# โครงการเสนอแนะออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน
# เดสโม่บิ๊กไบค์คอมมูนิตี้ จังหวัดเพชรบุรี
# INTERIOR ARCHITECTURAL DESIGN PROPOSAL PROJECT FOR
# DESMO BIGBIKE COMMUNITY PHETCHABURI


ชัญญานิจ ขันธุปัทม์

CHANYANIT KHANTUPAT


วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2562


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

COPYRIGHT 2019
FACULTY OF ARCHITECTURE
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรมภายใน)

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อันธิกา สวัสดิ์ศรี)
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

| | |
|---|---|
| ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อันธิกา สวัสดิ์ศรี | ประธานกรรมการ |
| ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชุมพร มูรพันธุ์ | รองประธานกรรมการ |
| ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วุฒิชัย มณีอินทร์ | กรรมการ |
| ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กชพงศ์ เลขะกุล | กรรมการ |
| ผศ.ดร.ถิรายุ ชุมสาย ณ อยุธยา | กรรมการ |
| ผู้ช่วยศาสตราจารย์ชาติ ภาสวร | กรรมการและเลขานุการ |

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กชพงศ์ เลขะกุล)
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**หัวข้อวิทยานิพนธ์** โครงการเสนอแนะออกแบบสถาปัตยกรรมภายในเดสโม่บิ๊กไบค์คอมมูนิตี้ จังหวัดเพชรบุรี

**นักศึกษา** นางสาวชัญญานิจ ขันธุปัทม์

**รหัสประจำตัว** 58020124

**หลักสูตร** สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

**สาขาวิชา** สถาปัตยกรรมภายใน

**พ.ศ.** 2562

**อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์** ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กชพงศ์ เลขะกุล

## บทคัดย่อ

เนื่องด้วยประเทศไทยมีจำนวนผู้ใช้งานรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆปี ซึ่งผู้ใช้งานกลุ่มนี้มักจะมีการรวมกลุ่มเพื่อท่องเที่ยวระยะไกลไปยังต่างจังหวัดเป็นประจำ แต่สวนทางกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในประเทศไทยที่ไม่สามารถเอื้ออำนวยให้กับสำหรับรถชนิดนี้ได้อย่างครบถ้วน และต้องใช้ทักษะในการขับขี่สูงกว่ารถจักรยานยนต์ปกติ ทั้งนี้ ในภาคเอกชนบางส่วนก็มีการตื่นตัวในเรื่องนี้และได้เตรียมความพร้อมในการรองรับผู้ใช้รถจักรยานยนตีขนาดใหญ่ เช่น มีพื้นที่จอดรถแยกส่วนกับรถจักรยานยนต์ปกติ ทำให้ง่ายต่อการจอด หรือมีอู่ซ่อมรถและบริการให้สำหรับรถจักรยานยนต์ขนาดใหญโดยเฉพาะ แต่ก็ยังไม่ครอบคลุมไปยังผู้ใช้งานทั้งหมด ด้วยปริมาณรถที่เพิ่มขึ้นนั้น ทำให้ยอดอุบัติเหตุบนท้องถนนเพิ่มสูงขึ้นด้วย เนื่องจากขาดทักษะในการขับขี่ การเตรียมความพร้อมในขณะเดินทางที่ไม่เพียงพอ และขาดความรู้ในด้านการป้องกันและรักษาความปลอดภัยเมื่อใช้งานรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ โครงการ DESMO BIGBIKE COMMUNITY จังหวัดเพชรบุรี จึงได้เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองผู้ใช้งานกลุ่มนี้เป็นหลัก ช่วยเพิ่มความพร้อมขณะออกเดินทาง เปิดโอกาสในการให้ความรู้ที่ถูกต้อง รวมไปถึงการเตรียมตัวทั้งด้านอุปกรณ์ป้องกัน ตัวรถจักรยานยนต์และผู้ขับขี่ ช่วยให้เดินทางไปยังจุดหมายได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ

**คำสำคัญ:** รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ คอมมูนิตี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือของผู้ช่วยศาสตราจารย์ กชพงศ์ เลขะกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และคณาจารย์ประจำภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็น ช่วยแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินงาน อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์ ผู้ศึกษาจึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง และขอขอบคุณ คุณธนิฐจ์ วชิรปราการสกุล คุณณัฐฐาภูมิ ศิริวัฒนโภคิณ และ Sense of Space Studio สำหรับข้อแนะนำและความช่วยเหลือในทุก ๆ ด้านในการทำวิทยานิพนธ์นี้

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณบิดามารดา และครอบครัว ซึ่งเปิดโอกาสให้ได้รับการศึกษาเล่าเรียนจนสำเร็จการศึกษา นอกจากนี้ขอขอบคุณเพื่อน ๆ ที่คอยช่วยเหลือและให้กำลังใจผู้วิจัยเสมอมา

ชัญญานิจ ขันธุปัทม์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญ

หน้า

Contents

บทคัดย่อ ..... I
กิตติกรรมประกาศ ..... II
สารบัญ ..... III
สารบัญตาราง ..... VII
สารบัญภาพ ..... VIII
บทที่ 1 ..... 14
1.1 ประวัติความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ ..... 14
1.2 เหตุผลสนับสนุนโครงการ ..... 14
1.2.1 องค์กรรองรับโครงการ ..... 16
1.3 เหตุผลในการเสนอแนะ ..... 16
1.4 วัตถุประสงค์ของโครงการ ..... 17
1.5 กลุ่มเป้าหมาย ..... 17
1.6 ภาพลักษณ์โครงการ ..... 17
1.7 ที่ตั้งและการเข้าถึงโครงการ ..... 17
1.7.1 การวิเคราะห์เพื่อเลือกที่ตั้งโครงการ ..... 17
1.7.2 การวิเคราะห์เพื่อเลือกอาคารที่ตั้ง ..... 25
1.7.3 ที่ตั้งโครงการ ..... 44
1.7.4 การเข้าถึงโครงการ ..... 46
1.8 ลักษณะทางกายภาพของโครงการ ..... 47
1.8.1 ผังบริเวณ ..... 47
1.8.2 ผังอาคาร ..... 48
1.8.3 ผังรูปด้าน ..... 51
1.8.4 ผังรูปตัด ..... 52
1.9 สภาพแวดล้อมโครงการ ..... 53

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.9.1 สภาพภายนอกโครงการ ..... 54
1.10 การวิเคราะห์อาคาร (BUILDING ANALYSIS) ..... 55
1.11 การวิเคราะห์ที่ตั้ง (SITE ANALYSIS) ..... 57
บทที่ 2 ..... 59
2.1 ข้อมูลพื้นฐาน ..... 59
2.1.1 ลักษณะโครงการ ..... 59
2.1.2 ประเภทโครงการ ..... 62
2.1.3 ลักษณะเฉพาะของตัวโครงการ ..... 62
2.1.4 ข้อกำหนดของโครงการ ..... 65
2.1.5 องค์ประกอบพื้นฐาน ..... 73
2.1.6 สายการบริหารพื้นฐาน ..... 74
2.2 ข้อมูลสนับสนุนโครงการ ..... 74
2.2.1 ประวัติโครงการ ..... 74
2.2.2 เอกลักษณ์โครงการ ..... 77
2.2.3 องค์ประกอบของโครงการ ..... 77
2.2.4 ขอบข่ายและขอบเขตของโครงการ ..... 78
2.2.5 สายการบริหารและอัตรากำลัง ..... 80
2.2.6 รายละเอียดและข้อกำหนด ..... 80
2.2.7 รายละเอียดองค์ประกอบของโครงการ ..... 82
บทที่ 3 ..... 83
3.1 พอร์โต้ ชิโน่ (PORTO CHINO) ..... 83
3.1.1 โปรแกรม ..... 83
3.1.2 งานออกแบบ ..... 84
3.1.3 สิ่งที่นำมาใช้ ..... 86
3.2 BOOST FITNESS BKK ..... 90
3.2.1 การออกแบบ ..... 90
3.2.2 โปรแกรม ..... 91
3.2.3 สิ่งที่นำมาใช้ ..... 92
3.3 WAREHOUSE INTERVENTION ..... 96

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.1 โปรแกรม ..... 96
3.3.2 การออกแบบ ..... 97
3.3.3 สิ่งที่นำมาใช้ ..... 101
3.4 R/GA OFFICE ..... 102
3.4.1 การออกแบบ ..... 102
3.4.2 โปรแกรม ..... 103
3.4.3 สิ่งที่นำมาใช้ ..... 104
บทที่ 4 ..... 105
4.1 ประเภทของผู้เข้าใช้โครงการ ..... 105
4.2 กิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ ..... 105
4.3 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพื้นที่ ..... 110
4.4 วิเคราะห์ความต้องการของพื้นที่ 113
บทที่ 5 ..... 117
5.1 สภาพแวดล้อมภายในโครงการ ..... 117
5.2 การวิเคราะห์ ..... 118
5.2.1 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ..... 118
5.2.2 การวิเคราะห์ความสำคัญของขนาดพื้นที่ (Functional Diagram) ..... 120
5.2.3 การวิเคราะห์ขนาดพื้นที่ (Pie Chart) ..... 121
5.2.4 แนวคิดในการออกแบบ ..... 121
5.2.5 การแบ่งเขตพื้นที่ (Zonning) ..... 123
บทที่ 6 ..... 127
6.1 ผังโครงการ ..... 126
6.2 ผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารโครงการ ..... 127
6.3 ผังฝ้าเพดานและอุปกรณ์ไฟฟ้า ..... 130
6.4 ผังวัสดุปูพื้นภายในโครงการ ..... 131
6.5 ผังแสดงประเภทพื้นที่ภายในดครงการ ..... 132
6.6 รูปด้านและรูปตัดอาคาร ..... 133
6.7 รูปทัศนียภาพ ..... 136
6.7.1 HALLWAY ..... 136
6.7.2 CAFÉ AND RESTAURANT ..... 141

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.7.3 DUCATI EXPERIENCE....144
6.7.4 OFFICIAL STORE....147
6.7.5 PADDOCK....150
6.7.6 BIKE CARE....152
6.7.7 MAASAGE....154
6.7.8 CONVINIENCE STORE....156
บรรณานุกรม....157
ภาคผนวก....158

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญตาราง


| ตารางที่ | หน้า |
|---|---|
| 1.1 แสดงการเปรียบเทียบข้อพิจารณาและสรุปผลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมที่สุด | 24 |
| 1.2 แสดงการเปรียบเทียบข้อพิจารณาและสรุปผลอาคารที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมที่สุด | 43 |
| 2.1 ตารางแสดงจำนวนผู้ใช้ยานพาหนะชนิดต่างๆบนทางหลวงสาย 4 ปี พศ.2561 | 75 |
| 2.2 ตารางแสดงจำนวนรถจักรยานยนต์ที่ขึ้นทะเบียนใหม่ย้อนหลัง (จำนวน : คัน) | 76 |
| 2.3 ตารางแสดงยอดผู้บาดเจ็บและผู้เสียชีวิต ตั้งแต่ปี 2560 – 2562 (มิ.ย.) | 76 |
| 2.4 ตารางแสดงขอบข่ายและขอบเขตของโครงการ | 78 |


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญภาพ


| ภาพที่ | หน้า |
|---|---|
| 1.1 แสดงพื้นที่ตั้งโครงการ ตำบลไร่ใหม่พัฒนา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี | 18 |
| 1.2 แสดงภาพที่ตั้ง พื้นที่ A | 18 |
| 1.3 แสดงเส้นทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ | 19 |
| 1.4 แสดงพื้นที่ตั้งโครงการ ตำบลบางเค็ม อำเภอเขาย้อย จังหวัดเพชรบุรี | 20 |
| 1.5 แสดงภาพที่ตั้ง พื้นที่ B | 20 |
| 1.6 แสดงเส้นทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ | 21 |
| 1.7 แสดงพื้นที่ตั้งโครงการ ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา | 22 |
| 1.8 แสดงภาพที่ตั้ง พื้นที่ C | 22 |
| 1.9 แสดงเส้นทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ | 23 |
| 1.10 ภาพแสดงส่วนทางเข้าโครงการ HI-Tech Apparel | 25 |
| 1.11 ภาพแสดงภายในอาคารที่ต่อเติมของโครงการ | 26 |
| 1.12 ภาพแสดงภายในอาคารส่วนต่อเติมเป็นห้องประชุม | 26 |
| 1.13 ภาพมุมมองออกมาจากส่วนสำนักงาน | 27 |
| 1.14 ส่วนโต๊ะทำงานอเนกประสงค์ | 27 |
| 1.15 แสดงส่วนพื้นที่ว่างเพื่อวางเครื่องจักร | 28 |
| 1.16 แสดงส่วนพื้นที่ว่างภายใน วางเครื่องจักรต่างๆได้ | 28 |
| 1.17 ภาพแสดงแปลนพื้นโดยรวมของโครงการ Hi-Tech Apparel | 29 |
| 1.18 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 1 ของโครงการ Hi-Tech Apparel | 30 |
| 1.19 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 2 ของโครงการ Hi-Tech | 31 |
| 1.20 ภาพแสดงรูปด้านของโครงการ Hi-Tech Apparel | 32 |
| 1.21 ภาพแสดงรูปด้านของโครงการ Hi-Tech Apparel | 33 |
| 1.22 ภาพแสดงด้านหน้าของตัวอาคาร Ottobock | 34 |
| 1.23 ภาพแสดงด้านข้างของอาคาร Ottobock | 34 |
| 1.24 ภาพแสดงแปลนอาคารชั้น 1 โครงการ Ottobock | 35 |
| 1.25 ภาพแสดงแปลนอาคารชั้น 2 โครงการ Ottobock | 36 |
| 1.26 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock | 37 |
| 1.27 ภาพแสดงรูปด้านภายในโครงการ Ottobock | 37 |


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.28 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock 38
1.29 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock 39
1.30 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock 40
1.31 แสดงด้านหน้าโครงการส่วนร้านค้า 41
1.32 แสดงทัศนียภาพภายใน 41
1.33 แสดงการวิเคราะห์ตัวอาคาร 42
1.34 แสดงรายละเอียดของตัวโครงการ The Parq 42
1.35 ภาพแสดงแผนที่จังหวัดเพชรบุรี 44
1.36 แผนที่แสดงอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 44
1.37 ภาพแสดงพื้นที่ตำบลไร่ใหม่พัฒนา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 45
1.38 ภาพแสดงพื้นที่ตั้งโครงการริมถนนทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 ตำบลไร่ใหม่พัฒนา 45
1.39 ภาพแสดงพื้นที่โดยรอบของอาคารที่ตั้ง (Hi-tech Apparel) 47
1.40 ภาพแสดงแปลนพื้นโดยรวมของโครงการ Hi-Tech Apparel 48
1.41 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 1 ของโครงการ Hi-Tech Apparel 49
1.42 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 2 ของโครงการ Hi-Tech Apparel 50
1.43 ภาพแสดงรูปด้านของโครงการ Hi-Tech Apparel 51
1.44 ภาพแสดงรูปตัดของโครงการ Hi-Tech Apparel 52
1.45 แสดงการวิเคราะห์อาคาร 55
1.46 แสดงการวิเคราะห์อาคาร 55
1.47 แสดงการวิเคราะห์อาคาร 56
1.48 แสดงการวิเคราะห์อาคาร 56
1.49 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง 57
1.50 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง 57
1.51 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง 58
1.52 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง 58
2.1 ภาพแสดงตัวอย่างการจัดวางองค์ประกอบของจุดพักรถ 61
2.2 ภาพแสดงพื้นที่บริการระหว่างทางโมริยา บนทางด่วนโจบัน (ขาเข้า) ประเทศญี่ปุ่น 61
2.3 Naked Bike(นักเก็ต ไบค์) 63
2.4 Sport Bike(สปอร์ต ไบค์) 63
2.5 Touring Bike(ทัวร์ริ่ง ไบค์) 64

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.6 Chopper Bike(ชอปเปอร์ ไบค์) 64
2.7 แสดงองค์ประกอบพื้นฐานของ Service Area 73
2.8 แสดงผังองค์กรสายการบริหารของโครงการคอมมูนิตี้ 74
2.9 แสดงสายการบริหารและอัตรากำลัง 80
3.1 แผนที่การเดินทางไปยังโครงการพอร์โต้ ชิโน่ 83
3.2 ผังบริเวณ ชั้น 1 โครงการพอร์โต้ชิโน่ 87
3.3 ผังบริเวณ ชั้น 2 โครงการพอร์โต้ชิโน่ 87
3.4 ทางเข้าด้านหน้าโครงการ Porto Chino 88
3.5 ร้านค้า Starbucks Drive-Thru สาขาแรกของประเทศไทย 88
3.6 พื้นที่ภายในโครงการ Porto Chino 89
3.7 ทางเดินเข้าสู่โครงการ Porto Chino 89
3.8 ภาพแสดงภาพรวมของโครงการ BOOST 90
3.9 ภาพแสดงหลักการออกแบบ façade ของโครงการ BOOST 91
3.10 ภาพแสดงอุปกรณ์ FITNESS ภายในโครงการ BOOST 92
3.11 ภาพแสดงแปลนอาคาร ชั้น 1 และ 2 ของโครงการ BOOST 93
3.12 ภาพแสดงทางเชื่อมชั้นสองระหว่างอาคารด้านหน้าของโครงการ BOOST 94
3.13 ล็อคเกอร์สำหรับสมาชิกที่ใช้วิธีเปิดจากคิวอาร์โค้ด 94
3.14 บาร์ภายในโครงการ BOOST 95
3.15 พื้นที่ให้บริการด้านรถยนต์ของโครงการ BOOST 95
3.16 ภาพแสดงด้านหน้าของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 96
3.17 ภาพแสดงการพัฒนาแบบสเปซภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 97
3.18 ภาพแสดงความสัมพันธ์ต่างๆของสเปซภายในโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 97
3.19 ภาพแสดงแปลนอาคารโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 98
3.20 ภาพแสดงรูปด้านอาคารด้านข้างโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 99
3.21 ภาพแสดงรูปด้านอาคารด้านหน้าโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 99
3.22 ภาพแสดงโมเดลตัวอย่างของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 99
3.23 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 100
3.24 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 100
3.25 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 101
3.26 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION 101

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.27 ภาพภายในออฟฟิศใหม่ของ R/GA 102
3.28 ภาพภายในออฟฟิศใหม่ของ R/GA 103
3.29 ภาพแสดงผังเฟอร์นิเจอร์ภายในออฟฟิศ R/GA 104
5.1 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่ 118
5.2 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่ 118
5.3 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่ 119
5.4 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่ 119
5.5 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่ 120
5.6 ภาพแสดงการวิเคราะห์ความสำคัญของขนาดพื้นที่(Functional Diagram) 120
5.7 ภาพแสดงการวิเคราะห์นาดพื้นที่ (Pie Chart) 121
5.8 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ 121
5.9 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ 122
5.10 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ 122
5.11 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ 123
5.12 ภาพแสดงผังบริเวณเดิม 123
5.13 ภาพแสดงผังบริเวณแบบวิเคราะห์ใหม่ 124
5.14 ภาพแสดงวัสดุที่ใช้ในตัวโรงงาน 125
5.15 ภาพแสดงทัศนีภาพภายในโรงงาน 126
5.16 ภาพแสดงทัศนีภาพภายในโรงงาน 126
6.1 ภาพแสดงผังโครงการหลักโดยรวม 127
6.2 ภาพแสดงผังโครงการฝั่งซ้าย 128
6.3 ภาพแสดงผังโครงการฝั่งขวา 129
6.4 ภาพแสดงผังดวงโคมภายในโครงการ 130
6.5 ภาพแสดงผังพื้นภายในโครงการ 131
6.6 ภาพแสดงผังโซนนิ่งภายในโครงการ 132
6.7 ภาพแสดงรูปด้านหน้าของโครงการ 133
6.8 ภาพแสดงรูปด้านข้างของโครงการ 134
6.9 ภาพแสดงรูปตัดของโครงการ 135
6.10 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 136
6.11 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 137

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.12 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 137
6.13 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 138
6.14 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 138
6.15 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 139
6.16 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 139
6.17 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 140
6.18 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY 140
6.19 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT 141
6.20 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT 142
6.21 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT 142
6.22 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT 143
6.23 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT 143
6.24 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE 144
6.25 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE 145
6.26 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE 145
6.27 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE 146
6.28 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE 146
6.29 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE 147
6.30 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE 148
6.31 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE 148
6.32 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE 149
6.33 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE 149
6.34 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK 150
6.35 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK 150
6.36 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK 151
6.37 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK 151
6.38 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE 152
6.39 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE 152
6.40 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE 153
6.41 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE 153

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.42 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน MASSAGE 154
6.43 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน MASSAGE 155
6.44 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน MASSAGE 155
6.45 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CONVINIENCE STORE 156
6.46 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CONVINIENCE STORE 156

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 1

# บทนำ

## 1.1 ประวัติความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

เนื่องจากปัจจุบันในประเทศมีจำนวนผู้ใช้งานรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่นๆ การเพิ่มของจำนวนผู้ใช้ที่มีความต้องการเฉพาะตัวเหล่านี้ ทำให้ก่อเกิดปัญหาทั้งในด้านการใช้เส้นทางในการสัญจร การใช้พื้นที่มากกว่าปกติเพื่อจอดรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ การประสบอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นบ่อยครั้ง รวมถึงการสร้างจิตสำนึกที่ดีในการขับขี่รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ที่ยังไม่เพียงพอ จากปัญหาต่างๆเหล่านี้ทำให้ในบางพื้นที่ได้เริ่มตื่นตัวมากขึ้น เช่น ในห้างสรรพสินค้าชั้นนำได้มีการสำรองพื้นที่สำหรับจอดรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ไว้โดยเฉพาะ ทางด้านผู้ค้ารถจักรยานยนต์รายใหญ่ก็ได้มีการเปิดให้มีการอบรมด้านการขับขี่ปลอดภัยให้แก่รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่แต่ก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างทั่วถึง อีกทั้งพฤติกรรมของผู้ใช้ที่ชื่นชอบในการขับรถเพื่อท่องเที่ยวในพื้นที่ต่างๆและจะมีระยะทางที่ไกลกว่าการใช้รถจักรยานยนต์ขนาดปกติมาก มักเดินทางกันเป็นกลุ่มใหญ่ ทำให้ต้องการพื้นที่ที่รองรับการใช้ในส่วนของผู้ใช้งานและการดูแลรักษารถประเภทนี้โดยเฉพาะเมื่อต้องออกเดินทาง

ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้โครงการ DESMO Community Space ได้เกิดขึ้น โดยใช้พื้นที่ริมเส้นทางหลักของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 37 เป็นพื้นที่ในการก่อสร้าง ด้วยเหตุเพราะเส้นทางนี้มีการรองรับการใช้งานของผู้ขับขี่รถจักรยานยนต์ได้เป็นจำนวนมาก อัตราการของผู้ใช้รถจักรยานยนต์มากกว่าเส้นทางหลักเส้นอื่นๆ มีการใช้เส้นทางนี้ตลอดปีทั้งในด้านการเดินทางเพื่อกลับภูมิลำเนาและด้านการท่องเที่ยวในภาคใต้และประเทศใกล้เคียง ทำให้เหมาะสมกับการสร้างพื้นที่นี้มากที่สุด อีกทั้งยังได้นำเอกลักษณ์ของความปราดเปรียว รวดเร็วและแข็งแกร่งของรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่มาใช้ในการออกแบบพื้นที่ให้เหมาะสมกับการใช้งานและความชื่นชอบของผู้ใช้ เพื่อสามารถรองรับทั้งการพักผ่อนที่เพียงพอเพื่อให้เดินทางต่อได้ไกลขึ้นและปลอดภัยขึ้น การสร้างสังคมคุณภาพของผู้ใช้รถ ช่วยลดปัญหาการเกิดอุบัติเหตุอันเนื่องมาจากความไม่พร้อมของสภาพร่างกายและรถจักรยานยนต์ที่ไม่รับการบำรุงรักษาอย่างถูกวิธี อีกทั้งยังสามารถสร้างภาพลักษณ์และจิตสำนึกที่ดีต่อรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่จากสังคมเล็กๆไปสู่ระดับประเทศได้

## 1.2 เหตุผลสนับสนุนโครงการ

จากการศึกษาค้นคว้าของหน่วยงานต่างๆในประเทศไทยพบว่า มีการเกิดโครงการเกี่ยวกับการคมนาคมและการสร้างพื้นที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้เส้นทางต่างๆทั้ง Truck Rest , Rest Area , Service Area และ Service Center เป็นจำนวนกว่า 21 แห่ง เริ่มดำเนินการในปี 2563 โดยปัจจุบันได้เปิดยื่นซองประมูลของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา และบางใหญ่-กาญจนบุรี เป็นสัมปทาน 30 ปี มูลค่ารวมกว่า 6.1 หมื่นล้านบาท และจะพิจารณาข้อเสนอเอกชน ต่อรองสัญญา และเสนออนุมัติพร้อมลงนามสัญญาร่วมทุน ในเดือน ธ.ค. 2562 อีกทั้ง"ธานินทร์ สมบูรณ์" อธิบดีกรมทางหลวง (ทล.) ได้เปิดเผยว่ายังมีแผนพัฒนาจุดพักรถ อีก 36 แห่งทั่งประเทศไทย โดยเปิดบริการจริงไปแล้ว 2 แห่ง กำลังดำเนินการสร้าง 4 แห่ง และกำลังจัดทำแผน อีก 30 แห่ง โดยภายในจะประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ประกอบด้วยห้องน้ำ ศาลาพักผ่อน น้ำดื่ม ระบบอำนวยความปลอดภัย กล้อง CCTV ไฟฟ้าแสงสว่าง และเจ้าหน้าที่ รปภ. 24 ชั่วโมง โดยในแผนยัง มีรายชื่อของเส้นทางลงใต้อย่างเช่นจังหวัดเพชรบุรีอยู่อีกด้วย

ข้อมูลสำคัญอีกหนึ่งประการคือปัจจุบันกรมทางหลวงได้เกิดโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (Intercity Motorways) มีทั้งทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 6 สายบางปะอิน – นครราชสีมา , ทาง หลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 81 สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี , ทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 สายกรุงเทพฯ – บ้านฉาง ช่วงพัทยา – มาบตาพุด มูลค่ารวม 2 แสนล้านบาท ยังไม่รวมถึงโครงการสร้างเส้นทาง หลักอื่นๆที่กำลังอยู่ในแผนพัฒนาและขออนุมัติอีกมากมายเช่น มอเตอร์เวย์นครปฐม-ชะอำ , หาดใหญ่ – ชายแดนมาเลเซีย เป็นต้น

เมื่อสืบค้นไปยังยอดขายของรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่แล้วพบว่ายอดขายของรถประเภทนี้ได้เพิ่มขึ้น แบบก้าวกระโดด โดย ปี 2555 ขายได้ 6,206 คัน ปี 2556 ขายได้ 13,423 คัน ปี 2557 ขายได้ 16,603 คัน ปี 2558 ขายได้ 19,962 คัน ปี 2559 ขายได้ 23,985 คัน ปี 2560 ครึ่งปีแรก ขายได้ 17,098 คัน และข้อมูลใน การคาดการณ์ในปี 62 จาก เอพี ฮอนด้า ระบุว่าตลาดของรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่จะเติบโตขึ้นอีกสวนทางกับ รถจักรยานยนต์ขนาดเล็กที่ยอดขายจะลดลงอันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ อีกทั้งมีข้อมูลของสำนักงาน สถิติแห่งชาติว่าด้วยเรื่องการสำรวจพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวของชาวไทย พศ.2559 เผยว่าประชากร จำนวน 26.3% ของประชากรไทยได้เดินทางไปยังภาคใต้เพื่อท่องเที่ยว/ต้องการพักผ่อน ซึ่งน้อยกว่าประชากรที่ เดินทางไปยังภาคตะวันออกที่มีจำนวน 46.7% แต่เป็นเส้นทางที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบถ้วนแล้ว

จากข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นว่าทางส่วนภาครัฐและภาคเอกชนในประเทศไทยกำลังพัฒนาเส้นทางต่างๆ ทั่วประเทศเพื่อรองรับกับผู้ใช้งานที่เพิ่มมากขึ้น และยังช่วยอำนวนความสะดวกต่างๆในขณะเดินทางโดยสร้าง จุดพักรถและสถานที่บริการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง โครงการทั้งหมดนี้จึงสัมพันธ์กับ DESMO Community Space and Rest Area ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งในระดับจังหวัดไปถึงระดับประเทศได้อย่างแน่นอน

(ที่มา : http://bhs.doh.go.th/download/traffic )

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*1.2.1 องค์กรรองรับโครงการ*

**กรมทางหลวง** เป็นหน่วยงานสังกัดกระทรวงคมนาคม มีหน้าที่ดำเนินการก่อสร้าง ควบคุม บูรณะ และบำรุงรักษาทางหลวง ทางหลวงพิเศษ ทางหลวงแผ่นดิน และทางหลวงสัมปทาน เพื่ออำนวยความสะดวกรวดเร็วและปลอดภัยในทางหลวงทั่วประเทศ เอื้อประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การปกครอง ความมั่นคงและการป้องกันประเทศ

**กรมการขนส่งทางบก** เป็นกรมที่ทำหน้าที่ควบคุมและจัดระเบียบการขนส่งทางถนนภายในประเทศและระหว่างประเทศ จดทะเบียนและเก็บภาษีรถและออกใบอนุญาตขับรถ พัฒนาระบบการขนส่งทางถนนและการใช้รถ ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก กฎหมายว่าด้วยรถยนต์ กฎหมายว่าด้วยล้อเลื่อน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ร่วมมือและประสานงานกับองค์การและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในด้านการขนส่งทางบกและในส่วนที่เกี่ยวกับอนุสัญญาและความตกลงระหว่างประเทศ เฉพาะรถของพลเรือน และรถราชการ ไม่รวมถึงรถที่ใช้ในกิจการพิเศษของทหารและตำรวจ

**1.3 เหตุผลในการเสนอแนะ**

เนื่องจากปัจจุบันมีจำนวนประชากรที่ใช้รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่เป็นจำนวนมากขึ้น แต่ยังไม่มีพื้นที่ที่สามารถตอบสนองการใช้งานเช่นการเดินทางไกลเป็นกลุ่มใหญ่ได้อย่างแท้จริง ประกอบกับการเพิ่มจำนวนของอุบัติเหตุบนท้องถนน ซึ่งรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่จะได้รับความเสี่ยงมากกว่า เนื่องจากต้องใช้ความสามารถในการขับขี่สูงกว่าปกติ ต้องมีความระมัดระวัง รอบคอบ รวมไปถึงการใช้อุปกรณ์ป้องกันและการเตรียมสมรรถภาพรถให้พร้อมในการเดินทาง เมื่อได้ศึกษาไปถึงส่วนของภาครัฐแล้ว ยังพบว่ามีโครงการการจัดตั้งพื้นที่จุดพักรถ ในบริเวณติดทางหลวงต่างๆเป็นจำนวนหลายโครงการ ทั้งดำเนินการไปแล้ว และกำลังรออนุมัติ แสดง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ให้เห็นว่าทางภาครัฐก็เล็งเห็นถึงความสำคัญของพื้นที่ที่อำนวยความสะดวกให้กับนักเดินทางเช่นกัน ด้วยเหตุผลข้างต้นที่กล่าวมาทำให้ Community space สำหรับรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ก่อตั้งขึ้นได้และจะส่งผลในการช่วยแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งทางด้านอุบัติเหตุ พื้นที่อำนวยความสะดวกที่ไม่เพียงพอ และการเตรียมความพร้อมทางด้านอุปกรณ์และตัวบุคคล

**1.4 วัตถุประสงค์ของโครงการ**

1.เป็นสถานที่พักของผู้ใช้รถเพื่อให้สามารถเดินทางต่อได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ

2.เป็นพื้นที่สำหรับพบปะสังสรรค์ แลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ของผู้ใช้รถจักรยานยนต์

3.เปิดโอกาสให้ผู้ใช้รถจักยานยนต์ได้รับการตรวจเช็คสภาพรถและรับคำแนะนำการดูแลอย่างถูกวิธีจากช่างผู้เชี่ยวชาญ

4.เพื่อเผยแพร่ ส่งเสริมจิตสำนึกที่ดีในการขับขี่ และการเตรียมความพร้อมเมื่อต้องใช้รถจักรยานยนต์

**1.5 กลุ่มเป้าหมาย**

1.ผู้ขับขี่รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ที่สัญจรผ่าน

2.ผู้ที่สัญจรผ่านด้วยพาหนะอื่นๆ

**1.6 ภาพลักษณ์โครงการ**

เป็นอาคารแนวยาวขนาดกลาง ตั้งอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 37 ฝั่งขาออก พื้นที่ทั้งหมดของโครงการถูกสร้างขึ้นเพื่อรองรับการใช้งานรถจักรยานยนต์เป็นหลัก มีการนำเอกลักษณ์ เส้นสาย ความรู้สึกของรถจักยานยนต์ขนาดใหญ่มาใช้ในการออกแบบตกแต่ง ในบริเวณพื้นที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆมากมาย เช่น ที่จอดรถ ร้านอาหาร คาเฟ่ ห้องสมุด อู่บำรุงรักษา สถานีบริการน้ำมัน รวมไปถึงห้องพักรับรองให้แก่ผู้มาใช้บริการ มีกล้อง CCTV ติดตั้งทั่วบริเวณ และระบบรักษาความปลอดภัยอย่างครบถ้วน

**1.7 ที่ตั้งและการเข้าถึงโครงการ**

1.7.1 *การวิเคราะห์เพื่อเลือกที่ตั้งโครงการ*

**ลักษณะอันพึงประสงค์ในการเลือกที่ตั้ง**

1.โดยรอบขาดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับนักเดินทาง

2.มีแหล่งท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียงหรือเป็นทางผ่าน

3.มีการสัญจรมากและตลอดเวลาและรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่สามารถสัญจรผ่านได้

4.สามารถเข้าถึงได้ง่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**1.ตำแหน่งและลักษณะพื้นที่ตั้ง A**

ที่ดินเปล่ามีลั้วล้อมรอบ ภายในเป็นลานดินกว้างถูกปกคลุมด้วยหญ้า มีไม้ยืนต้นขึ้นเป็นระยะ ที่ดินอยู่ติดกับริมถนนทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 (ทางเลี่ยงเมือง) ขาออกจากกรุงเทพมหานคร เป็นถนน 3 เลน มีการจราจรเพื่อเดินทางไปสู่ภาคใต้ตลอดเวลาทั้งรถยนต์และรถจักรยานยนต์

| | |
|---|---|
| ที่อยู่ | ตำบลไร่ใหม่พัฒนา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 76120 |
| พิกัดที่ตั้งโครงการ | 12.635223, 99.859605 |
| พื้นที่โครงการ | 5,500 ตารางเมตร |

ภาพที่ 1.1 แสดงพื้นที่ตั้งโครงการ ตำบลไร่ใหม่พัฒนา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ภาพที่ 1.2 แสดงภาพที่ตั้ง พื้นที่ A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**สภาพแวดล้อมโดยรอบ**

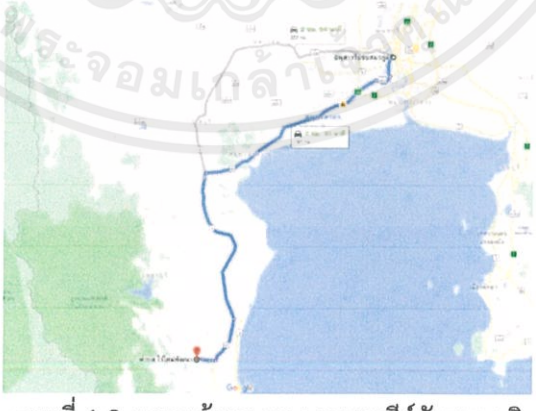
**ทิศเหนือ** ติดกับโรงเรียนศึกษาสงเคราะห์และชุมชนขนาดเล็ก

**ทิศตะวันตก** ติดกับถนนเพชรเกษม
( ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 37 )

**ทิศตะวันออก** ติดกับพื้นที่การเกษตร

**ทิศใต้** ติดกับศูนย์วิจัยและพัฒนาการเกษตรเพชรบุรี

**เส้นทางการเข้าถึงโครงการ**



ภาพที่ 1.3 แสดงเส้นทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

**การเข้าถึงโครงการ** รถยนต์ส่วนตัว / รถจักรยานยนต์ / รถโดยสารประจำทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อดี 1) เป็นเส้นทางเลี่ยงเมืองหัวหินเพื่อไปสู่ภาคใต้ มีการสัญจรตลอดเวลา

2) เป็นพื้นที่กำลังพัฒนา มีที่ดินเปล่าจำนวนมาก สิ่งอำนวยความสะดวกไม่มาก เหมาะกับการสร้างพื้นที่ที่รองรับการเดินทาง

3) เป็นทางผ่านไปสู่จุดหมายสำคัญทางภาคใต้หลายแห่ง

ปัญหา 1) เข้าถึงได้ยากด้วยการเดินเท้า เพราะมีชุมชนโดยรอบจำนวนน้อย

**2.ตำแหน่งและลักษณะพื้นที่ตั้ง B**

เป็นที่ดินเปล่า ไม่มีไม้ยืนต้นและหญ้าขึ้นในบริเวณที่ดิน ภายในที่ดินพบสิ่งก่อสร้างเก่าที่ไม่ได้ใช้งานแล้ว ตั้งอยู่บริเวณติดทางหลวงหมายเลข 4 ขาออกซึ่งเป็นเส้นทางหลักไปสู่ภาคใต้ เป็นถนน 3 เลน

**ที่อยู่** ตำบลบางเค็ม อำเภอเขาย้อย จังหวัดเพชรบุรี 76140
**พิกัดที่ตั้งโครงการ** 13.273521, 99.820100
**พื้นที่โครงการ** 6,000 ตารางเมตร

ภาพที่ 1.4 แสดงพื้นที่ตั้งโครงการ ตำบลบางเค็ม อำเภอเขาย้อย จังหวัดเพชรบุรี

ภาพที่ 1.5 แสดงภาพที่ตั้ง พื้นที่ B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**สภาพแวดล้อมโดยรอบ**

**ทิศเหนือ** ติดกับที่ดินเปล่า

**ทิศตะวันตก** ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 4 และบริษัทเอชเล่อร์ ไทยนิต

**ทิศตะวันออก** ติดกับที่ดินเปล่า

**ทิศใต้** ติดกับชุมชนบ้านกล้วยหมู่ 5

**เส้นทางการเข้าถึงโครงการ**

ภาพที่ 1.6 แสดงเส้นทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

**การเข้าถึงโครงการ** รถยนต์ส่วนตัว / รถจักรยานยนต์ / รถโดยสารประจำทาง

ข้อดี 1) เป็นเส้นทางหลักสู่ภาคใต้ การสัญจรหนาแน่น

2) มีแหล่งท่องเที่ยวตลอดทาง สามารถแวะท่องเที่ยวได้

ปัญหา 1) มีชุมชนจำนวนมากตลอดข้างทาง ทำให้โครงการไม่โดดเด่นนักในเรื่องการใช้งาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**3.ตำแหน่งและลักษณะพื้นที่ตั้ง C**

พื้นที่ดินเปล่ารูปสี่เหลี่ยมซึ่งอยู่ติดกับถนนมิตรภาพขาออก 3 เลนมุ่งหน้าสู่ภาคอีสาน มีรถสัญจรผ่านตลอดเวลาเพราะเป็นเส้นทางหลักของนักเดินทาง โดยรอบส่วนมากเป็นพื้นที่เปล่า ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก และยังพบศูนย์ฝึกวิทยายุทในบริเวณใกล้เคียง

**ที่อยู่** ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา 30130
**พิกัดที่ตั้งโครงการ** 14.721029, 101.494653
**พื้นที่โครงการ** 8,035 ตารางเมตร

ภาพที่ 1.7 แสดงพื้นที่ตั้งโครงการ ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

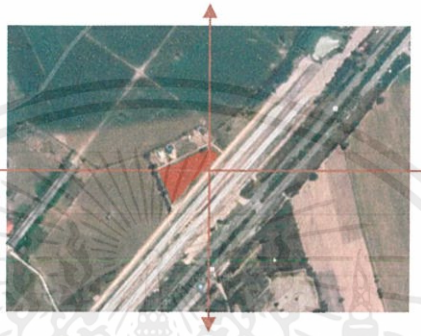
ภาพที่ 1.8 แสดงภาพที่ตั้ง พื้นที่ C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**สภาพแวดล้อมโดยรอบ**

**ทิศเหนือ** ติดกับที่ดินเปล่า

**ทิศตะวันตก** ติดกับที่ดินเปล่า



**ทิศตะวันออก** ติดกับถนนมิตรภาพ

**ทิศใต้** ติดกับกองรักษาการณ์ ศูนย์ฝึกยุทธวิธีตำรวจกลาง

**เส้นทางการเข้าถึงโครงการ**

ภาพที่ 1.9 แสดงเส้นทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

**การเข้าถึงโครงการ** รถยนต์ส่วนตัว / รถจักรยานยนต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อดี 1) เป็นเส้นทางหลักไปยังภาคอีสานทั้งหมด

2) ผ่านเมืองใหญ่ เช่น สระบุรี ทำให้สามารถแวะพักได้ก่อน 1 จุด

3) มีโครงการพัฒนาเส้นทางในพื้นที่นี้หลายโครงการ

ปัญหา 1) ไม่สามารถเดินทางมาโดยรถประจำทางได้

2) ผู้คนส่วนมากเดินทางเพื่อกลับภูมิลำเนา ไม่ใช่เพื่อการท่องเที่ยว

*การพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการ*

ตาราง 1.1 แสดงการเปรียบเทียบข้อพิจารณาและสรุปผลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมที่สุด

| ข้อพิจารณาสถานที่ | กรณี A | กรณี B | กรณี C |
|---|---|---|---|
| 1. โดยรอบขาดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับนักเดินทาง | 4 | 1 | 3 |
| 2. มีแหล่งท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียงหรือเป็นทางผ่าน | 3 | 2 | 2 |
| 3. มีการสัญจรมากและตลอดเวลาและรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่สามารถสัญจรผ่านได้ | 4 | 4 | 1 |
| 4. สามารถเข้าถึงได้ง่าย | 3 | 3 | 1 |
| สรุปผล | 14 | 11 | 7 |

**เกณฑ์การให้คะแนน** 4 = เหมาะสมที่สุด ,3 = เหมาะสมมาก ,2 = เหมาะสมปานกลาง ,1 = เหมาะสมน้อยที่สุด

**ผลประกอบการวิเคราะห์ :** ตำบลไร่ใหม่พัฒนา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 76120

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.7.2 *การวิเคราะห์เพื่อเลือกอาคารที่ตั้ง*

**ลักษณะอันพึงประสงค์ในการเลือกอาคารที่ตั้ง**

1. อาคารที่มีพื้นที่ภายในกว้าง สามารถตกแต่ง ต่อเติมพื้นที่ภายในและโครงสร้างบางส่วนได้
2. โครงสร้างสามารถรับสิ่งของ รถ หรืออุปกรณ์ที่มีน้ำหนักมากได้
3. อาคารสามารถรองรับคนจำนวนมากในคราวเดียวได้เนื่องจากเป็น community space

**1.อาคารที่ตั้ง A**

อาคารโครงการ Hi-Tech Apparel ( โครงการผลิตชิ้นส่วนตัวอย่างเสื้อผ้า )

**Owner** Sense of Space Design Consultant CO.LTD

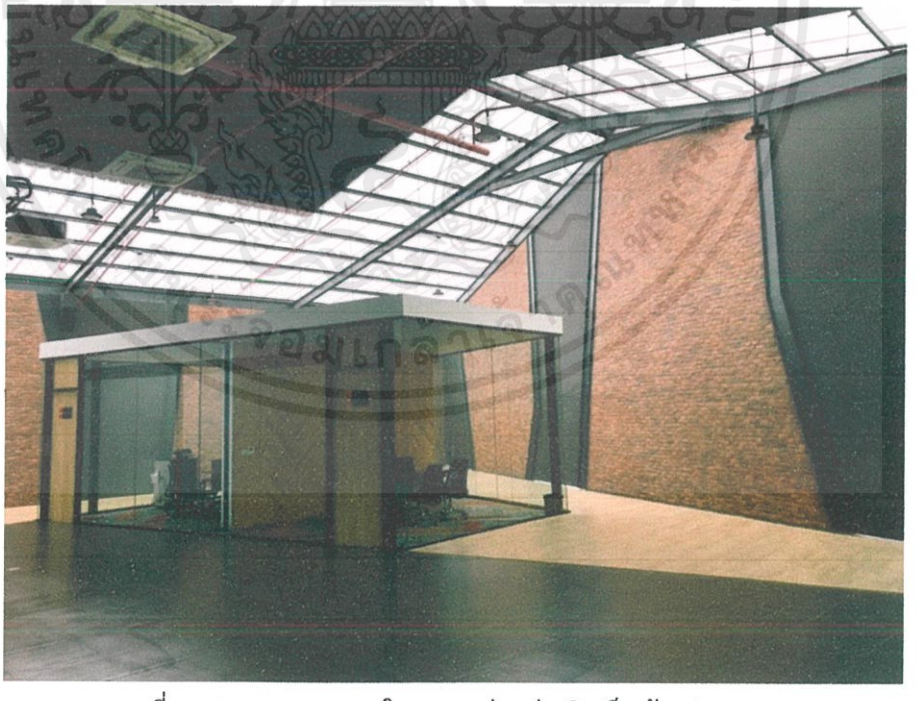
**ลักษณะของอาคาร**

- อาคารโกดังขนาดใหญ่ ตั้งอยู่แบบ Stand Alone สแปนเสากว้าง สามารถต่อเติมชั้นลอย หรือทำโครงสร้างผนังเพิ่มจากเดิมได้ อาคารดูทันสมัย มีการตกแต่ง ไม่เหมือนโกดังทั่วๆไป
- อาคารมีเพดานสูง ตกแต่งด้วยสัจจะวัสดุทั้งภายในและภายนอก เผยให้เห็นโครงสร้างทั้งอาคาร
- พื้นที่ภายในเป็นพื้นที่ราบ ระนาบเดียว โครงสร้างสามารถรับน้ำหนักมากๆได้เพราะตั้งอยู่กับพื้นดิน
- มีช่องแสงทั่งทั้งอาคาร ทั้งระนาบเพดานและผนัง ทำให้โกดังดูไม่ปิดทึบ ปลอดโปร่ง

ภาพที่ 1.10 ภาพแสดงส่วนทางเข้าโครงการ HI-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 1.11 ภาพแสดงภายในอาคารที่ต่อเติมของโครงการ



ภาพที่ 1.12 ภาพแสดงภายในอาคารส่วนต่อเติมเป็นห้องประชุม

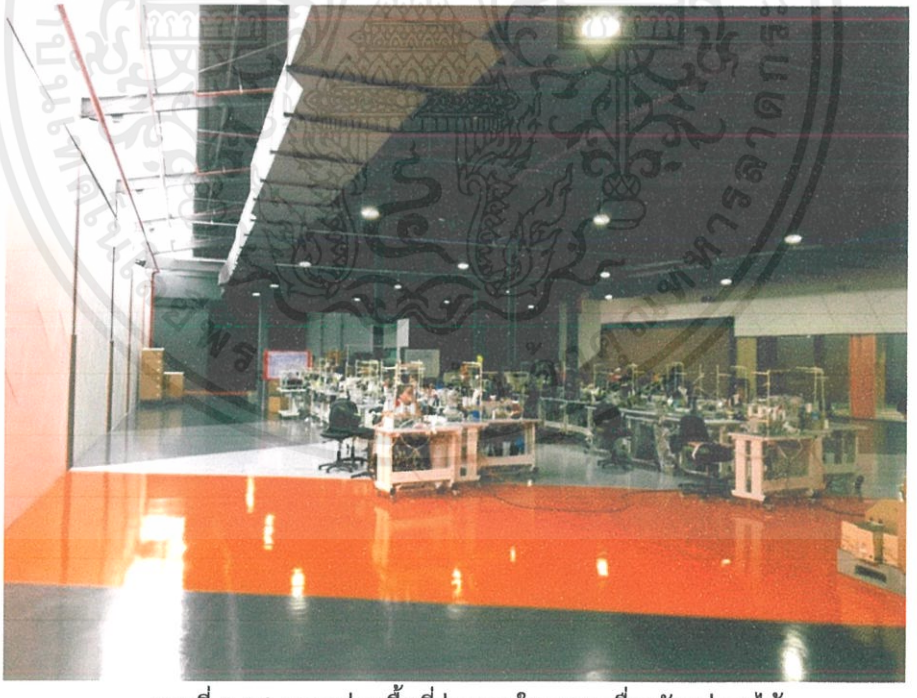
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 1.13 ภาพมุมมองออกมาจากส่วนสำนักงาน

ภาพที่ 1.14 ส่วนโต๊ะทำงานอเนกประสงค์

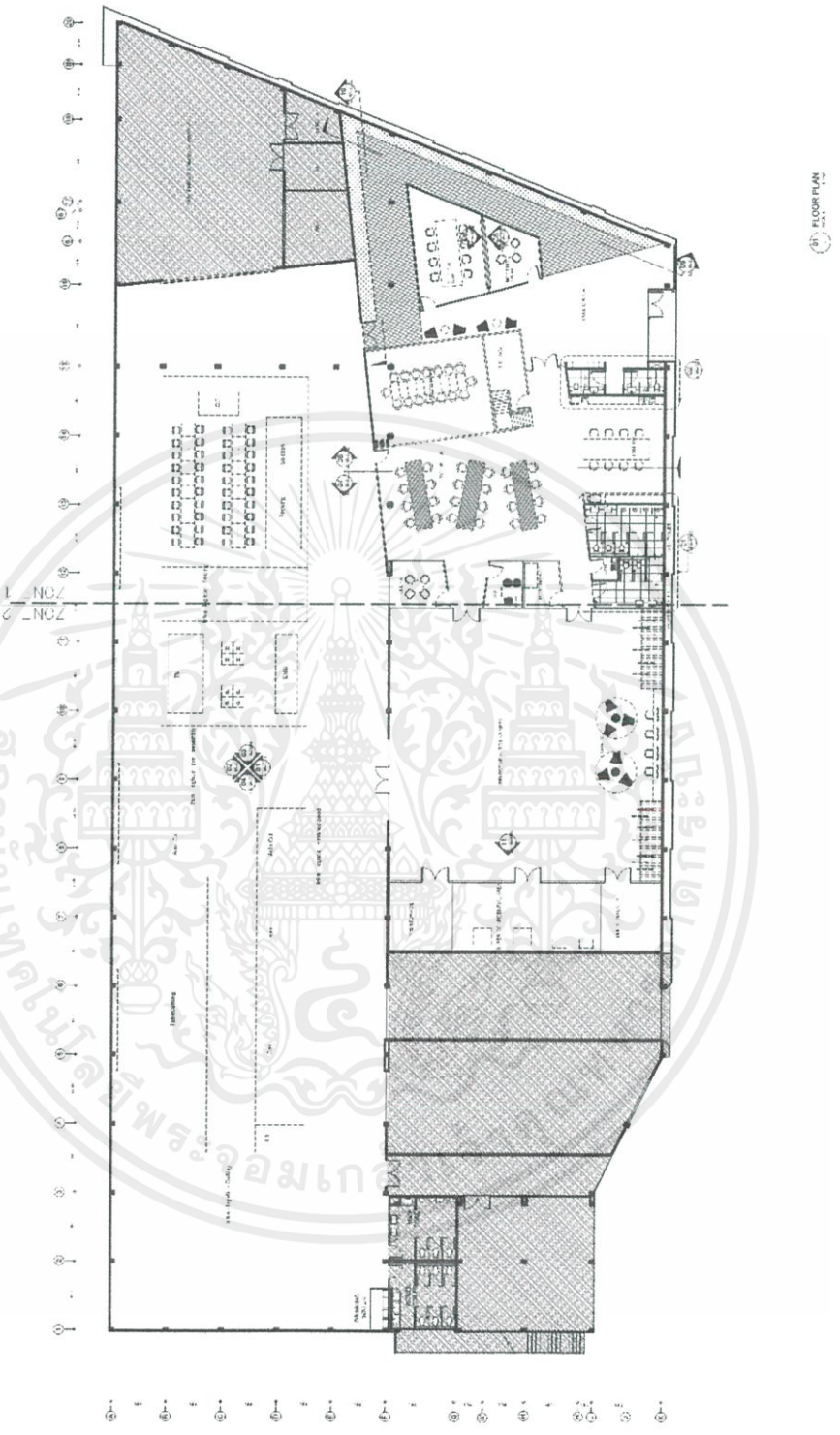
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 1.15 แสดงส่วนพื้นที่ว่างเพื่อวางเครื่องจักร



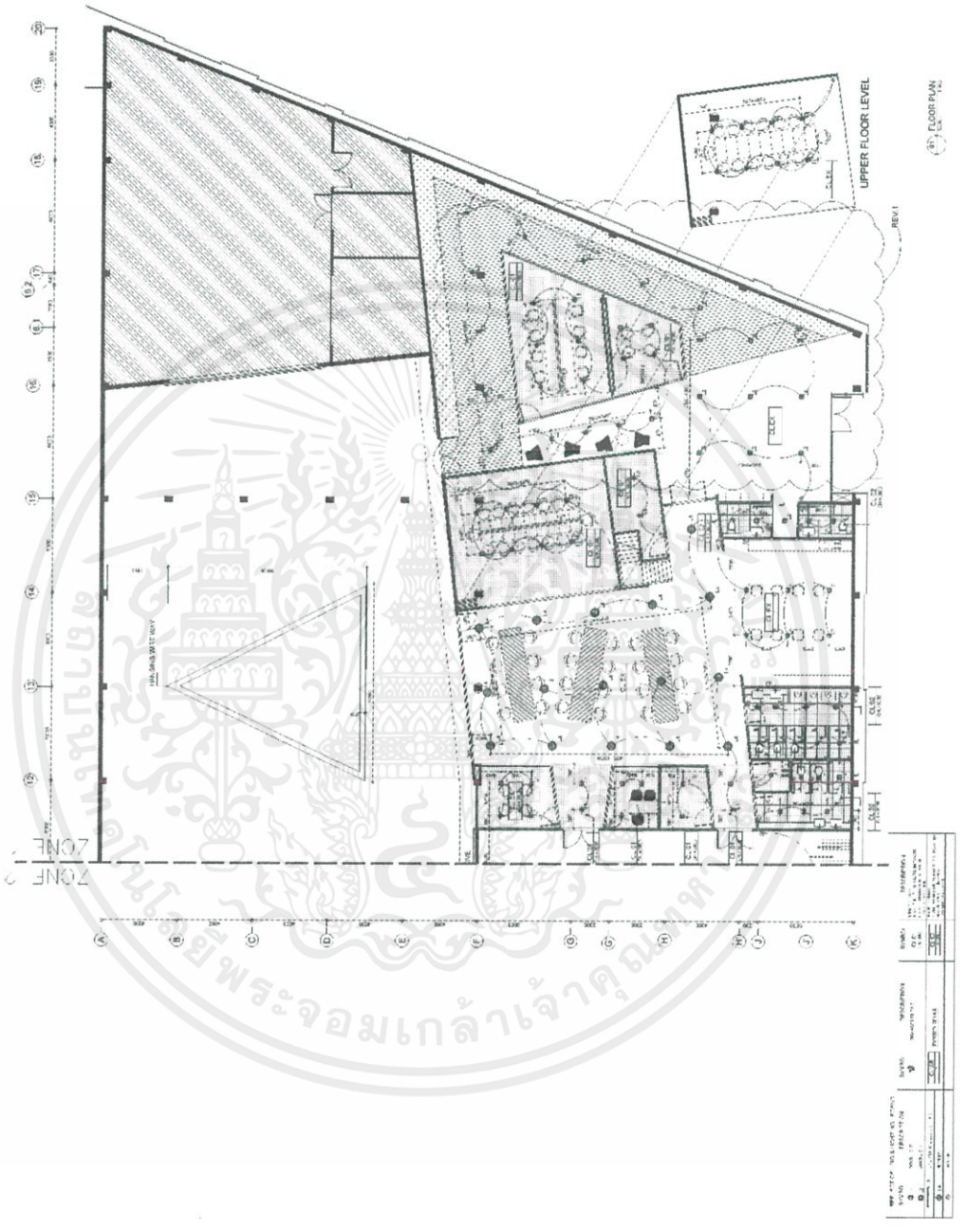
ภาพที่ 1.16 แสดงส่วนพื้นที่ว่างภายใน วางเครื่องจักรต่างๆได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



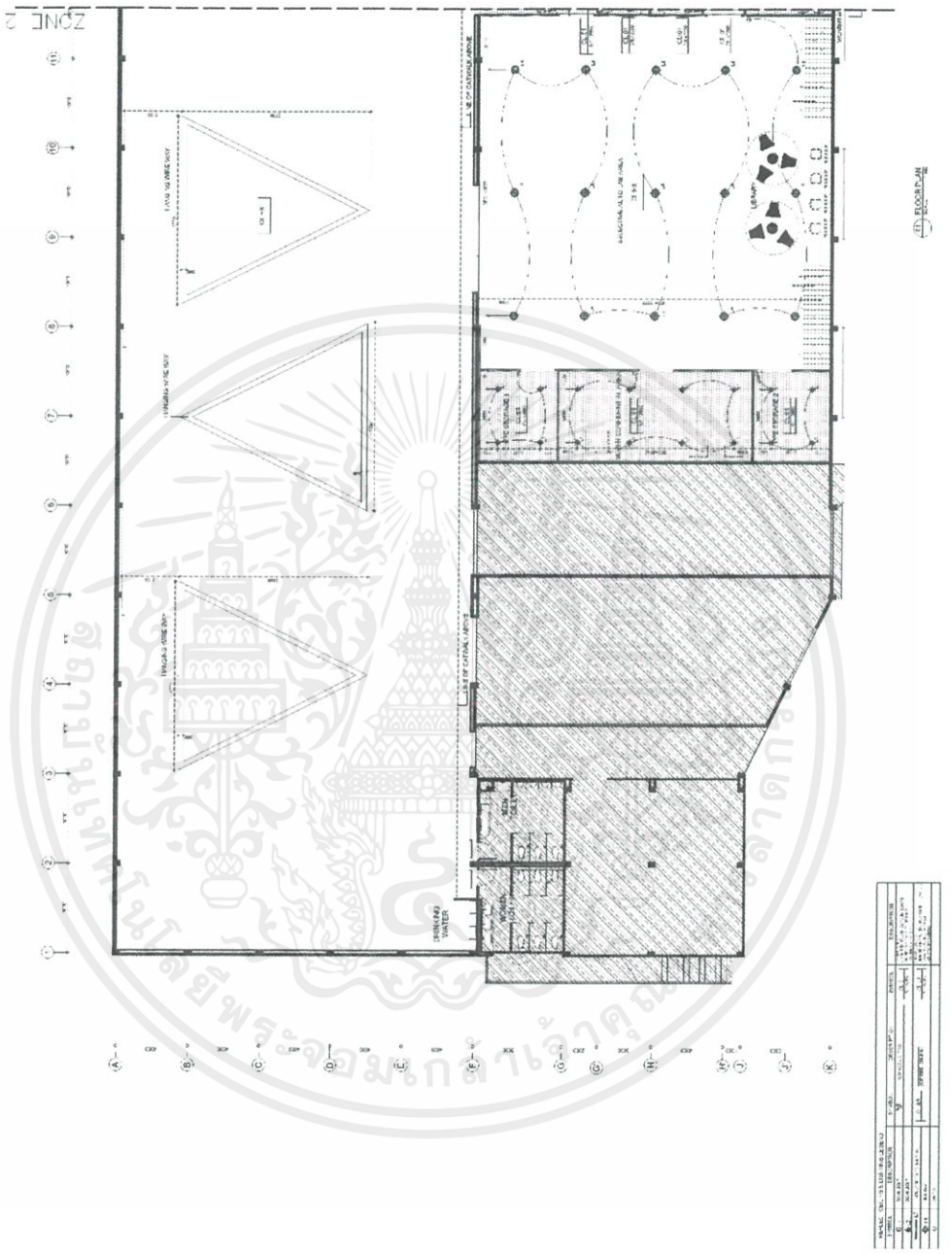
ภาพที่ 1.17 ภาพแสดงแปลนพื้นโดยรวมของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



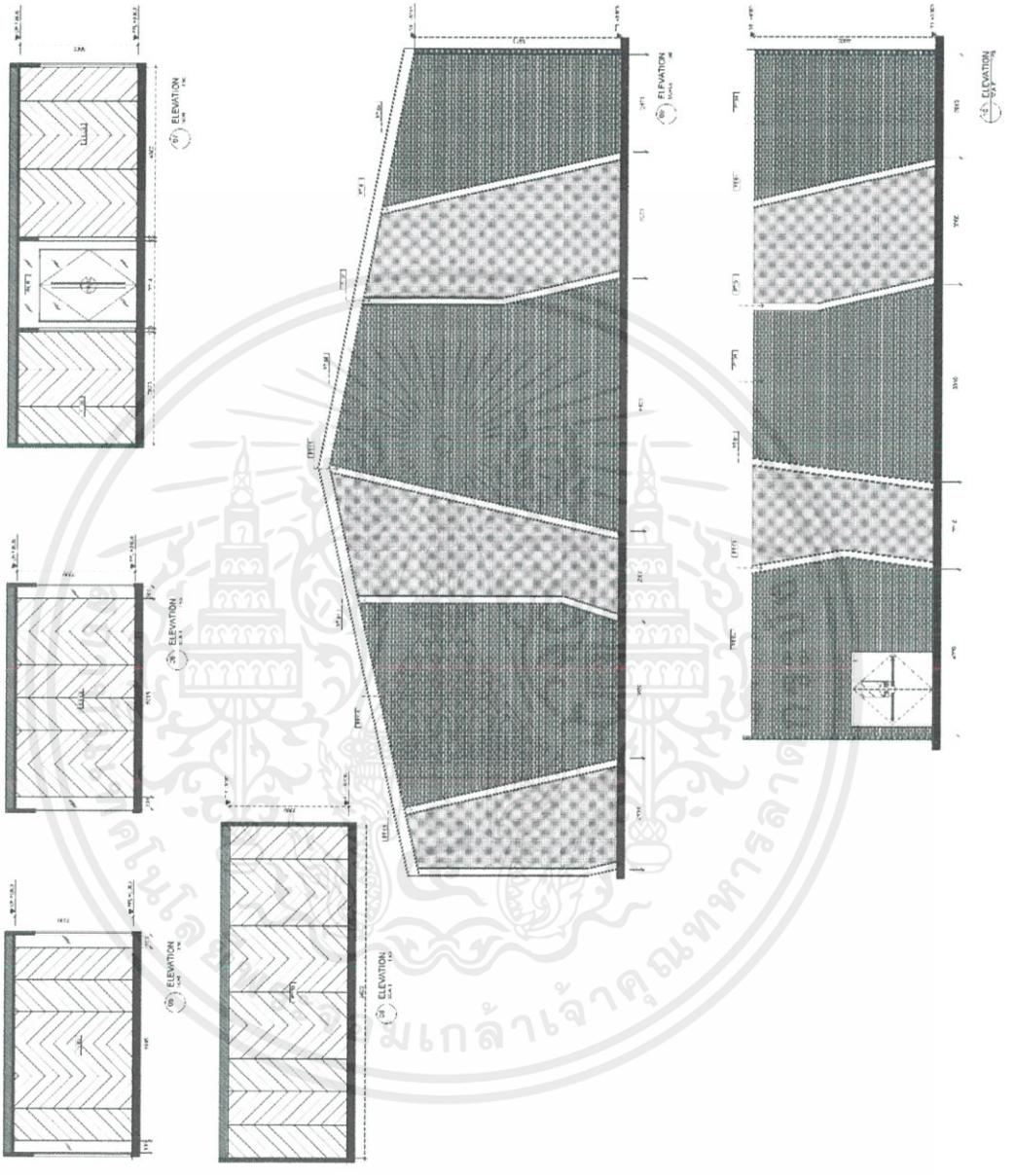

ภาพที่ 1.18 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 1 ของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



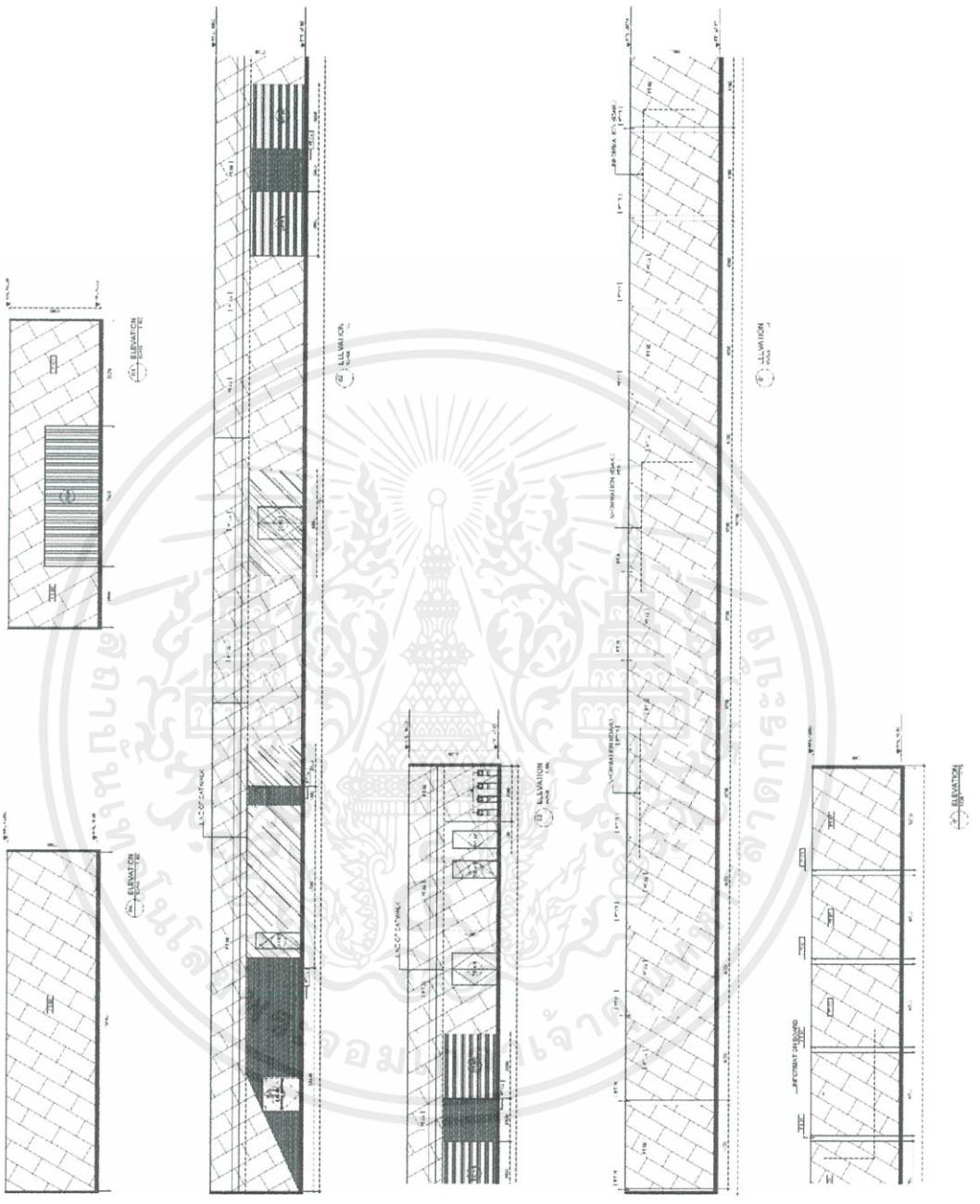

ภาพที่ 1.19 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 2 ของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.20 ภาพแสดงรูปด้านของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.21 ภาพแสดงรูปด้านของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

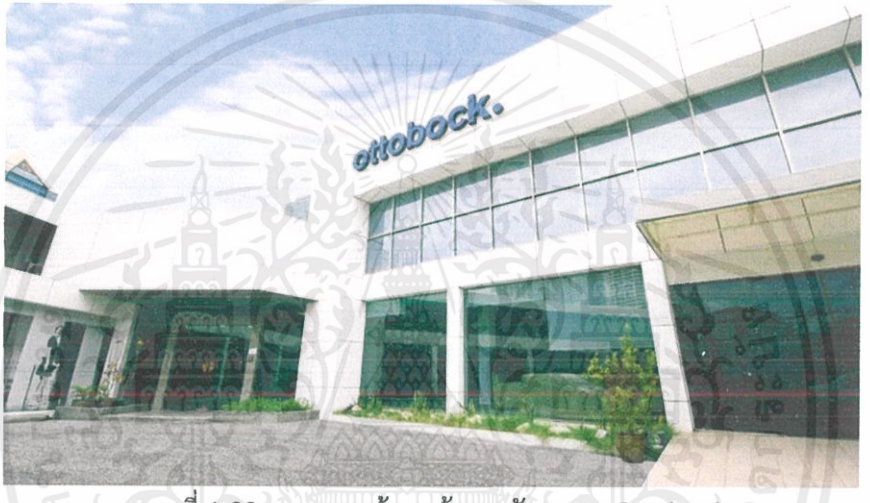
**2.อาคารที่ตั้ง B**

อาคารโครงการ Ottobock

**Owner** Sense of Space Design Consultant CO.LTD

**ลักษณะของอาคาร**

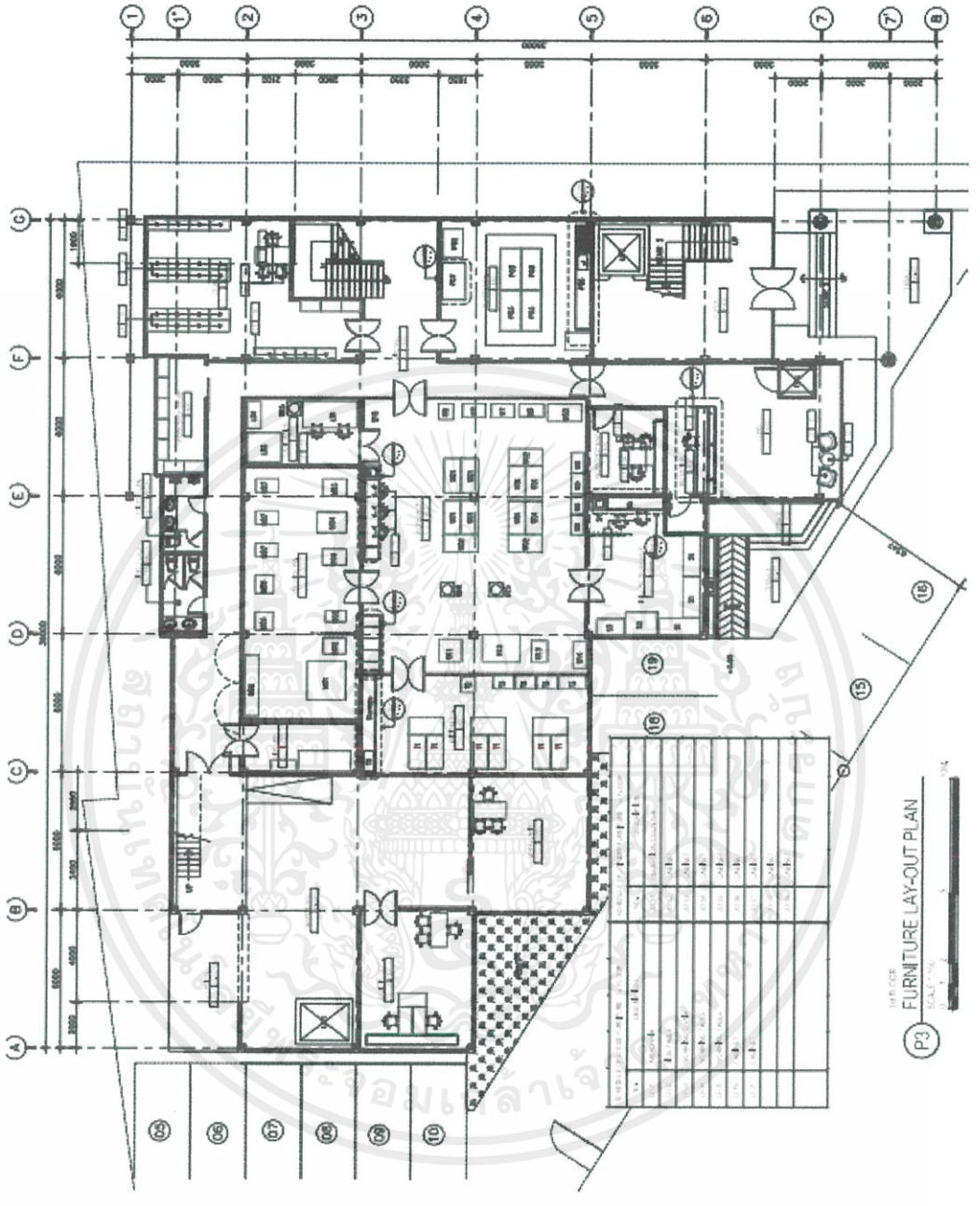
- อาคารออฟฟิศสูง 2 ชั้น ลักษณะอาคารคล้ายสามเหลี่ยม ใช้ด้านยาวเป็นด้านหน้า
- ตัวอาคารมีฟอร์มที่ซับซ้อน มีมุมและเสาเป็นจำนวนมาก
- เป็นอาคารแบบปิด มีช่องแสงจำนวนมากที่ผนังเพื่อเปิดให้แสงภายนอกส่องถึง




ภาพที่ 1.22 ภาพแสดงด้านหน้าของตัวอาคาร Ottobock

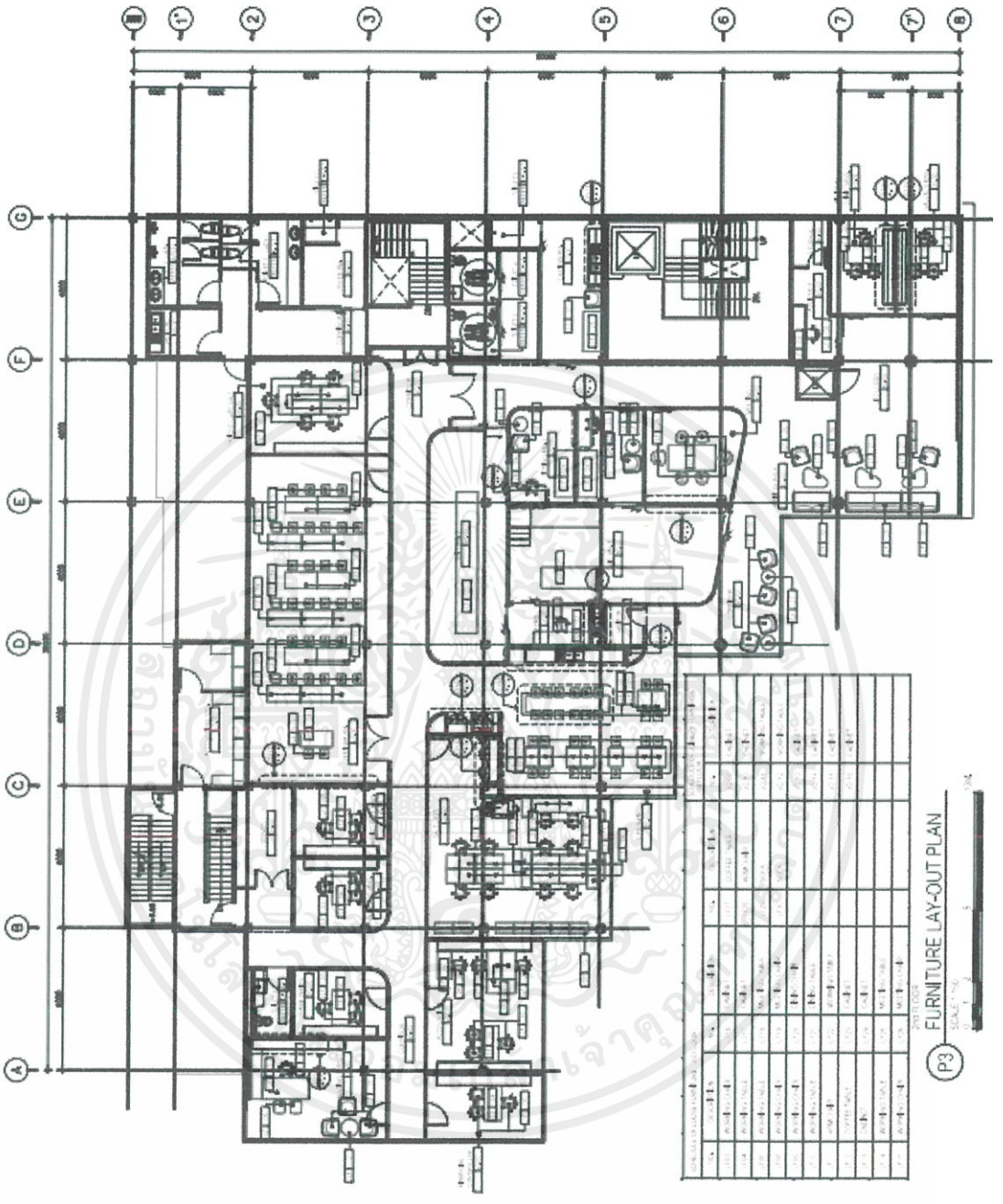
ภาพที่ 1.23 ภาพแสดงด้านข้างของอาคาร Ottobock

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



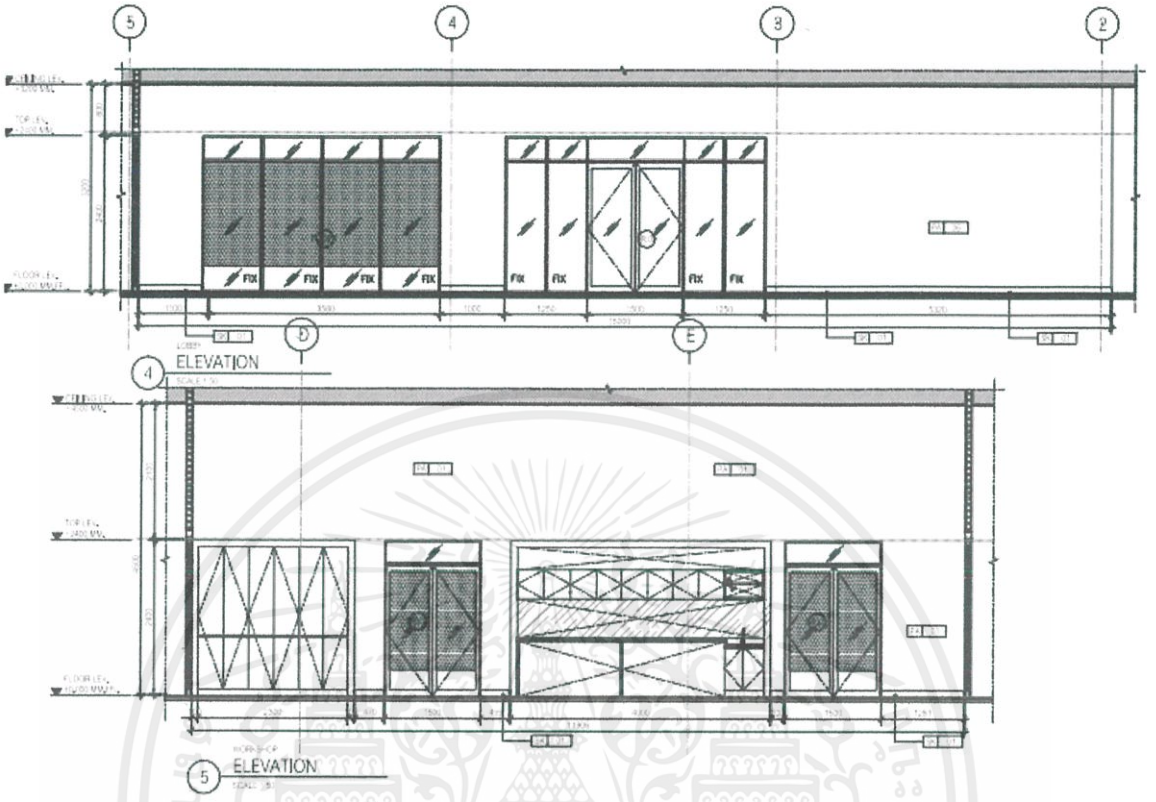

ภาพที่ 1.24 ภาพแสดงแปลนอาคารชั้น 1 โครงการ Ottobock

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

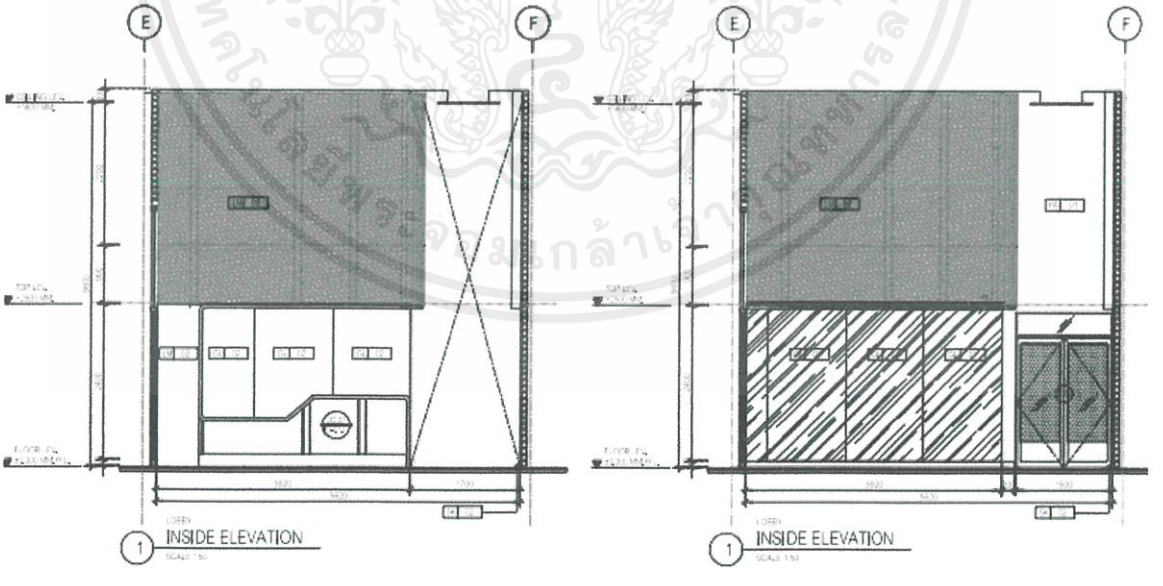



ภาพที่ 1.25 ภาพแสดงแปลนอาคารชั้น 2 โครงการ Ottobock

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

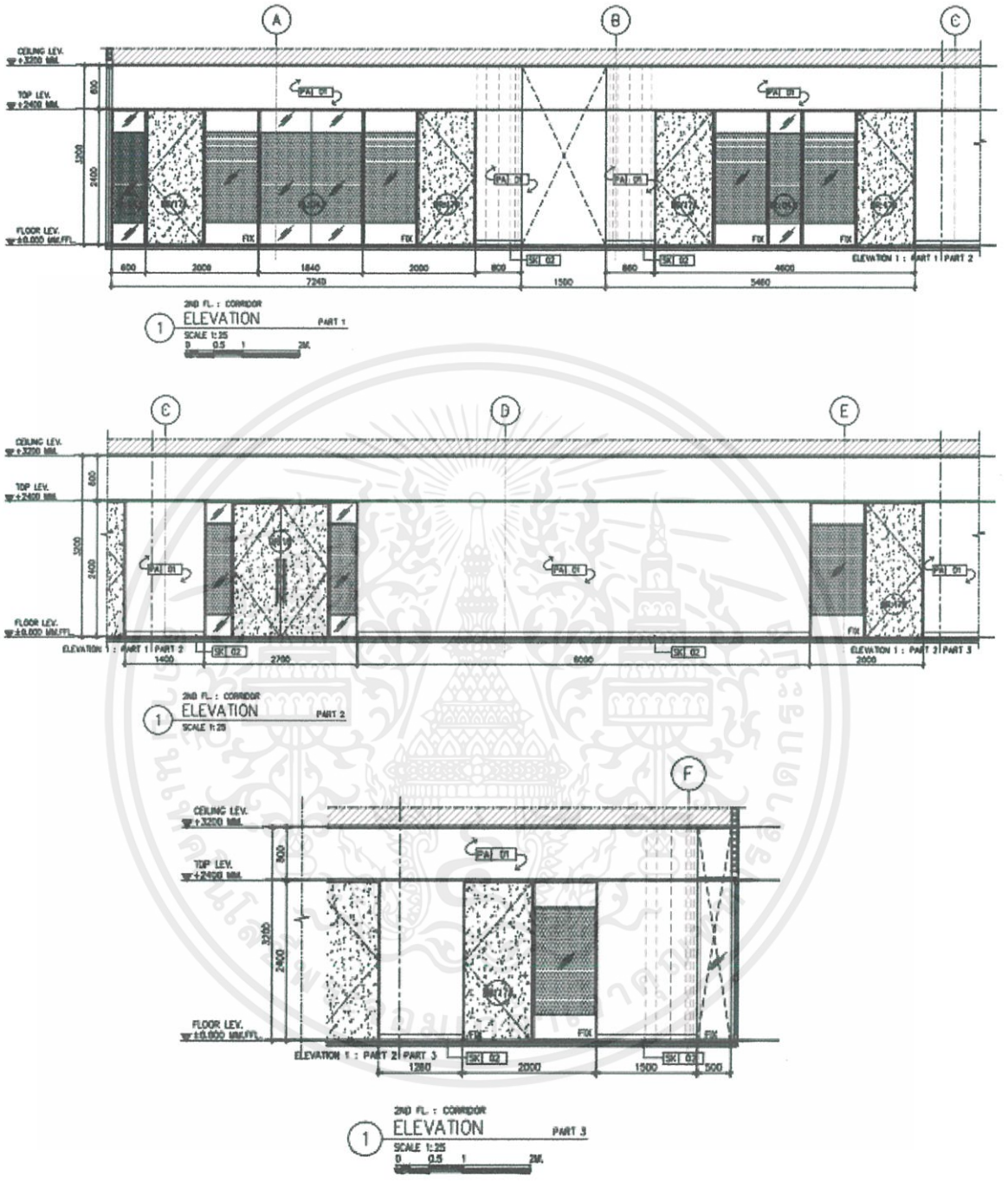



ภาพที่ 1.26 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock



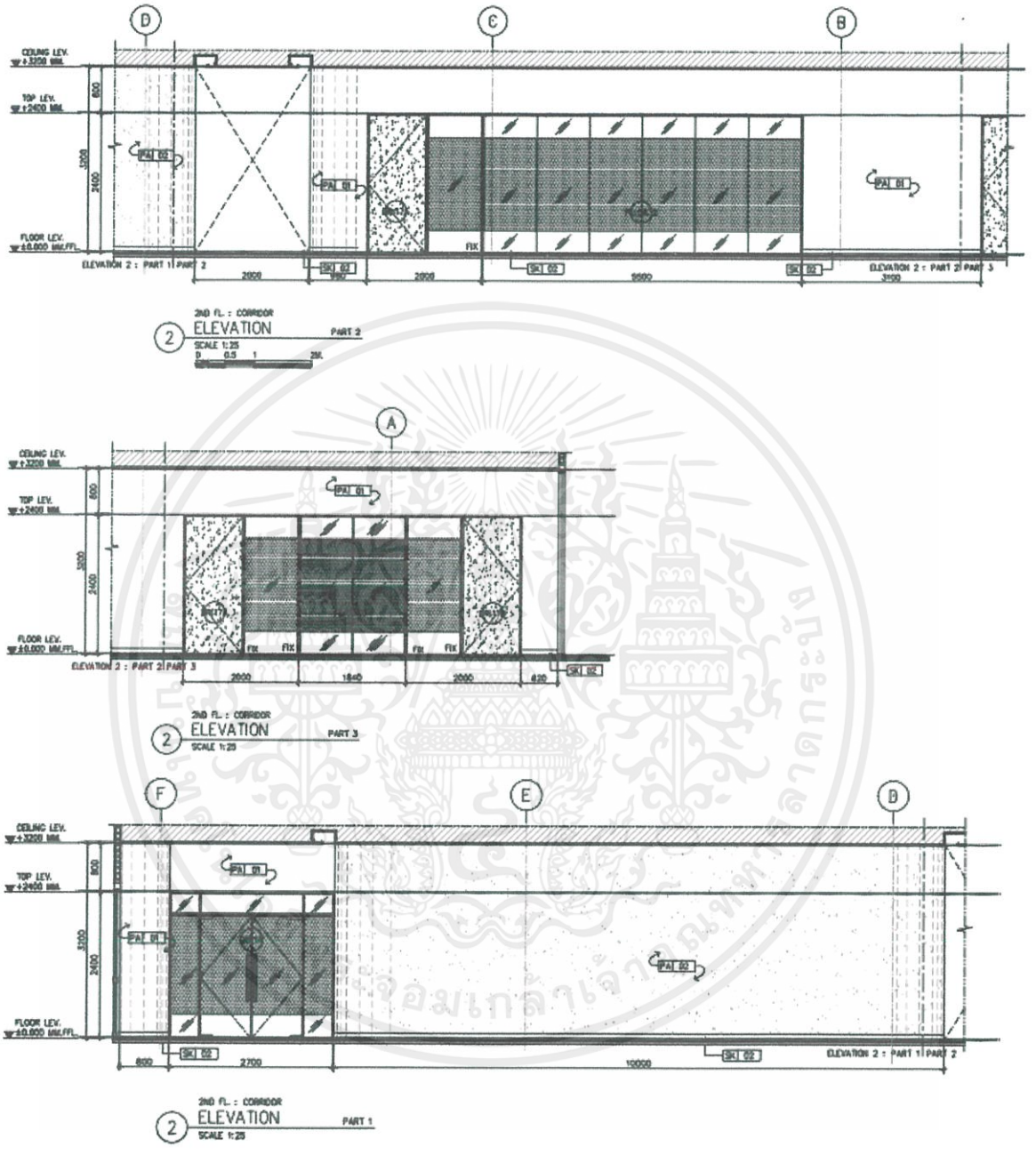

ภาพที่ 1.27 ภาพแสดงรูปด้านภายในโครงการ Ottobock

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



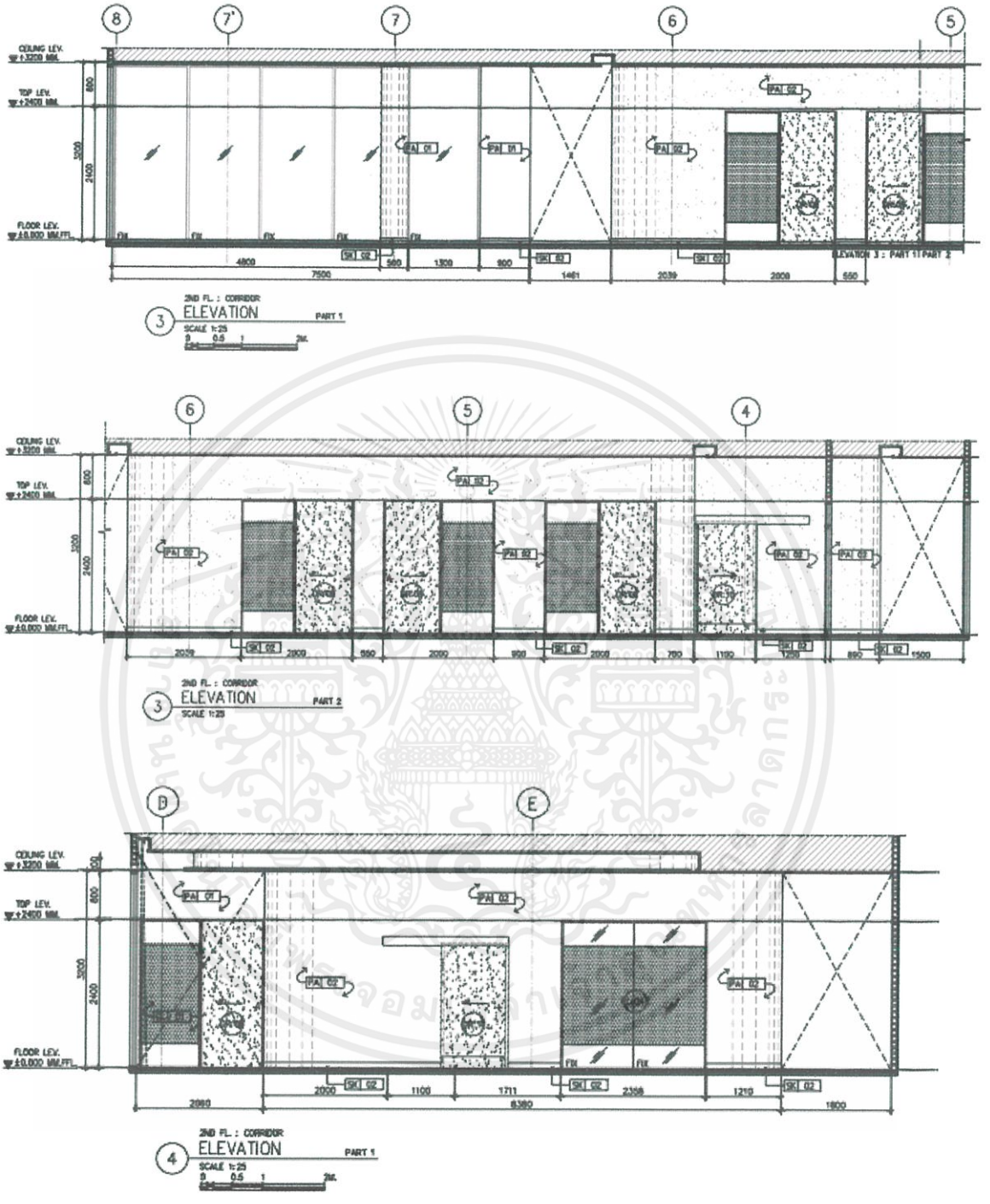

ภาพที่ 1.28 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 1.29 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 1.30 ภาพแสดงรูปด้านโครงการ Ottobock

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**3.อาคารที่ตั้ง C**

อาคารของ The ParQ แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

**Owner** TCC Asset

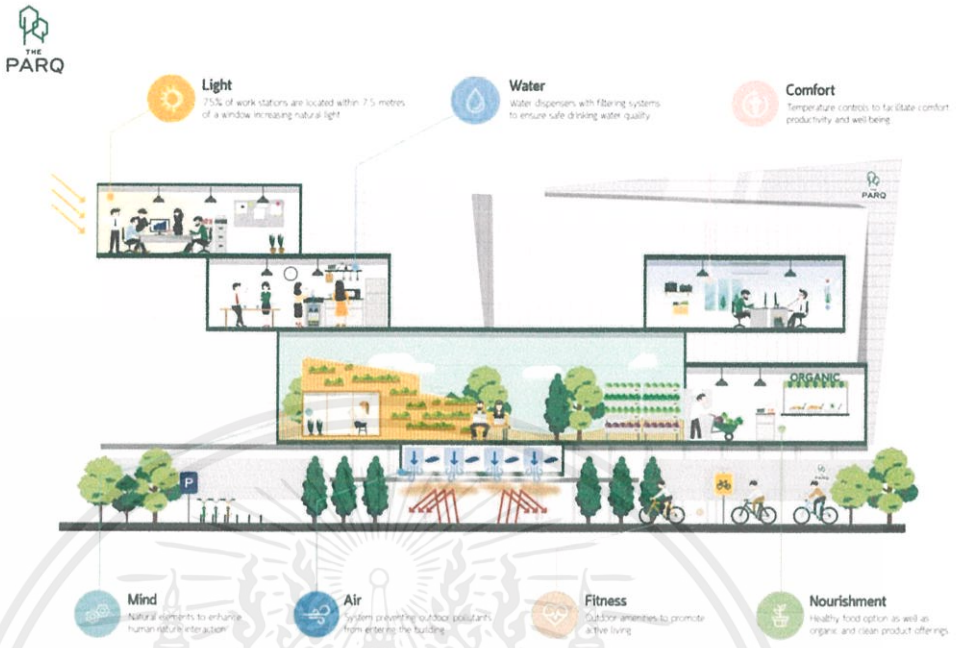
**ลักษณะของอาคาร**

- อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น ติดกระจกรอบอาคาร ด้านหลังเป็นอาคารสำนักงานสูง
- ด้านบนอาคารเป็นพื้นที่สีเขียว
- อาคารโครงสร้างซับซ้อน ละเอียดมาก อาจแก้ไขได้ยาก

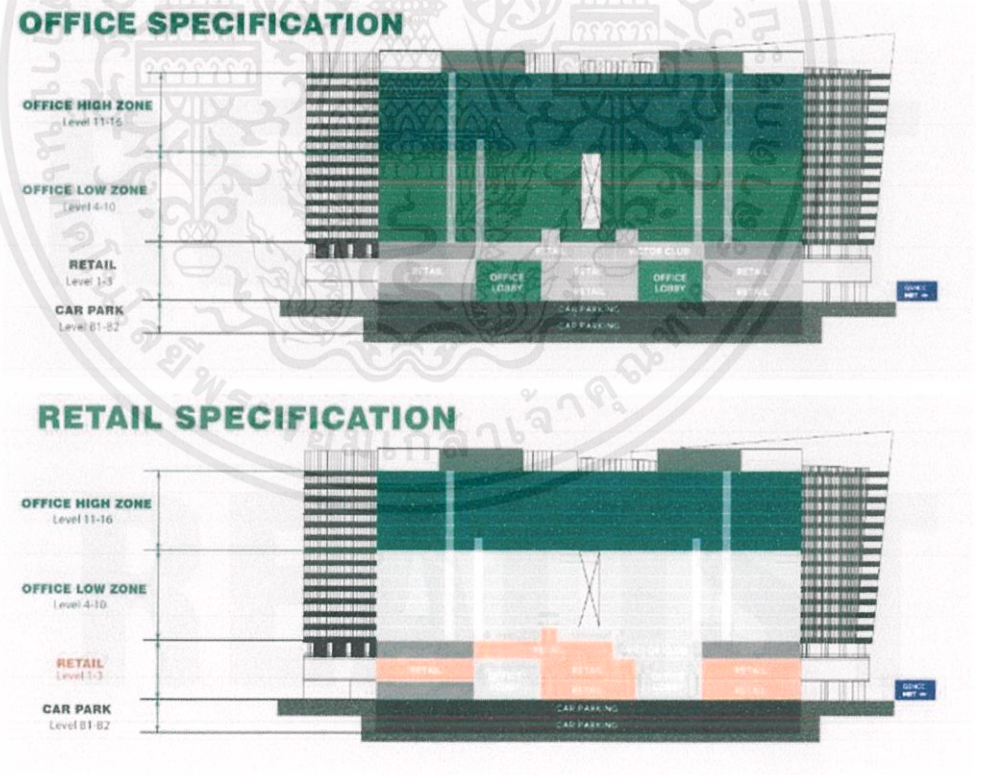
ภาพที่ 1.31 แสดงด้านหน้าโครงการส่วนร้านค้า

ภาพที่ 1.32 แสดงทัศนียภาพภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 1.33 แสดงการวิเคราะห์ตัวอาคาร




ภาพที่ 1.34 แสดงรายละเอียดของตัวโครงการ The Parq

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*การพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการ*

ตาราง 1.2 แสดงการเปรียบเทียบข้อพิจารณาและสรุปผลอาคารที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมที่สุด

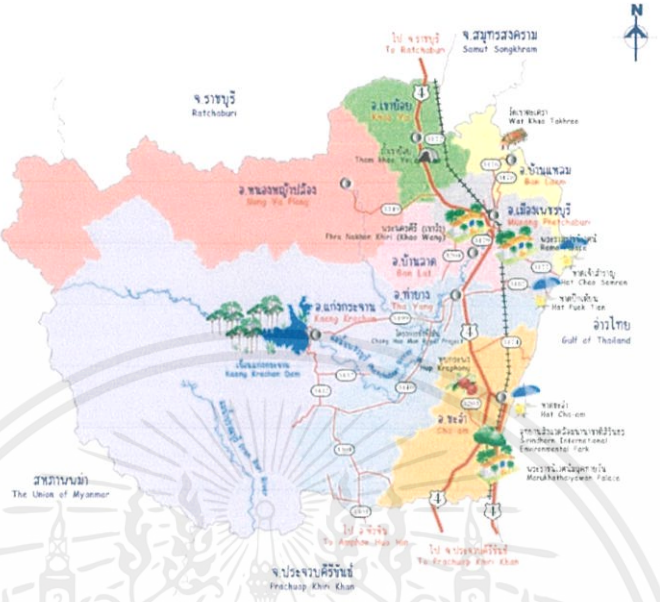
| ข้อพิจารณาสถานที่ | กรณี A | กรณี B | กรณี C |
|---|---|---|---|
| 1. อาคารที่มีพื้นที่ภายในกว้าง สามารถตกแต่ง ต่อเติมพื้นที่ภายในและโครงสร้างบางส่วนได้ | 4 | 1 | 2 |
| 2. โครงสร้างสามารถรับสิ่งของ รถ หรืออุปกรณ์ที่มีน้ำหนักมากได้ | 4 | 2 | 2 |
| 3. อาคารสามารถรองรับคนจำนวนมากในคราวเดียวได้ เนื่องจากเป็น community space | 4 | 2 | 4 |
| สรุปผล | 12 | 5 | 8 |

**เกณฑ์การให้คะแนน** 4 = เหมาะสมที่สุด ,3 = เหมาะสมมาก ,2 = เหมาะสมปานกลาง ,1 = เหมาะสมน้อยที่สุด

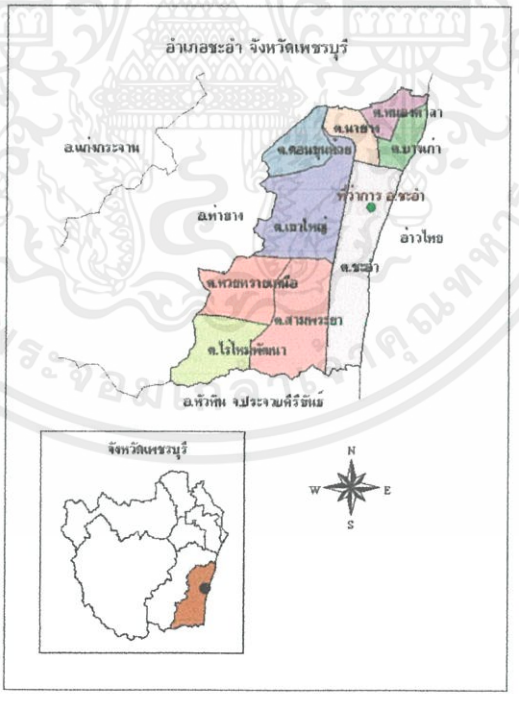
**ผลประกอบการวิเคราะห์ :** โครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.7.3 *ที่ตั้งโครงการ*

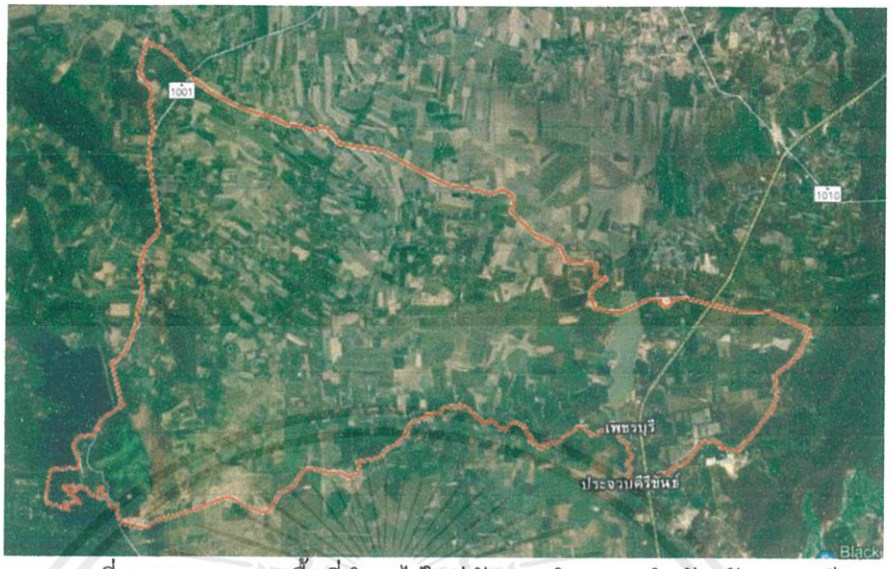



ภาพที่ 1.35 ภาพแสดงแผนที่จังหวัดเพชรบุรี




ภาพที่ 1.36 แผนที่แสดงอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 1.37 ภาพแสดงพื้นที่ตำบลไร่ใหม่พัฒนา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ภาพที่ 1.38 ภาพแสดงพื้นที่ตั้งโครงการริมถนนทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 ตำบลไร่ใหม่พัฒนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.7.4 *การเข้าถึงโครงการ*

สามารถเดินทางไปถึงได้โดย

**1. รถส่วนตัว**

**เส้นทางที่** 1 ไปชะอำจากกรุงเทพ เดินทางไปตามทางหลวงหมายเลข 4 ผ่านจังหวัดนครปฐม ราชบุรี ไปยังเพชรบุรี ตรงยาวไป จะเจอชะอำอยู่ทางซ้ายมือ แล้วเบี่ยงเข้าถนนเลี่ยงเมืองหรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 37

**เส้นทางที่** 2 ไปชะอำเส้นทางที่ใกล้และสะดวกที่สุดจากกรุงเทพไปชะอำ ให้ขึ้นทางด่วนลงดาวคะนอง ใช้ทางหลวงหมายเลข 35 (สายธนบุรี - ปากท่อหรือพระราม 2) ผ่านสมุทรสาคร สมุทรสงคราม และอำเภอปากท่อ แล้วแยกเข้าทางหลวงหมายเลข 4 ไปจังหวัดเพชรบุรี ตรงยาวไป ชะอำจะอยู่ทางซ้ายมือ แล้วเบี่ยงเข้าถนนเลี่ยงเมืองหรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 37

**2. รถโดยสารประจำทาง (รถทัวร์)**

โดยรถโดยสารประจำทางจากกรุงเทพไปชะอำ สามารถขึ้นรถได้ที่สถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพ (สายใต้ใหม่) โดยจะมีรถให้บริการตั้งแต่เวลา 04.20 - 22.20 น. ใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 3 ชั่วโมง หลังจากนั้นเดินทางต่อด้วยรถรับจ้างได้

**3. รถตู้**

ไปชะอำโดยรถตู้จากกรุงเทพไปชะอำสามารถเดินทางโดยรถตู้โดยขึ้นรถจากคิวรถตู้ที่อนุเสาวรีย์ พระราม 2 หรือสายใต้ใหม่ไปได้เลยแล้วเดินทางต่อด้วยรถรับจ้าง หรือใช้รถตู้สายที่ไป ปราณบุรี กุยบุรี ประจวบคีรีขันธ์ โดยใช้เส้นทางเลี่ยงเมือง ก็สามารถมาถึงโครงการได้

**4. รถไฟ**

ไปชะอำโดยรถไฟจากกรุงเทพไปเพชรบุรีหรือชะอำ ถ้านั่งไปลงสถานีเพชรบุรีต้องจ้างรถเข้าไปยังพื้นที่ต่อ มีบริการรถไฟออกจากสถานีกรุงเทพ(หัวลำโพง) และสถานีธนบุรี(บางกอกน้อย)

ตัวอย่างเวลาเดินรถแต่ละขบวนของรถไฟจากกรุงเทพไปยังเพชรบุรี

(อ้างอิงจากเว็บ http://www.railway.co.th)

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 261 ประเภทธรรมดา เวลาออก 09.20 ถึง 12.34

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 171 ประเภทเร็ว เวลาออก 013.00 ถึง 16.10

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 35 ประเภทด่วนพิเศษ เวลาออก 14.45 ถึง 17.46

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 37 ประเภทด่วนพิเศษ เวลาออก 145.10 ถึง 18.14

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 169 ประเภทเร็ว เวลาออก 15.35 ถึง 19.08

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 83 ประเภทด่วน เวลาออก 17.05 ถึง 20.10

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 173 ประเภทเร็ว เวลาออก 17.35 ถึง 20.53

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 167 ประเภทเร็ว เวลาออก 18.30 ถึง 21.35

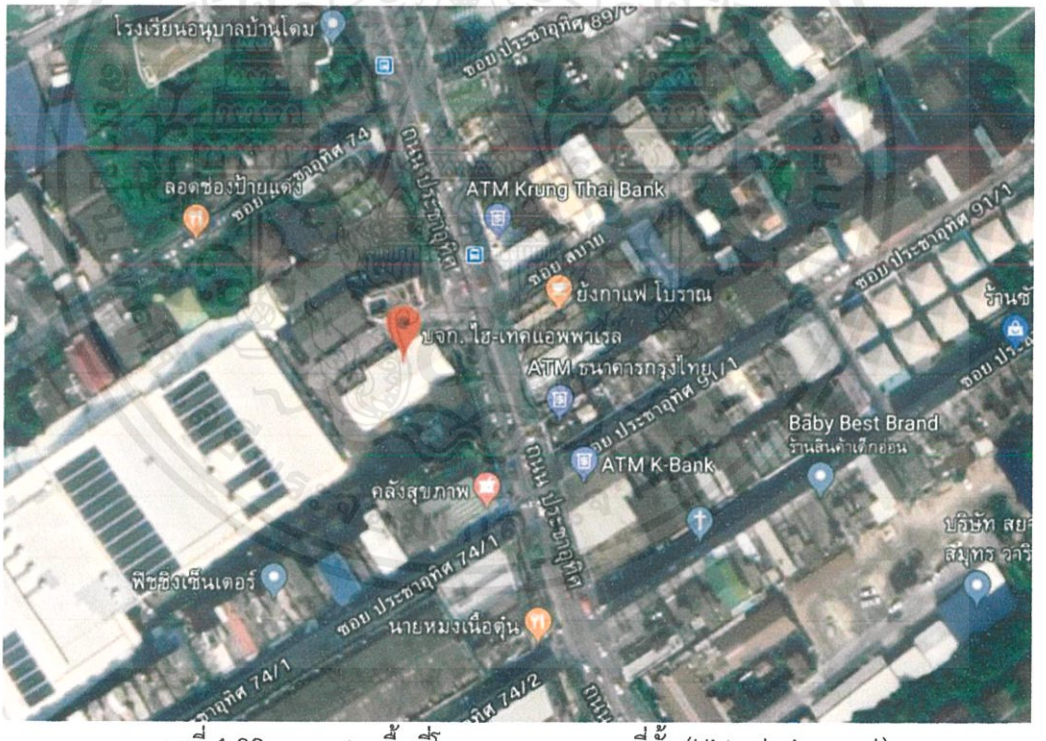
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 85 ประเภทด่วน เวลาออก 15.35 ถึง 22.35
รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 41 ประเภทด่วนพิเศษ เวลาออก 22.50 ถึง 01.28
รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 39 ประเภทด่วนพิเศษ เวลาออก 22.50 ถึง 01.28
รถไฟไปชะอำ(เพชรบุรี) ขบวน 43 ประเภทด่วนพิเศษ เวลาออก 8.05 ถึง 10.4

ราคาในการใช้บริการรถไฟจากกรุงเทพไปชะอำมีหลายระดับ คือ
ชั้น 3 ราคาสูงที่สุด มีตู้แอร์และเตียงนอน
ชั้น 2 พัดลม มีเตียงนอน
ชั้น 1 พัดลม มีที่นั่ง

**1.8 ลักษณะทางกายภาพของโครงการ**

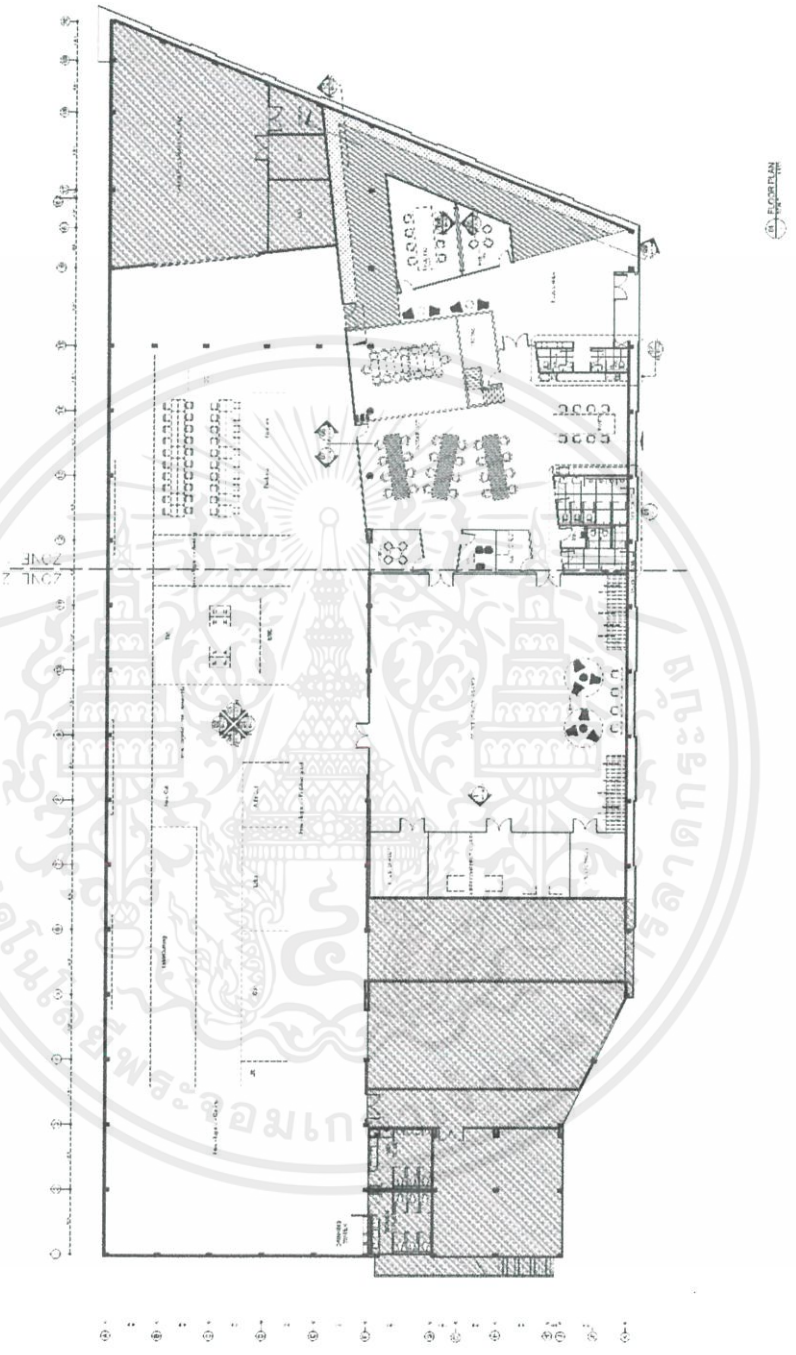
1.8.1 *ผังบริเวณ*



ภาพที่ 1.39 ภาพแสดงพื้นที่โดยรอบของอาคารที่ตั้ง (Hi-tech Apparel)

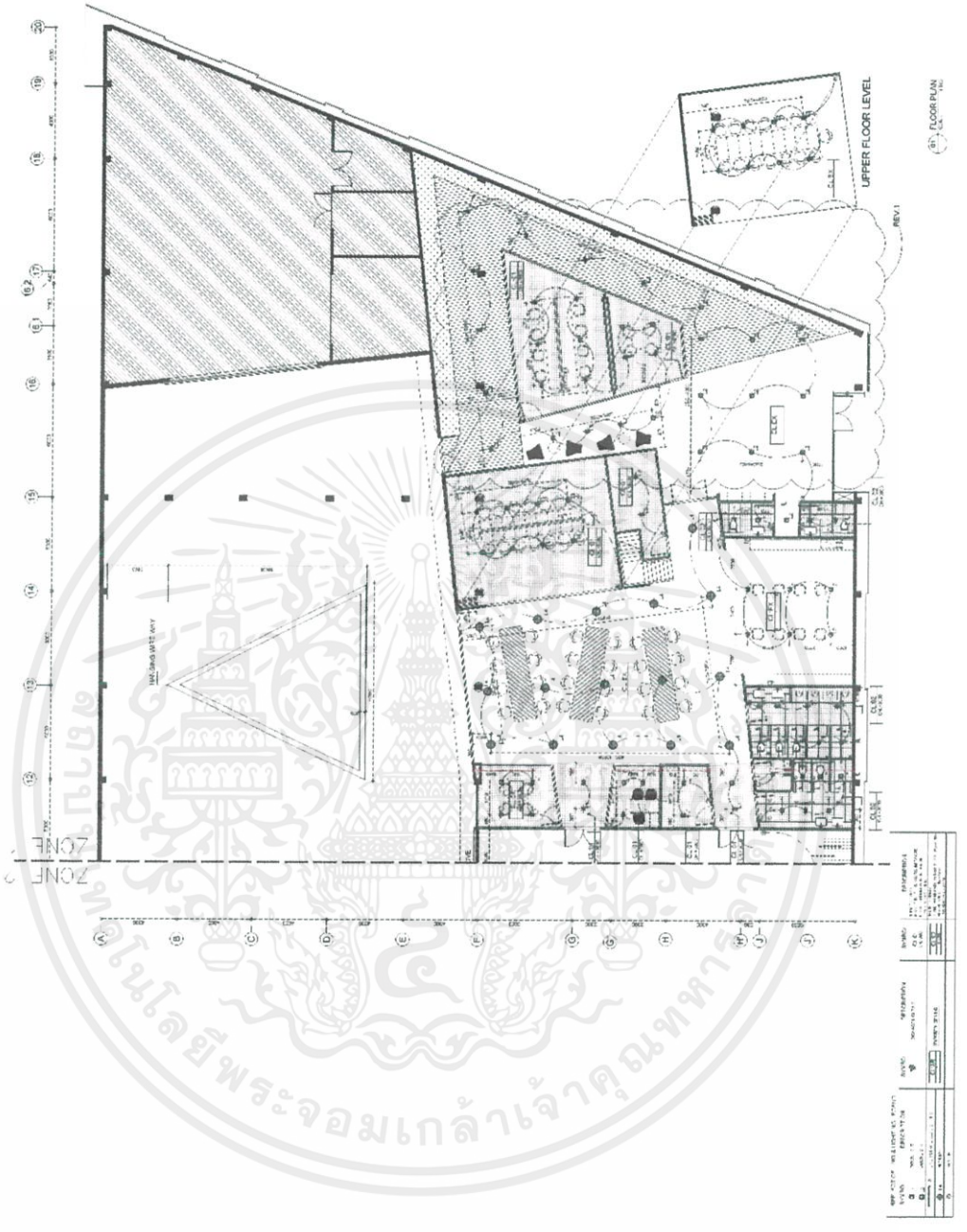
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.8.2 *ผังอาคาร*



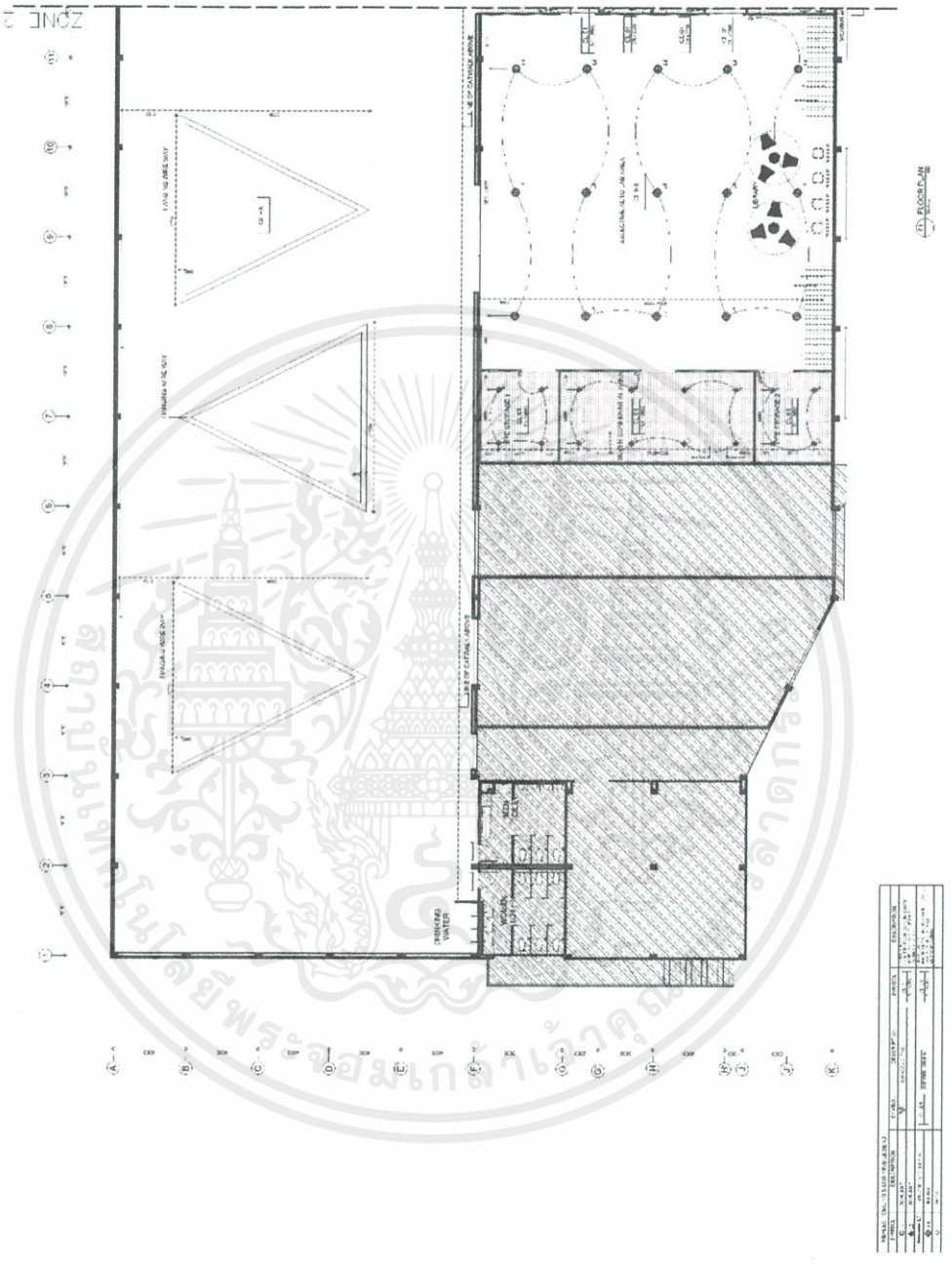
ภาพที่ 1.40 ภาพแสดงแปลนพื้นโดยรวมของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 1.41 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 1 ของโครงการ Hi-Tech Apparel

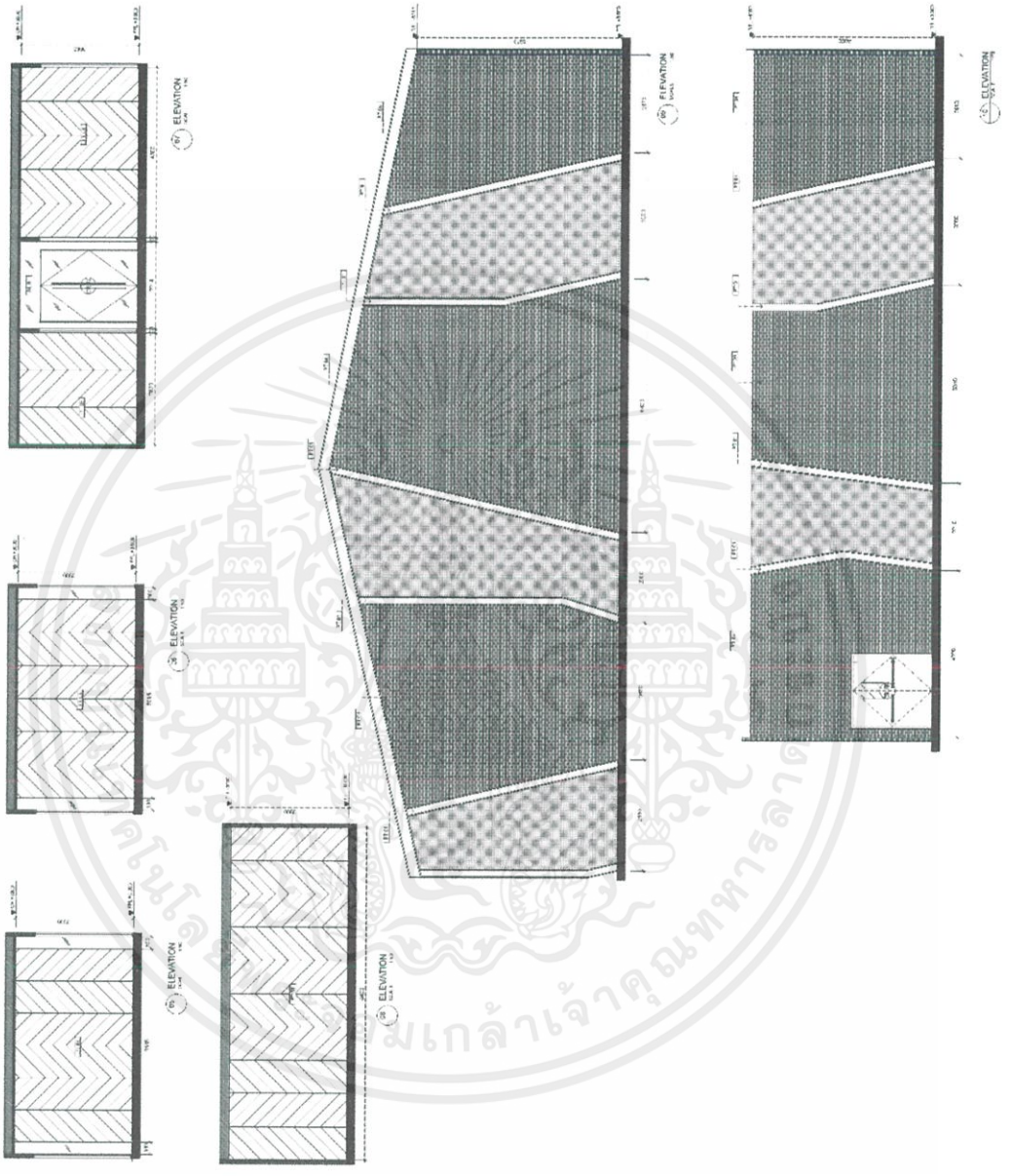
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.42 ภาพแสดงส่วนแปลนอาคารโซน 2 ของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

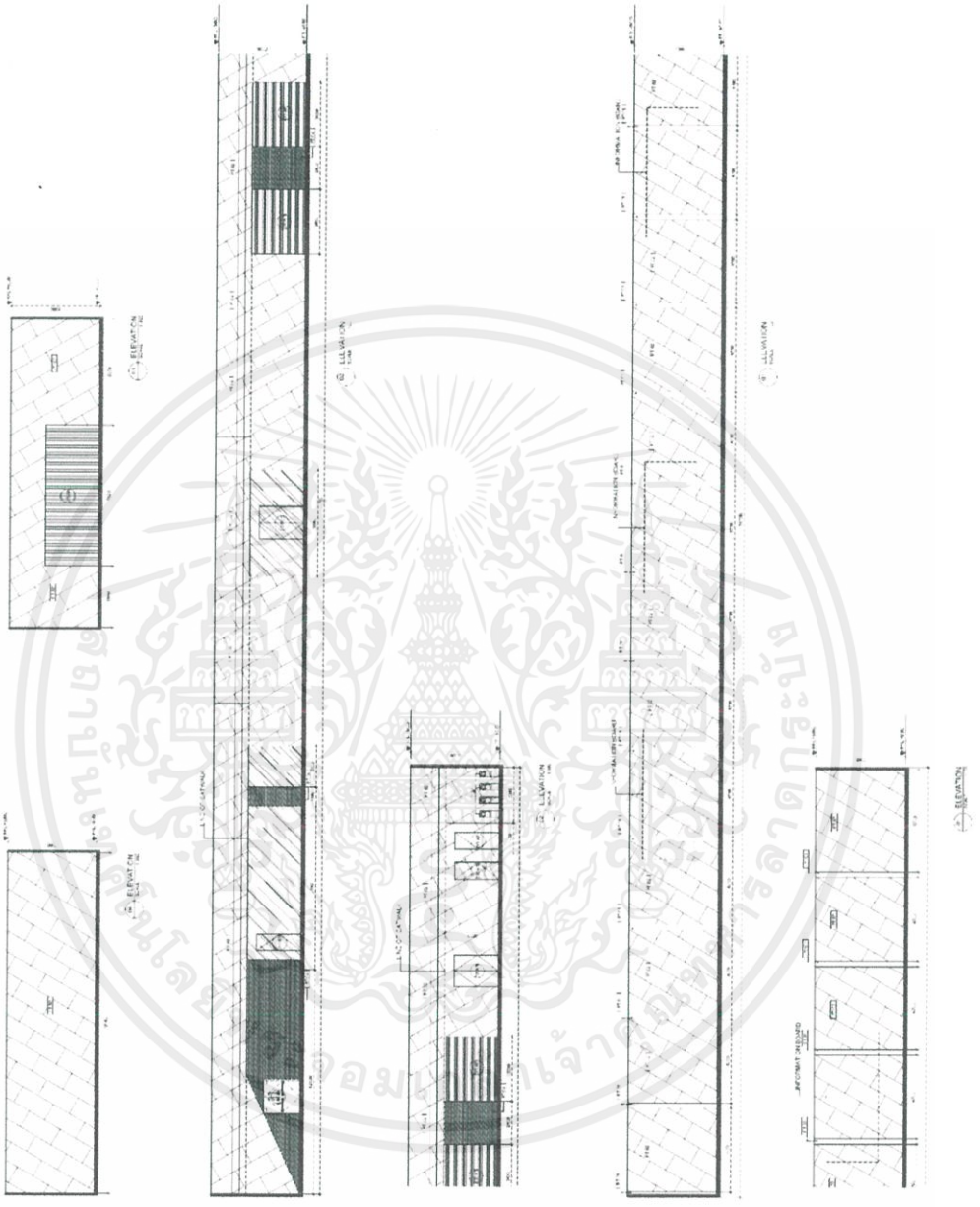
1.8.3 *ผังรูปด้าน*



ภาพที่ 1.43 ภาพแสดงรูปด้านของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.8.4 *ผังรูปตัด*



ภาพที่ 1.44 ภาพแสดงรูปตัดของโครงการ Hi-Tech Apparel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 1.9 สภาพแวดล้อมโครงการ

1.9.1 *สภาพแวดล้อมภายในโครงการ*

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.9.2 *สภาพแวดล้อมภายนอกโครงการ*

**ทิศเหนือ** ติดกับโรงเรียนศึกษาสงเคราะห์และชุมชนขนาดเล็ก

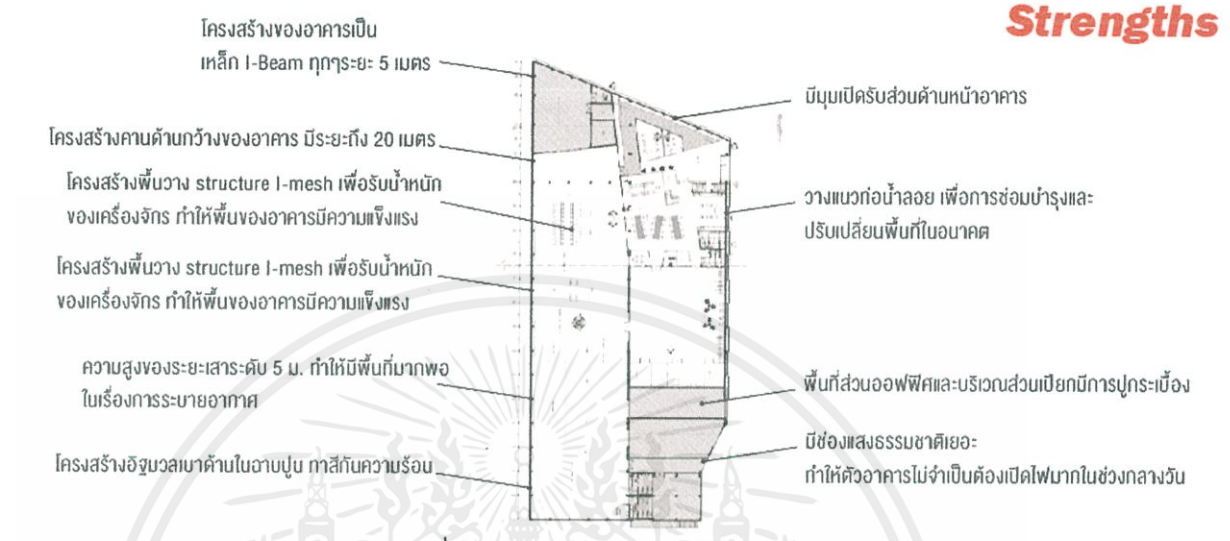
**ทิศตะวันตก** ติดกับถนนเพชรเกษม
( ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 37 )

**ทิศตะวันออก** ติดกับพื้นที่การเกษตร

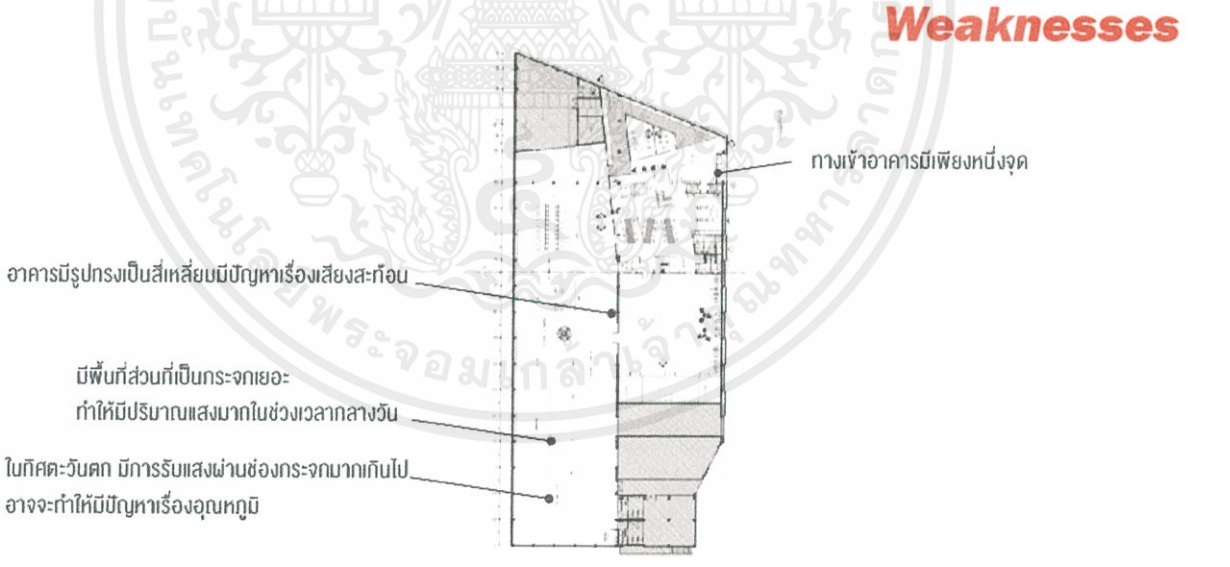
**ทิศใต้** ติดกับศูนย์วิจัยและพัฒนาการเกษตรเพชรบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 1.10 การวิเคราะห์อาคาร (BUILDING ANALYSIS)



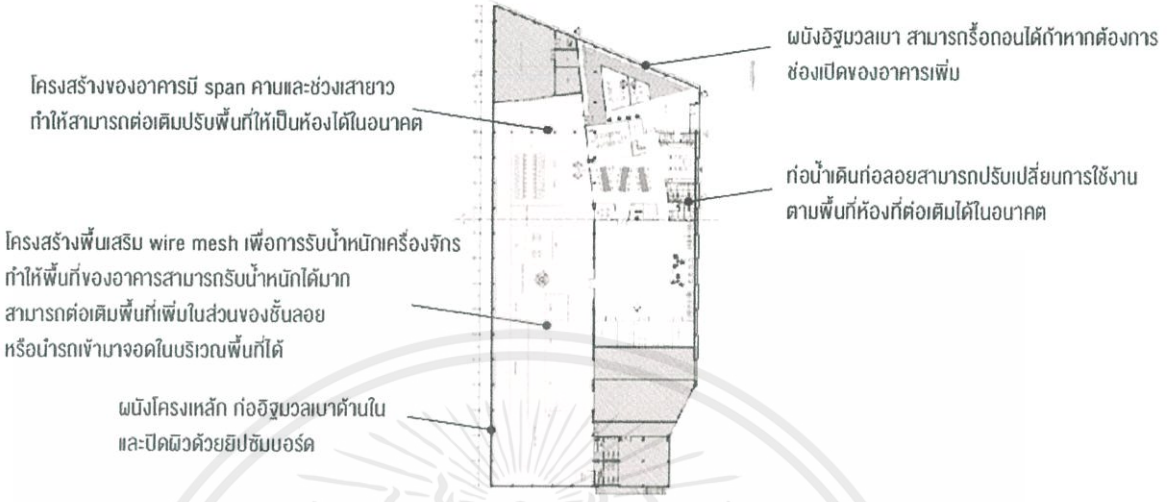

ภาพที่ 1.45 แสดงการวิเคราะห์อาคาร




ภาพที่ 1.46 แสดงการวิเคราะห์อาคาร

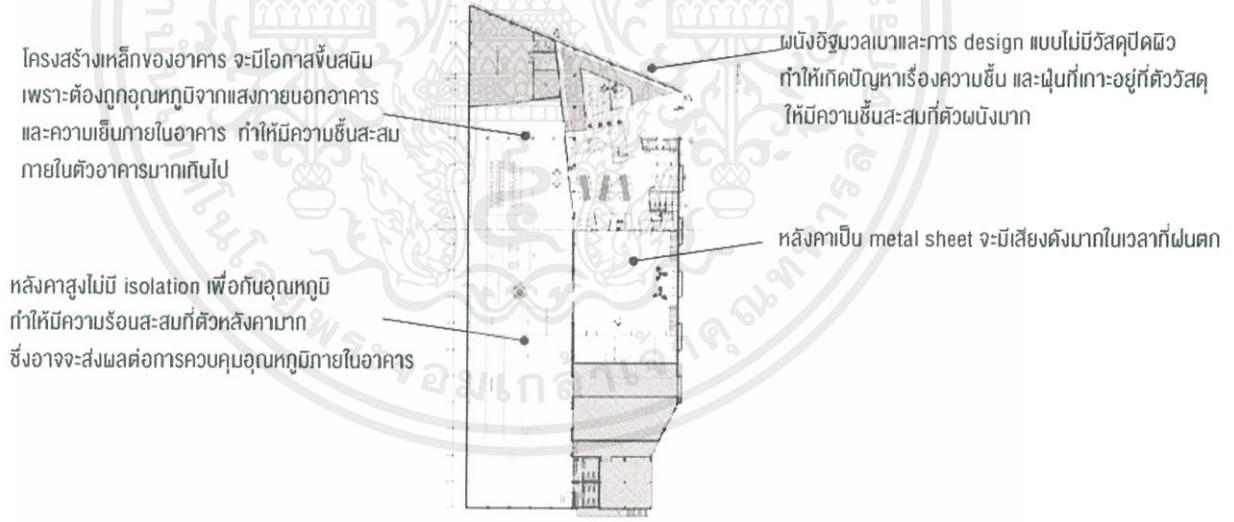
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## Oppotunities




ภาพที่ 1.47 แสดงการวิเคราะห์อาคาร

## Threats




ภาพที่1.48 แสดงการวิเคราะห์อาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 1.11 การวิเคราะห์ที่ตั้ง (SITE ANALYSIS)

**Strengths**

ชะอำ ไร่ใหม่ เป็นเส้นทางผ่านแหล่งท่องเที่ยวหลักของจังหวัด

อยู่ในพื้นที่ว่างล้อมรอบด้วยพื้นที่การเกษตร

พื้นที่เป็นดินที่มีความหนาแน่น เหมาะแก่การก่อสร้างหรือเพาะปลูก

มีแหล่งน้ำขนาดใหญ่อยู่ใกล้ไซท์ ทำให้มีลมเย็นพัดผ่านตลอด ทำให้อุณหภูมิไม่สูงมาก

อยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน

พื้นที่อยู่ตรงข้างกับศูนย์วิจัยและเพาะพันธุ์ทางการเกษตร

พื้นที่ไซท์อยู่ติดถนนหลักก่อนเข้าตัวเมือง

**AREA**

ภาพที่ 1.49 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง

**Weaknesses**

พื้นที่เปิดโล่งเข้าถึงพื้นที่ได้จากทุกทาง ทำให้รักษาความปลอดภัยยาก

มีรถสาธารณะเข้าถึงน้อย

พื้นที่ตั้งอยู่ฝั่งขาออกของจังหวัด ทำให้ผู้คนที่มาทางขาเข้าต้องไปกลับรถซึ่งห่างไปอีก 5 กิโลเมตร

มีแหล่งน้ำขนาดใหญ่อยู่ใกล้ไซท์ ทำให้มีลมเย็นพัดผ่านตลอด ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีความชื้นในอากาศสูงในตอนเช้าและตอนค่ำ

พื้นที่ล้อมรอบด้วยแหล่งเพาะปลูก ไม่มีต้นไม้ใหญ่ปกคลุม ทำให้มีอากาศร้อนมากในช่วงกลางวัน

**CIRCULATION**

ภาพที่ 1.50 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## Oppotunites

เป็นศูนย์การเรียนรู้ให้เยาวชน เพราะพื้นที่
อยู่ไม่ไกลจากแหล่งการศึกษา

มีพื้นที่ว่างในการพัฒนาโปรแกรมต่อจากโครงการ
เช่น ศูนย์การเรียนรู้ในรูปแบบประเภทอื่น

พื้นที่เป็นดินที่มีความหนาแน่น
เหมาะแก่การก่อสร้างหรือเพาะปลูก

มีแหล่งน้ำขนาดใหญ่อยู่ไกล้ไซท์ ทำให้มีลมเย็น
พัดผ่านตลอด ทำให้อุณหภูมิไม่สูงมาก

ภาพที่ 1.51 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง

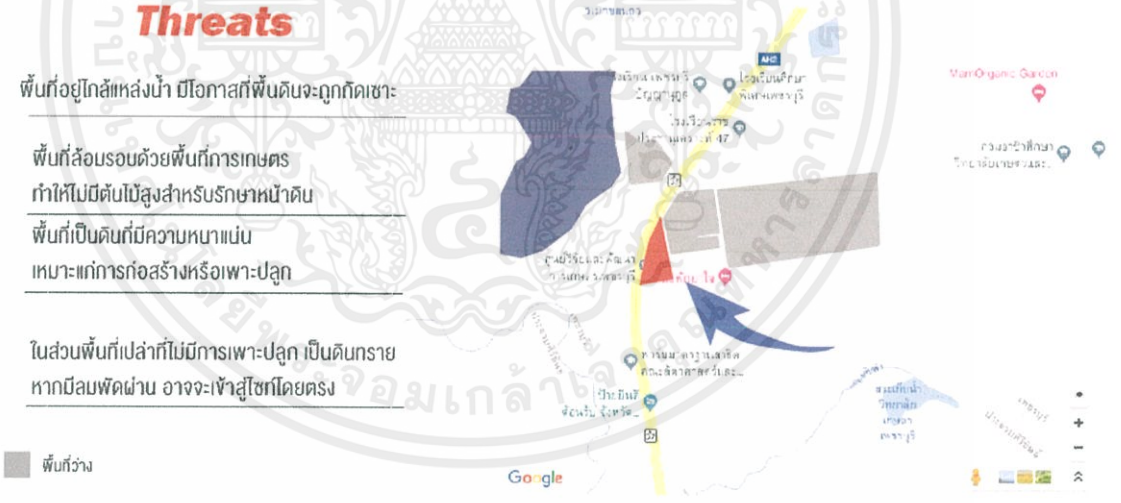
## Threats

พื้นที่อยู่ไกล้แหล่งน้ำ มีโอกาสที่พื้นดินจะถูกกัดเซาะ

พื้นที่ล้อมรอบด้วยพื้นที่การเกษตร
ทำให้ไม่มีต้นไม้สูงสำหรับรักษาหน้าดิน

พื้นที่เป็นดินที่มีความหนาแน่น
เหมาะแก่การก่อสร้างหรือเพาะปลูก

ในส่วนพื้นที่เปล่าที่ไม่มีการเพาะปลูก เป็นดินทราย
หากมีลมพัดผ่าน อาจจะเข้าสู่ไซท์โดยตรง




ภาพที่ 1.52 แสดงการวิเคราะห์ที่ตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 2

# ข้อมูลพื้นฐานและข้อมูลสนับสนุนโครงการ

## 2.1 ข้อมูลพื้นฐาน

2.1.1 *ลักษณะโครงการ*

Community Mall + Service Area + Bigbike

2.1.1.1 **ศูนย์การค้า** คืออาคารหรือกลุ่มของอาคารที่มีการขายสินค้าและบริการแบบขายปลีกอยู่ในพื้นที่พัฒนาเดียวกัน โดยต้องมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ไม่น้อยกว่าประมาณ 1,850 ตารางเมตร (20,000 ตารางฟุต) สำหรับการพัฒนาพื้นที่แบบมิกซ์ยูส จะไม่รวมเนื้อที่ของกิจการอื่นที่ไม่ใช่พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่ศูนย์การค้าสามารถอยู่ในร่มภายใต้อาคารเดียวกันหรืออยู่กลางแจ้งที่มีพื้นที่ติดต่อกันแบบเปิดโล่งก็ได้ ผลิตภัณฑ์ที่ขายในศูนย์การค้าไม่ได้จัดแบ่งตามแผนก ขึ้นอยู่กับตัวแทนจำหน่ายที่จะขอเช่าพื้นที่หรือล็อกที่ศูนย์การค้าได้จัดสรรไว้ให้ จึงสามารถเห็นภัตตาคารตั้งอยู่ข้างร้านหนังสือหรือร้านเครื่องดนตรีก็ได้ในศูนย์การค้า

ศูนย์การค้ามีความแตกต่างจากห้างสรรพสินค้า กล่าวคือ ห้างสรรพสินค้าจะเป็นผู้ไปติดต่อผู้ผลิตหรือพ่อค้าคนกลางเพื่อนำสินค้ามาขายเอง ในขณะที่ศูนย์การค้าไม่ต้องไปหาผลิตภัณฑ์มาวางขาย แต่เปิดให้เช่าพื้นที่กับตัวแทนจำหน่ายจากธุรกิจอื่น และมีการทำสัญญาเก็บค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนด ในปัจจุบันมีสถานที่ซึ่งมีลักษณะเป็นทั้งศูนย์การค้าแต่มีห้างสรรพสินค้าตั้งอยู่ภายในในเวลาเดียวกัน โดยทั่วไปมักจะนับรวมทั้งอาคารเป็นศูนย์การค้าทั้งหมด

**องค์ประกอบ**

องค์ประกอบของศูนย์การค้านั้นมีหลายส่วน ซึ่งในแต่ละส่วนอาจจะมีหรือไม่มีในแต่ละศูนย์การค้าก็ได้ องค์ประกอบเหล่านั้น ประกอบด้วย

**ผู้เช่ารายย่อย**

ร้านค้าย่อยหรือร้านค้า คือผู้เช่าของศูนย์การค้า เป็นองค์ประกอบหลักที่สำคัญของศูนย์การค้า ซึ่งมีทั้งที่เป็นผู้ค้าอิสระ หรือผู้ค้าจากกลุ่มธุรกิจ ร้านค้าในศูนย์การค้านั้นมีได้หลายรูปแบบ ตั้งแต่ร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านขายยา ร้านขายสินค้าเฉพาะทาง รวมไปถึงธนาคาร เป็นต้น

**ผู้เช่ารายใหญ่**

ผู้เช่ารายใหญ่ (อังกฤษ: Anchor) หมายถึงผู้เช่าที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ของศูนย์การค้า ขนาดของพื้นที่ขึ้นอยู่กับขนาดของศูนย์การค้า โดยผู้เช่ารายใหญ่สามารถแบ่งออกได้ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**1.ห้างสรรพสินค้า**

ห้างสรรพสินค้า เปรียบเสมือนร้านค้าขนาดใหญ่ โดยมากหากอยู่ในศูนย์การค้า จะอยู่บริเวณโซนใดโซนหนึ่ง โดยสินค้าที่ขายในห้างสรรพสินค้า อาจมีทั้งเหมือนหรือต่างกับบริเวณร้านค้าเช่าก็ได้ บ่อยครั้ง หากห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นองค์ประกอบ มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักมากกว่าตัวตัวศูนย์การค้า มักเกิดปัญหาการสับสนชื่อเรียก เช่น กรณีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ภายในอุทยานการค้ากาดสวนแก้ว ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ภายในศูนย์การค้าสีลมคอมเพ็กซ์ ซึ่งมักถูกเรียกชื่อของห้างสรรพสินค้าด้านในแทนชื่อศูนย์การค้า

**2.ค้าปลีกของชำ**

ห้างค้าปลีกของชำ เป็นอีกหนึ่งองค์ประกอบ โดยมากจะอยู่ที่ชั้นล่างของศูนย์การค้าต่างๆ ห้างค้าปลีกของชำมีหน้าที่ดึงลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสินค้าชำ เป็นสินค้าในชีวิตประจำวัน ศูนย์การค้าส่วนมากจึงมีห้างค้าปลีกของชำเป็นส่วนประกอบ โดยศูนย์การค้าบางแห่ง มีขนาดห้างค้าปลีกใหญ่กว่าพื้นที่เช่าเสียด้วย ซึ่งเป็นเพราะเติมพื้นที่เช่าเข้าไปในห้างค้าปลีก เป็นรูปแบบผสมผสาน

**3.โรงมหรสพ และพื้นที่กิจกรรมพิเศษ**

ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่นั้น บางครั้งจะมีการสร้างโรงภาพยนตร์ โรงละคร ตลอดจนพื้นที่กิจกรรมพิเศษ เช่น ลานกิจกรรมกลางแจ้ง ห้องประชุม โบวลิ่ง ลานสเกตน้ำแข็ง ทั้งนี้เพื่อเป็นการตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป็นหลัก และบางกรณีศูนย์การค้านั้น อาจจะมีโรงมหรสพเป็นองค์ประกอบหลักก็ได้

**4.ศูนย์อาหาร**

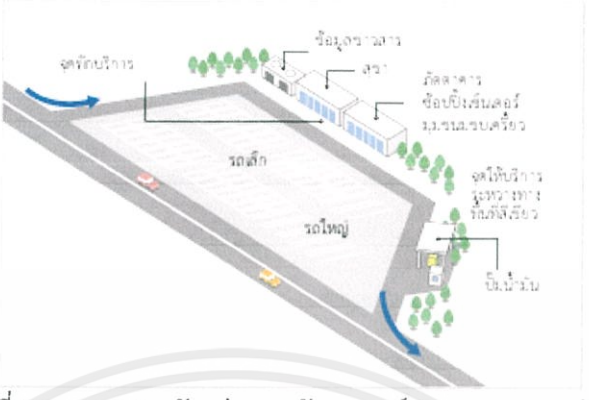
ศูนย์อาหาร เป็นอีกหนึ่งองค์ประกอบของศูนย์การค้า แต่บางครั้ง ก็เป็นองค์ประกอบของห้างค้าปลีกของชำด้วย ศูนย์อาหารโดยทั่วไปจะมีร้านค้าที่มีอาหารหลายหลายระดับหนึ่ง มีการจัดพื้นที่ให้นั่งรับประทานอาหาร ข้อแตกต่างระหว่างศูนย์อาหาร และร้านอาหาร คือ ศูนย์อาหารจะเป็นหลายๆร้าน ขายในพื้นที่เดียวกัน โดยใช้ภาชนะและพื้นที่รับประทานอาหารร่วมกันกับร้านอื่นๆ ที่ทางศูนย์การค้า ได้จัดเตรียมไว้ และในกรณีของกลุ่มร้านอาหาร ที่อาจจะมีการจัดพื้นที่ในลักษณะที่คล้ายกัน แต่การใช้ภาชนะและพื้นที่ จะเป็นของแต่ละร้าน ไม่ได้ใช้พื้นที่ร่วมกัน ทั้งนี้ ราคาอาหารในศูนย์อาหาร โดยมากจะมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ หรือมากกว่าท้องตลาดเล็กน้อย

**5.อาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัย**

สำหรับศูนย์การค้าขนาดใหญ่และขนาดใหญ่พิเศษ มักมีการสร้างอาคารสำนักงานและ/หรืออาคารพักอาศัย (เช่นโรงแรม) เป็นส่วนประกอบด้วย แต่โดยทั่วไปแล้ว อาคารเหล่านี้มักมีการบริหารแยกต่างหากจากพื้นที่ศูนย์การค้า หรือในทางกลับกัน ศูนย์การค้าด้านล่างอาจเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโครงการบริหารพื้นที่ของอาคารเหล่านั้นก็ได้ ทั้งนี้ การนับพื้นที่อาคารรวมของศูนย์การค้า จะไม่นับพื้นที่เหล่านี้ เนื่องจากไม่ใช่พื้นที่เพื่อการค้าขาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.1.2 **จุดพักรถ (Service Area)**




ภาพที่ 2.1 ภาพแสดงตัวอย่างการจัดวางองค์ประกอบของจุดพักรถ

จุดพักรถระหว่างการเดินทาง คือพื้นที่บริการระหว่างทาง เป็นการอำนวยความสะดวกงอย่างหนึ่งบนเส้นทางหรือทางด่วน ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ให้บริการมากกว่าจุดพักรถ ซึ่งอาจรวมถึงร้านขายขนม ร้านกิฟท์ช้อป สถานีบริการน้ำมัน ที่จอดรถและห้องน้ำ บางแห่งมีร้านอาหารและปั๊มน้ำมันด้วย

ภาพที่ 2.2 ภาพแสดงพื้นที่บริการระหว่างทางโมริยา บนทางด่วนโจบัน (ขาเข้า) ประเทศญี่ปุ่น

การขับรถติดต่อกันเป็นระยะเวลานานทำให้เหนื่อยล้าทั้งร่างกายและจิตใจจนอาจเป็นสาเหตุให้เกิดอุบัติเหตุได้ ดังนั้นจึงเกิด Service Area และ Parking Area ขึ้นมาเพื่อใช้เป็นจุดพักรถสำหรับผู้ขับรถทางไกลเหล่านั้น โดยที่นี่มีทั้งห้องน้ำและร้านค้าจำหน่ายอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับการท่องเที่ยวอย่างครบครัน

SA และ PA มีหน้าที่เหมือนกันทั้งคู่ก็จริง แต่ SA จะพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า PA เนื่องจากมีปั๊มเติมน้ำมันให้บริการด้วย

แต่ในปัจจุบัน PA ก็เริ่มพัฒนามากขึ้นจนแทบไม่เห็นความแตกต่างระหว่างกันแล้ว เซอร์วิสแอเรียมีตั้งให้บริการประมาณทุกๆ 50 กิโลเมตร ส่วนปาร์คกิ้งแอเรียมีตั้งให้บริการประมาณทุกๆ 15 กิโลเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.1.3 **Bigbike**

บิ๊กไบค์ หรือ BigBike คือ คำที่ใช้เรียกรถจักรยานยนต์ที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งขนาดของรถมอเตอร์ไซค์ที่เรียกว่า Bigbike นั้นก็จะใหญ่กว่าขนาดของรถมอเตอร์ไซค์ทั่วๆไป ไม่ว่าจะเป็นขนาดของ เฟรม เครื่องยนต์ ล้อ และยาง หรือเมื่อก่อนเราจะเรียกว่ารถ 4 สูบ แต่ในปัจจุบันรถมอเตอร์ไซค์ในรุ่นใหม่ๆนั้น ไม่จำเป็นต้องมี 4 สูบก็สามารถที่จะทำความจุกระบอกสูบได้จำนวน cc ที่มาก ดังนั้น ซึ่งในสมัยนี้รถมอเตอร์ไซค์ที่จะถูกเรียกว่า มอเตอร์ไซค์บิ๊กไบค์ ก็จะมีขนาดของเครื่องยนต์ตั้งแต่ 250cc. ขึ้นไปจนถึง 2,400 cc. ในสมัยนี้รถมอเตอร์ไซค์ที่มีขนาดของเครื่องยนต์เกิน 250cc. ขึ้นไปก็ออกมาสู่ตลาดมากมาย แต่ละรุ่นแต่ละยี่ห้อก็จะมีการออกแบบที่แตกต่างกันออกไป ตลอดจนในรถมอเตอร์ไซค์แต่ละรุ่นก็มีความแตกต่างทางด้านเครื่องยนต์ที่มีตั้งแต่สูบเดียวจนถึงหกสูบ การจัดวางของลูกสูบก็มีทั้ง เครื่องยนต์สูบเรียง เครื่องยนต์สูบวี และมาถึงในด้านการส่งกำลังของรถมอเตอร์ไซค์แต่ละรุ่นก็แตกต่างกันออกไปเหมือนกัน มีทั้งแบบที่ใช้ โซ่ แบบใช้ สายพาน และแบบที่ใช้ เพลาขับ เป็นต้น

2.1.2 *ประเภทโครงการ*

**คอมมูนิตี้สเปซของผู้ขับขี่รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่**

**ศูนย์การค้าเฉพาะทาง** (specialty mall) เป็นศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าเฉพาะบางประเภทเป็นหลัก ไม่มีการแบ่งขนาด ร้านค้าหลักจะเป็นร้านค้าในหมวดหมู่เดียวกัน หรือหมวดหมู่ใกล้เคียงกัน แต่ก็สามารถมีร้านหนังสือ ร้านขายยา ร้านอาหาร และศูนย์อาหาร รวมอยู่ด้วยได้ ศูนย์การค้าประเภทนี้มักเป็นที่รู้จักของลูกค้าที่ต้องการสินค้าเฉพาะทาง เช่น ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์พลาซ่าซึ่งจำหน่ายสินค้าประเภทคอมพิวเตอร์ ศูนย์การค้าแพลตินั่มแฟชั่นมอลล์ซึ่งจำหน่ายสินค้าประเภทเครื่องแต่งกาย เป็นต้น

2.1.3 *ลักษณะเฉพาะของตัวโครงการ*

โครงการนี้เกิดขึ้นสำหรับนักเดินทางที่ใช้รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่เป็นยานพาหนะหลัก โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้า ร้านอาหาร ที่พัก พื้นที่ตรวจเช็คและทำความสะอาด รวมไปถึงสถานีบริการน้ำมันสำหรับผู้ใช้ประเภทนี้โดยเฉพาะ ตัวโครงการตั้งอยู่บริเวณริมถนนขาออกของทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 เป็นจุดอำนวยความสะดวกแห่งเดียวบนถนนสายนี้ในระยะ 47 กิโลเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ประเภทของรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่**

ภาพที่ 2.3 Naked Bike(นักเก็ต ไบค์)

**Naked Bike (นักเก็ต ไบค์)** เป็นรถมอเตอร์ไซค์ Bigbike ที่มีรูปแบบของตัวรถมอเตอร์ไซค์ที่เปลือยแฟริ่งในส่วนหน้าของรถมอเตอร์ไซค์ จะมีแฟริ่งเพียงแค่ด้ายท้ายของรถมอเตอร์ไซค์เท่านั้น ซึ่งข้อดีของ บิ๊กไบค์ แนว Naked Bike นั้นจะเหมาะสำหรับการขับขี่ในเมืองหลวง การขับขี่ในชุมชน การขับขี่ในการจราจรที่หนาแน่น การระบายความร้อนของรถมอเตอร์ไซค์Naked จะมีการระบายความร้อนได้ดีกว่ารถประเภทอื่นๆและข้อดีอีกหนึ่งจุดของรถมอเตอร์ไซค์ นักเก็ต ก็คือการออกแบบให้แฮนด์ของรถอยู่ในตำแหน่งที่สูงกว่าเบาะคนขี่ทำให้การขับขี่รถ Naked Bike มีท่วงท่าในการขับขี่ที่ไม่ต้องก้มหรือต้องโน้มตัวไปด้านหน้ารถมากนัก ทำให้การขับขี่รถมอเตอร์ไซค์ BigBike ประเภท Naked Bike นั้นไม่ลำบากมากนัก ทำให้เป็นที่นิยมกันมากในแวดวงผู้ขับขี่ นักเก็ต ไบค์ ซึ่งจะมี Ducati Monster 796, Kawasaki ER6N, KTM Duke เป็นต้น

ภาพที่ 2.4 Sport Bike(สปอร์ต ไบค์)

**Sport Bike (สปอร์ต ไบค์)** เป็นรถมอเตอร์ไซค์ Bigbike ที่ออกแบบให้มีแนวเป็นรถมอเตอร์ไซค์ที่ใช้ในการแข่งขันรถมอเตอร์ไซค์ทางเรียบ ซึ่งรถมอเตอร์ไซค์แนว Sport Bike จะมีสมรรถนะของเครื่องยนต์และมรรถนะของช่วงล่าง ที่ค่อนข้างสูงกว่ารถมอเตอร์ไซค์ บิ๊กไบค์ ประเภทอื่น ส่วนท่วงท่าในการขับขี่ของรถมอเตอร์ไซค์ สปอร์ต ไบค์ จะเป็นการขับขี่แบบกึ่งนั่งกึ่งหมอบ เพื่อให้ผู้ขับขี่นั้นสามารถควบคุมและทรงตัวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการขับขี่ที่ใช้ความเร็วสูงและรถจักรยนต์แนวนี้จะมี BMW HP4, Kawasaki Ninja, Ducati Panigale, Yamaha R1, Honda CBR1000 เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 2.5 Touring Bike(ทัวร์ริ่ง ไบค์)

**Touring Bike (ทัวร์ริ่ง ไบค์)** เป็นรถมอเตอร์ไซค์ Bigbike ที่ออกแบบมาสำหรับคนที่ชื่นชอบการออกทริป การขับขี่ในระยะทางไกล และใช้เวลานาน สามารถวิ่งในสภาพพื้นถนนที่ขรุขระ ซึ่งรถมอเตอร์แนว ทัวร์ริ่ง จะมีรูปทรงที่คล้ายๆกับ รถมอเตอร์ไซค์ Sport Bike แต่ตำแหน่งของแฮนด์จะอยู่สูงกว่า ส่วนท่าทางการนั่งจะมีลักษณะที่คล้ายๆกับ รถมอเตอร์ไซค์ Naked Bike ที่จะมีการนั่งขี่ที่สบาย และจุดสังเกตุของรถมอเตอร์ไซค์แนว Touring ก็คือจะมีชิวล์หน้าขนาดใหญ่ที่สามารถบังลมและฝนที่จะเข้ามาปะทะตัวผู้ขับขี่ได้ และรถแนวนี้จะมี Kawasaki Versys, Ducati Multistrada 1200 S, BMW K1600 GT เป็นต้น

ภาพที่ 2.6 Chopper Bike(ชอปเปอร์ ไบค์)

**Chopper Bike (ชอปเปอร์ ไบค์)** เป็นรถมอเตอร์ไซค์ Bigbike อีกหนึ่งประเภทที่มีขนาดใหญ่ ที่ต้องเรียว่า ชอปเปอร์ ก็เพราะรถมอเตอร์ไซค์ประเภทนี้ มีเสียงของเครื่องยนต์ที่ดัง และยังดังเป็นจังหวะๆ คล้ายๆเสียงของเฮลีคอปเตอร์ จงทำให้เรียกรถมอเตอร์ไซค์ประเภทนี้ว่า Chopper Bike นั่นเอง ซึ่งการที่รถประเภทนี้มีเสียงเครื่องยนต์ที่ดังแบบนี้เกิดจาก รถมอเตอร์ไซค์ ชอปเปอร์ ไบค์ ใช้เครื่องยนต์ 2 สูบ แบบ V มีการจุดระเบิดพร้อมกันทั้ง 2 สูบ จึงทำให้เสียงของเครื่องยนต์ที่ออกมาดังเป็นจังหวะแบบนี้ ส่วนรถประเภทนี้จะออกแบบมาให้มีที่นั่งที่ต่ำและมีแฮนด์ที่สูง ขึ้นอยู่กับผู้ขับขี่ว่าจะใส่แฮนด์สูงขนาดไหนโดยรถประเภท Chopper Bike จะมี Harley Davidson, Kawasaki Vulcan, Victory เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*2.1.4 ข้อกำหนดของโครงการ*

การปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวงบางเส้นทาง โดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 ประกาศในหนังสือราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 109 ตอนที่ 52 ลงวันที่ 18 เมษายน 2535 ตามมาตรา 49 ดังนี้

มาตรา 49 เมื่อมีความจำเป็นจะต้องคอบคุมทางเข้าออกทางหลวง เพื่อการจราจรบนทางหลวงเป็นไปโดยรวดเร็วสะดวก หรือเพื่อความปลอดภัยในการจราจรบนทางหลวง

ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินริมเขตทางหลวงทั้งสายหรือบางส่วน ดังต่อไปนี้

1. สร้างหรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามประเภท ชนิด หรือลักษณะที่กำหนดในกฎกระทรวง สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซ สถานีบริการล้างหรือตรวจสภาพรถหรือติดตั้งป้ายโฆษณา ภายในระยะไม่เกิน 15 เมตร จากเขตทางหลวง

2. สร้างศูนย์การค้า สนามกีฬา สนามแข่งขัน โรงมหรสพ สถานพยาบาล สถานศึกษา หรือจัดให้มีตลาด ตลาดนัด งานออกร้าน หรือกิจการอื่นที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมาก ภายในระยะไม่เกิน 50 เมตร จากเขตทางหลวง

ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวง

ในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง จะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

หลักเกณฑ์และข้อกำหนดเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวง

1. การปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวงทั่ว ๆ ไป ที่ไม่มีพระราชกฤษฎีกาควบคุมการปลูกสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49

1.1 อาคารพักอาศัย ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ไม่เกิน 4 ชั้น อาคารขนาดเล็กทั่ว ๆ ไป แนวกันสาดหรือส่วนที่ยื่นนอกสุดของอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหลวงไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และต้องก่อสร้างเป็นโครงสร้างถนน

1.2 อาคารสูง โรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า หมู่บ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน โรงภาพยนตร์ สนามกีฬา สถานพยาบาล สถานศึกษา ตลาดหรือกิจการอื่น ๆ ที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมากๆ แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตทางหลวงอย่างน้อย 6.00 เมตร เพื่อสร้างเป็นถนนและจะต้องมีพื้นที่จอดรถในที่ดินของผู้ขอเพียงพอตามหลักเกณฑ์ของกรมทางหลวง และต้องรับผิดชอบในการป้องกันแก้ไขปัญหาการจราจรและความปลอดภัยของผู้ใช้ทางหลวง ดังต่อไปนี้แล้วแต่กรณี เช่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.1 สร้างสะพานลอยคนเดินข้าม

1.2.2 ขยายช่องจราจรสำหรับการรอเลี้ยวเข้าหรือออกจากพื้นที่ของโครงการ

1.2.3 จัดสร้างที่หยุดรถประจำทางพร้อมศาลาที่พัก

1.2.4 ติดตั้งไฟฟ้าแสงสว่าง

1.2.5 ติดตั้งสัญญาณไฟจราจร ป้ายจราจร เครื่องหมายจราจรบนผิวทาง เครื่องหมายนำทาง

1.2.6 ขยายเขตทางหลวง

1.2.7 งานอื่น ๆ ที่จำเป็น

1.2.8 และในกรณีที่จะปล่อยน้ำลงสู่เขตทางหลวงจะต้องเป็นน้ำที่ผ่านการบำบัดไม่มีพิษหรือเน่าเหม็น หรือมีสารเคมีที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสัตว์น้ำและสิ่งแวดล้อม เจ้าของโครงการฯต้องก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย

2. สำหรับริมเขตทางหลวงที่มีพระราชกฤษฎีกาห้ามมิให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ในที่ดินริมเขตทางหลวงตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49

2.1 อาคารที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดเล็กทั่วไป แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหลวง 6.00 เมตร อาคาร สถานีบริการน้ำมัน - เชื้อเพลิง หรือก๊าซ แท่นจำหน่าย ห่างจากเขตทางหลวง 6.00 เมตร

2.2 อาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 1.2 แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตทางหลวง

สำหรับอาคารตึกแถวเว้นระยะ 6.00 เมตร สำหรับโรงงาน - อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน อาคารจอดพักยานพาหนะ ห้างสรรพสินค้า สถานพยาบาล ฯลฯ เว้นระยะ 10.00 เมตร สำหรับสนามกีฬา สถานศึกษา ตลาด งานออกร้าน หรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมากเว้นระยะ 40.00 เมตร และต้องรับผิดชอบในการป้องกันแก้ไขปัญหาการจราจรและความปลอดภัยตามกฎเกณฑ์ของกรมทางหลวงแล้วแต่กรณี ตามข้อ 1.2.1 - 1.2.8

2.3 ระยะเว้นที่ว่างด้านหน้าต้องก่อสร้างเป็นถนนมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร หรือ 10.00 เมตร แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ระยะเว้นที่ว่างด้านหน้าอาคารดังกล่าวข้างต้นจะต้องไม่น้อยกว่าบทบัญญัติของท้องถิ่น หรือหลักเกณฑ์ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดไว้โดยเฉพาะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การควบคุม การรักษาการขยายและสงวนเขตทางหลวง

---

หมวด 1

การควบคุมทางหลวง

---

**มาตรา 37** หามมิใหผูใดสรางทางถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงเพื่อเปนทางเขาออกทางหลวง เวนแตไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวง ในการอนุญาตผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอยางใดก็ไดรวมทั้งมีอำนาจกำหนดมาตรการในการจัดการเพื่อรักษาสิ่งแวดลอม การปองกันอุบัติภัยและการติดขัดของการจราจร

การอนุญาตตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีความจำเปนแกงานทางหรือเมื่อปรากฏวาผูไดรับอนุญาตได กระทำการผิดเงื่อนไขที่กำหนดในการอนุญาต ผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงจะเพิกถอนเสียก็ได

ทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดที่สรางขึ้นโดยไมไดรับอนุญาตหรือไมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดใหผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงมีอำนาจสั่งใหผูกระทำการดังกลาว รื้อถอนหรือทำลายภายในกำหนดเวลาอันสมควรถาไมปฏิบัติตามใหผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงรื้อถอนหรือทำลายโดยผูนั้นจะเรียกรองคาเสียหายไมได และตองเปนผูเสียคาใชจายในการนั้น

**มาตรา 38** หามมิใหผูใดติดตั้งแขวน วางหรือกองสิ่งใดในเขตทางหลวงในลักษณะที่เปนการกีดขวาง หรืออาจเปนอันตรายแกยานพาหนะ หรือในลักษณะที่จะทำใหเกิดความเสียหายแกทางหลวงหรือความไมสะดวกแกงานทาง เวนแตไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวง ในการอนุญาตผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอยางใดก็ได

การอนุญาตตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีความจำเปนแกงานทางหรือเมื่อปรากฏวาผูไดรับอนุญาตได กระทำการผิดเงื่อนไขที่กำหนดในการอนุญาต ผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทาง หลวงจะเพิกถอนเสียก็ได

ในกรณีที่การกระทำตามวรรคหนึ่งไดกระทำโดยไมไดรับอนุญาตหรือไมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดใหผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงมีอำนาจสั่งใหผูกระทำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การดังกลาวรื้อถอน ทำลาย หรือขนยายสิ่งที่ติดตั้งแขวน วางหรือกองอยูภายในกำหนดเวลาอันสมควรถาไมปฏิบัติตามผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงมีอำนาจรื้อถอนทำลาย หรือขนยายสิ่งที่ติดตั้งแขวน วางหรือกองอยูโดยผูนั้นจะเรียกรองคาเสียหายไมได และตองเปนผูเสียคาใชจายในการนั้น

**มาตรา39** หามมิใหผูใดกระทำการปดกั้นทางหลวง หรือวางวัตถุที่แหลมหรือมีคมหรือนำสิ่งใดมาขวางหรือวางบนทางหลวง หรือกระทำดวยประการใด ๆ บนทางหลวงในลักษณะที่อาจเกิดอันตรายหรือเสียหายแกยานพาหนะหรือบุคคล

**มาตรา 40** หามมิใหผูใดทำใหเสียหาย ทำลาย ซอนเรน เปลี่ยนแปลงขีดเขียน เคลื่อนยายรื้อถอน หรือทำใหไรประโยชนซึ่งเครื่องหมายจราจร ปายจราจรเครื่องหมายสัญญาณ เครื่องหมายสัญญาณไฟฟา เครื่องแสดงสัญญาณ อุปกรณอำนวยความปลอดภัยรั้ว หลักสำรวจ หลักเขต หรือหลักระยะ ซึ่งเจาหนาที่ไดติดตั้งหรือทำใหปรากฏในเขตทางหลวง

**มาตรา 41**ผูอำนวยการทางหลวงมีอำนาจหามมิใหผูใดหยุดจอด หรือกลับยานพาหนะใด ๆบนทางจราจรหรือไหลทางในทางหลวงสายใดทั้งสายหรือบางสวนไดโดยทำเปนประกาศหรือเครื่องหมายให ปรากฏไวในเขตทางหลวงนั้น

**มาตรา 42** ในกรณียานพาหนะใด ๆ เครื่องยนตหรือเครื่องอุปกรณเกิดขัดของหรือชำรุดบนทางจราจรจนไมสามารถเคลื่อนที่ตอไปไดใหนำยานพาหนะนั้นเขาจอดบนไหลทางหรือถาไมมีไหลทางใหจอดชิดชายสุด ทั้งนี้ตองไมเกินยี่สิบสี่ชั่วโมงนับแตเวลาที่เครื่องยนตหรือเครื่องอุปกรณขัดของหรือชำรุด ถากรณีตามวรรคหนึ่งเกิดขึ้นในเวลาที่มีแสงสวางไมเพียงพอที่ผูใชยานพาหนะอื่นจะมองเห็นยานพาหนะที่หยุดหรือจอดอยูไดโดยชัดแจงในระยะไมนอยกวาหนึ่งรอยหาสิบเมตร ตองเปดหรือจุดไฟใหมีแสงสวางเพียงพอที่จะเห็นยานพาหนะนั้นได

**มาตรา 43** หามมิใหผูใดขุดขน ทำลายหรือทำใหเสียหายแกทางหลวง หรือวัตถุสำหรับใชงานทางเวนแตไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวง หรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวง

**มาตรา 44** หามมิใหผูใดซื้อขายแจกจาย หรือเรี่ยไรบนทางจราจรและไหลทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**มาตรา 45** หามมิใหผูใดทิ้งขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล น้ำเสีย น้ำโสโครกเศษหิน ดิน ทราย หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง หรือกระทำดวยประการใด ๆ เปนเหตุใหขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูลเศษหิน ดิน ทราย ตกหลนบนทางจราจรหรือไหลทาง

**มาตรา 46** หามมิใหผูใดขี่จูงไลตอน ปลอย หรือเลี้ยงสัตวบนทางจราจร ทางเทาหรือไหลทางเวนแตจะไดปฏิบัติตามขอบังคับที่ผูอำนวยการทางหลวงกำหนด

ผูอำนวยการทางหลวงมีอำนาจประกาศหามมิใหผูใดขี่จูงไลตอน ปลอยหรือเลี้ยงสัตวในเขตทางหลวงสายใดทั้งสายหรือบางสวน ทั้งนี้เวนแตไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวง ในการอนุญาตผูอำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอยางใดก็ไดประกาศของผูอำนวยการทางหลวงตามวรรคสอง ใหประกาศในราชกิจจานุเบกษา

**มาตรา 47** หามมิใหผูใดปลูกสรางสิ่งใดในเขตทางหลวง เวนแตไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวง ในการอนุญาตผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอยางใดก็ไดรวมทั้งมีอำนาจกำหนดมาตรการในการจัดการเพื่อรักษาสิ่งแวดลอม การปองกันอุบัติภัยและการติดขัดของการจราจร กำหนดอัตราและวางระเบียบเกี่ยวกับการเก็บคาเชาก็ได

การอนุญาตตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีความจำเปนแกงานทางหรือเมื่อปรากฏวาผูไดรับอนุญาตได กระทำผิดเงื่อนไขที่กำหนดในการอนุญาต ผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงจะเพิกถอนเสียก็ได

สิ่งปลูกสรางขึ้นโดยไมไดรับอนุญาตหรือไมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดใหนำมาตรา 37 วรรคสามมาใชบังคับโดยอนุโลม

**มาตรา 48**ผูซึ่งดำเนินกิจการอันเปนสาธารณูปโภคเมื่อมีความจำเปนตองปกเสาพาดสายวางทอหรือกระทำการใด ๆในเขตทางหลวง ใหทำความตกลงกับผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงเสียกอนเมื่อไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงแลวจึงจะกระทำการนั้นได

ในการอนุญาตตามวรรคหนึ่งผูอำนวยการทางหลวงหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขกำหนดอัตราและวางระเบียบเกี่ยวกับการเก็บคาเชาก็ไดถาไมสามารถตกลงกันไดในเรื่องคาเชา ใหเสนอรัฐมนตรีเปนผูวินิจฉัยคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีใหเปนที่สุด

ในกรณีที่การกระทำตามวรรคหนึ่งไดกระทำโดยไมไดรับอนุญาตหรือกระทำผิดขอตกลงใหนำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 37 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

**มาตรา 49** เมื่อมีความจำเป็นต้องควบคุมทางเข้าออกทางหลวงเพื่อให้การจราจรบนทางหลวงเป็นไปโดยรวดเร็วและสะดวก หรือเพื่อความปลอดภัยในการจราจรบนทางหลวง ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินริมเขตทางหลวงทั้งสายหรือบางสวน ดังต่อไปนี้

(1) สร้างหรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามประเภท ชนิด หรือลักษณะที่กำหนดในกฎกระทรวง สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซ สถานีบริการล้างหรือตรวจสภาพรถหรือติดตั้งป้ายโฆษณา ภายในระยะไม่เกินสิบห้าเมตรจากเขตทางหลวง

(2) สร้างศูนย์การค้า สนามกีฬา สนามแข่งขัน โรงมหรสพ สถานพยาบาล สถานศึกษา หรือจัดให้มีตลาด ตลาดนัด งานออกร้าน หรือกิจการอื่นที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมาก ภายในระยะไม่เกินห้าสิบเมตรจากเขตทางหลวง

ทั้งนี้เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง ในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

การกำหนดทางหลวงสายใดทั้งสายหรือบางสวนที่จะห้ามมิให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

**มาตรา 50** เมื่อพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 49 ใช้บังคับแล้ว ในกรณีที่มีอาคารหรือสิ่งอื่นปลูกสร้างขึ้น หรือสิ่งที่จัดให้มีขึ้นโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นรื้อถอนอาคารหรือสิ่งอื่นนั้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ถ้าไม่ปฏิบัติตามให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงมีอำนาจรื้อถอนโดยผู้นั้นจะเรียกค่าเสียหายไม่ได้และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนั้น

ในกรณีที่เป็นอาคารหรือสิ่งอื่นที่กำลังปลูกสร้างหรือสิ่งที่จัดให้มีขึ้น เมื่อผู้อำนวยการทางหลวงเห็นสมควรให้ผู้อำนวยการทางหลวงแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารรื้อถอนอาคารหรือสิ่งอื่น หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางเข้าออกของอาคารนั้นภายในกำหนดเวลาอันสมควร ถ้าไม่ปฏิบัติตามให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงมีอำนาจรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งอื่นหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางเข้าออกของอาคารแล้วแต่กรณี โดยผู้นั้นจะเรียกร้องค่าเสียหายไม่ได้และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนั้น ทั้งนี้ให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงชำระค่าทดแทนตามความเป็นธรรมให้แก่เจ้าของหรือผู้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นในการที่ต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งอื่นหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางเขาออกของอาคารนั้น ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันได้ให้นำบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพยในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ก่อนที่จะกระทำตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นทราบล่วงหน้าภายในกำหนดเวลาอันสมควร

**มาตรา 51** ให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงมีอำนาจเข้าไปตรวจสอบในบริเวณที่มีการดำเนินการตามมาตรา 49 หรือมาตรา 50

ก่อนที่จะเข้าไปตรวจสอบตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นในบริเวณดังกล่าวทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวัน

หมวด 2

การควบคุมทางหลวงพิเศษ

---

**มาตรา52**ให้รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศกำหนดให้ทางหลวงสายใดที่จะสร้างขึ้นใหม่หรือที่มีอยู่เดิมทั้งสายหรือบางส่วนเป็นทางหลวงพิเศษ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

**มาตรา53**อธิบดีกรมทางหลวงมีอำนาจปิดทางหลวงหรือทางอื่นใดที่มีอยู่เดิมที่ทางหลวงพิเศษตัดผ่าน และมีอำนาจห้ามการสร้างทางหลวงหรือทางอื่นใดขึ้นใหม่ที่มาเชื่อมหรือผ่านทางหลวงพิเศษ

ในกรณีที่มีการปิดทางหลวงหรือทางอื่นใดที่ทางหลวงพิเศษตัดผ่านตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีกรมทางหลวงมีอำนาจ

(1) กำหนดให้ใช้ทางอื่นใดที่มีอยู่แล้วแทน

(2) ดัดแปลงแก้ไข หรือจัดให้มีทางเพื่อใช้แทนทางที่ปิดในกรณีที่ไม่มีทางอื่นใดตาม (1)

ทั้งนี้เท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ

**มาตรา 54** ให้ผู้อำนวยการทางหลวงพิเศษมีอำนาจประกาศห้ามยานพาหนะบางชนิด หรือคนเดินเท้าใช้ทางหลวงพิเศษสายใดทั้งสายหรือบางส่วน โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**มาตรา 55** หามมิใหผูใดสรางทางถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงพิเศษเพื่อเปนทางเขาออกทางหลวงพิเศษ

ในกรณีที่ทางหลวงพิเศษมีทางขนาน ผูใดจะสรางทางถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงพิเศษเพื่อเปนทางเขาออกทางขนาน ตองไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษ หรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษ

การอนุญาตตามวรรคสอง เมื่อมีความจำเปนแกงานทางผูอำนวยการทางหลวงพิเศษ หรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษจะเพิกถอนเสียก็ได

ทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดที่สรางขึ้นโดยฝาฝนวรรคหนึ่งหรือโดยไมไดรับอนุญาตตามวรรคสอง ให นำมาตรา 37 วรรคสาม มาใชบังคับโดยอนุโลม

**มาตรา 56** หามมิใหผูใดปลูกสรางอาคารหรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงพิเศษ

ผูซึ่งดำเนินกิจการอันเปนสาธารณูปโภคเมื่อมีความจำเปนตองปกเสาพาดสายวางทอ หรือ กระทำ

การใด ๆ อันเปนกิจการสาธารณูปโภคในเขตทางหลวงพิเศษใหกระทำไดตอเมื่อไดรับอนุญาตเปนหนังสือจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษ

ในการอนุญาตตามวรรคสองผูอำนวยการทางหลวงพิเศษหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษจะกำหนดตำแหนงและระดับที่จะกระทำการนั้น รวมทั้งกำหนดเงื่อนไขอยางใดก็ได และใหนำมาตรา 48 วรรคสอง มาใชบังคับโดยอนุโลม

การอนุญาตตามวรรคสอง เมื่อมีความจำเปนแกงานทางผูอำนวยการทางหลวงพิเศษหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษจะเพิกถอนเสียก็ได

ในกรณีที่ผูซึ่งดำเนินกิจการอันเปนสาธารณูปโภคตามวรรคสอง ไดกระทำการผิดเงื่อนไขที่กำหนดในการอนุญาต ใหการอนุญาตนั้นสิ้นสุดลง

อาคารหรือสิ่งอื่นที่ปลูกสรางขึ้นโดยฝาฝนวรรคหนึ่ง หรือโดยไมไดรับอนุญาตตามวรรคสองหรือผิดเงื่อนไขที่กำหนดในการอนุญาตตามวรรคสาม ใหนำมาตรา 37 วรรคสาม มาบังคับใชโดยอนุโลม

**มาตรา 57** เมื่อพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 49 ใชบังคับแลวในกรณีที่มีอาคารหรือสิ่งอื่นใดอยูในที่ดินริมเขตทางหลวงพิเศษ เมื่อผูอำนวยการทางหลวงพิเศษเห็นสมควรใหผูอำนวยการทางหลวงพิเศษหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษแจงเปนหนังสือใหเจาของหรือผูครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นใดในที่ดินริมเขตทางหลวงพิเศษดังกลาวรื้อถอนหรือแกไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือสิ่งอื่นนั้น

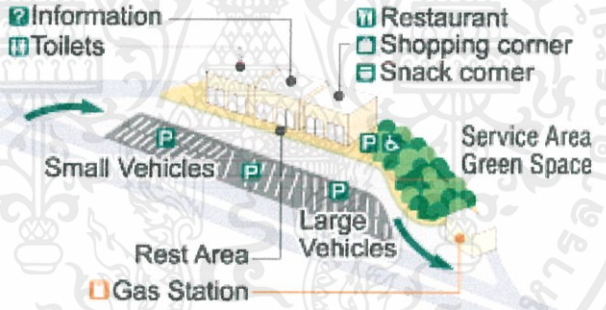
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภายในกำหนดเวลาอันสมควรถาไมปฏิบัติตาม ใหผูอำนวยการทางหลวงพิเศษหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษมีอำนาจรื้อถอนหรือแกไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งอื่นนั้นไดโดยแจงเปนหนังสือใหเจาของหรือผูครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นดังกลาวทราบลวงหนาภายในกำหนดเวลาอันสมควรทั้งนี้เจาของหรือผูครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นจะเรียกรองคาเสียหายไมไดและตองเปนผูเสียคาใชจายในการนั้น

ใหผูอำนวยการทางหลวงพิเศษหรือผูซึ่งไดรับมอบหมายจากผูอำนวยการทางหลวงพิเศษชำระคาทดแทนตามความเปนธรรมใหแกเจาของหรือผูครอบครองอาคารหรือสิ่งอื่นในการที่ตองรื้อถอนหรือแกไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งอื่นนั้น ถาไมเปนที่ตกลงกันไดใหนำบทบัญญัติของกฎหมายวาดวยการเวนคืนอสังหาริมทรัพยในสวนที่เกี่ยวกับการกำหนดคาทดแทนมาใชบังคับโดยอนุโลม

**มาตรา 58** ใหนำความในหมวด 1 มาใชบังคับแกการควบคุมทางหลวงพิเศษโดยอนุโลม เวนแตที่บัญญัติไวโดยเฉพาะในหมวดนี้

2.1.5 *องค์ประกอบพื้นฐาน*




ภาพที่ 2.7 แสดงองค์ประกอบพื้นฐานของ Service Area

- ห้างสรรพสินค้า
- ค้าปลีกของชำ
- โรงมหรสพ และพื้นที่กิจกรรมพิเศษ
- ศูนย์อาหาร
- ร้านอาหาร
- อาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัย
- พื้นที่ศูนย์การค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.6 *สายการบริหารพื้นฐาน*

ภาพที่ 2.8 แสดงผังองค์กรสายการบริหารของโครงการคอมมูนิตี้

**2.2 ข้อมูลสนับสนุนโครงการ**

2.2.1 *ประวัติโครงการ*

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 37 สายชะอำ–ปราณบุรี เป็นถนนเลี่ยงเมืองชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และเลี่ยงเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เริ่มต้นที่ทางแยกต่างระดับชะอำ บริเวณกิโลเมตรที่ 187+682 ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ในตำบลเขาใหญ่ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเส้นทางลงไปทางทิศใต้ ไปสิ้นสุดที่ทางแยกต่างระดับวังยาว บริเวณกิโลเมตรที่ 237+009 ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ในตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ รวมระยะทาง 47.468 กิโลเมตร

เส้นทางสายนี้เดิมกำหนดเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 และในอดีตรหัสทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 37 เคยใช้กำหนดเป็นหมายเลขของถนนวงแหวนรอบนอก (ตะวันตก) ซึ่งภายหลังได้รับพระบรมราชนุญาตให้ชื่อว่า "ถนนกาญจนาภิเษก" และกำหนดรหัสทางเป็นทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ซึ่งทำให้รหัสทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 37 ว่างลง จนกระทั่งได้นำมาใช้กำหนดในทางเลี่ยงเมืองช่วงชะอำ–ปราณบุรี ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ถนนสายนี้มักจะถูกใช้เป็นเส้นทางหลักของนักเดินทางไปสู่ภาคใต้ทั้งในช่วงเทศกาลและนอกเทศกาล ส่งผลให้มีการใช้รถยนต์และรถจักรยานยนต์ส่วนตัวสัญจรผ่านเป็นจำนวนมาก โดยมีรายงานจำนวนผู้ใช้ยานพาหนะสัญจรผ่านเส้นทางดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ตาราง 2.1 ตารางแสดงจำนวนผู้ใช้ยานพาหนะชนิดต่างๆบนทางหลวงสาย 4 ปี พศ.2561

| ทางหลวงสาย | ชื่อสายทาง | จุดสำรวจ | รถยนต์นั่ง (ไม่เกิน 7 คน) | รถยนต์นั่ง (เกิน 7 คน) | รถโดยสารขนาดเล็ก | รถโดยสารขนาดกลาง | รถโดยสารขนาดใหญ่ | จักรยาน 2 ล้อ และจักรยาน 3 ล้อ | สามล้อเครื่องและจักรยานยนต์ | จังหวัด |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | สระพัง - เขาวัง | 135+587 | 10,082 | 9,230 | 2,408 | 271 | 1,380 | 154 | 5,143 | เพชรบุรี |
| 4 | เขาวัง - สระพระ | 158+339 | 8,580 | 7,328 | 490 | 1,279 | 781 | 53 | 7,770 | เพชรบุรี |
| 4 | สระพระ - ห้วยทรายใต้ | 185+782 | 12,254 | 11,147 | 2,453 | 2,292 | 2,086 | 25 | 6,692 | เพชรบุรี |
| 4 | สระพระ - ห้วยทรายใต้ | 202+767 | 8,788 | 8,954 | 1,412 | 639 | 132 | 15 | 6,452 | เพชรบุรี |
| 4 | วังยาว - หนองหมู | 236+913 | 11,024 | 6,375 | 95 | 91 | 476 | 34 | 5,203 | ประจวบคีรีขันธ์ |
| 4 | หนองหมู - ห้วยยาง | 278+213 | 3,751 | 2,328 | 74 | 75 | 147 | 43 | 1,679 | ประจวบคีรีขันธ์ |
| 4 | หนองหมู - ห้วยยาง | 299+888 | 4,744 | 4,619 | 6 | 0 | 195 | 17 | 879 | ประจวบคีรีขันธ์ |
| 4 | หนองหมู - ห้วยยาง | 315+813 | 3,249 | 4,134 | 38 | 10 | 74 | 6 | 736 | ประจวบคีรีขันธ์ |
| 4 | ห้วยยาง - บางสะพาน | 350+013 | 4,803 | 4,216 | 318 | 80 | 137 | 13 | 2,766 | ประจวบคีรีขันธ์ |
| 4 | บางสะพาน - น้ำรอด | 387+313 | 4,732 | 4,668 | 31 | 21 | 122 | 17 | 1,173 | ประจวบคีรีขันธ์ |

เมื่อสืบค้นข้อมูลย้อนหลังของกลุ่มสถิติการขนส่ง กรมการขนส่งทางบก เกี่ยวกับยอดจำนวนผู้ใช้รถจักรยานยนต์ที่จดทะเบียนเป็นรถใหม่ในทุกๆปีย้อนหลัง พบว่ามียอดการจดทะเบียนรถใหม่เติบโตขึ้นในทุกๆปีเป็นหลักล้านคัน และในต้นปี 2562 พบว่ามีผู้ที่นำรถมาขึ้นทะเบียนไปแล้วกว่า 1,300,000 คันทั่วประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 2.2 ตารางแสดงจำนวนรถจักรยานยนต์ที่ขึ้นทะเบียนใหม่ย้อนหลัง (จำนวน : คัน)

| ประเภทรถ Type of Vehicle | ปี 2561 | ปี 2560 | ปี 2559 | ปี 2558 | ปี 2557 | ปี 2556 | ปี 2555 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| รย.12 รถจักรยานยนต์ Motorcycle | 1,942,494 | 2,001,130 | 1,914,131 | 1,815,000 | 1,819,371 | 2,121,977 | 2,257,376 |

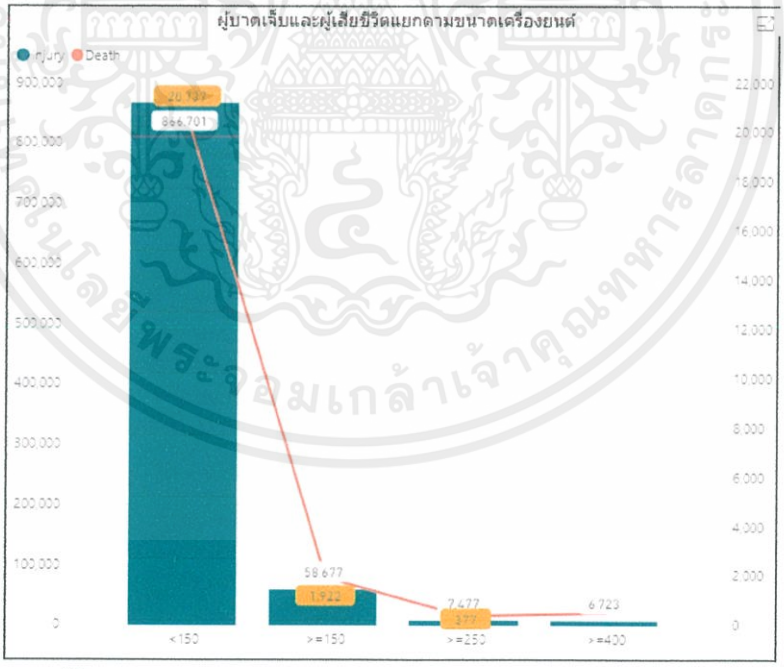
(ที่มา : กลุ่มสถิติการขนส่ง กองแผนงาน กรมการขนส่งทางบก)

ด้วยปัจจัยข้างต้น ทำให้ยอดการเกิดอุบัติเหตุเพิ่มขึ้นด้วย สังเกตุได้จากตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 2.3 ตารางแสดงยอดผู้บาดเจ็บและผู้เสียชีวิต ตั้งแต่ปี 2560 – 2562 (มิ.ย.)

| ขนาด CC | <150 | | >=150 | | >=250 | | >=400 | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ปี | ผู้บาดเจ็บ | ผู้เสียชีวิต | ผู้บาดเจ็บ | ผู้เสียชีวิต | ผู้บาดเจ็บ | ผู้เสียชีวิต | ผู้บาดเจ็บ | ผู้เสียชีวิต | ผู้บาดเจ็บ | ผู้เสียชีวิต |
| 2017 | 336,786 | 8,300 | 18,642 | 677 | 2,650 | 141 | 2,197 | 167 | **360,275** | **9,285** |
| 2018 | 351,820 | 8,266 | 25,437 | 804 | 3,065 | 149 | 2,916 | 224 | **383,238** | **9,443** |
| 2019 | 178,095 | 4,171 | 14,598 | 441 | 1,762 | 87 | 1,610 | 103 | **196,065** | **4,802** |
| **Total** | **866,701** | **20,737** | **58,677** | **1,922** | **7,477** | **377** | **6,723** | **494** | **939,578** | **23,530** |

กราฟแสดงจำนวนผู้บาดเจ็บและเสียชีวิตจากรถจักรยานยนต์ แบ่งตามขนาดเครื่องยนต์




(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอุบัติเหตุ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้น การสร้างโครงการที่เป็นคอมมูนิตี้สเปซและยังสามารถใช้เป็นจุดพักรถให้กับนักเดินทาง โดยเฉพาะผู้ใช้รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ ซึ่งต้องใช้ทักษะในการขับขี่สูง และการเตรียมความพร้อมทั้งในด้านร่างกายและสมรรถภาพของรถจักรยานยนต์ หากมีสถานที่แห่งนี้ จะช่วยส่งเสริมการขับขี่หรือเดินทางที่มีประสิทธิภาพ ช่วยลดอุบัติเหตุบนท้องถนนที่อาจเกิดจากการพักผ่อนไม่เพียงพอ หรือความไม่พร้อมของเครื่องยนต์ ช่วยเผยแพร่ความรู้ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับรถจักรยานยนต์และทักษะในการขับขี่อย่างมีประสิทธิภาพ รวมไปถึงเป็นจุดอำนวยความสะดวก จุดรวมพล และแวะพักได้สำหรับทุกคนที่สัญจรผ่าน ไม่เพียงแค่รถจักรยานยนต์เท่านั้น

2.2.2 *เอกลักษณ์โครงการ*

**Community Mall + Service Area + Bigbike**

เป็นโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองการใช้งานของผู้ขับขี่รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่โดยเฉพาะ ภายในประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ช่วยส่งเสริมการเดินทางอย่างครบถ้วน เช่น สถานีบริการน้ำมัน ร้านค้าปลีก ร้านขายอุปกรณ์ อะไหล่ต่างๆ ร้านอาหาร ที่พัก ร้านขายยา และห้องน้ำ ผู้ใช้ยังสามารถนำรถจักรยานยนต์มาเพื่อตรวจเช็คสภาพระหว่างการเดินทาง ซื้ออุปกรณ์นิรภัยต่างๆที่จำเป็น หรือแวะพักเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเดินทางต่อให้ดียิ่งขึ้นได้

2.2.3 *องค์ประกอบของโครงการ*

1) พื้นที่จอดรถ
   พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่
   พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ขนาดเล็ก
   พื้นที่จอดรถยนต์
2) ส่วนต้อนรับ
   RECEPTION
   DEPOSIT
3) ส่วนรับประทานอาหาร
   RESTUARANT
   CAFE & LIBRARY
4) ส่วน SERVICE
   GARAGE
   CAR WASH
   BIGBIKE RETAIL SHOP

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

GAS STATION

OFFICE

ห้องน้ำ

5) ส่วนร้านค้า

ร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง

ร้านขายของฝาก

SPA & MASSAGE

6) ส่วนดูแลสุขภาพ

คลินิกและร้านขายยา

จุดรับแจ้งเหตุฉุกเฉิน

7) ห้องพัก

พื้นที่พักแบบชั่วคราว

ห้องพักค้างคืน

ห้องน้ำและห้องอาบน้ำ

8) ส่วน BACK OF HOUSE

ส่วน STAFF

ส่วน HOUSE KEEPER

SYSTEM ROOM

จุดรับ – ส่งของ

ห้องน้ำพนักงาน

2.2.4 *ขอบข่ายและขอบเขตของโครงการ*

ตาราง 2.4 ตารางแสดงขอบข่ายและขอบเขตของโครงการ

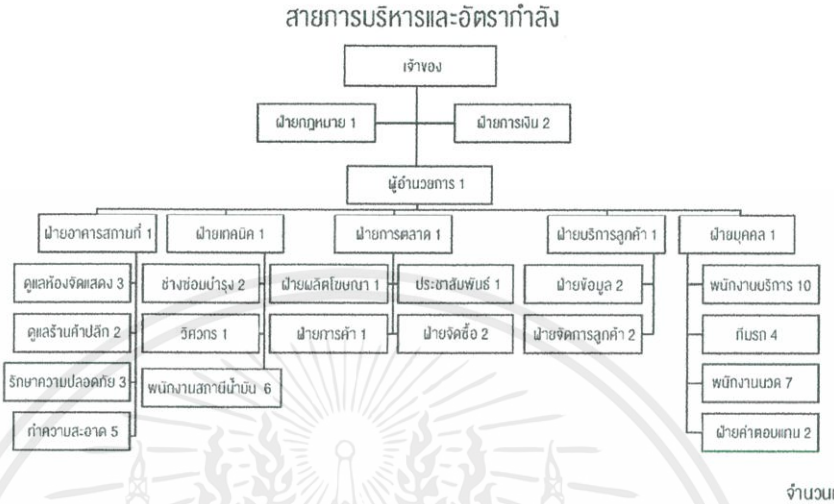
| พื้นที่ทั้งหมด | ขอบข่าย | ขอบเขต | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|
| **พื้นที่จอดรถ** | | | |
| พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ | ✔ | ✔ | |
| พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ขนาดเล็ก | ✔ | ✔ | |
| พื้นที่จอดรถยนต์ | ✔ | ✔ | |
| **ส่วนต้อนรับ** | | | |
| RECEPTION | ✔ | ✔ | |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEPOSIT | ✔ | ✔ | |
| **ส่วนรับประทานอาหาร** | | | |
| RESTUARANT | ✔ | ✔ | |
| CAFÉ | ✔ | ✔ | |
| **ส่วน SERVICE** | | | |
| PADDOCK | ✔ | ✔ | |
| BIKE CARE | ✔ | ✔ | |
| OFFICIAL SHOP | ✔ | ✔ | |
| GAS STATION | | ✔ | |
| OFFICE | | ✔ | |
| ห้องน้ำ | ✔ | ✔ | |
| **ส่วนร้านค้า** | | | |
| ร้านสะดวกซื้อ | | ✔ | |
| ร้านขายของฝาก | ✔ | ✔ | |
| MASSAGE | ✔ | ✔ | |
| **ส่วนดูแลสุขภาพ** | | | |
| ร้านขายยา | ✔ | ✔ | |
| ห้องน้ำ | | ✔ | |
| **BACK OF HOUSE** | | | |
| ส่วน STAFF | | ✔ | |
| ส่วน HOUSE KEEPER | | ✔ | |
| SYSTEM ROOM | | ✔ | |
| จุดรับส่งของ | | ✔ | |
| ห้องน้ำพนักงาน | | ✔ | |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*2.2.5 สายการบริหารและอัตรากำลัง*




ภาพที่ 2.9 แสดงสายการบริหารและอัตรากำลัง

*2.2.6 รายละเอียดและข้อกำหนด*

โครงการเปิดให้ผู้สัญจรผ่านเส้นทางได้เข้ามาใช้บริการตลอด 24 ชั่วโมง แต่ในส่วนร้านค้าปลีกต่างๆ จะเปิดเวลา 08.00 – 22.00 น.

การปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวงบางเส้นทาง โดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 ประกาศในหนังสือราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 109 ตอนที่ 52 ลงวันที่ 18 เมษายน 2535 ตามมาตรา 49 ดังนี้

มาตรา 49 เมื่อมีความจำเป็นจะต้องคอบคุมทางเข้าออกทางหลวง เพื่อการจราจรบนทางหลวงเป็นไปโดยรวดเร็วสะดวก หรือเพื่อความปลอดภัยในการจราจรบนทางหลวง

ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินริมเขตทางหลวงทั้งสายหรือบางส่วน ดังต่อไปนี้

1. สร้างหรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามประเภท ชนิด หรือลักษณะที่กำหนดในกฎกระทรวงสถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซ สถานีบริการล้างหรือตรวจสภาพรถหรือติดตั้งป้ายโฆษณา ภายในระยะไม่เกิน 15 เมตร จากเขตทางหลวง

2. สร้างศูนย์การค้า สนามกีฬา สนามแข่งขัน โรงมหรสพ สถานพยาบาล สถานศึกษา หรือจัดให้มีตลาด ตลาดนัด งานออกร้าน หรือกิจการอื่นที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมาก ภายในระยะไม่เกิน 50 เมตร จากเขตทางหลวง

ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง จะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

หลักเกณฑ์และข้อกำหนดเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวง

1. การปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวงทั่ว ๆ ไป ที่ไม่มีพระราชกฤษฎีกาควบคุมการปลูกสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49

1.1 อาคารพักอาศัย ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ไม่เกิน 4 ชั้น อาคารขนาดเล็กทั่ว ๆ ไป แนวกันสาดหรือส่วนที่ยื่นนอกสุดของอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหลวงไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และต้องก่อสร้างเป็นโครงสร้างถนน

1.2 อาคารสูง โรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า หมู่บ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน โรงภาพยนตร์ สนามกีฬา สถานพยาบาล สถานศึกษา ตลาดหรือกิจการอื่น ๆ ที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมากๆ แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตทางหลวงอย่างน้อย 6.00 เมตร เพื่อสร้างเป็นถนนและจะต้องมีพื้นที่จอดรถในที่ดินของผู้ขอเพียงพอตามหลักเกณฑ์ของกรมทางหลวง และต้องรับผิดชอบในการป้องกันแก้ไขปัญหาการจราจรและความปลอดภัยของผู้ใช้ทางหลวง ดังต่อไปนี้แล้วแต่กรณี เช่น

1.2.1 สร้างสะพานลอยคนเดินข้าม

1.2.2 ขยายช่องจราจรสำหรับการรอเลี้ยวเข้าหรือออกจากพื้นที่ของโครงการ

1.2.3 จัดสร้างที่หยุดรถประจำทางพร้อมศาลาที่พัก

1.2.4 ติดตั้งไฟฟ้าแสงสว่าง

1.2.5 ติดตั้งสัญญาณไฟจราจร ป้ายจราจร เครื่องหมายจราจรบนผิวทาง เครื่องหมายนำทาง

1.2.6 ขยายเขตทางหลวง

1.2.7 งานอื่น ๆ ที่จำเป็น

1.2.8 และในกรณีที่จะปล่อยน้ำลงสู่เขตทางหลวงจะต้องเป็นน้ำที่ผ่านการบำบัดไม่มีพิษหรือเน่าเหม็น หรือมีสารเคมีที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสัตว์น้ำและสิ่งแวดล้อม เจ้าของโครงการฯต้องก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย

2. สำหรับริมเขตทางหลวงที่มีพระราชกฤษฎีกาห้ามมิให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ในที่ดินริมเขตทางหลวงตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49

2.1 อาคารที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดเล็กทั่วไป แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหลวง 6.00 เมตร อาคาร สถานีบริการน้ำมัน - เชื้อเพลิง หรือก๊าซ แท่นจำหน่ายห่างจากเขตทางหลวง 6.00 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 อาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 1.2 แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตทางหลวง

สำหรับอาคารตึกแถวเว้นระยะ 6.00 เมตร สำหรับโรงงาน - อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน อาคารจอดพักยานพาหนะ ห้างสรรพสินค้า สถานพยาบาล ฯลฯ เว้นระยะ 10.00 เมตร สำหรับสนามกีฬา สถานศึกษา ตลาด งานออกร้าน หรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมากเว้นระยะ 40.00 เมตร และต้องรับผิดชอบในการป้องกันแก้ไขปัญหาการจราจรและความปลอดภัยตามกฎเกณฑ์ของกรมทางหลวงแล้วแต่กรณี ตามข้อ 1.2.1 - 1.2.8

2.3 ระยะเว้นที่ว่างด้านหน้าต้องก่อสร้างเป็นถนนมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร หรือ 10.00 เมตร แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ระยะเว้นที่ว่างด้านหน้าอาคารดังกล่าวข้างต้นจะต้องไม่น้อยกว่าบทบัญญัติของท้องถิ่น หรือหลักเกณฑ์ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดไว้โดยเฉพาะ

2.2.7 *รายละเอียดองค์ประกอบของโครงการ*

| วัตถุประสงค์ | กิจกรรม | องค์ประกอบของโครงการ |
|---|---|---|
| 1) เป็นสถานที่พักของผู้ใช้รถเพื่อให้สามารถเดินทางต่อได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ | - พักผ่อน<br>- จอดรถ<br>- รับประทานอาหาร | - ห้องพัก<br>- ที่จอดรถ<br>- ร้านอาหารและคาเฟ่ |
| 2) เป็นพื้นที่สำหรับพบปะสังสรรค์แลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ของผู้ใช้รถจักรยานยนต์ | - พบปะสังสรรค์ พูดคุย<br>- หาความรู้ | - Relax Area<br>- คาเฟ่และห้องสมุด |
| 3) เปิดโอกาสให้ผู้ใช้รถจักยานยนต์ได้รับการตรวจเช็คสภาพรถและรับคำแนะนำการดูแลอย่างถูกวิธีจากช่างผู้เชี่ยวชาญ | - ตรวจเช็คสภาพ ซ่อมรถ<br>- ทำความสะอาดรถ | - Garage<br>- Car Wash |
| 4) เพื่อเผยแพร่ ส่งเสริมจิตสำนึกที่ดีในการขับขี่ และการเตรียมความพร้อมเมื่อต้องใช้รถจักรยานยนต์ | - ซื้ออุปกรณ์ต่าง<br>- ตรวจเช็คร่างกาย<br>- พูดคุย | - Retail Shop<br>- ร้านขายยาและร้านนวด<br>- พื้นที่พักผ่อน |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 3

# กรณีศึกษาเปรียบเทียบ

กรณีศึกษาเปรียบเทียบเป็นการศึกษาจากโครงการที่มีอยู่จริงและได้ก่อสร้างขึ้นจริง โดยนำแนวคิด วิธีการออกแบบ รวมถึงการวางผังต่างๆมาประยุกต์ใช้เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาวิทยานิพนธ์ต่อไป

## 3.1 พอร์โต้ ชิโน่ (PORTO CHINO)

ที่อยู่ : 99/10-11 หมู่4 ถนนพระราม 2 ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร สมุทรสาคร 74000

วันและเวลาเปิดปิดทำการ : เปิดทุกวัน เวลา 10.00 - 22.00 น.

### 3.1.1 *โปรแกรม*

**พอร์โต้ ชิโน่** (PORTO CHINO) มาจากคำว่า “PORT OF CHINA” หรือ “ท่าจีน” ซึ่งเป็นแม่น้ำสายสำคัญของจ.สมุทรสาคร และสื่อถึงความมีเอกลักษณ์ และวิถีชีวิตของชุมชนเมืองท่าที่อุดมสมบูรณ์ ถือเป็นไลฟ์สไตลล์มอลล์แห่งแรกและแห่งเดียวบนถนนพระราม 2 ตั้งอยู่บนทำเลที่สำคัญในเชิงการท่องเที่ยว เพราะเป็นเส้นทางไปสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงต่างๆ เช่น หัวหิน ชะอำ เพชรบุรี อีกทั้งยังเป็นแหล่งศูนย์รวมด้านไลฟ์สไตล์ของคนในพื้นที่ในทุกๆด้าน

ภาพที่ 3.1 แผนที่การเดินทางไปยังโครงการพอร์โต้ ชิโน่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**<u>รายละเอียดโครงการ</u>**

โครงการพอร์โต้ ชิโน่

| | |
|---|---|
| พื้นที่ที่กองเข้าลงทุน | 33,694 ตารางเมตร ( พื้นที่เช่าร้านค้าประมาณ 14,320 ตารางเมตร ) |
| อัตราการเช่า | 84% |
| จำนวนร้านค้า | 70 ร้าน |
| สิทธิการเช่า | 30 ปี |
| งบลงทุน | 500 ล้านบาท |

**<u>การเดินทาง</u>**

**รถส่วนตัว :** จากถนนเศรษฐกิจ 1 เลี้ยวเข้าสู่ถนนพระราม 2 มุ่งหน้าเข้ากรุงเทพฯ จะเห็นศูนย์การค้า พอร์โต้ชิโน่ อยู่ทางด้านขวามือ เยื้องกับสนามไดร์ฟกอล์ฟเอสอาร์ซี

**รถตู้ :** ขึ้นจากท่ารถอนุสาวรีย์ชัยไปยังมหาชัยหรือพระราม 2 (รถตู้ผ่านทุกคัน) แล้วต่อมอเตอร์ไซค์รับจ้างมายังโครงการ

**รถโดยสารประจำทาง :** ขึ้นรถประจำทางสายปอ. 140 เพื่อมาลงป้ายเซ็นทรัลพระราม 2 แล้วต่อรถสองแถวสีเหลืองไปท่าน้ำมหาชัย

**<u>กลุ่มเป้าหมาย</u>**

กลุ่มเป้าหมายค่อนข้างหลากหลายมีทั้งกลุ่มคนทำงานในพื้นที่ คนทำงานจากกรุงเทพฯ คนที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรสาครซึ่งมีทั้งคนพื้นที่และคนที่อื่นมาประกอบอาชีพ รวมไปถึงนักท่องเที่ยวเพราะเป็นทางผ่านไปยังสถานที่ท่องเที่ยวหลายแห่ง ไม่ว่าจะเป็นหัวหิน ชะอำ ตลาดน้ำ สวนผึ้ง เป็นต้น

3.1.2 ***งานออกแบบ***

โครงการ PORTO CHINO ออกแบบขึ้นมาจากประวัติดั้งเดิมของจังหวัดสมุทรสาครที่ให้ความสำคัญกับแม่น้ำท่าจีน และวิถีชีวิตที่เต็มไปด้วยความอุดมสมบูรณ์ นำโทนสีฟ้า-ขาวมาใช้ และออกแบบสเปซภายในให้ไม่อึดอัด เหมาะกับผู้ใช้งานทุกเพศทุกวัย

**<u>ลักษณะอาคาร</u>**

เป็นกลุ่มอาคารที่มีฟอร์มแบบอิสระ ถูกจัดวางให้ต่อเนื่องกัน แบ่งสัดส่วนตามลักษณะการใช้งาน มีพื้นที่เปิดโล่งตลอดทั่วทั้งโครงการเพื่อให้สามารถทำกิจกรรมกลางแจ้งหรือมีพื้นที่สำหรับจัดงานเทศกาลต่างๆ ตัวโครงการถูกคลุมด้วยผืนผ้าใบขนาดใหญ่เป็นหลังคาอีกชั้นและยังเป็นการตกแต่งตัวอาคารให้มีความน่าสนใจยิ่งขึ้น บริเวณหน้าโครงการมีร้านค้าที่มีบริการ Drive-Thru ไว้เพื่อบริการสำหรับนักเดินทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**FUNCTION**

- PARKING BUILDING
- PICK-UP SERVICE
- ELDER CARE DROP-OFF
- CO-WORKING SPACE
- AFTERWORK COMMUNITY
- POP-UP STORE
- KIDS PLAY-YARD
- SOCIAL GARDEN
- PET FRIENDLY YARD
- EVENT AREA
- FOOD PORT

**ACTIVITIES**

FOOD PORT - RESTAURANT - SHOPPING - LIFESTYLE

**สถานที่ใกล้เคียง**

- วัดท่าไม้
- วัดกำพร้า
- ศาลพันท้ายนรสิงห์
- ศาลเจ้าพ่อหลักเมือง
- หมู่บ้านเบญจรงค์ ดอนไก่ดี
- วัดโกรกกราก

**ประวัติของจังหวัดสมุทรสาคร**

อดีตนั้นจังหวัดแห่งนี้ถือเป็นแหล่งการค้าที่สำคัญของอาณาจักรอยุธยาโดยเฉพาะเรือสำเภาจากชาวจีน มีการแลกเปลี่ยนสินค้า วัฒนธรรม โดยครั้งหนึ่งเคยถูกตั้งชื่อว่า “สาครบุรี” และยังเป็นแหล่งรวมงานด้านการประมงเนื่องจากชัยภูมิอยู่บริเวณปากแม่น้ำ จึงไม่แปลกใจว่าทำไมในปัจจุบันตลาดมหาชัยกลายเป็นศูนย์กลางที่สำคัญของอาหารทะเลไทยบริเวณภาคกลาง ทำให้ชาวบ้านส่วนใหญ่ประกอบอาชีพหลักอยู่ไม่กี่ด้าน คือ ค้าขาย ประมงและบริการ อย่างไรก็ดี มหาชัย ยังถือเป็นหนึ่งสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญเพราะนอกจากอาหารสดแล้วยังมีร้านอาหารต่างๆให้บริการ รวมทั้งการซื้อของฝากขึ้นชื่ออย่างปลาทูกลับไปรับประทานส่วนการเดินทางสะดวกมีรองรับทั้งรถ ราง เรือ โดยเรือนั้นอยู่ติดกับริมแม่น้ำท่าจีน ส่วนรางได้รับความนิยมเป็นอย่างมากเพราะใช้ค่าใช้จ่ายน้อยและยังได้ชมวิวชุมชนเมืองตลอด 2 ข้างทางตามแนวชานเมืองกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี มีท่าเรือข้ามฟาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

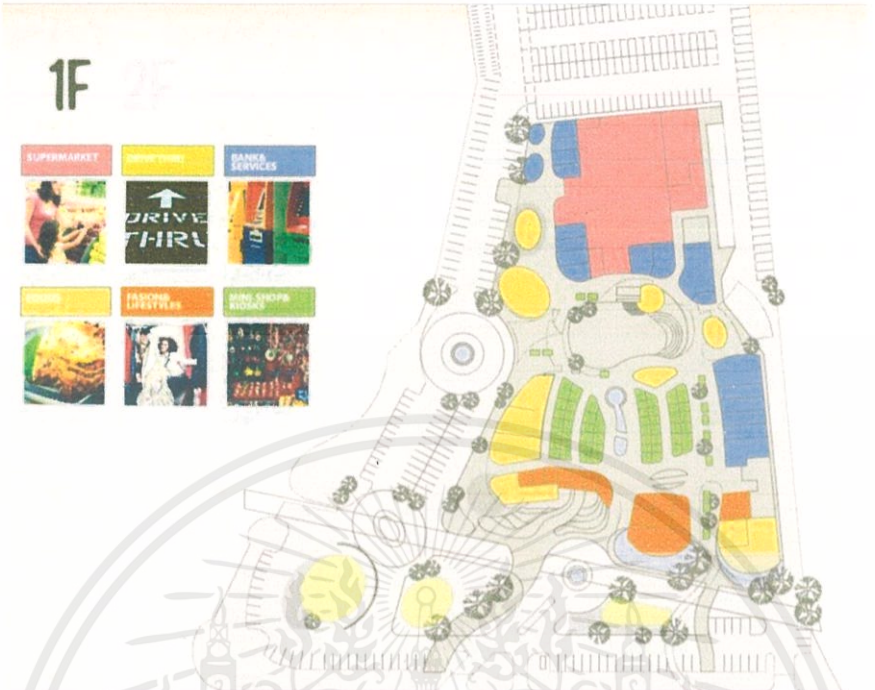
มหาชัย-ท่าฉลอม ที่สามารถข้ามฝั่งไปยังตำบลท่าฉลอมได้และยังสามารถนั่งรถไฟต่อไปยังแม่กลอง หรือสมุทรสงครามได้ด้วยเมื่อลัดเลาะริมตลาดแล้วข้ามฟากมายังท่าฉลอม ก็จะได้พบกับสถาปัตยกรรมบ้านเรือนไทยสมัยเก่าที่ยังคงไว้ซึ่งโครงสร้างเดิมโดยเฉพาะงานไม้ ซึ่งทุกคนสามารถหยิบกล้องมาบันทึกความทรงจำได้ตลอด 2 ข้างทาง แต่หากรู้สึกเมื่อยสามารถนั่ง 3 ล้อชมวิวชุมชนก็ดูคลาสสิกไปอีกแบบ อีกหนึ่งไฮไลต์ที่ห้ามพลาดคือร้านไอศกรีมโฮมเมดเจ้าดังในชุมชนสามร้อยห้องอย่าง “มหาชัย ไอศกรีม” ซึ่งสร้างความแปลกใหม่ให้กับไอศกรีมด้วยรสชาติกะทิกุ้งสด ได้รับความนิยมและเป็นสินค้า Otop ของจังหวัด

นอกจากความสมบูรณ์ทางด้านอาหาร อีกหนึ่งนัยที่สำคัญสำหรับสมุทรสาคร คือ ป่าชายเลน แม้จะอยู่ในทำเลปากแม่น้ำแต่สิ่งที่ประสบปัญหาคือการกัดเซาะของแม่น้ำ ทำให้ในปัจจุบันมีการจัดตั้งศูนย์การเรียนรู้และปฏิบัติการ อนุรักษ์ฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมหาชัยฝั่งตะวันออก เพื่อสร้างความอุดมสมบูรณ์และความหลากหลายทางชีวภาพ รวมทั้งรักษาสภาพปากอ่าวป่าชายเลนไว้ โดยขณะนี้เปิดรับสำหรับผู้ที่สนใจปลูกป่าชายเลน ตลอดจนเป็นจุดชมวิวและแหล่งโอโซนที่บริสุทธิ์สำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการมาพักผ่อนทุกคน ปัจจุบันสมุทรสาครได้ถูกยกระดับการสร้างเศรษฐกิจ ในมิติของการท่องเที่ยวผ่านการจัดงานในหลากหลายกิจกรรม ยกตัวอย่างเช่น งานเทศกาลอาหารทะเล งานสืบสานสีสัน สายเส้นเบญจรงค์ดอนไก่ดี งานบวงสรวงศาลพันท้ายนรสิงห์และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม ในแง่ของสุขภาพและการออกกำลังกาย ไม่ว่าจะเป็นงานปั่นจักรยานเพื่อการท่องเที่ยว งานปั่นเพลิน เดินชิม ริมรางและงานวิ่งต่างๆ โดยภาพรวมของกิจกรรมทั้งหมดสอดรับกับวิสัยทัศน์ในการพัฒนาจังหวัดสู่การเป็น “เมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ เกษตรและอาหารปลอดภัย ท่องเที่ยวทางเลือกใหม่ สังคมเป็นสุข”

3.1.3 ***สิ่งที่นำมาใช้***

- การออกแบบสเปซและพื้นที่ว่างภายใน
- การแบ่งโซนกิจกรรมต่างๆ
- การเปิดทางเข้าให้น่าสนใจ
- การจัดโซนนิ่งของส่วนร้านค้าต่างๆ

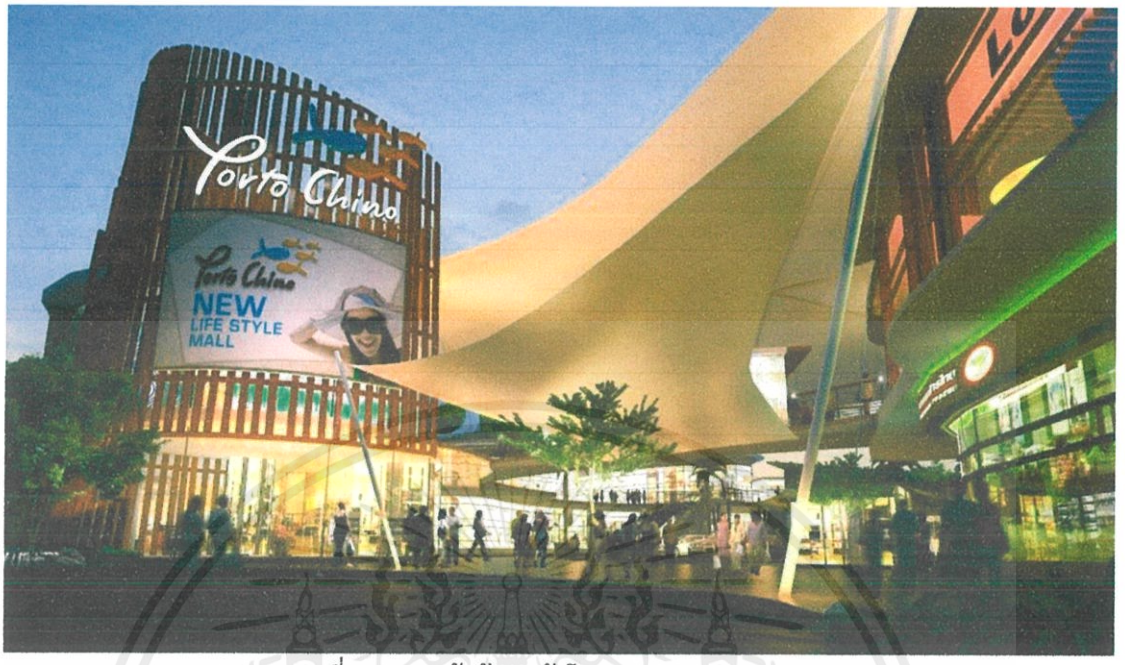
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 3.2 ผังบริเวณ ชั้น 1 โครงการพอร์โต้ซิโน่

ภาพที่ 3.3 ผังบริเวณ ชั้น 2 โครงการพอร์โต้ซิโน่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

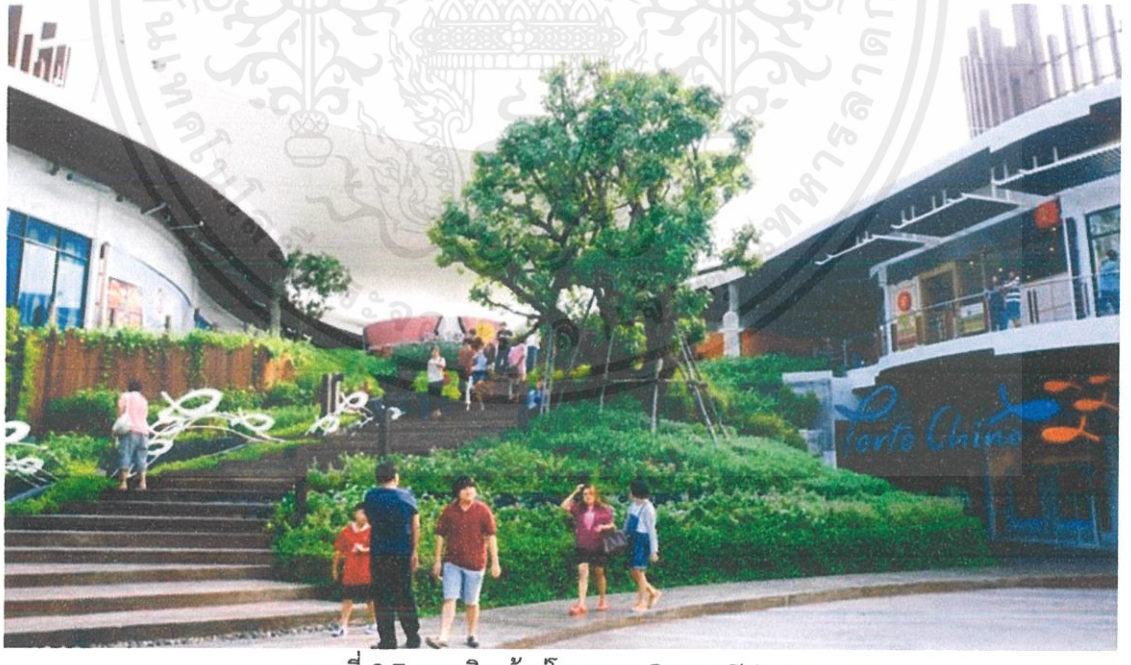



ภาพที่ 3.4 ทางเข้าด้านหน้าโครงการ Porto Chino

ภาพที่ 3.5 ร้านค้า Starbucks Drive-Thru สาขาแรกของประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

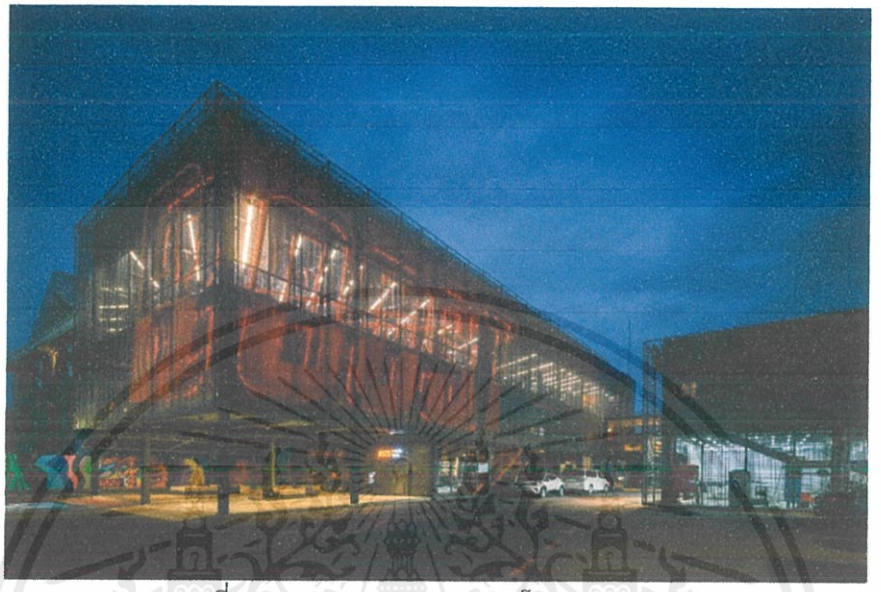
ภาพที่ 3.6 พื้นที่ภายในโครงการ Porto Chino




ภาพที่ 3.7 ทางเดินเข้าสู่โครงการ Porto Chino

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2 BOOST FITNESS BKK



ภาพที่ 3.8 ภาพแสดงภาพรวมของโครงการ BOOST

Owner : BBC Leasing Co., Ltd

Architect/Interior/Branding : HYPOTHESIS

Special Thanks : Manatspong Sanguanwuthirojana

Project Location : Ramkhamhaeng, Bangkok

Project Year : 2019

#### 3.2.1 *การออกแบบ*

**Concept**

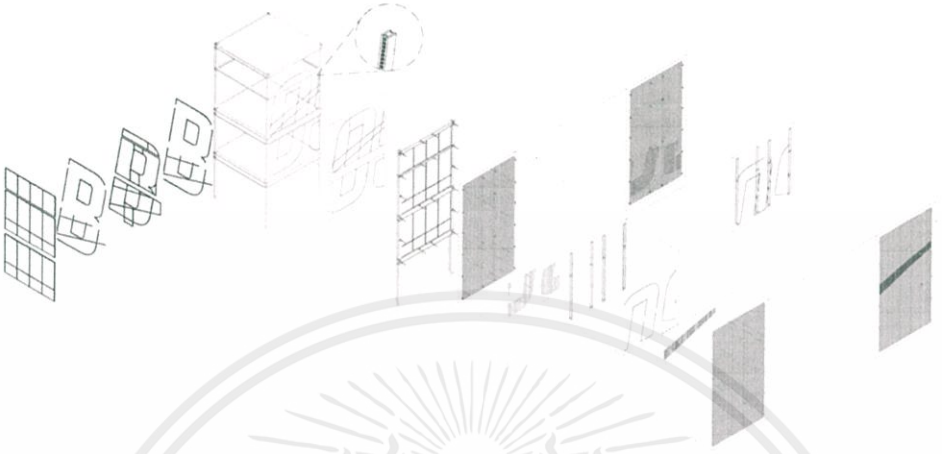
**FITNESS + RESTAURANT + BAR + CAR WASH + BOXING**

BOOSTจังหวะที่เครื่องยนต์กระตุ้นให้รถทำความเร็วขึ้นในอีกระดับหนึ่ง กลายเป็นสถานที่ซึ่งคอยผลักดันให้ไม่ว่าเครื่องจักรหรือมนุษย์สามารถก้าวข้ามข้อจำกัดไปสู่อีกขั้น มองในอีกมุม Boosterของรถก็สามารถเปรียบเป็นสถานที่อัดฉีดพลังให้คนที่ได้เข้ามาใช้งาน

**เอกลักษณ์**

ตัวอักษรบน Facade คือส่วนประกอบหนึ่งของฟาซาด ซึ่งมีคลับคล้ายกับโลโก้ ที่เมื่อมองจากด้านนอกคือป้าย แต่พอไปอยู่ภายในพื้นที่ตัวอักษร นี้เองจะทำหน้าที่เรืองแสงเป็นอินทีเรียของสเปซช่วงเวลากลางคืนด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.9 ภาพแสดงหลักการออกแบบ façade ของโครงการ BOOST

**กลุ่มเป้าหมาย**

กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่รักสุขภาพ ต้องการออกกำลังกายในบรรยากาศที่โดดเด่น มีพลังงานสูง มีแรงกระตุ้น รวมไปถึงนักกีฬาชกมวยที่ต้องการทำกิจกรรมยามว่างเป็นการสอนชกมวยให้กับผู้ที่สนใจ และยังมีพื้นที่สำหรับคนรักรถ สามารถนำรถมาทดสอบสมรรถภาพ ล้าง ตรวจเช็คระบบต่างๆ โดยผู้ใช้งานสถานที่แห่งนี้สามารถใช้บริการร้านอาหารและบาร์ของโครงการได้

3.2.2 ***โปรแกรม***

ความสัมพันธ์ของโปรแกรมมีที่มาจากวิถีชีวิตและการทำงานของเจ้าของโครงการ ซึ่งนอกจากจะมีอาชีพนักธุรกิจแล้วเขายังเป็นนักแข่งรถ ส่วนโปรแกรมเริ่มต้นหลักจึงเป็นสิ่งที่ซัพพอร์ตทีมรถแข่ง BOOST Racing ที่ใช้เป็นฐานทัพหลัก ประกอบด้วย ส่วนซ่อมบำรุง ห้องทดสอบ Engines Performance และ Dynamometer ที่กันไฟกันเสียง ซึ่งภายในมีห้อง Control กันระเบิดจากเวลาทดลองเพื่อเรียกแรงม้าเพิ่มภายในห้องมีอุปกรณ์ครบครันมากที่สุดในประเทศ นอกจากนี้ยังมีห้อง Fiber สำหรับซ่อมแซมความเสียหายหลังการชน บริเวณเดียวกัน นี้ยังมีโปรแกรมบริการที่มีความต่อเนื่องจากการใช้งานส่วนแรกกลายมาเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจ คือ ล้างรถ เคลือบแก้ว ซ่อมบำรุง

เมื่อสุขภาพของรถพร้อม องค์ประกอบต่อมาจึงเป็นความพร้อมของสุขภาพตัวนักแข่ง โปรแกรมที่ต่อยอดออกมาเพื่อรองรับการเทรนร่างกาย โดยมีทีมฟิตเนสของคุณตี๋ ผู้เป็นนักเพาะกายระดับโลก ที่เป็นทั้งเทรนเนอร์ส่วนตัว และเข้ามาเป็นพาร์ทเนอร์ทางธุรกิจคอยดูแล BOOST FITNESS พื้นที่ออกกำลังกายทั้งสองชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อุปกรณ์ออกกำลังกายถูกแบ่งเป็นชั้นสำหรับคาร์ดิโอและชั้นสร้างกล้ามเนื้อ โดยแยกโซนของผู้หญิงอันประกอบไปด้วยสตูดิโอออกกำลังกายประเภท Cycling สตูดิโอสำหรับโยคะ Pilates ออกมาวางไว้ด้านบนของอาคาร Car Wash อีกฝั่งทางเชื่อม ในขณะเดียวกันผู้หญิงก็สามารถเข้ามาใช้งานในฝั่งอุปกรณ์สร้างกล้ามเนื้อได้

ภาพที่ 3.10 ภาพแสดงอุปกรณ์ FITNESS ภายในโครงการ BOOST

อุปกรณ์ออกกำลังกายของ BOOST FITNESS ใช้แบรนด์ระดับโลกทุกตัว โดยสั่งทำสีพิเศษซึ่งเกี่ยวเนื่องกับรถยนต์ เช่นสีแดง Ferrari สีเหลือง Bumblebee เป็นต้น รวมทั้งหลายชิ้นอาจไม่เคยพบเห็นที่ไหนในไทย ซึ่งอยู่ในระดับดีกรีดีที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ภาพรวมทั้งหมดมีภาษาความเป็น Masculine ในแบบ Industrial ที่มีความ Luxury โดยใช้สีเทาเข้มดึงพลังตื่นตัวของสีส้ม และใช้เอฟเฟกต์ของตาข่ายชุบกัลป์วาไนซ์วางซ้อนหลายๆ ชั้น เป็น Façade อาคารที่มีลูกเล่นเป็นภาพลวงตา Muller-Lyer จากสิ่งที่ทำน้อยๆ แต่สามารถส่งพลังจากสิ่งที่อยู่ให้รู้สึกว่ามันขับเคลื่อนอยู่ตลอดเวลา บนโครงสร้างของโครงการที่เป็นเหล็กทั้งหมดทำหน้าที่เป็นตัวอาคารที่ห่อหุ้ม และสร้างพื้นที่ซึ่งตอบโจทย์โปรแกรม และกฎหมายเท่านั้น

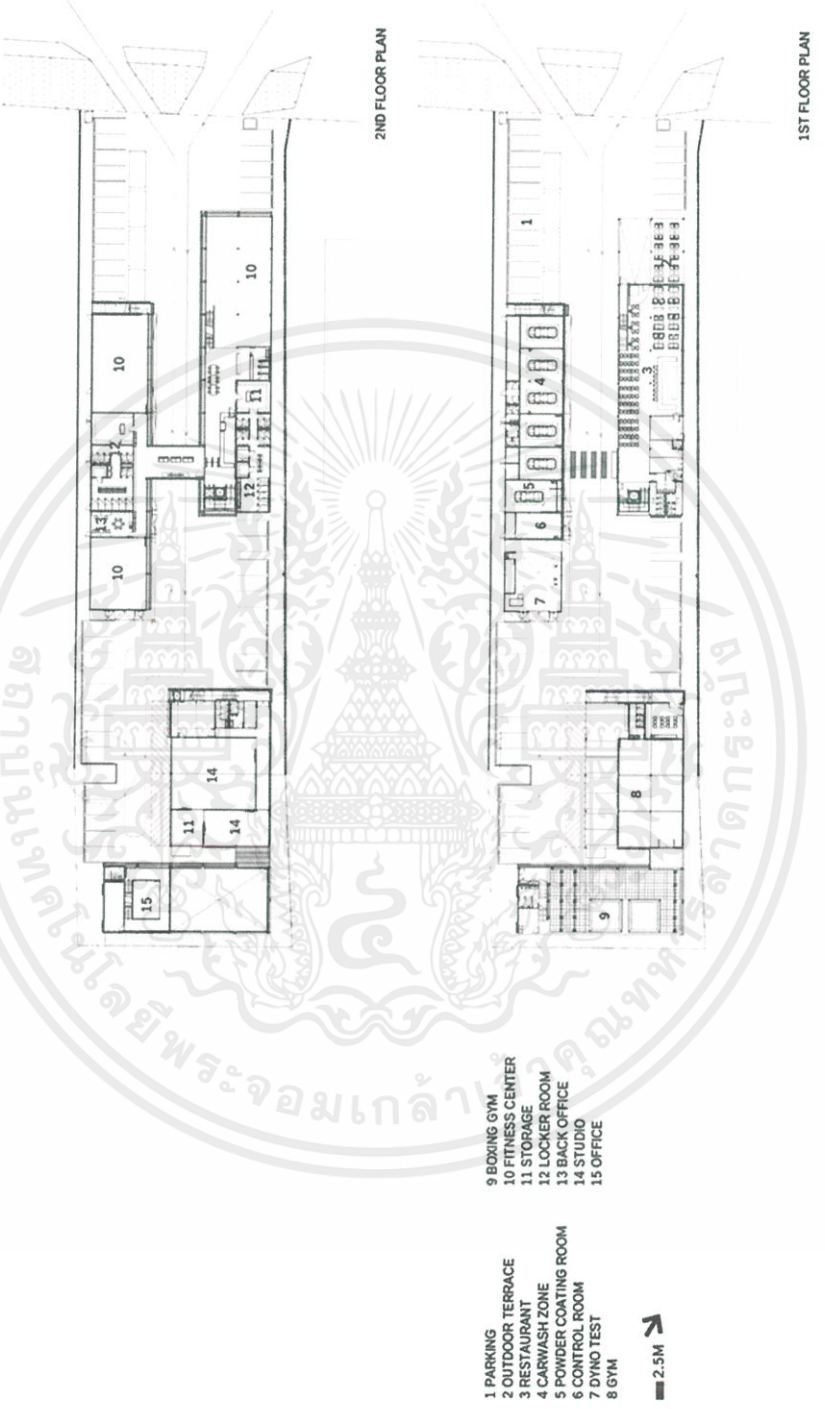
**FUNCTION**

- FITNESS
- BOXING
- YOGA
- RESTAURANT
- BAR
- CAR WASH
- SERVICE AND DYNO TEST

### 3.2.3 *สิ่งที่นำมาใช้*

- การวางConceptที่นำฟังก์ชั่นต่างๆที่ไม่สัมพันธ์กันให้อยู่ร่วมกันได้
- การออกแบบตกแต่ง façade และพื้นที่ภายใน เฟอร์นิเจอร์ต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 3.11 ภาพแสดงแปลนอาคาร ชั้น 1 และ 2 ของโครงการ BOOST

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 3.12 ภาพแสดงทางเชื่อมชั้นสองระหว่างอาคารด้านหน้าของโครงการ BOOST

ภาพที่ 3.13 ล็อคเกอร์สำหรับสมาชิกที่ใช้วิธีเปิดจากคิวอาร์โค้ด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 3.14 บาร์ภายในโครงการ BOOST

ภาพที่ 3.15 พื้นที่ให้บริการด้านรถยนต์ของโครงการ BOOST

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 3.3 WAREHOUSE INTERVENTION

ภาพที่ 3.16 ภาพแสดงด้านหน้าของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

Location: Bangkok, Thailand

Building Type: Adaptive Reuse / Architecture Interior

Completion: 2019

Architect: Imaginary Objects

Interior Designer: Imaginary Objects

Structural Engineer: Ampersand Ace

System Engineer: March Utilities

Contractor: New Siam First 999

Building Area: 800 sq.m

### 3.3.1 *โปรแกรม*

โจทย์ที่ได้รับคือการสร้างพื้นที่สำหรับร้านอาหาร 2 แห่ง ร้านค้าปลีก พื้นที่นิทรรศการ พื้นที่เวิร์คช็อปรถมอเตอร์ไซต์ และพื้นที่ส่วนบริการอื่นๆ

โครงการนี้จะเป็นการนำสถาปัตยกรรมสอดแทรกเข้าไปในพื้นที่โกดังเก่า โดยตัวโครงสร้างนั้นจะเป็นทั้งตัวแบ่งพื้นที่ภายในและเป็นพื้นที่ที่รองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นด้วยตัวมันเอง เช่น พื้นที่จัดนิทรรศการ พื้นที่ทดลองเชิงปฏิบัติการ พื้นที่สำหรับการบรรยาย และพื้นที่พักผ่อน

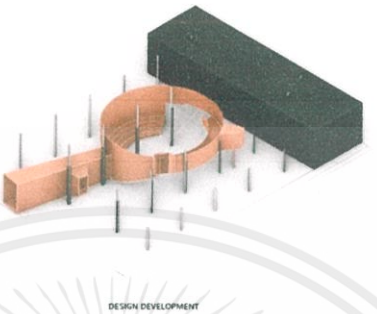
**ประเภทโครงการ :** Mixed Use (F&B, Retail)

**กลุ่มเป้าหมาย :** บุคคลที่สนใจในการทำเวิร์คช้อปรถมอเตอร์ไซค์และบุคคลทั่วไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 ***การออกแบบ***

เกิดจากการนำรูปฟอร์มทั้งวงกลม ทรงสี่เหลี่ยมแบบต่างๆ รูปฟอร์มของบันไดขนาดต่างๆกัน มาประกอบกันและพัฒนาขึ้นเป็นสเปซภายในโกดัง




ภาพที่ 3.17 ภาพแสดงการพัฒนาแบบสเปซภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

สถาปนิกมองหาวัสดุที่จะทำให้ตัวโครงสร้างของ “วัตถุอุตสาหกรรม” ชิ้นนี้ มีกลิ่นอายแบบอุตสาหกรรม และสร้างให้เกิดการรับรู้ที่คาดไม่ถึงไปพร้อมๆ กัน เหล็ก corten ที่ให้ลุคแบบอุตสาหกรรม และพื้นผิวที่มีสนิมเกาะอยู่ทั่วจึงเป็นคำตอบ เพราะสื่อถึงกาลเวลาบนวัสดุได้เป็นอย่างดี และต้องการจะสื่อถึงธรรมชาติของวัสดุที่ใช้ ซึ่งการใช้วัสดุที่ไม่แต่งผิวจะก่อให้เกิดความน่าสนใจที่มากกว่า

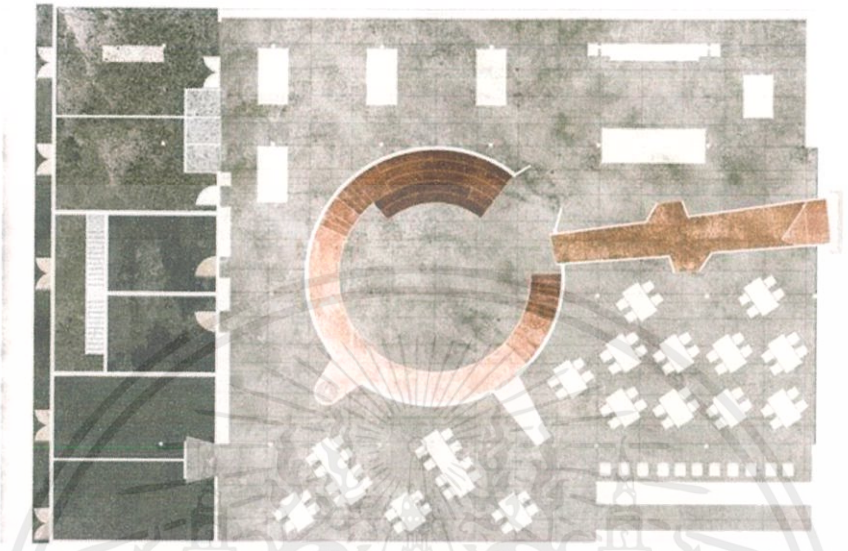
การออกแบบมักจะมีปัญหากับการเลือกรูปทรงและสัดส่วนให้ได้อย่างที่เราต้องการ ในขณะเดียวกันก็ต้องก่อให้เกิดพื้นที่ที่สามารถใช้งานได้จริงด้วย หากเราต้องการที่จะไปถึงวิธีการใหม่ เราคิดว่าการไม่ยอมแพ้ต่อข้อจำกัดในการใช้งานเป็นเรื่องสำคัญมาก ซึ่งความท้าทายนี้ก็ช่วยให้ต้องใช้ความคิดที่หลุดออกจากกรอบเดิมๆ

ภาพที่ 3.18 ภาพแสดงความสัมพันธ์ต่างๆของสเปซภายในโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

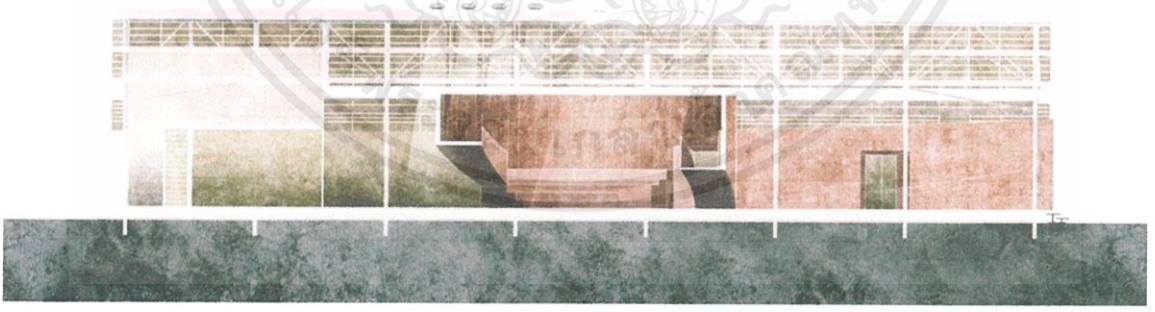
FUNCTION

- RESTUARANT
- WORK SHOP & EXHIBITION
- RETAIL SHOP

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

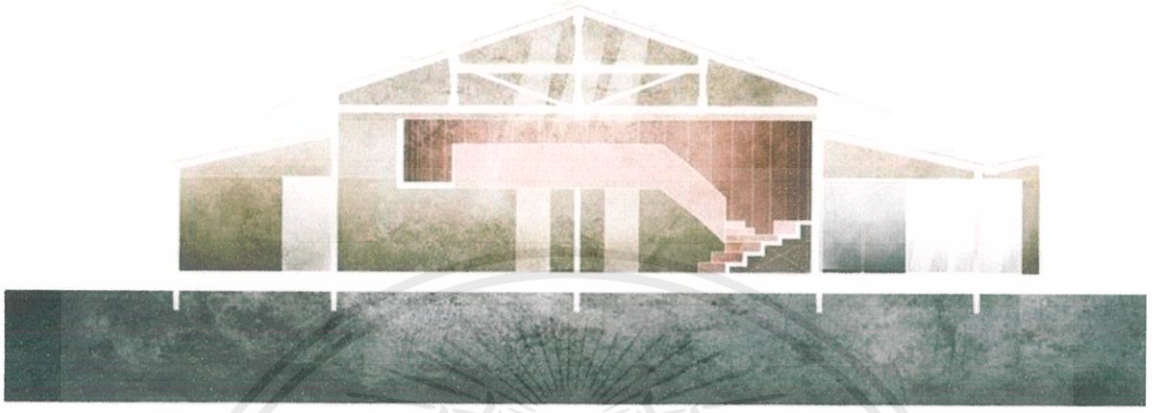


ภาพที่ 3.19 ภาพแสดงแปลนอาคารโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

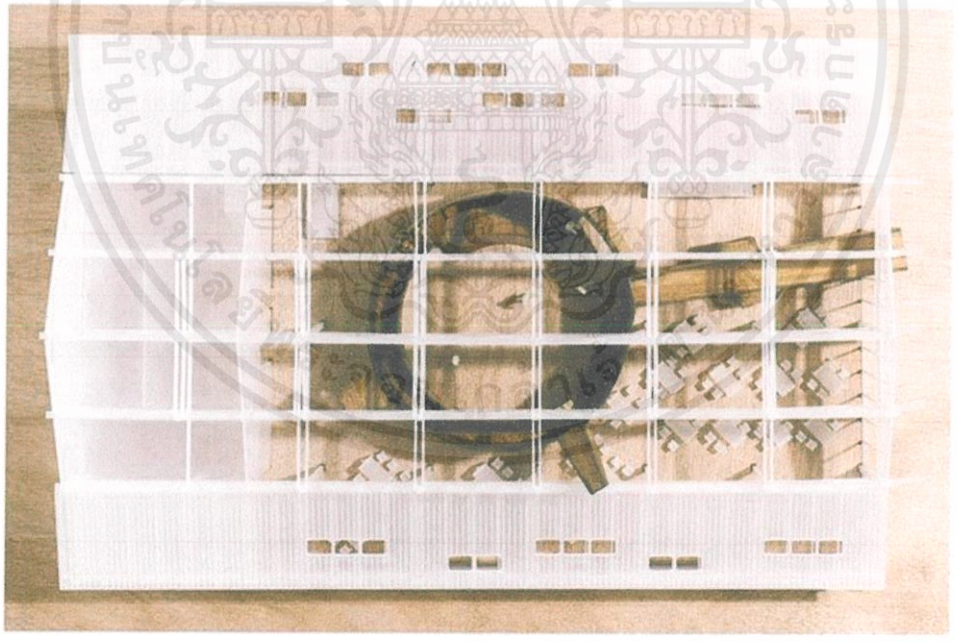


ภาพที่ 3.20 ภาพแสดงรูปด้านอาคารด้านข้างโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



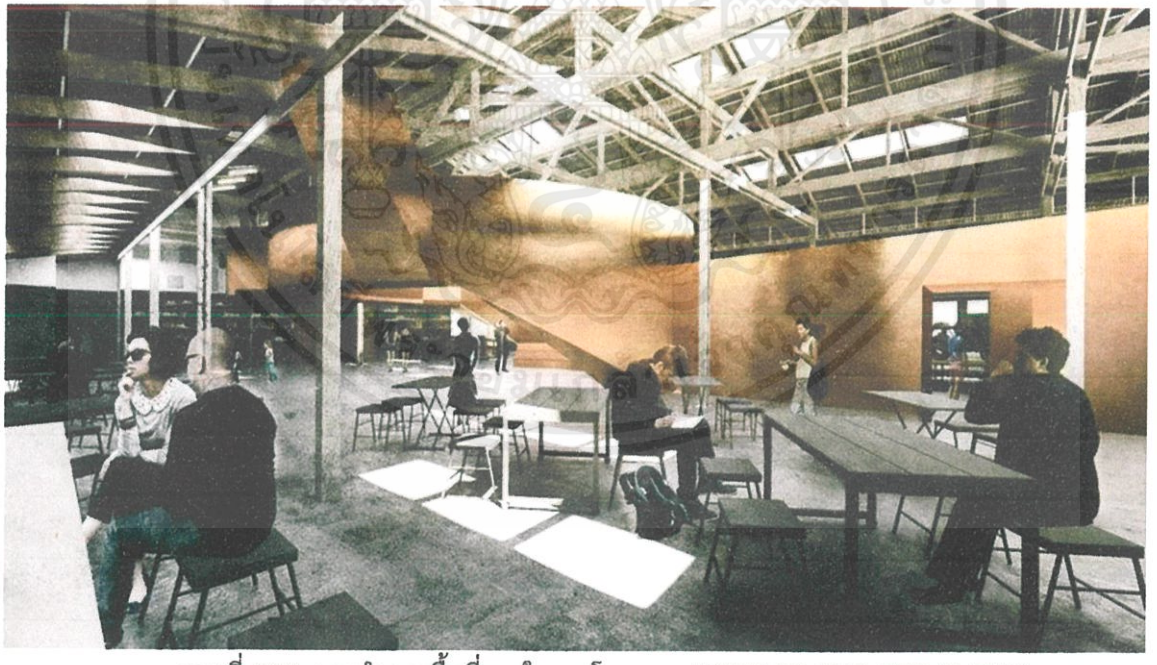
ภาพที่ 3.21 ภาพแสดงรูปด้านอาคารด้านหน้าโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION



ภาพที่ 3.22 ภาพแสดงโมเดลตัวอย่างของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 3.23 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION



ภาพที่ 3.24 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 3.25 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

ภาพที่ 3.26 ภาพจำลองพื้นที่ภายในของโครงการ WAREHOUSE INTERVENTION

3.3.3 ***สิ่งที่นำมาใช้***

- การสร้างเสปซภายในให้กับโกดังเก่าให้ดูน่าสนใจ
- การแบ่งโซนนิ่งของสเปซอย่างอิสระ ไม่อึดอัด มีผนังกั้นน้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 3.4 R/GA OFFICE

ภาพที่ 3.27 ภาพภายในออฟฟิศใหม่ของ R/GA

Owner : Bob Greenberg

Architecture : Foster + Partners

ขนาด : 15,000 ตารางเมตร

ที่อยู่ : 450 West 33rd Street

Concept : connected space

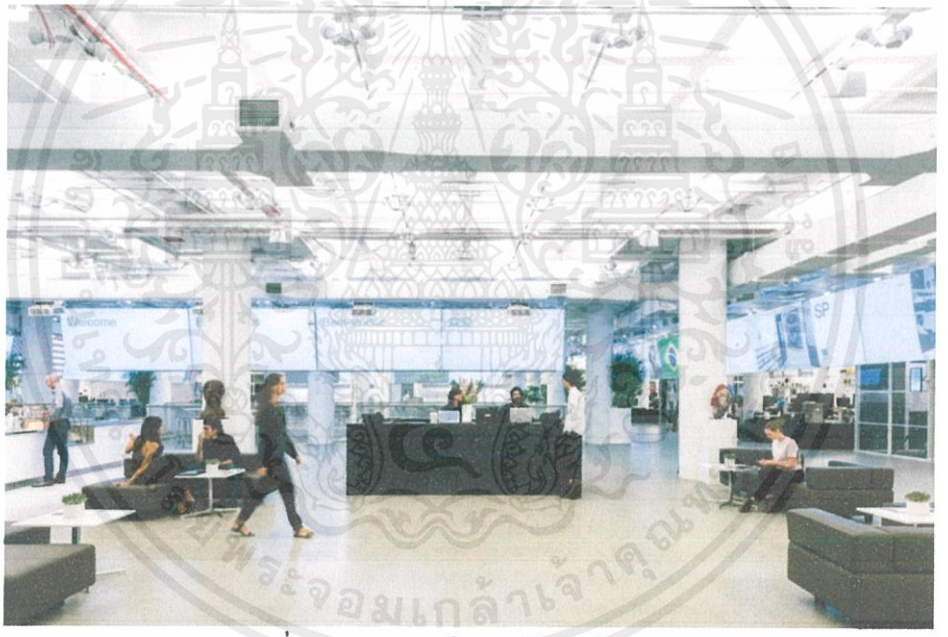
### 3.4.1 *การออกแบบ*

R/GA บริษัทโฆษณาชื่อดังที่มีสำนักงานใหญ่อยู่ในนิวยอร์ก เคลื่อนตัวเข้าสู่แนวคิดเรื่องการออกแบบ connected space อันเป็นเครื่องมือที่พวกเขาคิดว่ามีประสิทธิภาพมากที่สุดสำหรับการสื่อสารในปัจจุบันและอนาคต เริ่มจากการมองว่าพื้นที่ทางกายภาพเป็นสิ่งที่มีศักยภาพมากที่สุดสำหรับองค์กรธุรกิจที่สามารถใช้สร้างความเปลี่ยนแปลงและขับเคลื่อนนวัตกรรมได้ โดยมีจุดเริ่มต้นอยู่ที่การวางความต้องการของลูกค้าไว้ที่ศูนย์กลางของผลิตภัณฑ์และบริการซึ่งถือเป็นจุดร่วมระหว่างการออกแบบที่ประสบความสำเร็จ ทั้งการออกแบบพื้นที่ทางกายภาพและการออกแบบในโลกดิจิตอล ด้วยเหตุนี้ พวกเขาจึงใช้ทีมนักออกแบบ ผู้เชี่ยวชาญทางเทคโนโลยี และสถาปนิก ทำงานร่วมกันเพื่อแก้ปัญหาความท้าทายทางธุรกิจผ่านการใช้พื้นที่ทางกายภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และเพื่อออกแบบโครงสร้างทางเทคโนโลยีและพื้นที่ทางกายภาพที่จำเป็นในการสร้างประสบการณ์ที่ลูกค้าต้องการ

Bob Greenberg หัวเรือใหญ่ผู้ก่อตั้งบริษัทโฆษณาที่ประสบความสำเร็จระดับต้นๆ ของโลกแห่งนี้ มีแนวคิดที่จะเปลี่ยนแปลงบริษัททุกเก้าปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เขาคิดว่านานเกินไปแล้วสำหรับความเร็วของโลกในปัจจุบัน หลังจากทดลองสร้างบ้านของเขาเองด้วยแนวคิด connected space เขากล่าวถึงความคล้ายคลึงกันของการสร้างบ้านหลังนี้กับสถาปัตยกรรมข้อมูล (information architecture) และนำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ที่เกิดขึ้นเมื่อไม่นานมานี้ของ R/GA นั่นคือการย้ายออกจากสำนักงานใหญ่เดิมในนิวยอร์กบนถนน 8th – 9th Avenue ที่ถูกใช้งานมาตั้งแต่ปี 1984 ซึ่งเป็นสิ่งที่ Greenberg เรียกว่า ''dysfuntional digital agency campus" อันเกิดจากการใช้งานพื้นที่อาคารสี่หลังที่กระจายอยู่ในบล็อกหนึ่งของ West 39th Street ไปสู่พื้นที่แห่งใหม่บน 450 West 33rd Street พื้นที่ออฟฟิศสองชั้นซึ่งมีขนาดกว่า 15,000 ตารางเมตร (200,000 ตารางฟุต)



ภาพที่ 3.28 ภาพภายในออฟฟิศใหม่ของ R/GA

### 3.4.2 *โปรแกรม*

Foster + Partners เป็นบริษัทออกแบบที่ได้รับเลือกสำหรับโปรเจ็คต์นี้ โดยพวกเขาได้นำแนวคิด connected space มาทำให้การผสานเทคโนโลยีเข้ากับพื้นที่กายภาพเกิดขึ้นบนพื้นที่ขนาดใหญ่กว่าสนามฟุตบอลแห่งนี้ได้ ความท้าทายคือการจัดการกับพื้นที่สำหรับผู้ใช้งานที่มีมากกว่าหนึ่งพันคน ในบริษัทที่ทำงานทั้งในรูปแบบของเว็บไซต์ แอพพลิเคชั่น การให้คำปรึกษาทางธุรกิจและแบรนด์ การออกแบบและติดตั้งพื้นที่ขาย

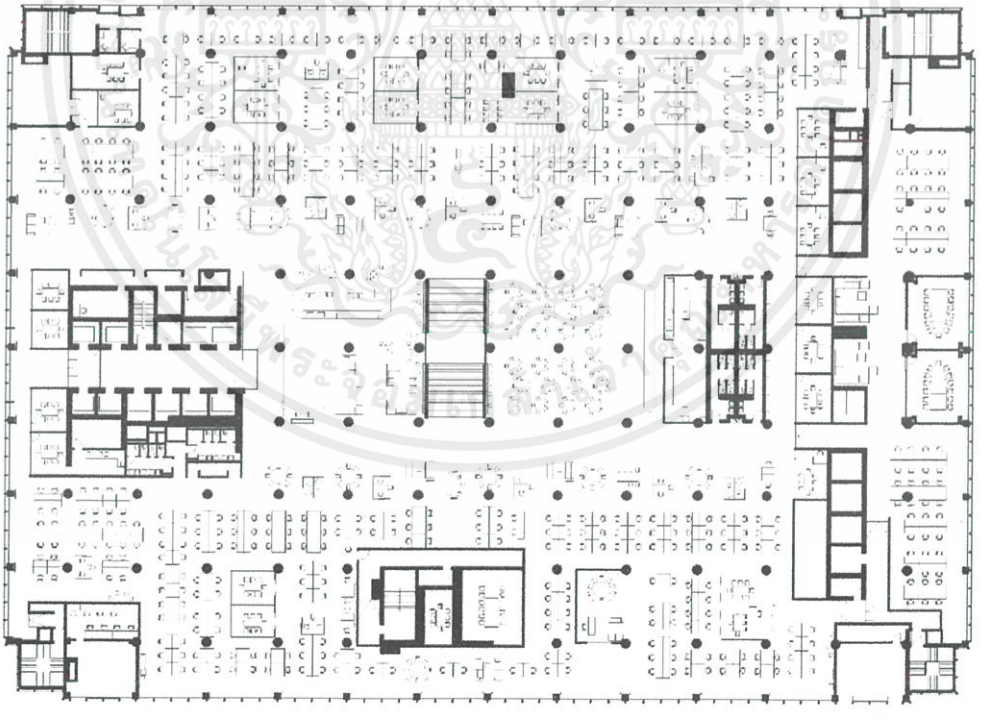
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(retail) ไปจนถึงการทำต้นแบบ (prototype) ซึ่งจำเป็นต้องใช้งานเทคโนโลยีที่หลากหลาย ความเป็นสหสาขาวิชา (multidisciplinary) นี้เองที่ทำให้พื้นที่ต้องการความยืดหยุ่นสำหรับการใช้งานมากที่สุด

ด้วยพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า 15,000 ตารางเมตร ทำให้ผู้ใช้งานส่วนใหญ่อยู่ห่างจากแสงสว่างธรรมชาติจากหน้าต่างของตัวอาคาร ระบบแสงไฟของ Ketra ที่ดวงไฟแต่ละดวงมีไมโครชิปที่สามารถสื่อสารกันได้จึงถูกนำมาใช้ เพื่อให้ระบบแสงทั้งหมดสามารถให้ความสว่างในปริมาณที่พอเหมาะได้อย่างสม่ำเสมอและมีคุณภาพเท่ากันในทุกจุด นอกจากนี้การจัดการกับเสียงในพื้นที่ก็เป็นเรื่องสำคัญเช่นเดียวกับองค์ประกอบอื่น จากความต้องการพื้นฐานของออฟฟิศที่ต้องการระดับเสียงที่ไม่มากเกินไปเพื่อสมาธิในการทำงาน ซึ่งสวนทางกับปริมาณของผู้เข้ามาใช้งานในพื้นที่ที่มีจำนวนมากในแต่ละวัน การควบคุมระดับเสียงจึงมุ่งไปที่การจัดการกับการสะท้อนของเสียงที่เกิดขึ้น ด้วยการออกแบบเพดานและการปูพื้นด้วยวัสดุดูดซับเสียงซึ่งช่วยลดเสียงสะท้อนจากการเดิน ทำให้ออฟฟิศที่มีพื้นที่เปิดโล่งนี้มีระดับเสียงที่พอเหมาะสำหรับการทำงานของทุกคน

3.4.3 *สิ่งที่จะนำมาใช้*

- การเชื่อมต่อสเปซภายในที่ฟังก์ชั่นการใช้งานต่างๆกันให้อยู่ร่วมกันได้
- การแก้ปัญหาแสงธรรมชาติที่เข้าไม่ถึงอย่างมีประสิทธิภาพ



ภาพที่ 3.29 ภาพแสดงผังเฟอร์นิเจอร์ภายในออฟฟิศ R/GA

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 4

# การศึกษาพฤติกรรมและพื้นที่ใช้สอย

## 4.1 ประเภทของผู้เข้าใช้โครงการ

ผู้ให้บริการ หมายถึง เจ้าหน้าที่ซึ่งทำงานภายใต้องคกรที่รับผิดชอบและบริหารงานใน โครงการเพื่อบริหารงานให้บรรลุตามเป้าหมายและเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผูรับบริการ

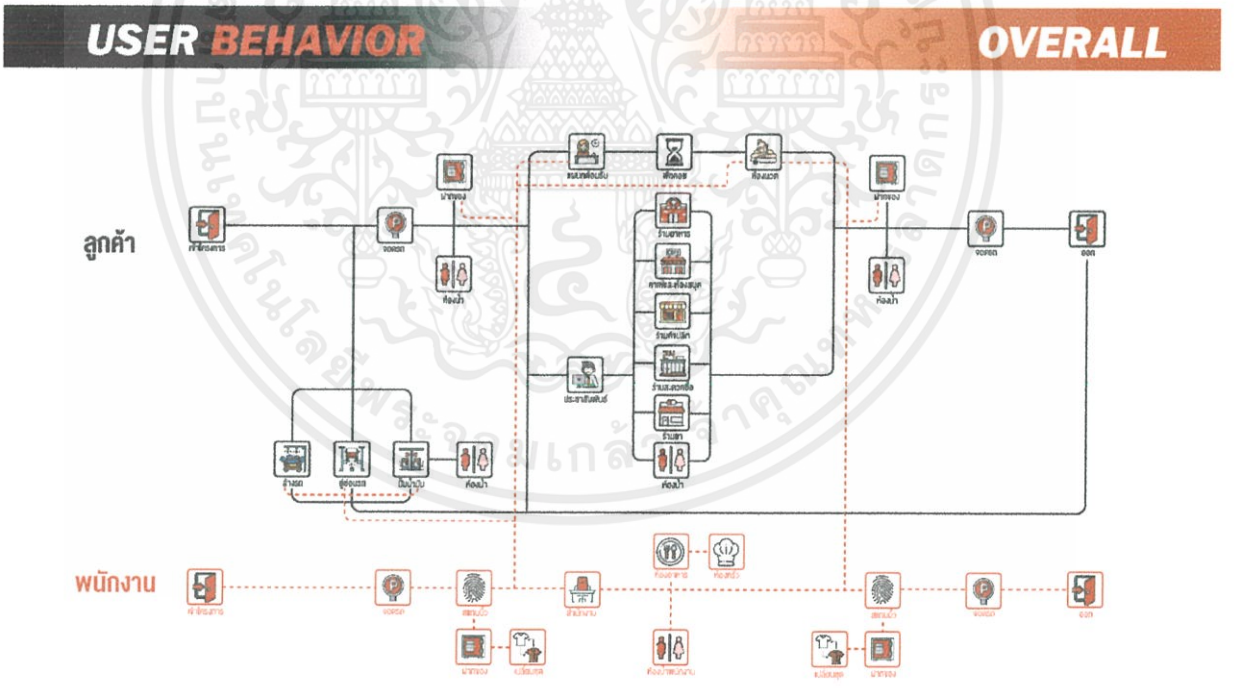
ในการศึกษาเรื่องผู้มาใช้โครงการ (User) สามารถแบ่งผู้ใช้บริการในโครงการได้ 2 ประเภท คือ

มาใช้บริการ ประเภท 1. ผู้ใช้รถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่ 70%

2. ผู้สัญจรผ่านด้วยพาหนะอื่นๆ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ 30 %

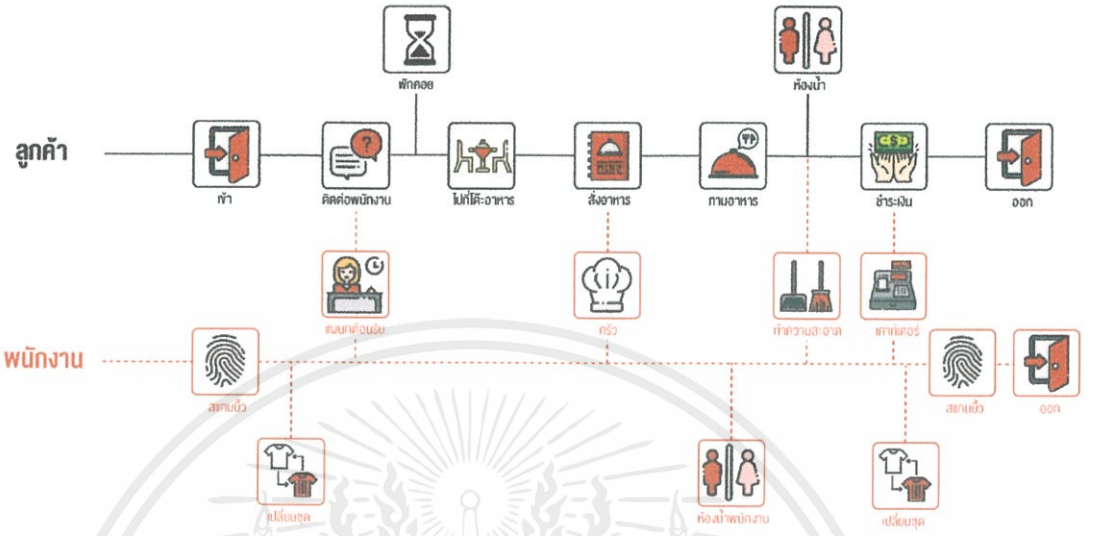
ให้บริการ ประกอบด้วยพนักงานที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการด้านต่างๆ เช่น ให้ข้อมูล อำนวยความ สะดวกด้านสถานที่ อุปกรณ์ และด้านความสะอาดและความปลอดภัย

## 4.2 กิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ

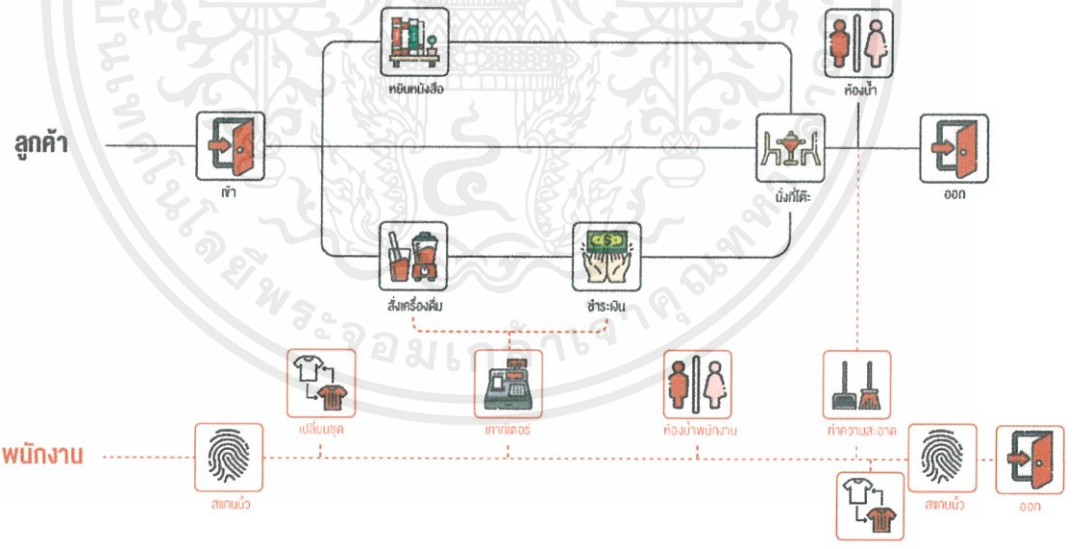



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## USER BEHAVIOR RESTAURANT

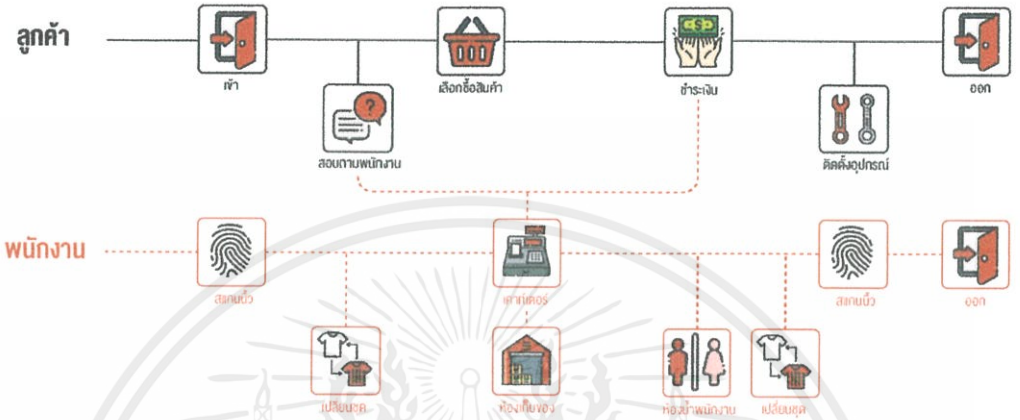



## USER BEHAVIOR CAFE

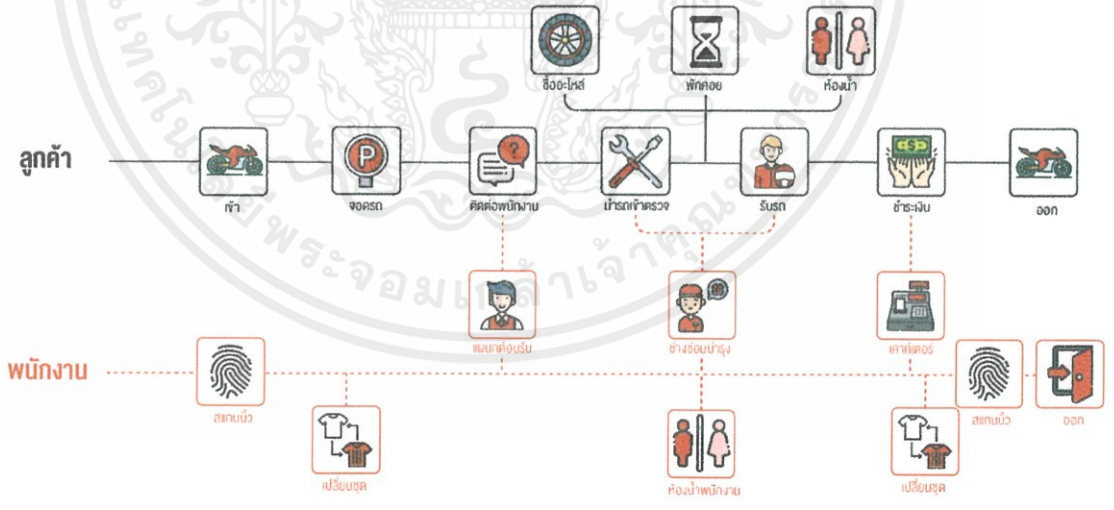



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## USER BEHAVIOR OFFICIAL STORE

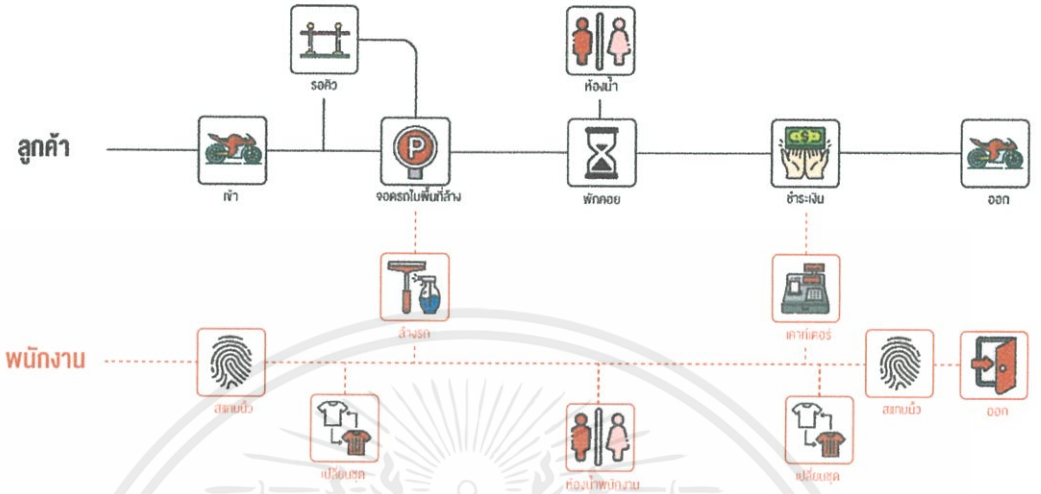



## USER BEHAVIOR PADDOCK

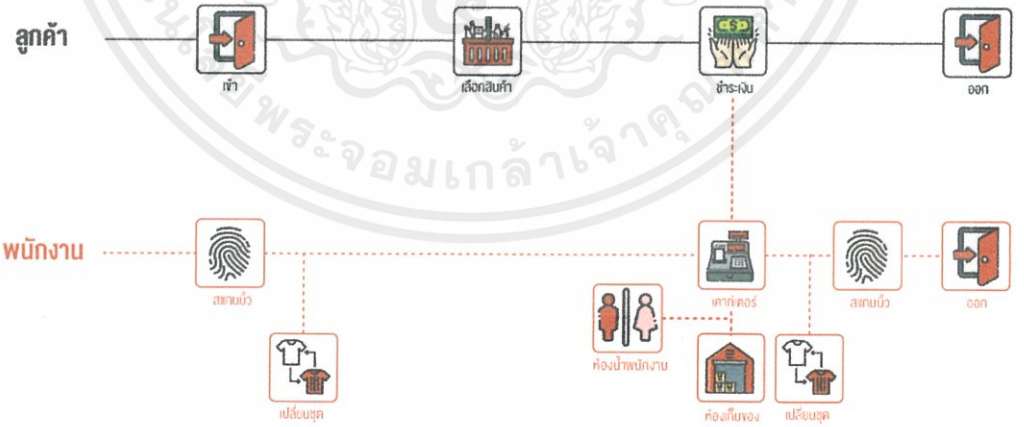



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## USER BEHAVIOR BIKE CARE

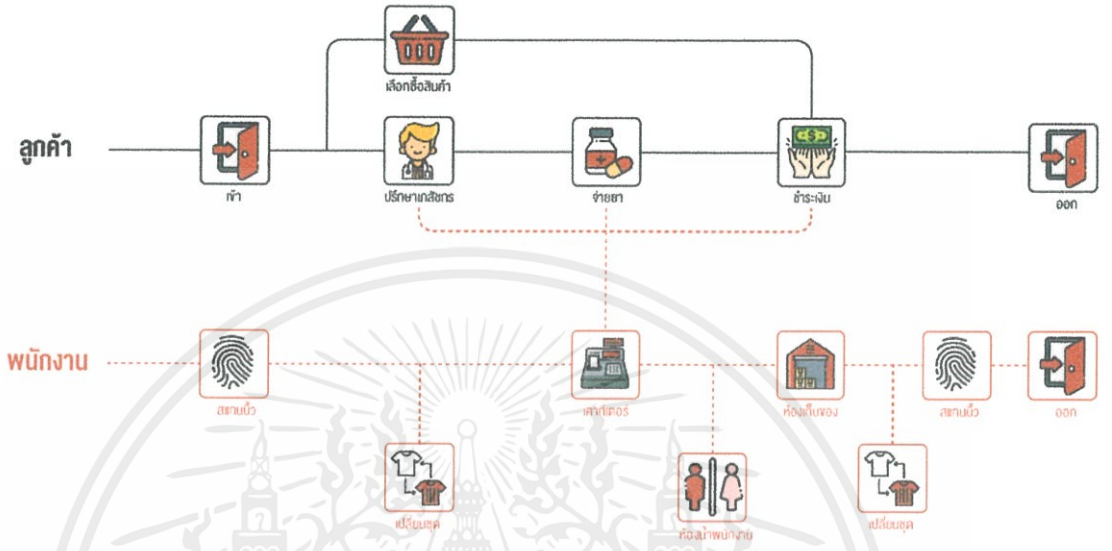



## USER BEHAVIOR CONVENIENCE STORE

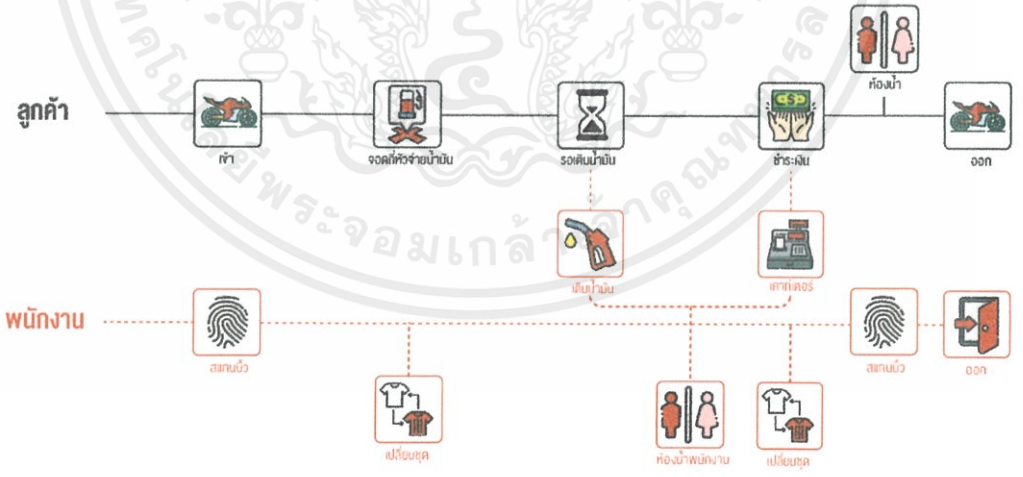



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## USER BEHAVIOR PHARMACY



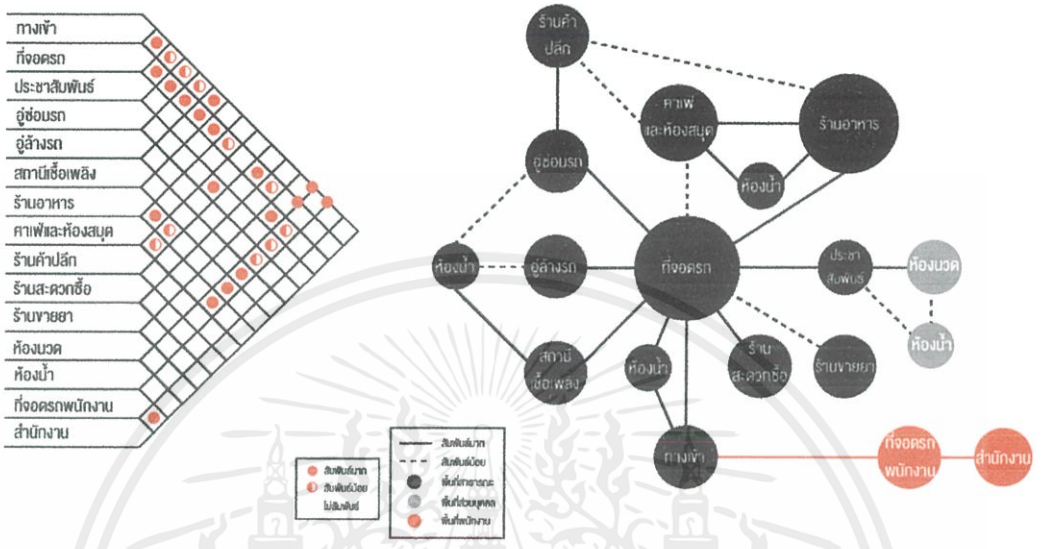

## USER BEHAVIOR GAS STATION



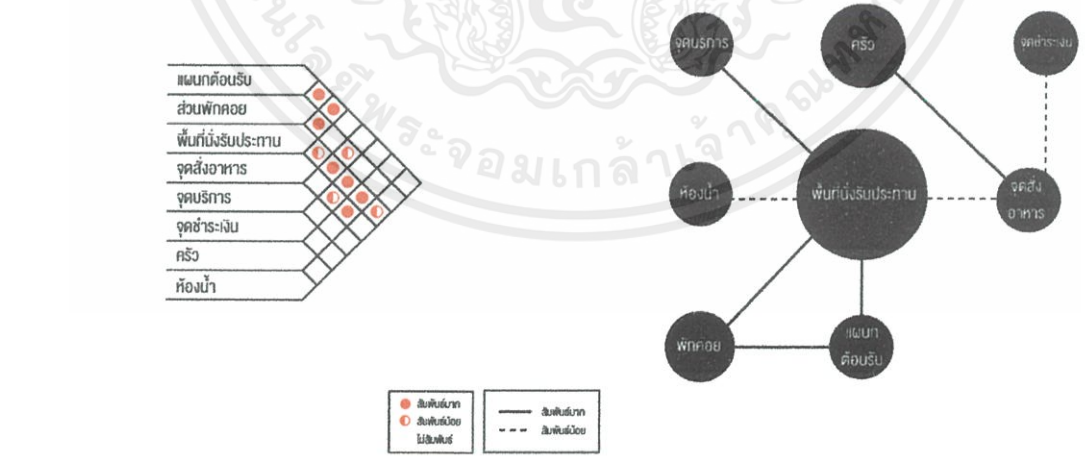

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 4.3 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพื้นที่

**METRIX & BUBBLE** **OVERALL**

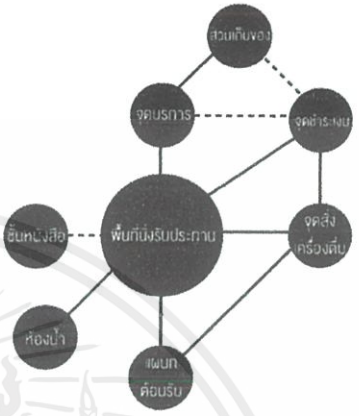



**METRIX & BUBBLE** **RESTAURANT**

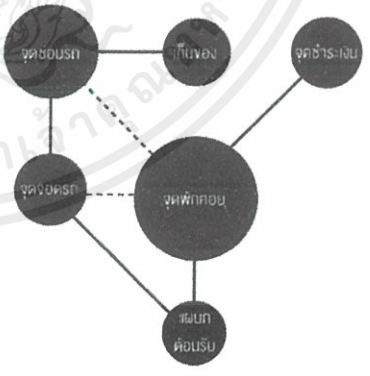


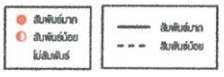

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## METRIX & BUBBLE CAFE



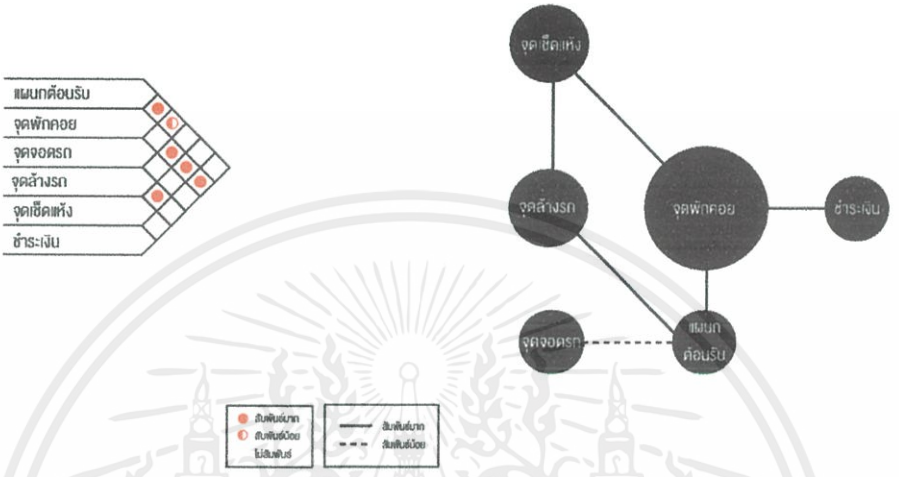
## METRIX & BUBBLE PADDOCK



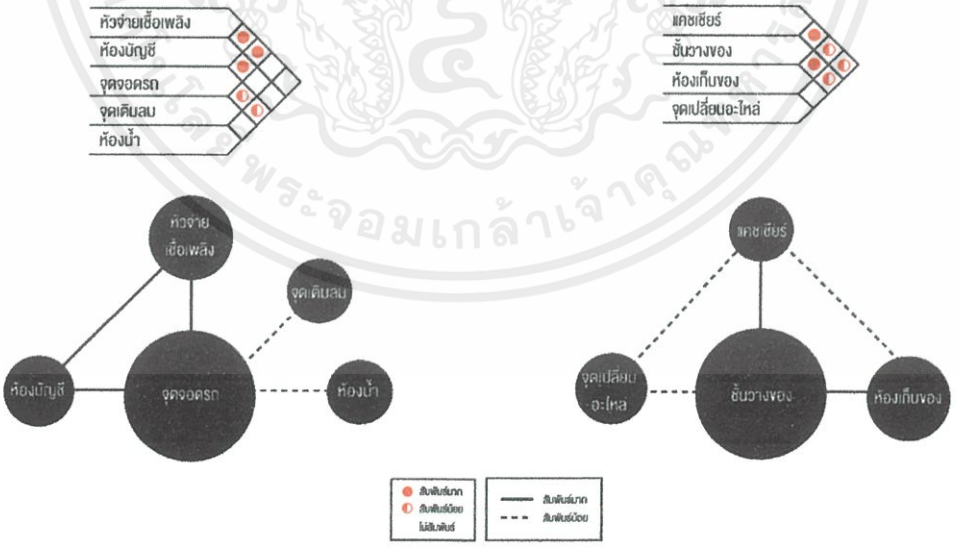




เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## METRIX & BUBBLE — BIKE CARE




## GAS STATION — METRIX & BUBBLE — OFFICIAL STORE



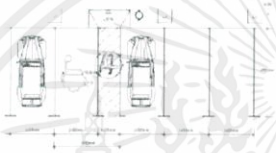

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 4.4 วิเคราะห์ความต้องการของพื้นที่

# AREA REQUIRMENT

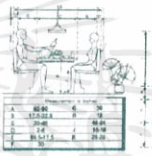
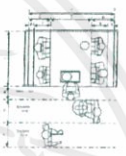
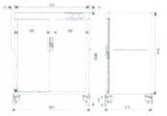
## PARKING

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| ที่จอดรถจักรยานยนต์ | 4.05 | 100 | 405 | |
| ที่จอดรถยนต์ | 12.5 | 30 | 375 | |
| ที่จอดรถผู้พิการ | 15 | 3 | 45 | |
| พื้นที่รวม | | | 825 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 247.5 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่จอดรถรวม | | | 1,072.5 | |



## RESTAURANT

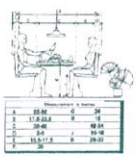
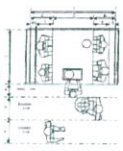
| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| โต๊ะ 2 ที่นั่ง | 5.85 | 10 | 58.5 | |
| โต๊ะ 4 ที่นั่ง | 10.35 | 20 | 207 | |
| ครัว | | | 79.65 | 50% ของพื้นที่รวม |
| จุดบริการ | 0.60 | 4 | 2.40 | |
| จุดชำระเงิน | 2.10 | 1 | 2.10 | |
| พื้นที่รวม | | | 349.65 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 104.895 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่ร้านอาหารรวม | | | 454.545 | |

# AREA REQUIRMENT

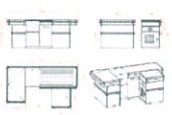
## CAFE

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| โต๊ะ 2 ที่นั่ง | 5.85 | 5 | 29.25 | |
| โต๊ะ 4 ที่นั่ง | 10.35 | 10 | 103.5 | |
| เคาท์เตอร์ | 25 | 1 | 25.0 | |
| จุดบริการ | 0.60 | 3 | 1.80 | |
| ครัว | | | 47.8 | 30% ของพื้นที่ |
| พื้นที่รวม | | | 207.35 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 62.2 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่คาเฟ่รวม | | | 315.7 | |

## OFFICIAL STORE

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| จุดชำระเงิน | 2.10 | 1 | 2.10 | |
| ส่วนพนักงาน | 4.00 | 1 | 4.00 | |
| ส่วนเก็บของ | 142 | 1 | 142 | |
| ชั้นวางของ | 7.31 | 10 | 73.1 | |
| จุดติดตั้งอุปกรณ์ | 36 | 1 | 36 | |
| พื้นที่รวม | | | 257.2 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 77.16 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่ร้านค้าปลีกรวม | | | 334.36 | |

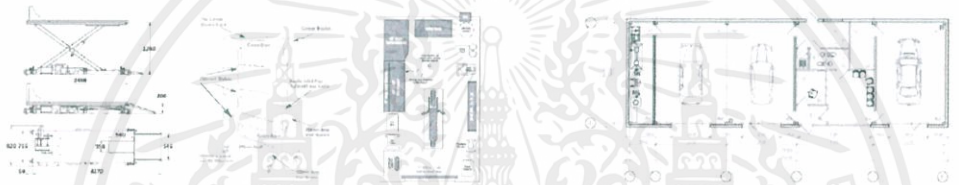


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# AREA REQUIRMENT

## PADDOCK

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| ลิฟท์ยก | 10.66 | 8 | 85.28 | |
| ชั้นวางของ | 17.70 | 1 | 17.70 | |
| ช่องจอดรถ | 4.05 | 20 | 81 | |
| ห้องเก็บของ | 142 | 1 | 142 | |
| พื้นที่รวม | | | 325.98 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 97.79 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่ตู่ซ่อมรถรวม | | | 423.774 | |



## BIKE CARE

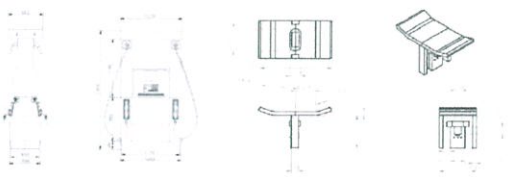
| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| จุดชำระเงิน | 2.10 | 1 | 2.10 | |
| ห้องล้างรถ | 25 | 8 | 200 | |
| ห้องเช็ดแห้ง | 20 | 8 | 160 | |
| พื้นที่รวม | | | 362.1 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 108.63 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่ตู่ล้างรถรวม | | | 470.73 | |



# AREA REQUIRMENT

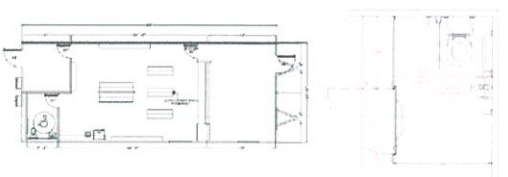
## GAS STATION

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| หัวจ่ายเชื้อเพลิง | 0.67 | 3 | 2.03 | |
| ที่จอดรถ | 12.5 | 16 | 200 | |
| จุดเติมลม | 13 | 2 | 26 | |
| ห้องบัญชี | 3 | 1 | 3 | |
| พื้นที่รวม | | | 231.03 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 69.30 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่จอดรถรวม | | | 300.34 | |



## PHARMACY

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| เคาท์เตอร์ | 2.10 | 1 | 2.10 | |
| ชั้นวางของ | 7.31 | 5 | 36.55 | |
| ห้องน้ำ | 1.2 | 1 | 1.2 | |
| ห้องเก็บของ | 15 | 1 | 15 | |
| พื้นที่รวม | | | 57.16 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 17.148 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่ร้านอาหารรวม | | | 74.308 | |

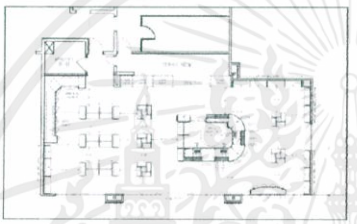


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# AREA REQUIRMENT

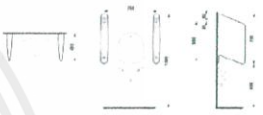
## CONVENIENCE STORE

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| เคาท์เตอร์ | 2.10 | 4 | 8.40 | |
| ชั้นวางของ | 7.31 | 5 | 36.55 | |
| ตู้เครื่องดื่ม | 1.07 | 6 | 6.42 | |
| ห้องน้ำ | 1.2 | 1 | 1.2 | |
| ห้องเก็บของ | 32 | 1 | 32 | |
| พื้นที่รวม | | | 84.57 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 25.371 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่จอดรถรวม | | | 109.94 | |



## PUBLIC TOILET

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| ห้องน้ำหญิง | 1.2 | 15 | 18 | |
| ห้องน้ำชาย | 1.2 | 6 | 7.2 | |
| ห้องน้ำผู้พิการ | 1.8 | 1 | 1.8 | |
| โถปัสสาวะ | 0.22 | 10 | 2.2 | |
| อ่างล้างหน้า | 0.55 | 13 | 7.15 | |
| ห้องอุปกรณ์ | 1.8 | 1 | 1.8 | |
| พื้นที่รวม | | | 38.15 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 11.445 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่ร้านอาหารรวม | | | 49.59 | |



# AREA REQUIRMENT

## MASSAGE

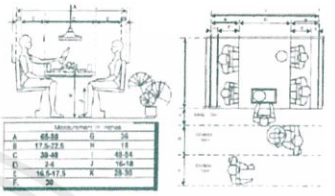
| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| นวดตัว | 6.16 | 2 | 12.32 | |
| นวดเท้า | 1.68 | 5 | 8.4 | |
| ห้องน้ำหญิง | 1.60 | 2 | 3.2 | |
| ห้องน้ำชาย | 1.60 | 2 | 3.2 | |
| ห้องแต่งตัวหญิง | 1.60 | 2 | 3.2 | |
| ห้องแต่งตัวชาย | 1.60 | 1 | 1.6 | |
| พื้นที่รวม | | | 31.92 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 9.57 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่ห้องนวดรวม | | | 41.496 | |

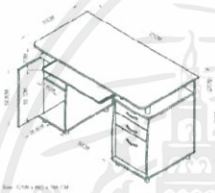
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# AREA REQUIRMENT

## OFFICE

| พื้นที่ | พื้นที่ต่อหน่วย | จำนวน | พื้นที่ที่ใช้ | หมายเหตุ |
|---|---|---|---|---|
| โต๊ะทำงาน | 1.75 | 22 | 38.5 | |
| ชุดโซฟา | 6.84 | 2 | 13.68 | |
| ส่วนเตรียมอาหาร | 0.71 | 1 | 0.71 | |
| ชุดโต๊ะอาหาร 4 ที่นั่ง | 10.35 | 20 | 207 | |
| พื้นที่รวม | | | 259.98 | |
| พื้นที่สัญจร | | | 77.96 | 30% ของพื้นที่รวม |
| พื้นที่จอดรถรวม | | | 337.94 | |





เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 5
# การวิเคราะห์ข้อมูลและแนวคิดในการออกแบบ

## 5.1 สภาพแวดล้อมภายในโครงการ

หลักเกณฑ์และข้อกำหนดเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวง

1. การปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวงทั่ว ๆ ไป ที่ไม่มีพระราชกฤษฎีกาควบคุม

การปลูกสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49

1.1 อาคารพักอาศัย ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ไม่เกิน 4 ชั้น อาคาร ขนาดเล็กทั่ว ๆ ไป แนวกันสาดหรือส่วนที่ยื่นนอกสุดของอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหลวงไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และต้องก่อสร้างเป็นโครงสร้างถนน

1.2 อาคารสูง โรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า หมู่บ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน โรงภาพยนตร์ สนามกีฬา สถานพยาบาล สถานศึกษา ตลาดหรือกิจการอื่น ๆ ที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมากๆ แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตทางหลวงอย่างน้อย 6.00 เมตร เพื่อสร้างเป็นถนนและจะต้องมีพื้นที่จอดรถในที่ดินของผู้ขอเพียงพอตามหลักเกณฑ์ของกรมทางหลวง และต้องรับผิดชอบในการป้องกันแก้ไขปัญหาการจราจรและความปลอดภัยของผู้ใช้ทางหลวง

2. สำหรับริมเขตทางหลวงที่มีพระราชกฤษฎีกาห้ามมิให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในที่ดินริมเขตทางหลวงตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49

2.1 อาคารที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดเล็กทั่วไป แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหลวง 6.00 เมตร อาคาร สถานีบริการน้ำมัน -เชื้อเพลิง หรือก๊าซ แท่นจำหน่ายห่างจากเขตทางหลวง 6.00 เมตร

2.2 อาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 1.2 แนวกันสาดหรือส่วนยื่นนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตทางหลวงสำหรับอาคารตึกแถวเว้นระยะ 6.00 เมตร สำหรับโรงงาน - อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน อาคารจอดพักยานพาหนะ ห้างสรรพสินค้า สถานพยาบาล ฯลฯ เว้นระยะ 10.00 เมตร สำหรับสนามกีฬา สถานศึกษา ตลาด งานออกร้าน หรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมากเว้นระยะ 40.00 เมตร และต้องรับผิดชอบในการป้องกันแก้ไขปัญหาการจราจรและความปลอดภัยตามกฎเกณฑ์ของกรมทางหลวงแล้วแต่กรณี ตามข้อ 1.2.1 - 1.2.8

2.3 ระยะเว้นที่ว่างด้านหน้าต้องก่อสร้างเป็นถนนมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร หรือ 10.00 เมตร แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ระยะเว้นที่ว่างด้านหน้าอาคารดังกล่าวข้างต้นจะต้องไม่น้อยกว่าบทบัญญัติของท้องถิ่น หรือหลักเกณฑ์ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดไว้โดยเฉพาะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

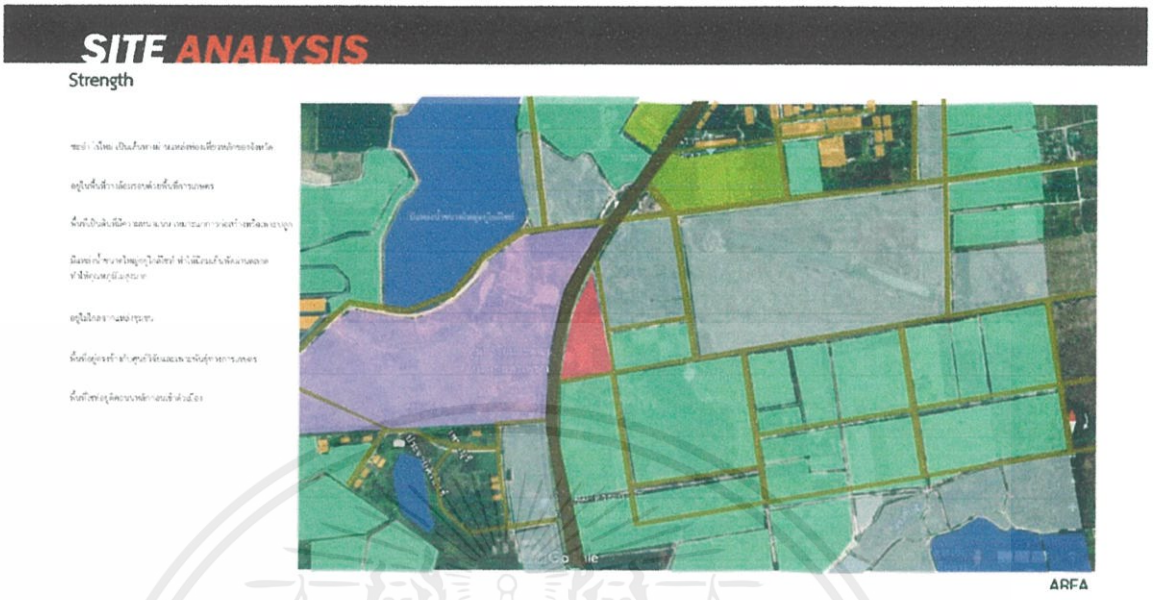
## 5.2 การวิเคราะห์

### 5.2.1 การวิเคราะห์ที่ตั้งอาคาร

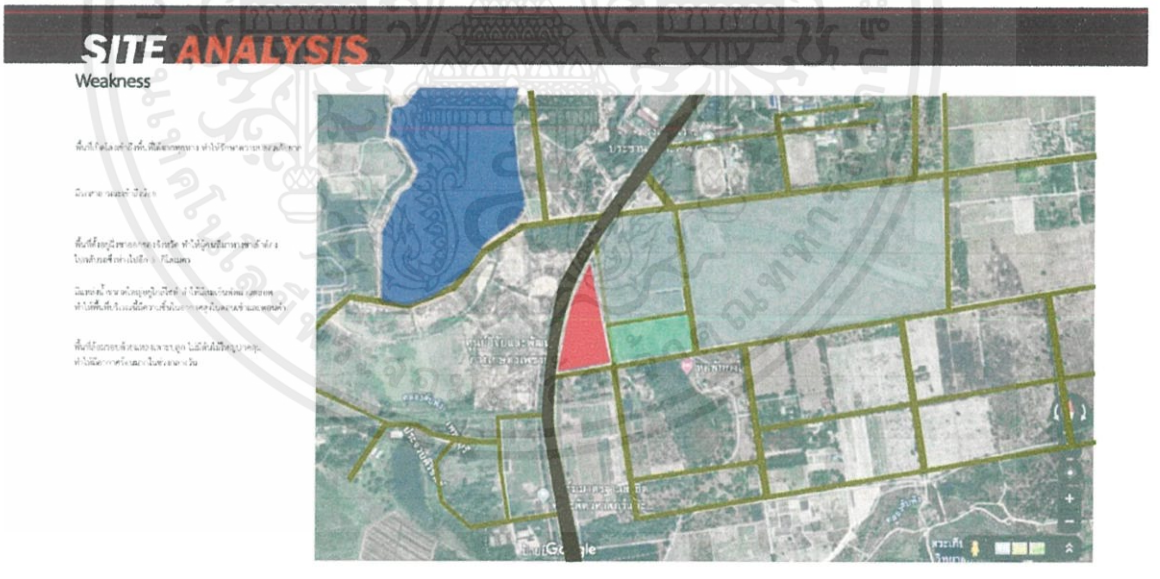
ภาพที่ 5.1 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่

ภาพที่ 5.2 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

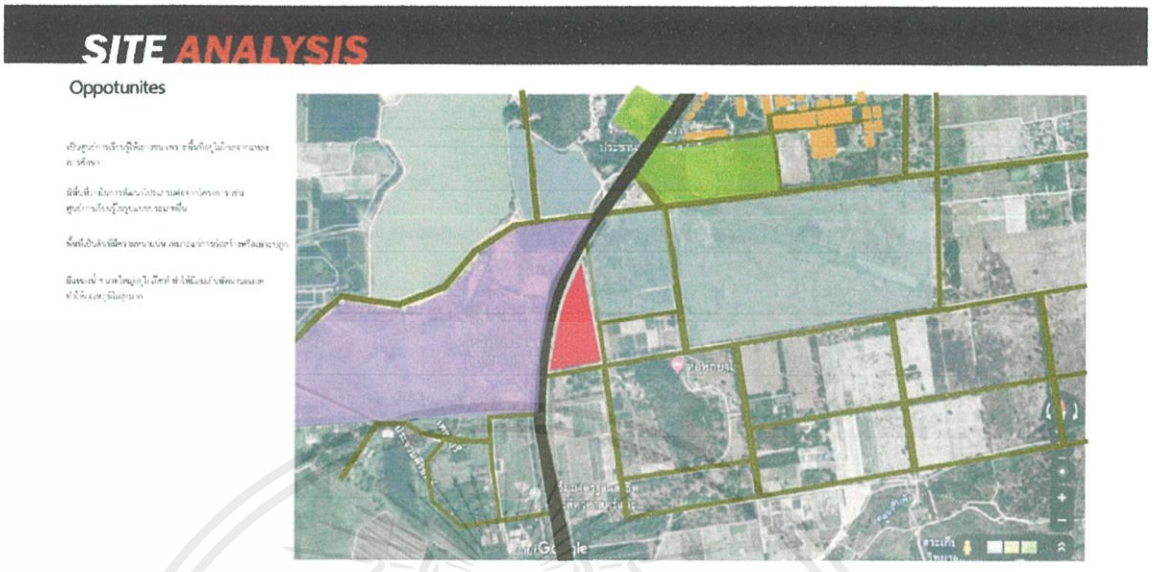



ภาพที่ 5.3 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่



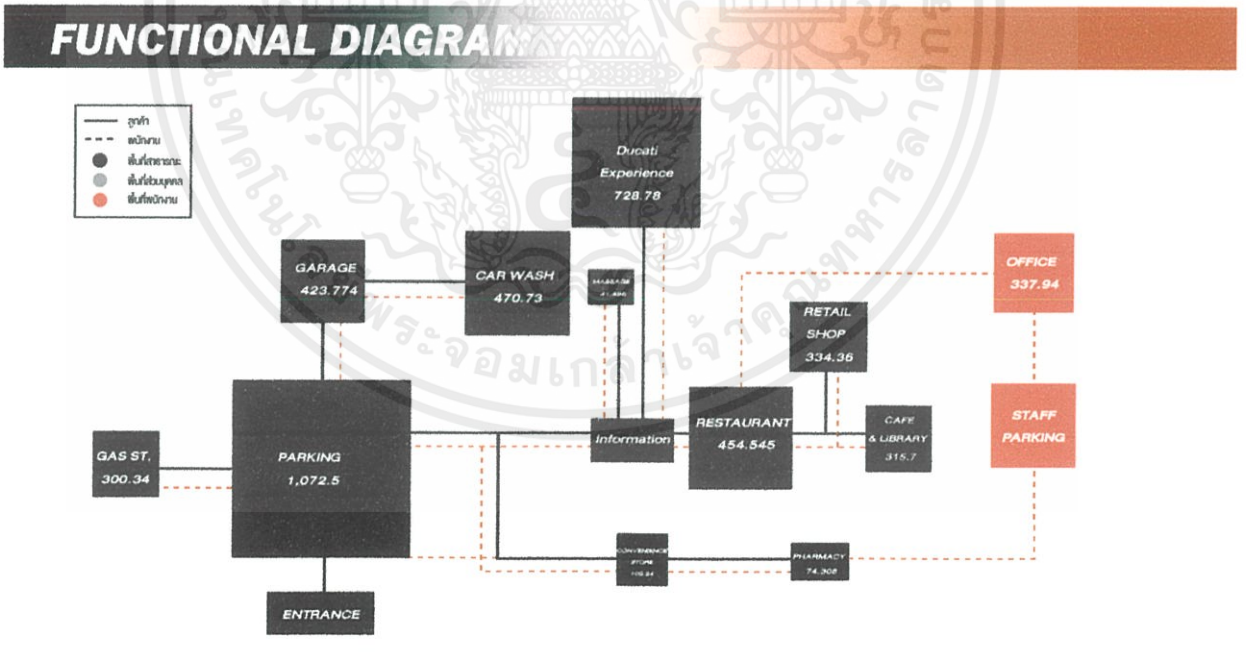

ภาพที่ 5.4 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 5.5 ภาพแสดงการวิเคราะห์พื้นที่

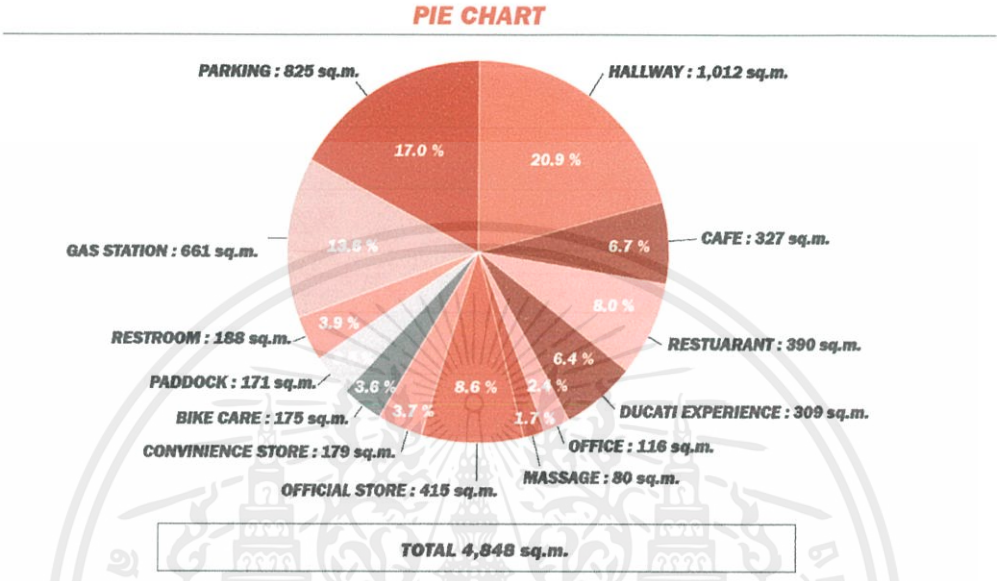
5.2.2 การวิเคราะห์ความสำคัญของขนาดพื้นที่(*Functional Diagram*)




ภาพที่ 5.6 ภาพแสดงการวิเคราะห์ความสำคัญของขนาดพื้นที่(Functional Diagram)

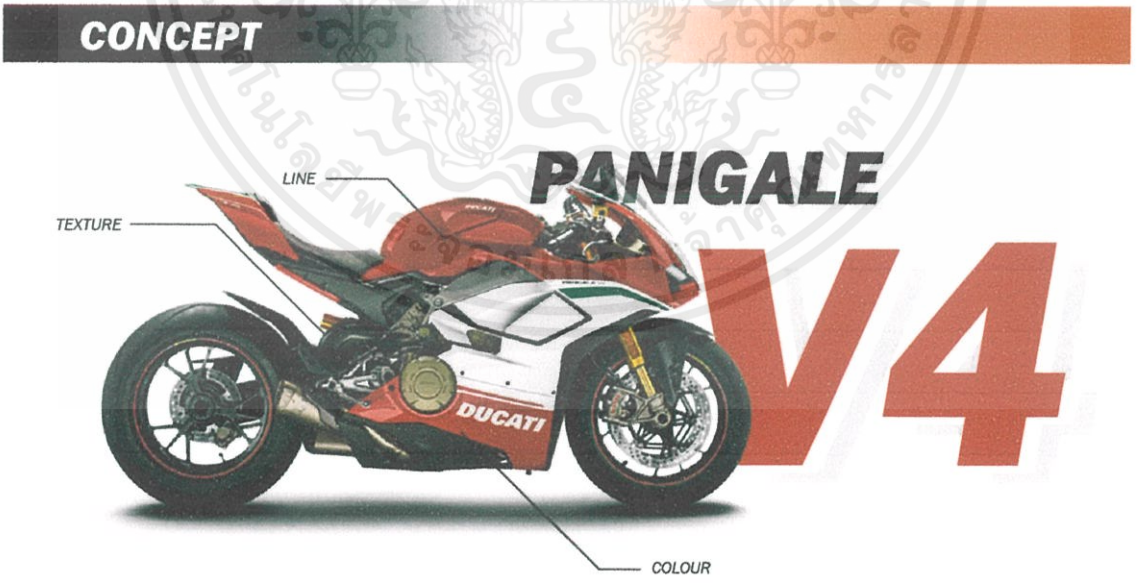
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.3 การวิเคราะห์ขนาดพื้นที่ (*Pie Chart*)




ภาพที่ 5.7 ภาพแสดงการวิเคราะห์นาดพื้นที่ (Pie Chart)

5.2.4 แนวคิดในการออกแบบ




ภาพที่ 5.8 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

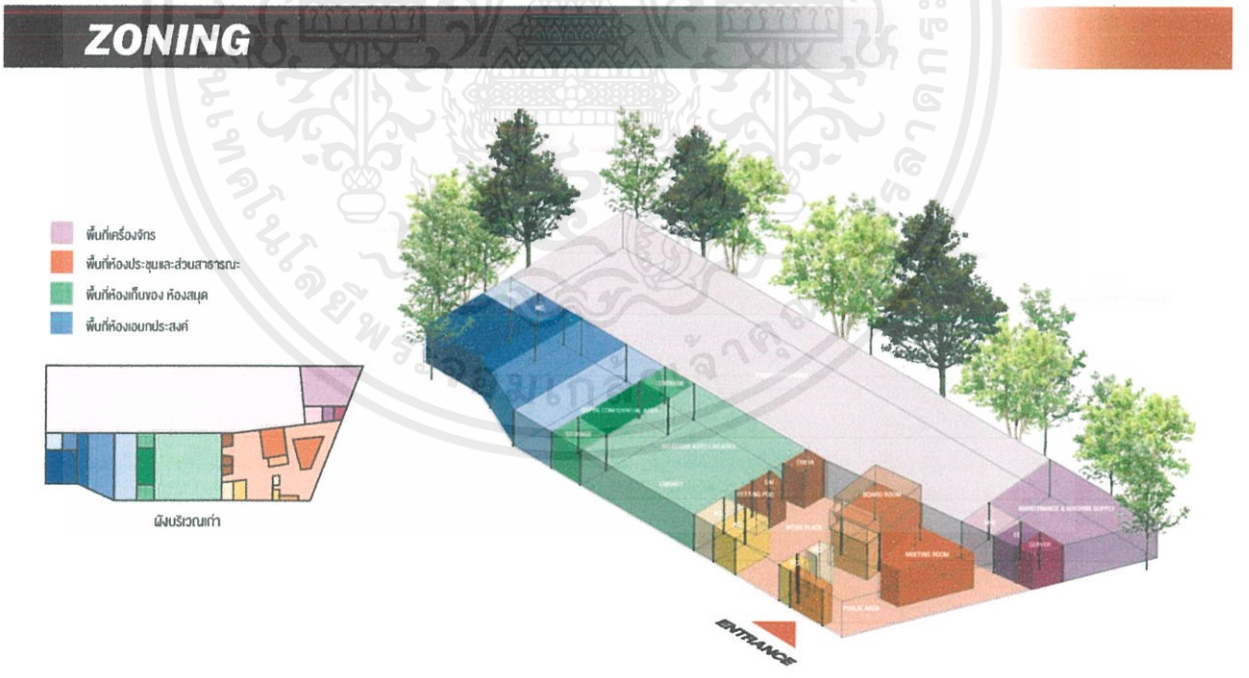
ภาพที่ 5.9 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ

ภาพที่ 5.10 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 5.11 ภาพแสดงการแนวคิดการออกแบบ

5.2.5 การแบ่งเขตพื้นที่ (*Zonning*)



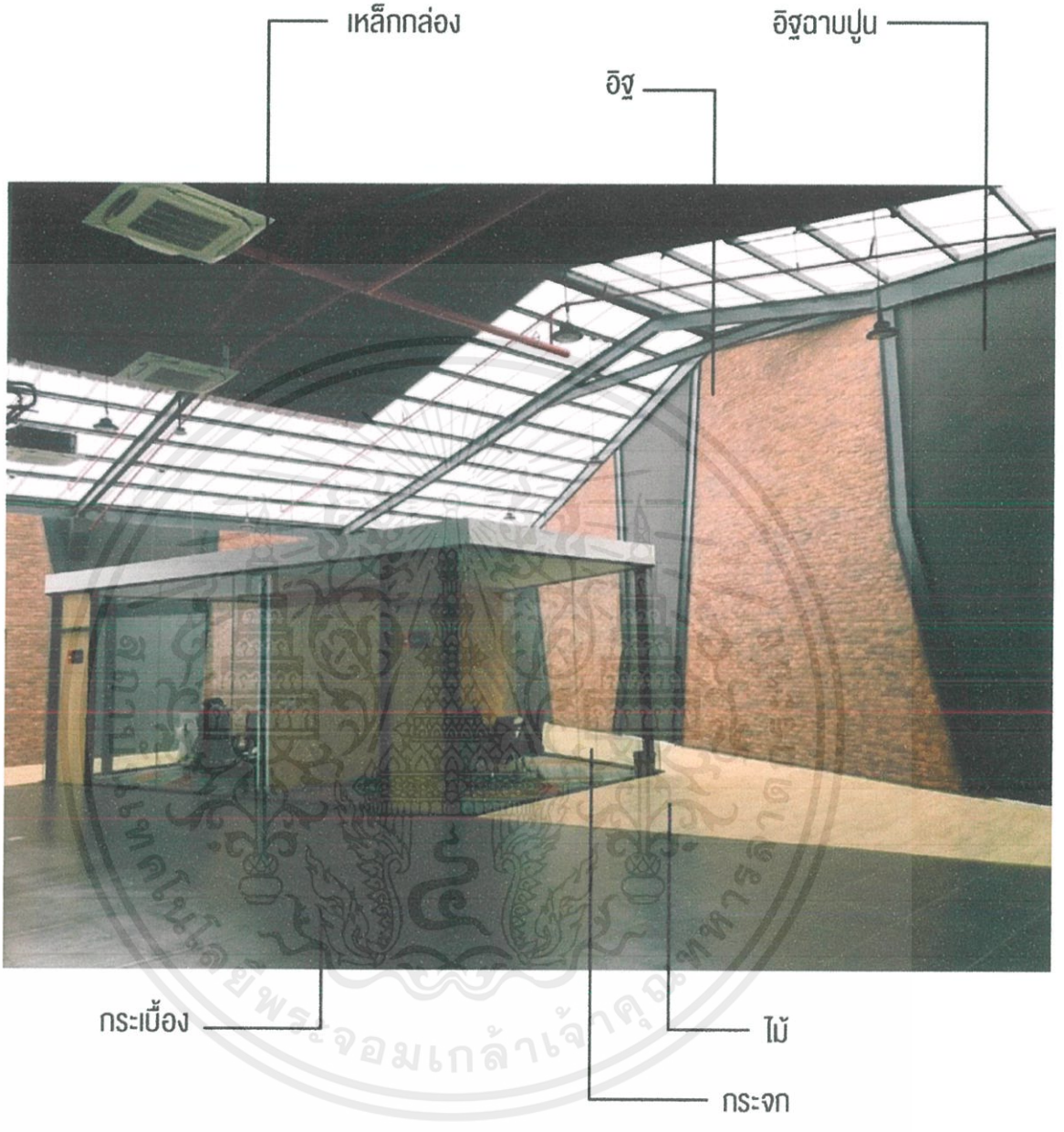

ภาพที่ 5.12 ภาพแสดงผังบริเวณเดิม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ZONING

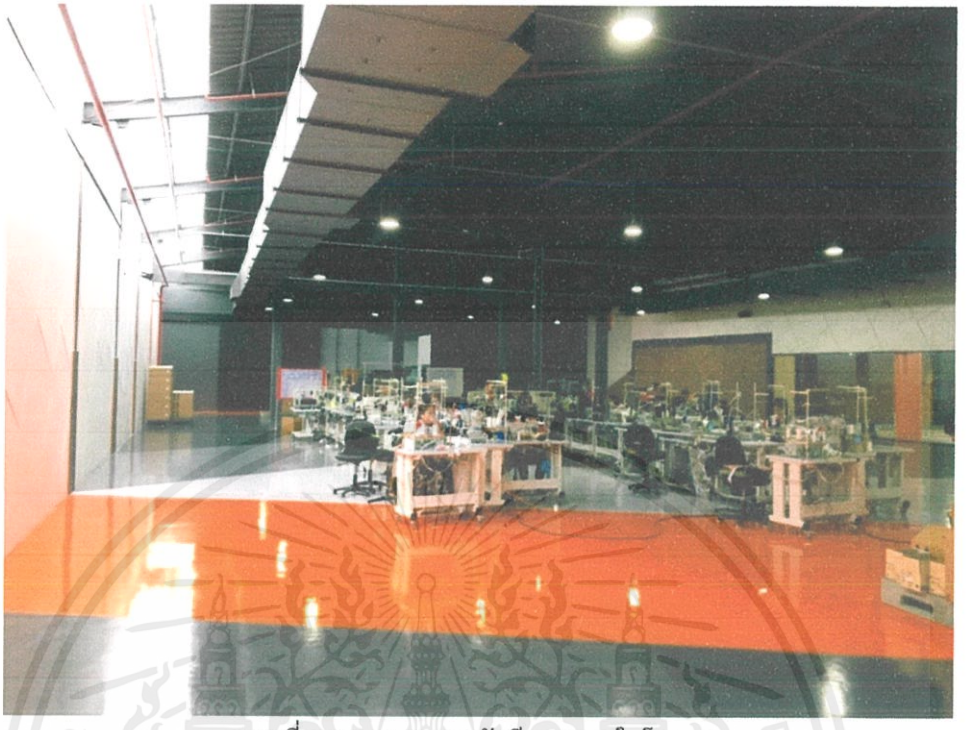
ภาพที่ 5.13 ภาพแสดงผังบริเวณแบบวิเคราะห์ใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 5.14 ภาพแสดงวัสดุที่ใช้ในตัวโรงงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



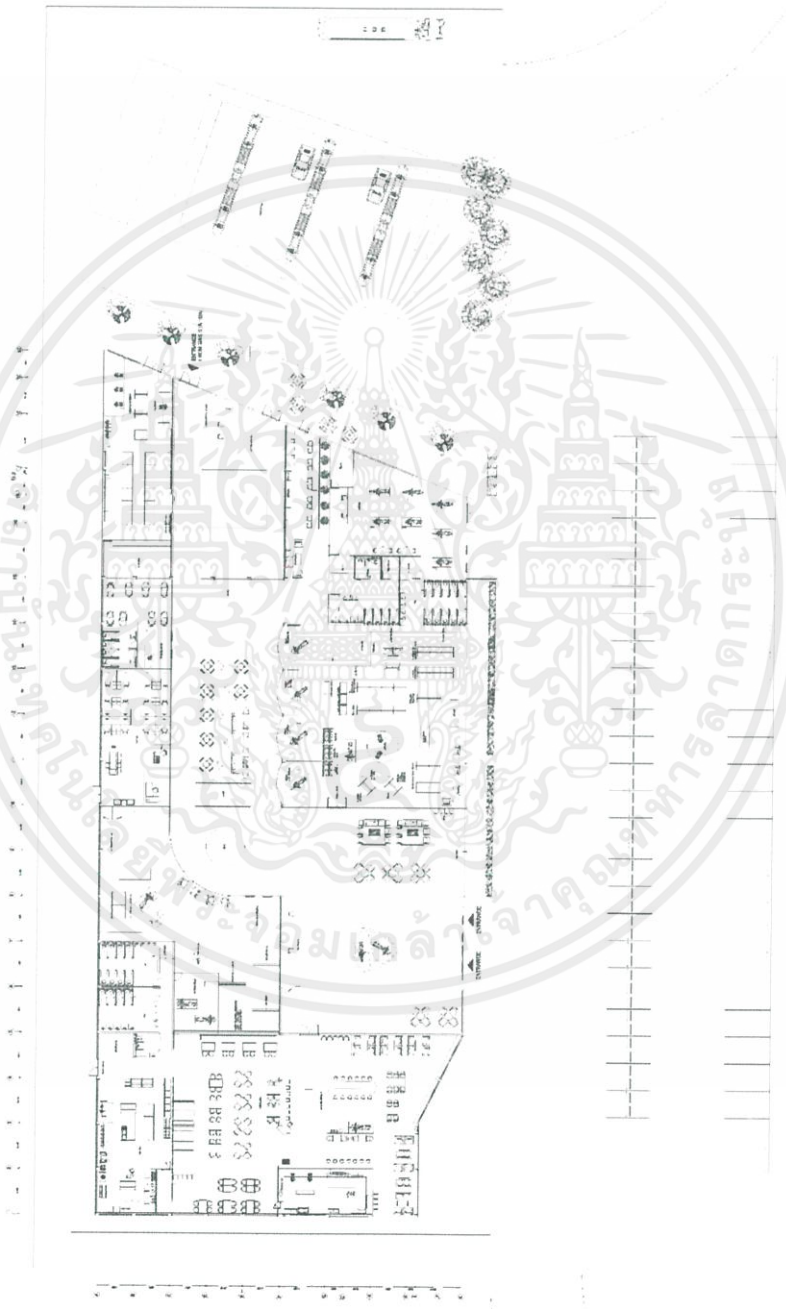
ภาพที่ 5.15 ภาพแสดงทัศนีภาพภายในโรงงาน

ภาพที่ 5.16 ภาพแสดงทัศนีภาพภายในโรงงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 6
# บทสรุปของโครงการออกแบบ

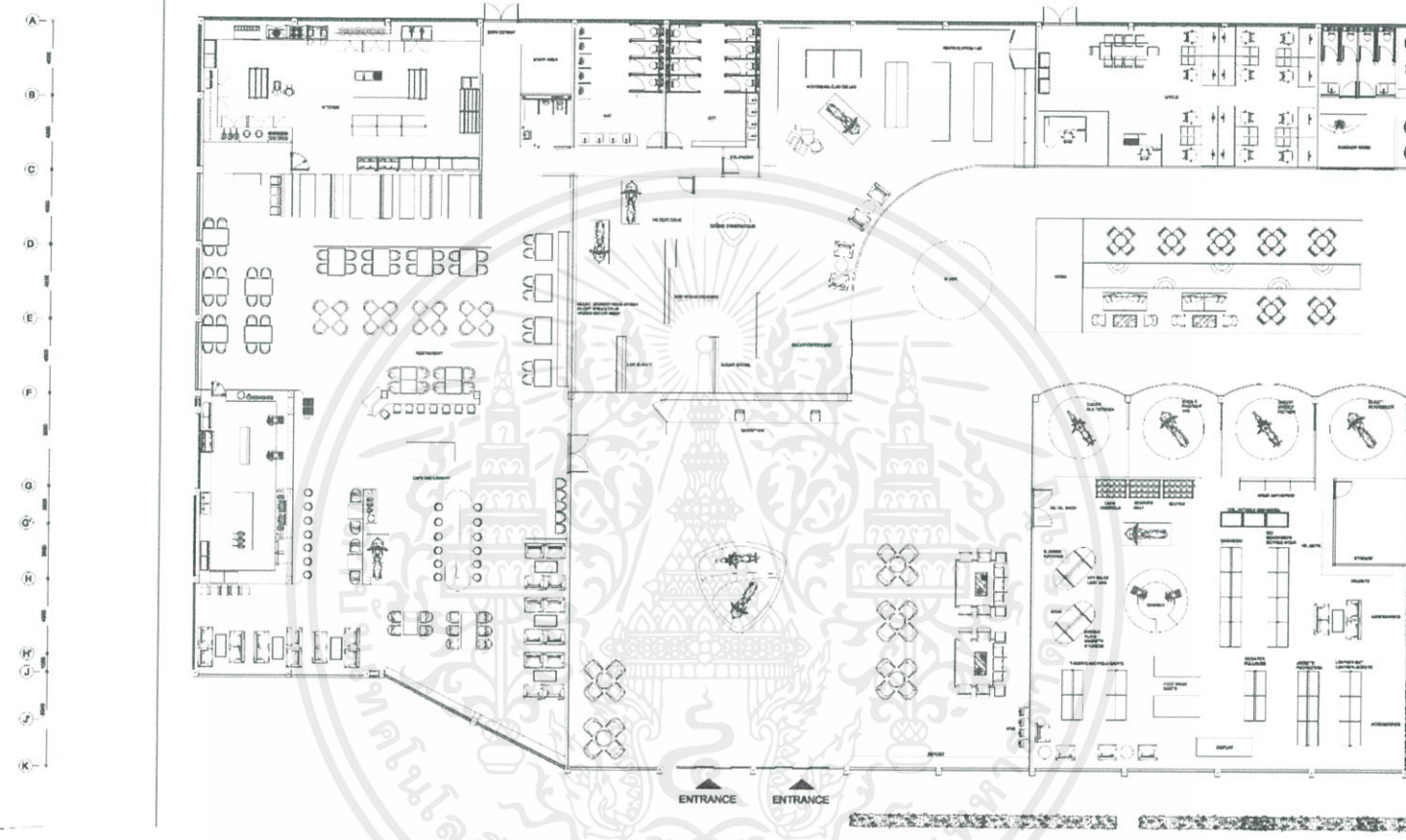
## 6.1 ผังโครงการ



ภาพที่6.1 ภาพแสดงผังโครงการหลักโดยรวม

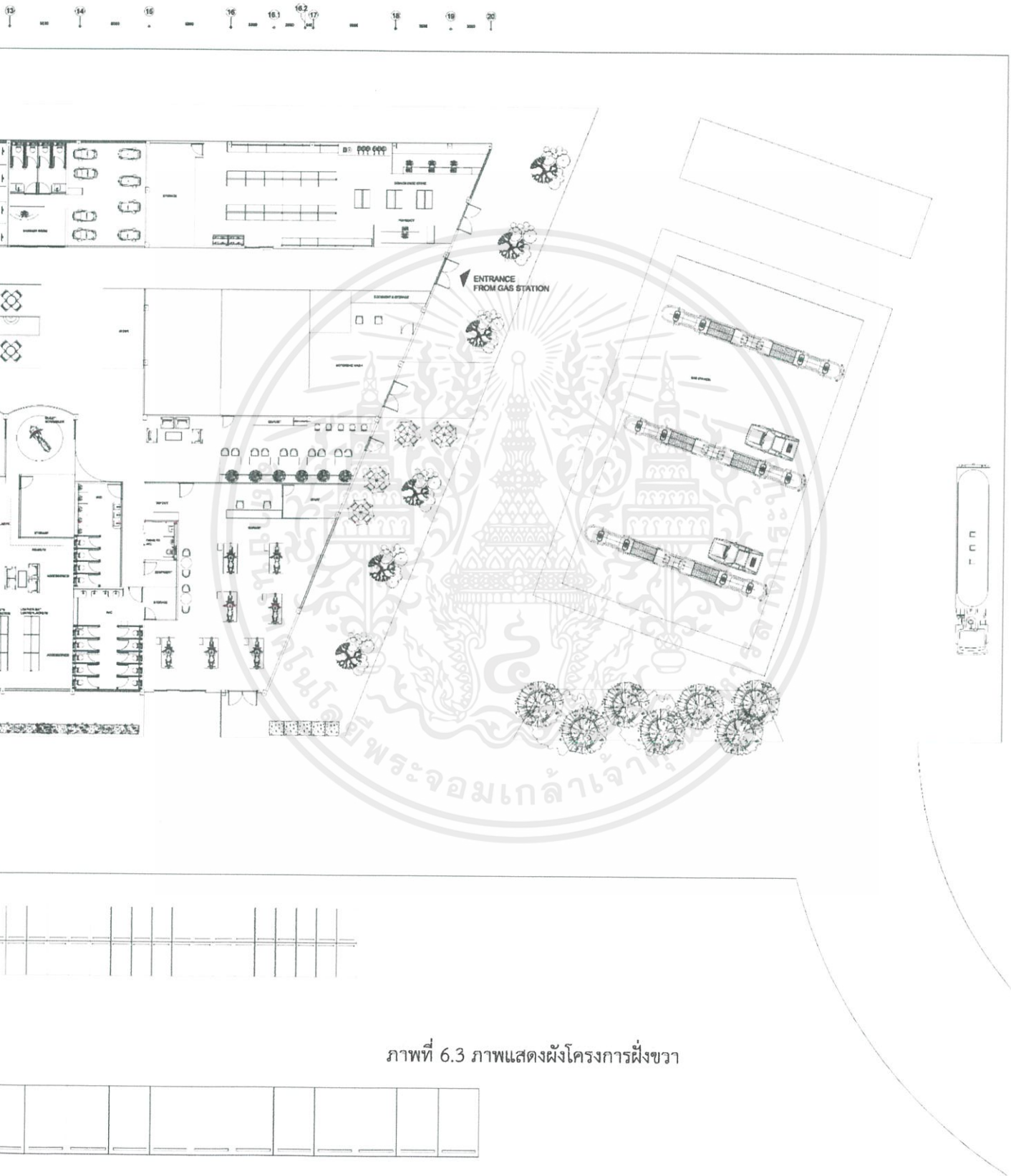
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 6.2 ผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารโครงการ




ภาพที่ 6.2 ภาพแสดงผังโครงการฝั่งซ้าย

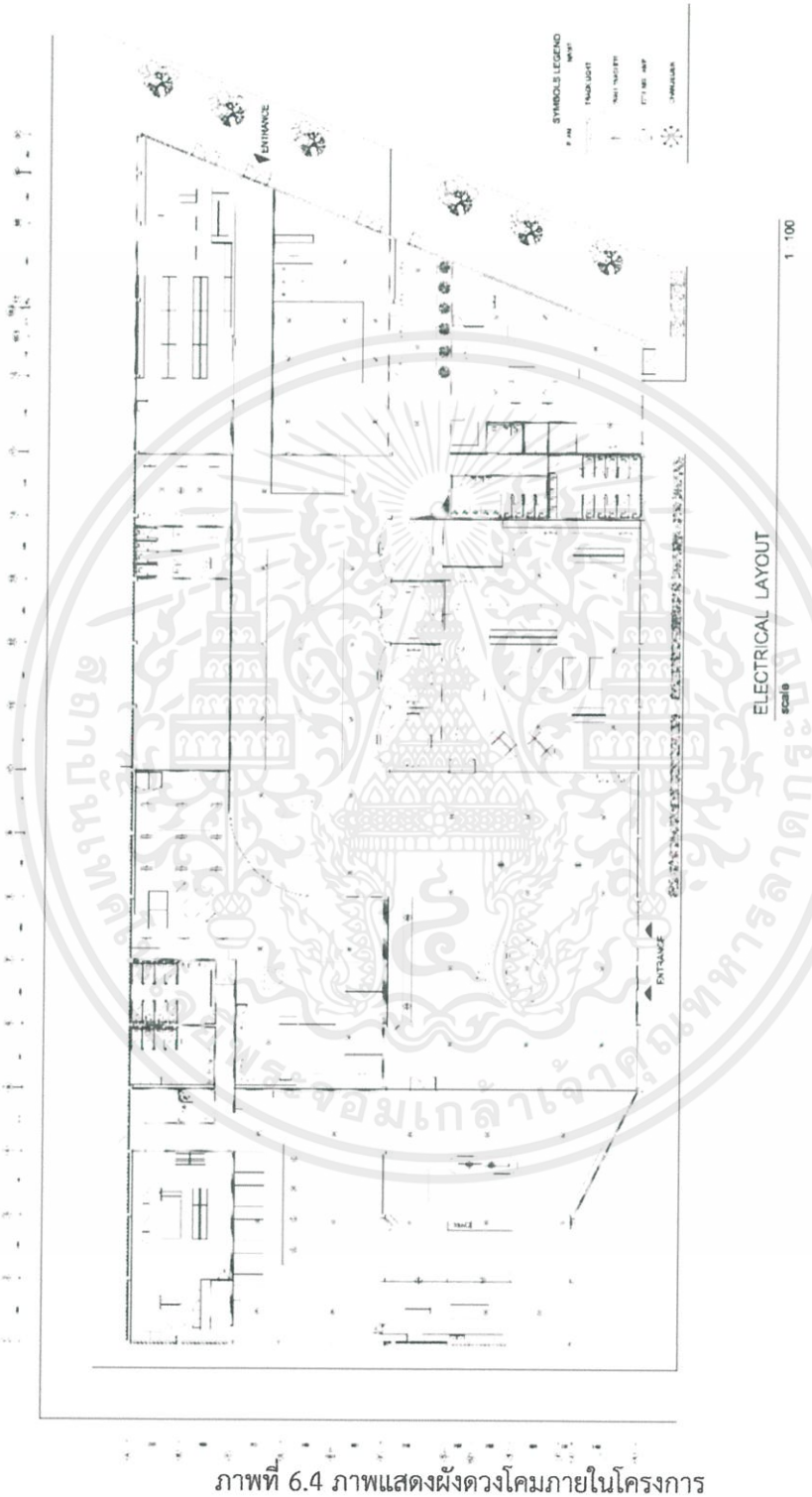
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 6.3 ภาพแสดงผังโครงการฝั่งขวา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

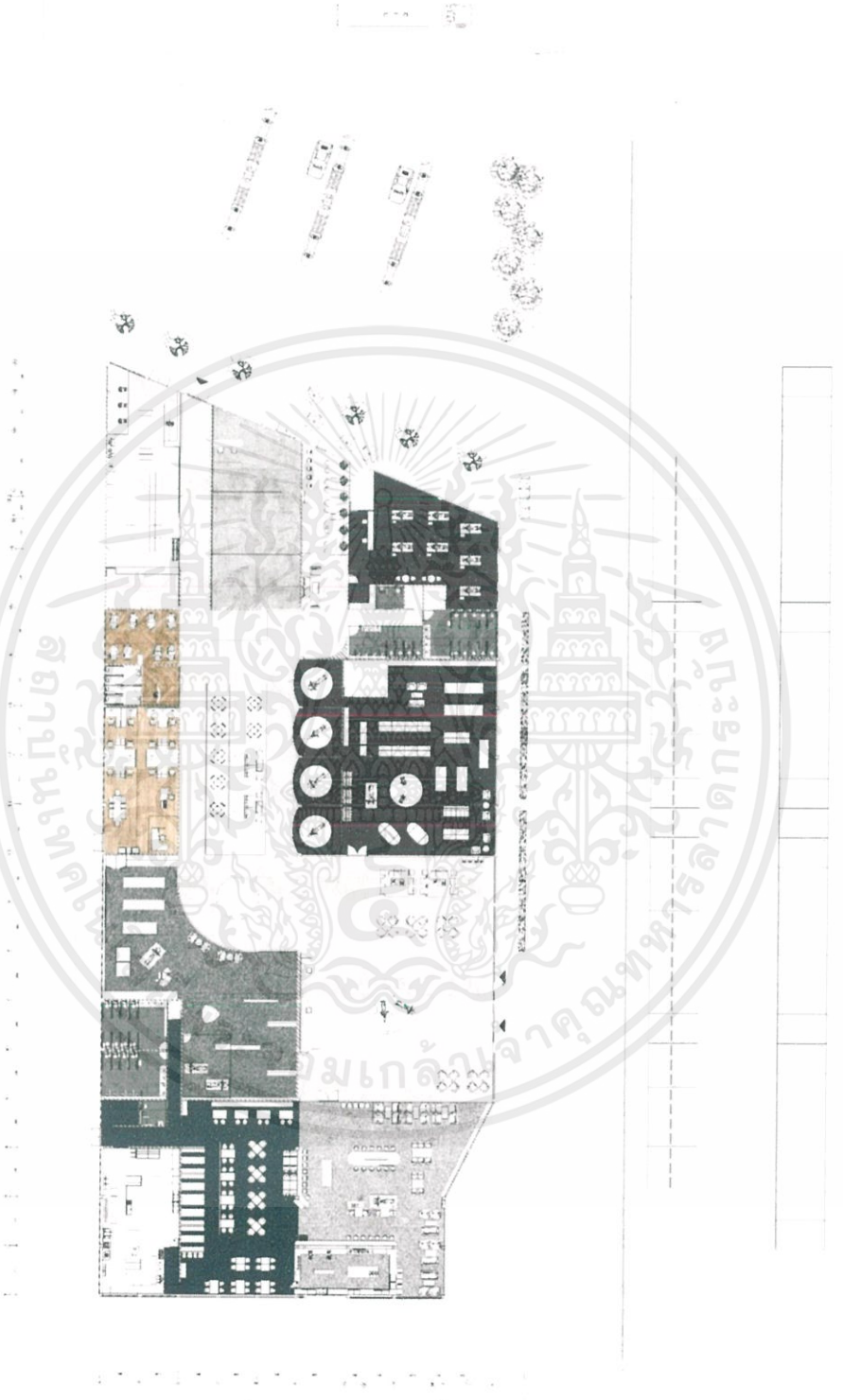
**6.3 ผังฝ้าเดพานและอุปกรณ์ไฟฟ้า**




ภาพที่ 6.4 ภาพแสดงผังดวงโคมภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

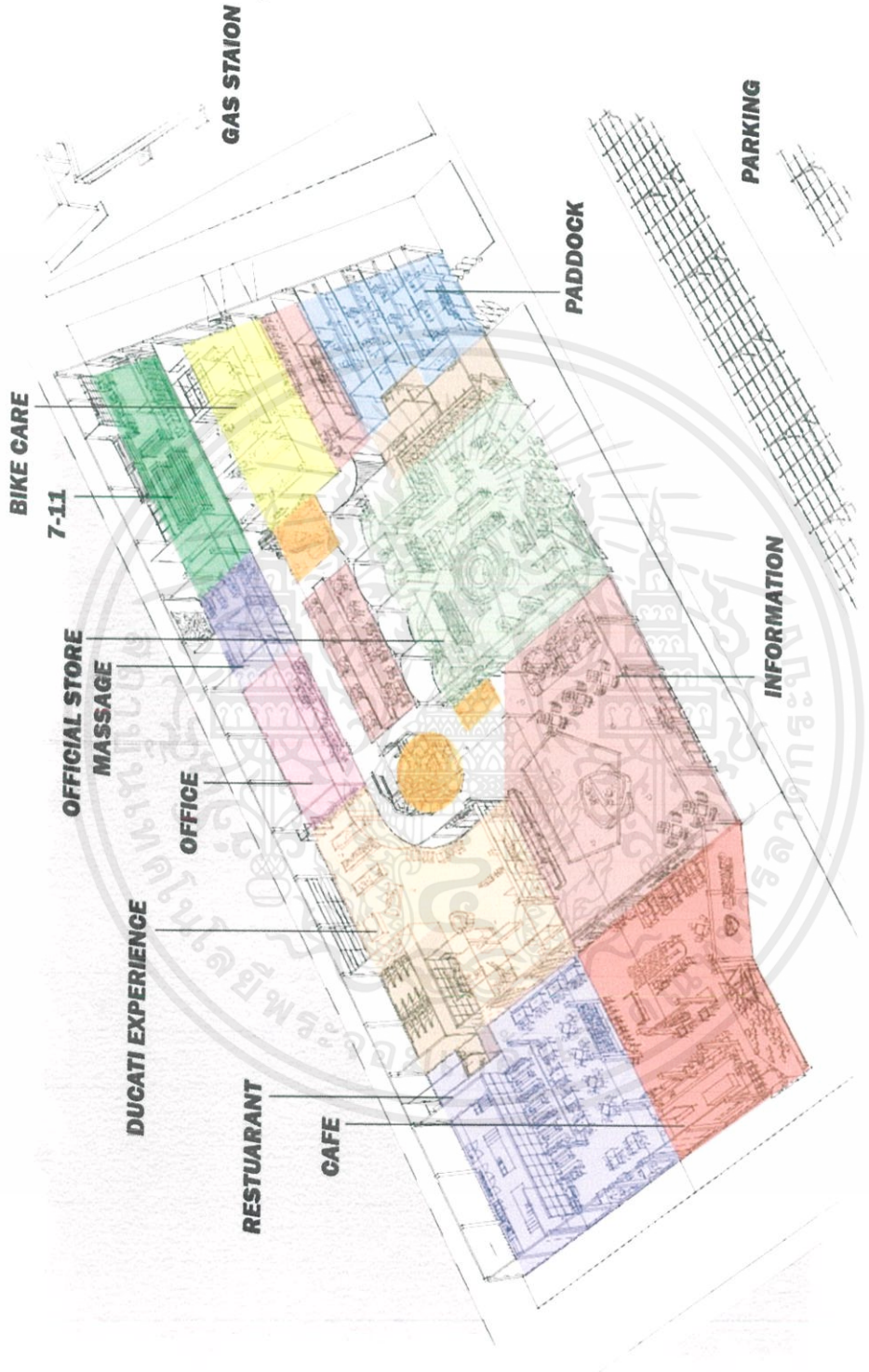
**6.4 ผังวัสดุปูพื้นภายในโครงการ**



ภาพที่ 6.5 ภาพแสดงผังพื้นภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 6.5 ภาพไอโซเมตริก (Isometric)



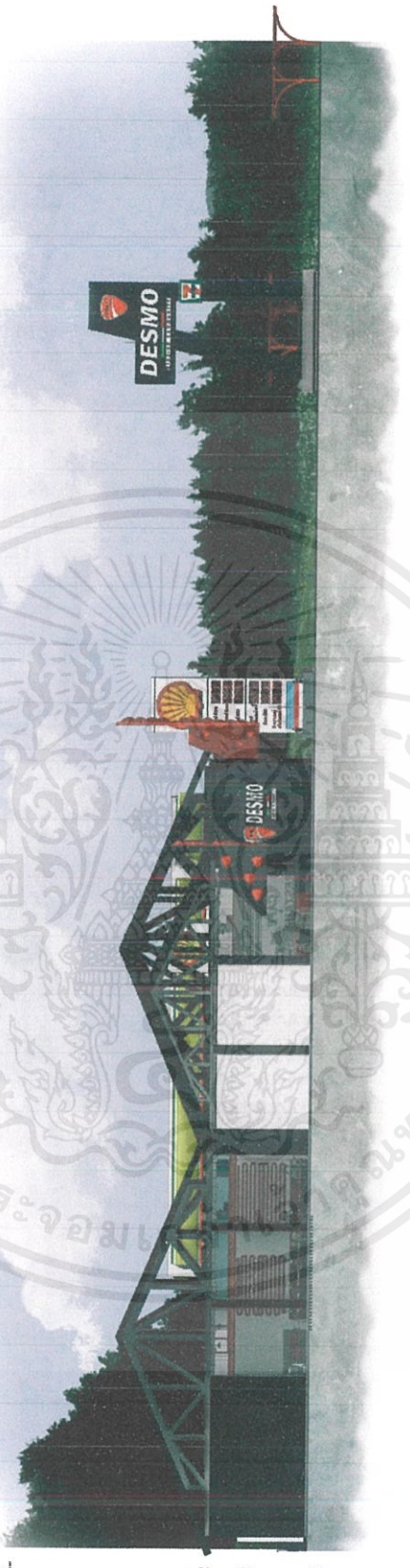

ภาพที่ 6.6 ภาพแสดงผังโซนนิ่งภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**6.6 รูปด้านและรูปตัดอาคาร**

ภาพที่ 6.7 ภาพแสดงรูปด้านหน้าของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 6.8 ภาพแสดงรูปด้านข้างของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.9 ภาพแสดงรูปตัดของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**6.7 รูปทัศนียภาพ**

6.7.1 *HALLWAY*

ขนาดพื้นที่ 1,012 ตารางเมตร

ฟังก์ชั่น - พักคอย

- ติดต่อสอบถาม
- ฝากของ
- ATM

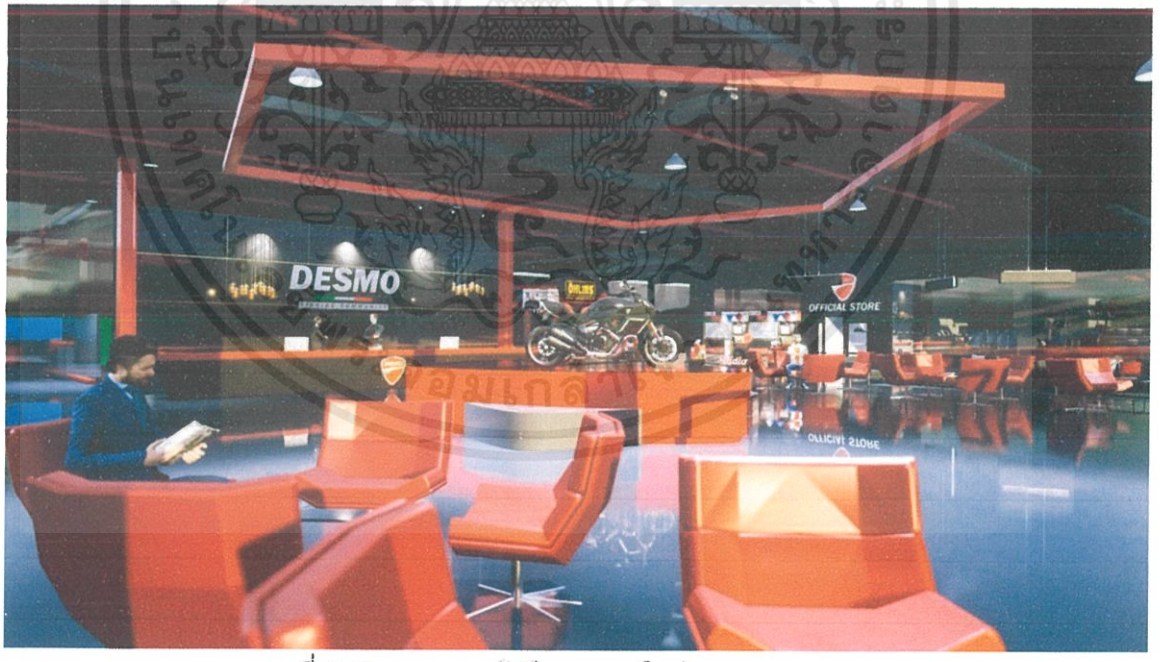
กิจกรรม - นั่งพัก

- จัดแสดงรถ
- เป็นจุดนัดพบ
- กดเงิน
- ฝากกระเป๋า/หมวกกันน็อคฟังก์ชัน

ภาพที่ 6.10 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY

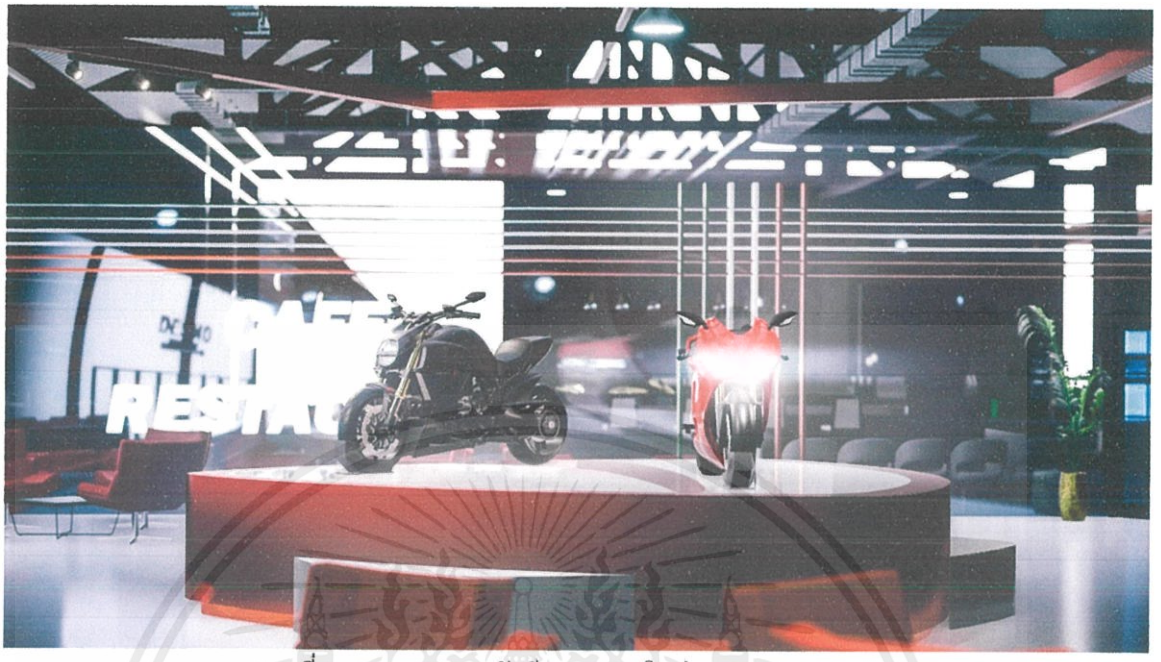
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.11 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY




ภาพที่ 6.12 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY

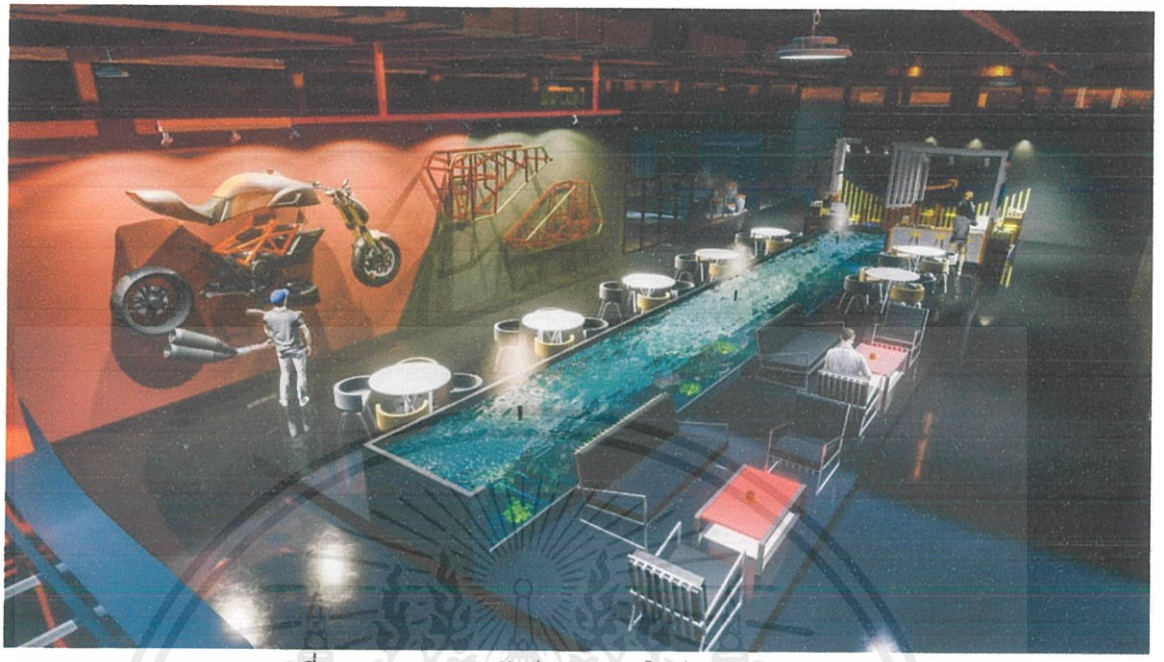
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



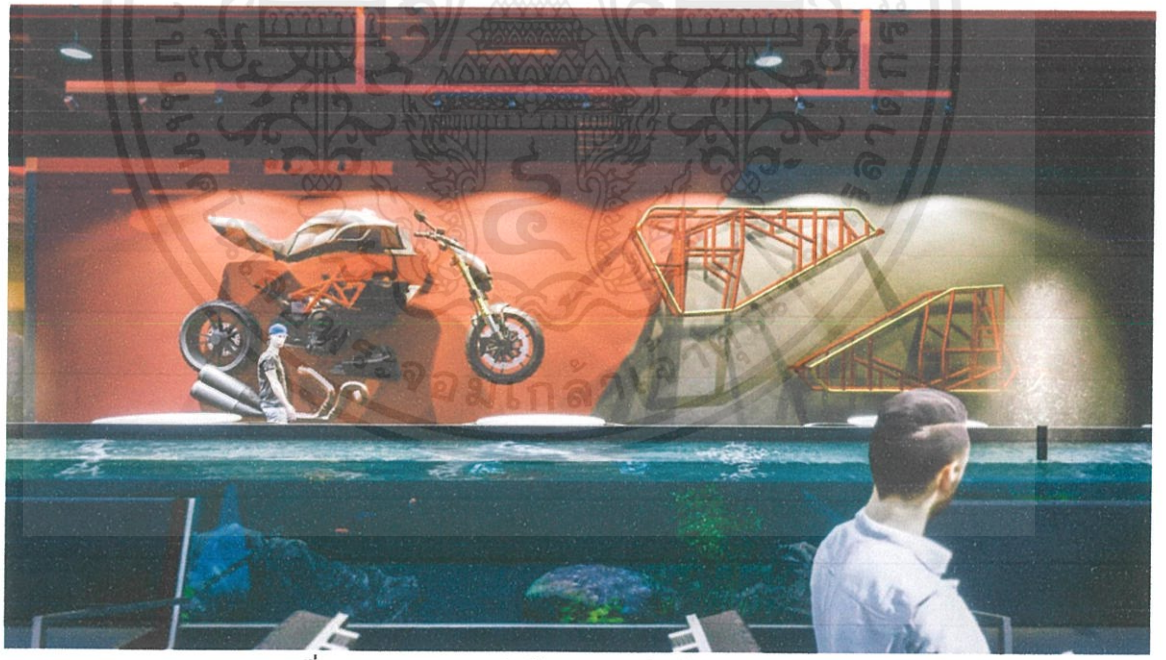
ภาพที่ 6.13 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY

ภาพที่ 6.14 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 6.15 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY



ภาพที่ 6.16 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.17 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY

ภาพที่ 6.18 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วนHALLWAY

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.7.2 *CAFÉ AND RESTAURANT*

CAFE ขนาดพื้นที่ 327 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - บริการเครื่องดื่ม

- จุดนัดพบ
- พักคอย

กิจกรรม - นั่งพัก

- จัดแสดงรถ
- เป็นจุดนัดพบ
- ดื่มเครื่องดื่ม
- ทานของว่าง

RESTAURANT ขนาดพื้นที่ 390 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - บริการอาหาร

- จุดนัดพบ
- พักคอย

กิจกรรม - นั่งพัก

- รับประทานอาหาร
- เป็นจุดนัดพบ
- ดื่มเครื่องดื่ม

ภาพที่ 6.19 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.20 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT

ภาพที่ 6.21 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.22 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT

ภาพที่ 6.23 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CAFE & RESTAURANT

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.7.3 *DUCATI EXPERIENCE*

ขนาดพื้นที่ 309 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - จัดแสดงข้อมูล

- ทดลองขับรถแบบ VR
- จัดแสดงอุปกรณ์ตัวอย่าง
- ทดลองแต่งรถ/แต่งตัว

กิจกรรม - ชมบอร์ดข้อมูล

- ขับรถในห้องทดสอบ
- ลองเปลี่ยนชุด
- ทดลองแต่งรถ

ภาพที่ 6.24 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE

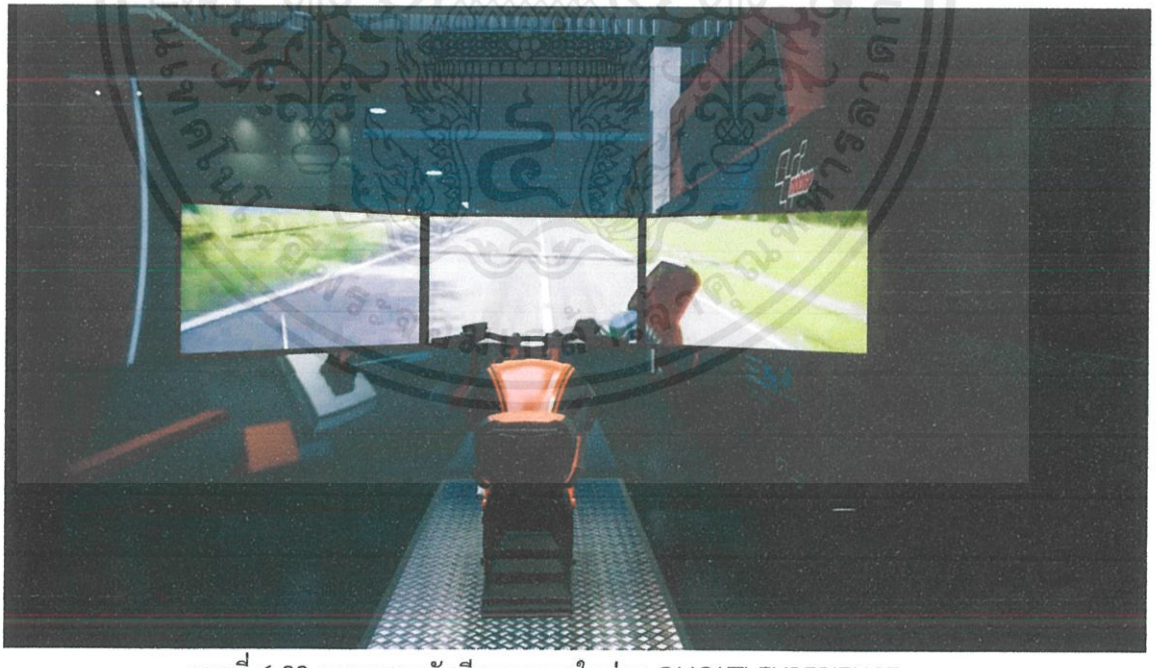
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.25 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE

ภาพที่ 6.26 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.27 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE



ภาพที่ 6.28 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.29 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน DUCATI EXPERIENCE

6.7.4 *OFFICIAL STORE*

ขนาดพื้นที่ 415 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - จัดแสดงข้อมูล
- ทดลองขับรถแบบ VR
- จัดแสดงอุปกรณ์ตัวอย่าง
- ทดลองแต่งรถ/แต่งตัว

กิจกรรม - ชมบอร์ดข้อมูล
- ขับรถในห้องทดสอบ
- ลองเปลี่ยนชุด
- ทดลองแต่งรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.30 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE

ภาพที่ 6.31 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.32 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE

ภาพที่ 6.33 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน OFFICIAL STORE

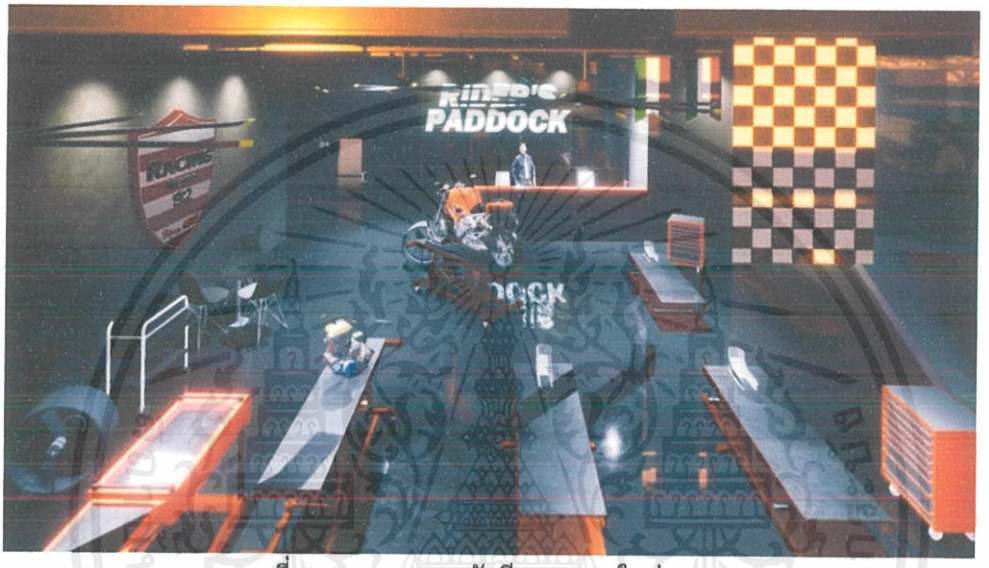
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*6.7.5 PADDOCK*

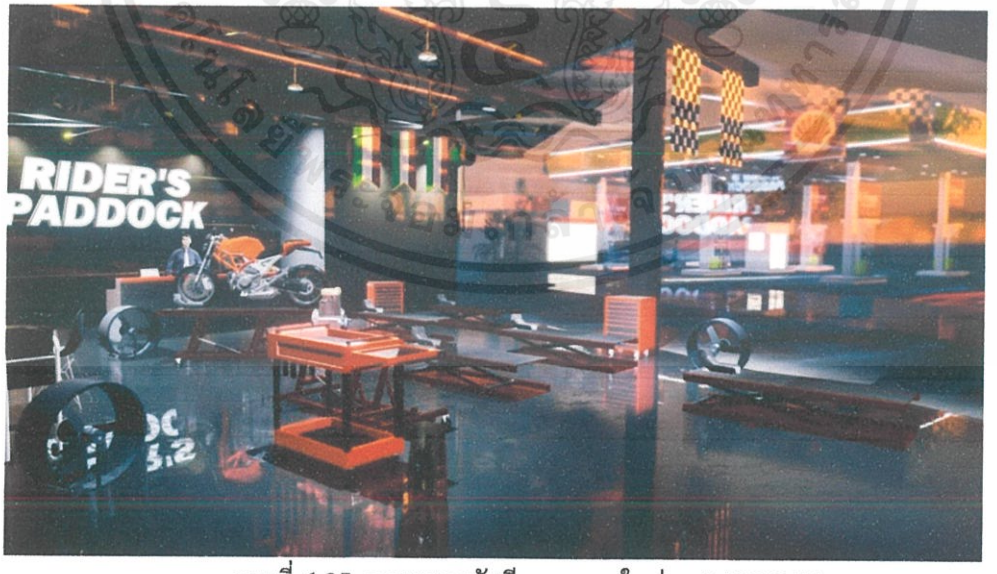
ขนาดพื้นที่ 171 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - ซ่อมรถ

- ตรวจเช็ค
- เก็บอุปกรณ์
- ติดต่อสอบถาม

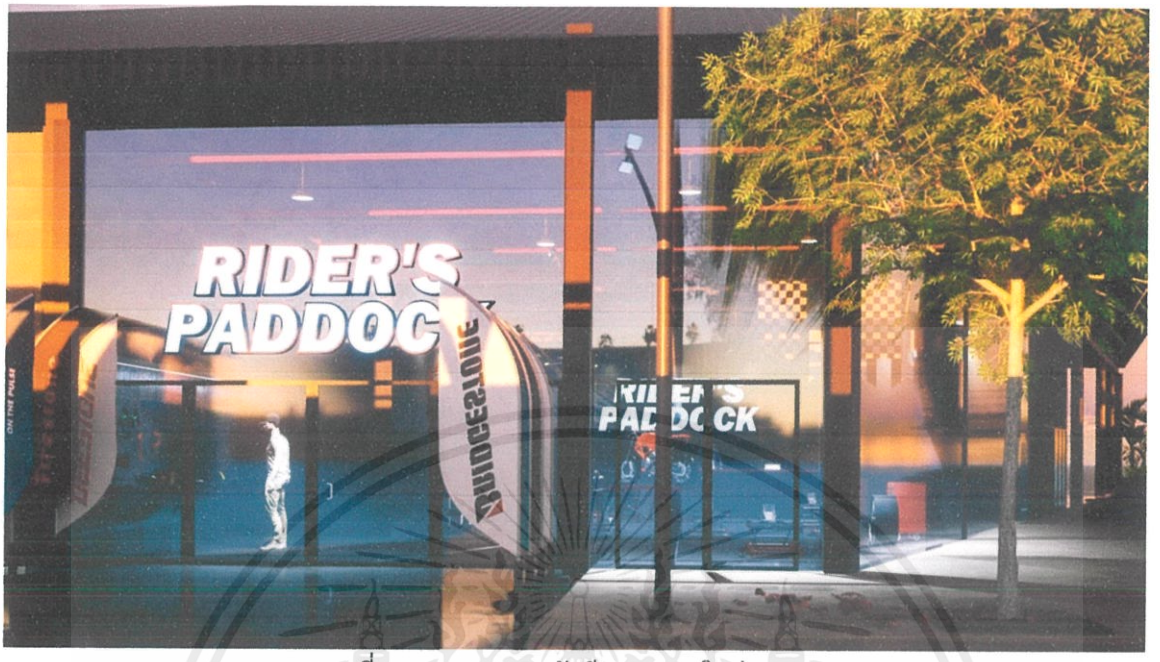



ภาพที่ 6.34 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK




ภาพที่ 6.35 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้




ภาพที่ 6.36 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK

ภาพที่ 6.37 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน PADDOCK

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*6.7.6 BIKE CARE*

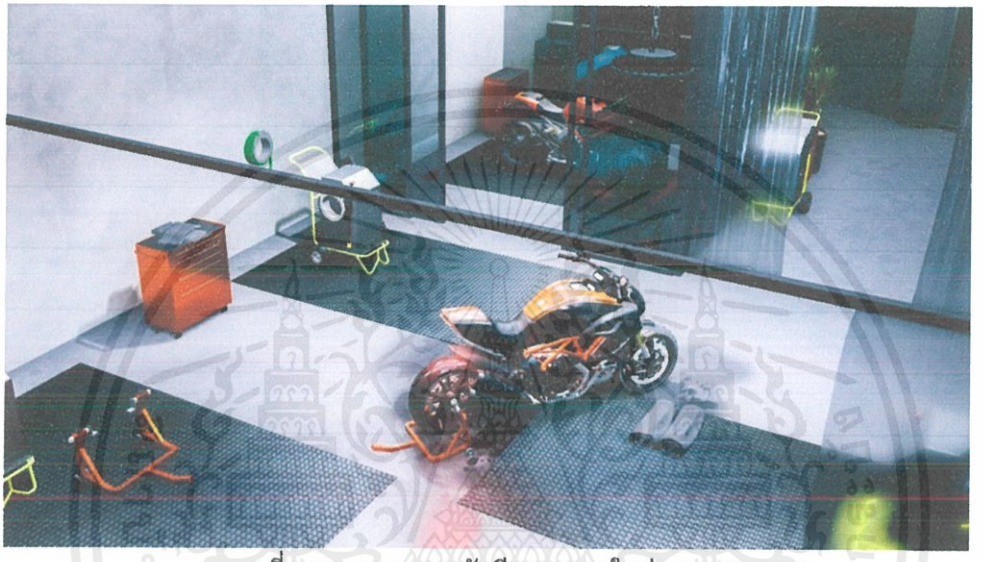
ขนาดพื้นที่ 175 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - ทำความสะอาดรถ

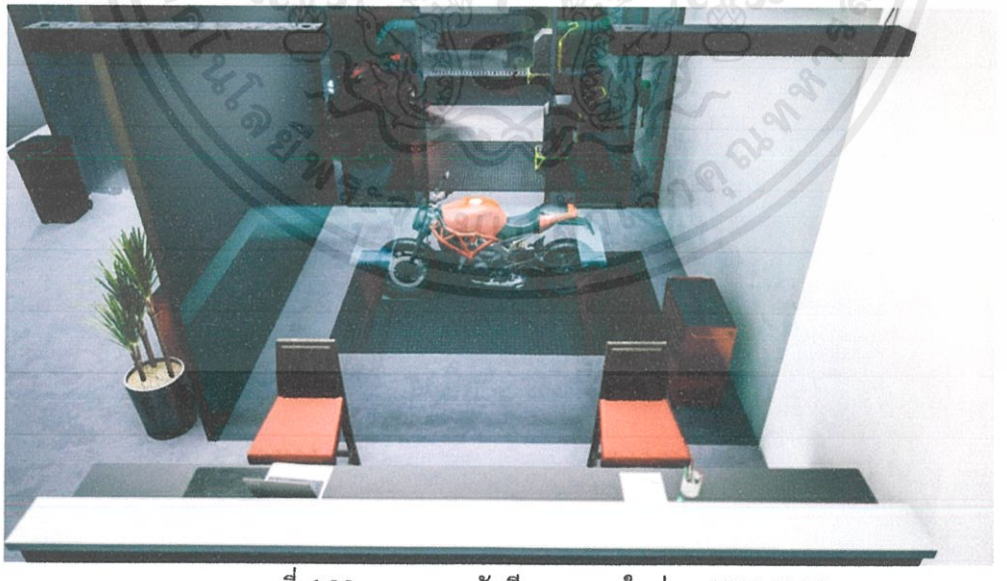
- เคลือบสี

กิจกรรม - ล้างรถ - เคลือบสีรถ

- เช็ดรถ - ติดต่อสอบถาม



ภาพที่ 6.38 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE



ภาพที่ 6.39 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.40 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE

ภาพที่ 6.41 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน BIKE CARE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*6.7.7 MASSAGE*

ขนาดพื้นที่ 80 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - นวดเท้า
- ห้องน้ำ

กิจกรรม - นวดเท้า
- เข้าห้องน้ำ
- นั่งรอ

ภาพที่ 6.42 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน MASSAGE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 6.43 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน MASSAGE

ภาพที่ 6.44 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน MASSAGE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.7.8 *CONVINIENCE STORE*

ขนาดพื้นที่ 179 ตารางเมตร

ฟังก์ชัน - ขายสินค้า

- ขายยา

- เก็บสินค้า

กิจกรรม - เลือกซื้อสินค้า

- ซื้อยา/ปรึกษาเภสัชกร

- จ่ายเงิน

ภาพที่ 6.45 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CONVINIENCE STORE

ภาพที่ 6.46 ภาพแสดงทัศนียภายภายในส่วน CONVINIENCE STORE

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**บรรณานุกรม**


กรมทางหลวง (2562). *โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ประเทศไทย.* สืบค้นเมื่อ 5 สิงหาคม 2562 สืบค้นจาก https://grad-eng.kmitl.ac.th/.../Thesis-compilation-guide-2560.docx.

นิตยสารบ้านพร้อมอยู่ (2560). *อัพเดทความคืบหน้ามอเตอร์เวย์ 3 สายใหม่* . สืบค้นจาก https://www.home.co.th/hometips/detail/85863.

บริษัท มาร์เก็ตเธียร์ จำกัด (2562). *ตลาด 'มอเตอร์ไซค์' ชะงัก แต่เรื่องสร้างแบรนด์ต้องไม่หยุด* . สืบค้นจาก https://marketeeronline.co/archives/91772

กรุงเทพธุรกิจ (2562). *ดัน3จุดพักรถมอเตอร์เวย์* . สืบค้นจาก https://www.bangkokbiznews.com/news

D-Land Property Co.,Ltd. (2560). *พอร์โต้ ชิโน่ (Porto Chino)* . สืบค้นจาก http://www.portochino.com/about

INTER-MEDIA CONSULTANT CO., LTD.(2561). *ยอดจองรถจักรยานยนต์ในงาน MOTOR EXPO 2016* . สืบค้นจาก https://www.motorexpo.co.th/news/2059.

กลุ่มสถิติการขนส่ง (2562). *จำนวนรถจดทะเบียนใหม่ ปี 2562* . สืบค้นจาก https://web.dlt.go.th/statistics/.

สำนักงานอำนวยความปลอดภัย กรมทางหลวง (2562). *จำนวนรถชนิดต่างๆที่ใช้เส้นทางทางหลวงในประเทศไทย ปี 2562* . สืบค้นจาก http://bhs.doh.go.th/download/traffic.

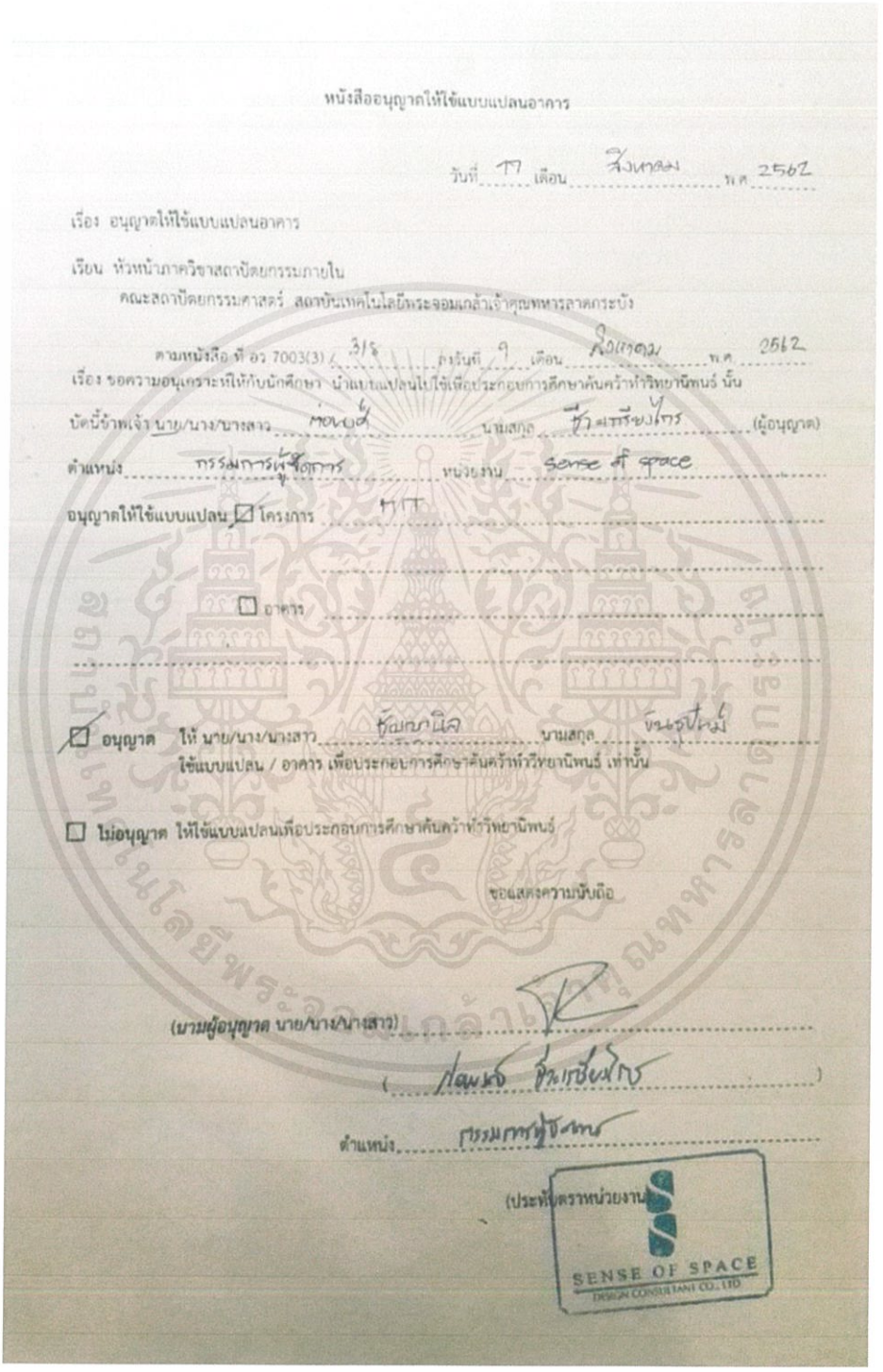
สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (2562). *ปริมาณจราจรในจังหวัด/เส้นทางหลักของประเทศ* . สืบค้นจาก http://www.otp.go.th/index.php/post/view?id=2052.

Ductstore the design guru (2562). *BOOST by HYPOTHESIS* . สืบค้นจาก https://www.iameverything.co/contents/boost-fitness-bkk.

Imaginary Objects (2562). *WAREHOUSE INTERVENTION* . สืบค้นจาก http://art4d.com/2019/07/warehouse-intervention.


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# ภาคผนวก



หนังสืออนุญาตให้ใช้แบบแปลนอาคาร

วันที่ 17 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2562

เรื่อง อนุญาตให้ใช้แบบแปลนอาคาร

เรียน หัวหน้าภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ตามหนังสือที่ อว 7003(3)/ 315 ลงวันที่ 9 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2562
เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้กับนักศึกษา นำแบบแปลนไปใช้เพื่อประกอบการศึกษาค้นคว้าทำวิทยานิพนธ์ นั้น

บัดนี้ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว ศุภณัฐ นามสกุล ชัยเสรีชนกิจ (ผู้อนุญาต)
ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ หน่วยงาน Sense of space

อนุญาตให้ใช้แบบแปลน ☑ โครงการ TTT

☐ อาคาร

☑ อนุญาต ให้ นาย/นาง/นางสาว ชัยณภานิล นามสกุล ขันธปัทมา
ใช้แบบแปลน / อาคาร เพื่อประกอบการศึกษาค้นคว้าทำวิทยานิพนธ์ เท่านั้น

☐ ไม่อนุญาต ให้ใช้แบบแปลนเพื่อประกอบการศึกษาค้นคว้าทำวิทยานิพนธ์

ขอแสดงความนับถือ

(ลายมือผู้อนุญาต นาย/นาง/นางสาว) .....

( ศุภณัฐ ชัยเสรีชนกิจ )

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

(ประทับตราหน่วยงาน)

SENSE OF SPACE
DESIGN CONSULTANT CO., LTD

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้