผู้จัดการฝ่ายโฆษณา	ห้องน้ำชาย - หญิง
ผู้จัดการฝ่ายชาย	
ผู้จัดการฝ่ายบุคคล	
ผู้จัดการฝ่ายจัดเลี้ยง	
ทำงานของส่วนอื่น ๆ	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น เมื่ออนุญาตเห็นเบ็ดเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัด DEFINE และต่อ ELEMENT. เอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้