

แฟ้มนำเสนอขายที่ดิน

ทำเลที่ตั้ง: อะเซิงเทรา

ขนาดที่ดิน: 201-3-98.7 ไร่

4 ล้านบาท/ไร่

ราคาแจ้งขาย
10,000 บาท/ตร.ว.

จัดทำโดย: คุณโคม รัชดา | โทร/แอดไลน์: 065-586-9872

สารบัญ

1.) สรุปรายละเอียดข้อหาฯ	หน้า 3-4
2.) หนังสือสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	หน้า 5
3.) ตารางสรุปเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน	หน้า 6
4.) สำเนาโฉนดที่ดิน	หน้า 7-8
5.) แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดิน	หน้า 9
6.) ตารางข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด	หน้า 10
7.) แผนที่แสดงตำแหน่งประกาศขายที่ดินบริเวณโดยรอบ	หน้า 11
8.) แผนที่แสดงตำแหน่งหมู่บ้านบริเวณโดยรอบที่ดินแปลงที่ขาย	หน้า 12
9.) ตารางสรุประยะทางจาก "แปลงที่ดิน" ถึง "หมู่บ้าน" โดยรอบพื้นที่	หน้า 13
10.) ราคาประเมินกรมธนารักษ์	หน้า 14-15
11.) แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่ขายบนผังเมืองรวมจังหวัดอะเชิงเทรา	หน้า 16
12.) ข้อกำหนด ๘ ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามผังเมือง - กรณีผังสีเขียว)	หน้า 17-18
13.) ข้อกำหนดควบคุมอาคาร (กฎกระทรวง), กรณีผังสีเขียว	หน้า 19
14.) ข้อกำหนด ๘ ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามผังเมือง - กรณีสีส้มจุด)	หน้า 20-21
15.) ข้อกำหนดควบคุมอาคาร (กฎกระทรวง), กรณีผังสีส้มจุด	หน้า 22
16.) ภาพถ่ายพื้นที่จริง	หน้า 23-29
17.) เกี่ยวกับผู้จัดทำ และนำเสนอ	หน้า 30
The End	หน้า 31

เรียน: ผู้บริหารบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เรื่อง: นำเสนอขายที่ดินให้กับบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

วันที่นำเสนอ: 25 สิงหาคม 2566

1.) สรุปรายละเอียดคอสักหาฯ

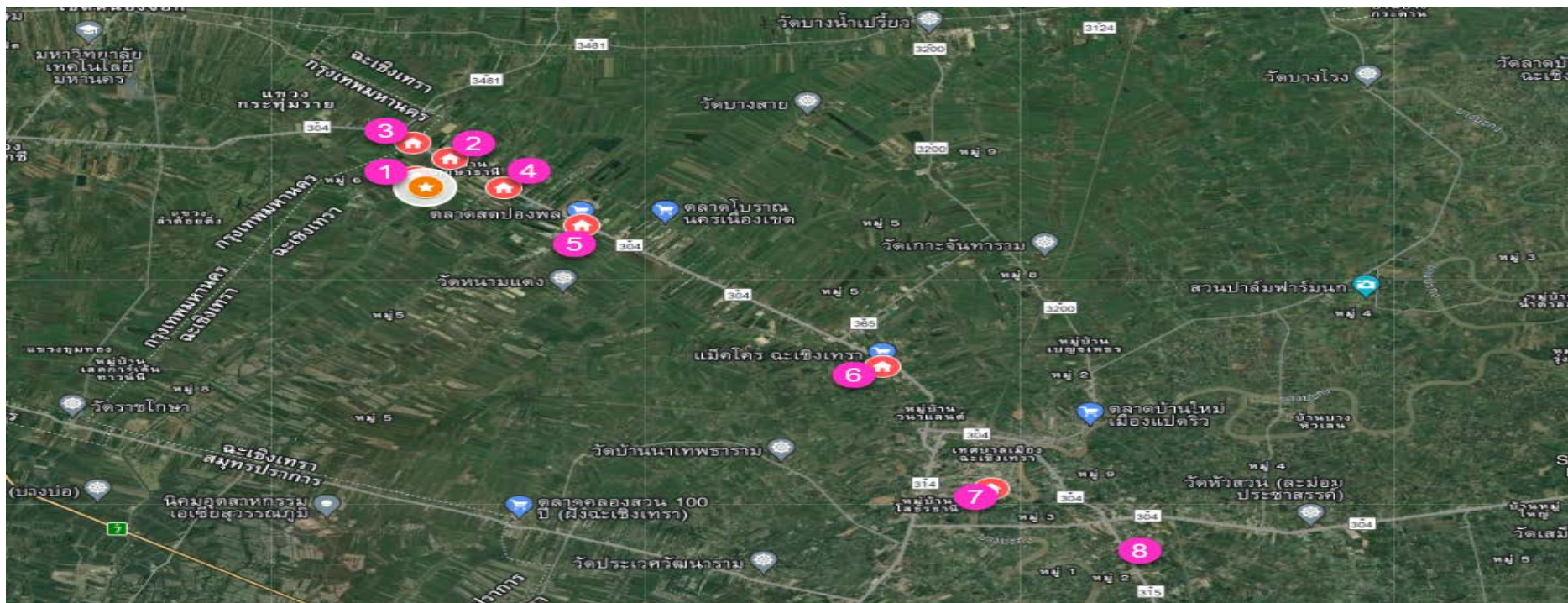
ประเภทอสังหาฯ	ที่ดินสำหรับขาย (เหมาะสำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย)
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสุวินทวงศ์ ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมืองอะเซิงเทรา จ.อะเซิงเทรา
weblink Location	http://bitly.ws/Qhkw
ขนาดที่ดิน	201-3-98.7 ไร่ (80,898.70 ตร.ว.)
รูปร่างที่ดิน	รูปทรงสี่เหลี่ยมจัตุรัส
ค่านหน้า	557 เมตร
ค่านลึก (ยาว)	ประมาณ 450 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว (ส่งเสริมเกษตรกรรม, สก.-1=73%) และสีส้มจุด (รองรับการพัฒนาเมือง หรือ EEC, สม.-7=27%)
ราคาเสนอขายที่ดิน	807,987,000 บาท (10,000 บาท/ตร.ว.) - ลดเหลือ 800 ล้านบาท
ภาษี ๘ ค่าโอนกรรมสิทธิ์	ค่าใช้จ่ายในเรื่องของค่าภาษี, ค่าโอนกรรมสิทธิ์ และอื่น ๆ (50:50)
กรุณานัดหมายเพื่อเข้าชม	คุณโคม รัชดา M/B number: 065-586-9872 Lind ID: 0655869872 e-mail: domehomeandland@gmail.com



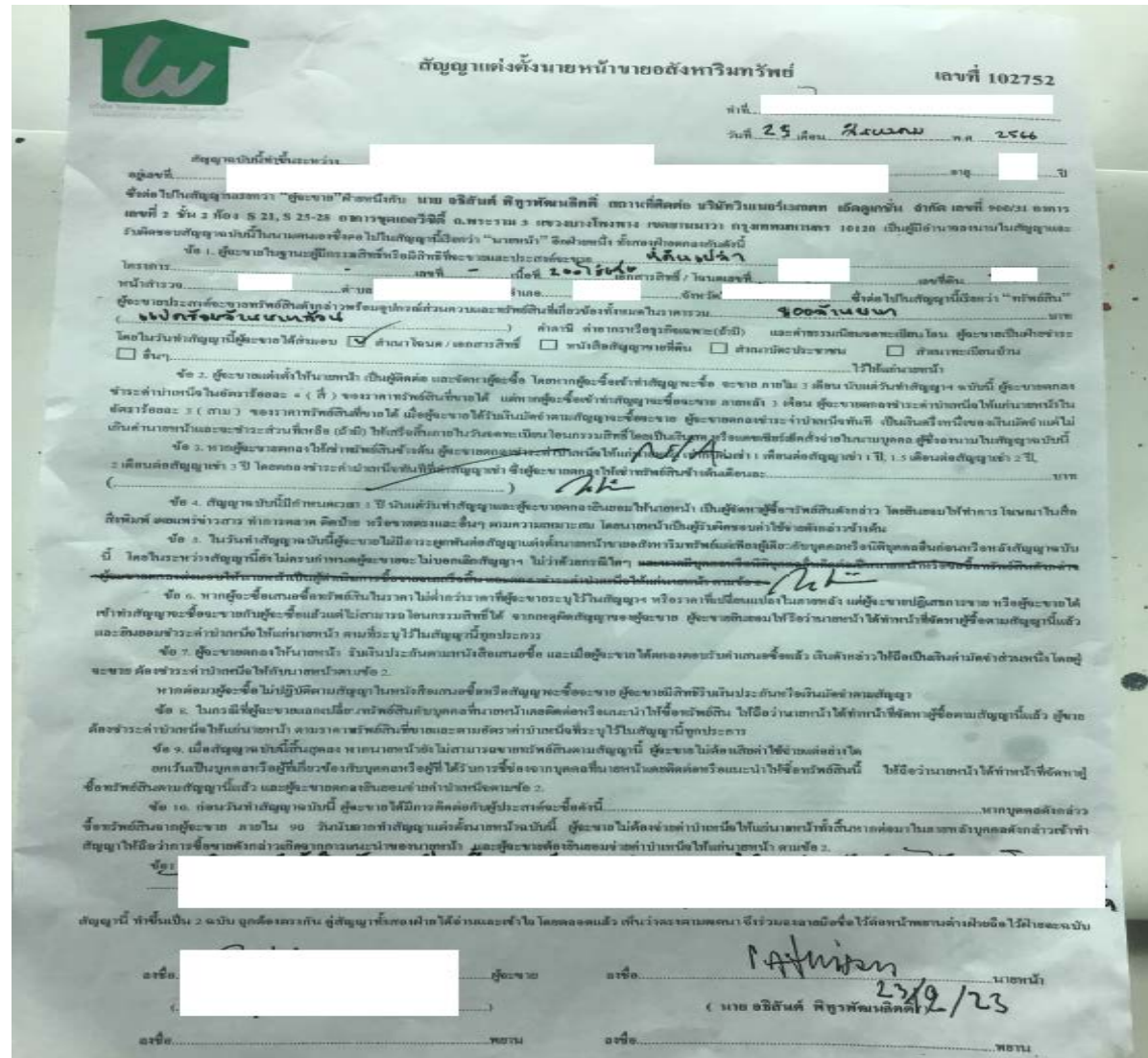
รายละเอียด: ขายที่ดิน ถนนสุวินทวงศ์ ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมืองอะเชิงเทรา จ.อะเชิงเทรา ที่ดินตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ อาทิเช่น

- 1) ร.ร.เตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ อะเชิงเทรา: 4.4 Km. (6 mins.)
- 2) ศูนย์กระจายสินค้า CPF บางน้ำเปรี้ยว: 2.8 Km. (5 mins.)
- 3) เส้นเขตแบ่งจังหวัดกรุงเทพฯ & อะเชิงเทรา: 3.5 Km. (6 mins.)
- 4) ตลาดสดสุวินทวงศ์ปลาซ่า: 6.7 Km. (8 mins.)
- 5) ตลาดสดปองพล: 7.2 Km. (9 mins.)
- 6) ห้างแม็คโคร อะเชิงเทรา: 19.2 Km. (18 mins.)
- 7) วัดโสธรวรารามวรวิหาร: 24 Km. (26 mins.)

แผนที่สังเขป:



2.) หนังสือสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (Exclusive Contract)



3.) ตารางสรุปเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน: ฉะเชิงเทรา

ตารางสรุปเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน: ฉะเชิงเทรา								
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดินรวม	
				ไร่	งาน	ตร.ว.	ตร.ว.	
1	หหหห65	หหหห44	หหหห44	200	1	19.7	80,119.70	80,798.70
2	หหหห23	หหหห28	หหหห52	1	2	79.0	679	

ข้อมูลนี้เพื่อใช้ประกอบการแสดงลักษณะรูปแปลงที่ดินร่วมกับแผนที่ google map เพื่อคุณภาพพื้นที่เท่านั้น มิใช่หลักฐานที่ใช้ในทางกฎหมาย หากมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลแปลงที่ดิน

เลขโฉนดที่ดิน	xxxx65
หน้าสำรวจ	xxxx16
เลขที่ดิน	xxxx44
ระวาง	5136 0824-00 (4000)
ตำบล	คลองหลวงแพ่ง
อำเภอ	เมืองฉะเชิงเทรา
จังหวัด	ฉะเชิงเทรา
เนื้อที่	200 ไร่ 1 งาน 19.7 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	650 บาทต่อตารางวา หรือตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์ หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิทัดแปลง	13.78795578,100.93406808
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี่ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

✕ ปิดหน้าต่าง

ข้อมูลนี้เพื่อใช้ประกอบการแสดงลักษณะรูปแปลงที่ดินร่วมกับแผนที่ google map เพื่อคุณภาพพื้นที่เท่านั้น มิใช่หลักฐานที่ใช้ในทางกฎหมาย หากมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อสำนักงานที่ดิน

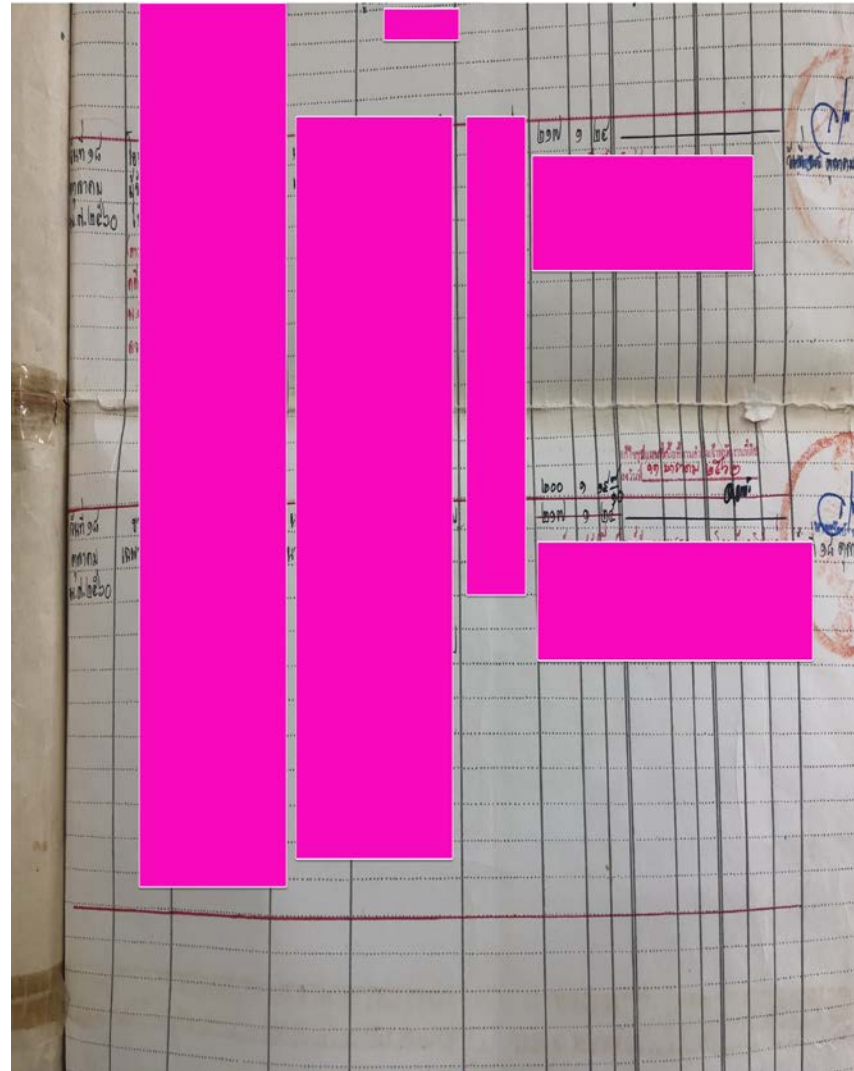
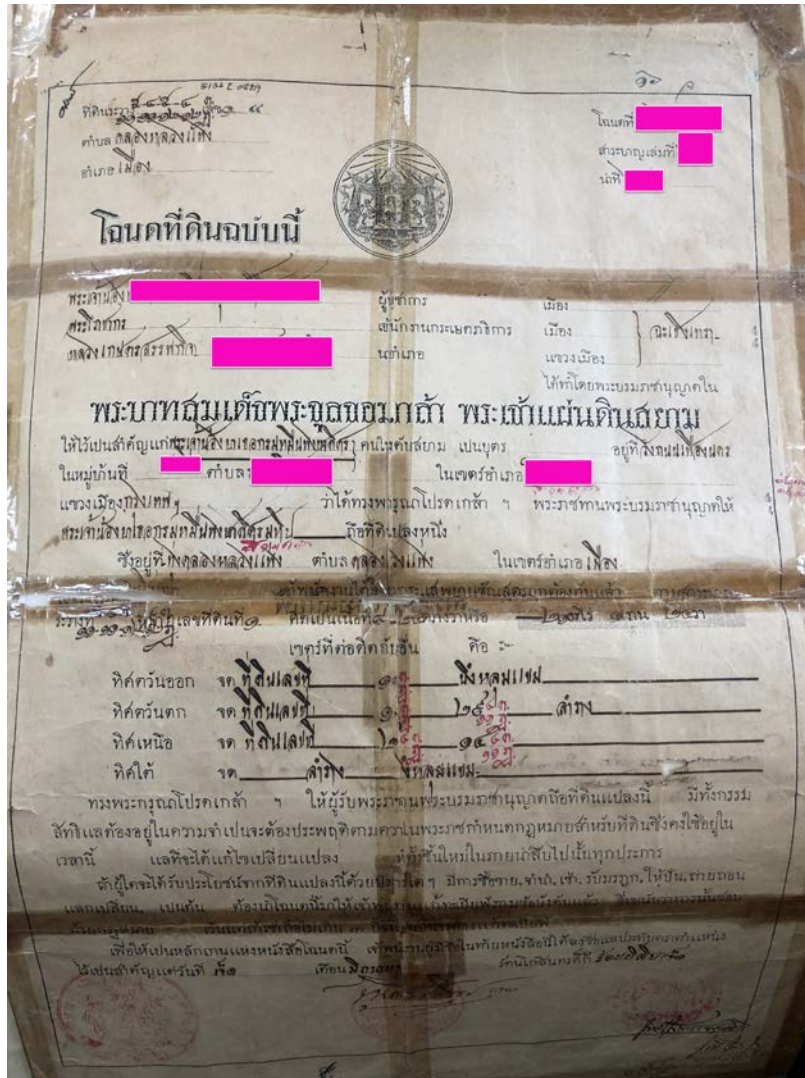
ข้อมูลแปลงที่ดิน

เลขโฉนดที่ดิน	xxxx23
หน้าสำรวจ	xxxx52
เลขที่ดิน	xxxx28
ระวาง	5136 0824-00 (4000)
ตำบล	คลองหลวงแพ่ง
อำเภอ	เมืองฉะเชิงเทรา
จังหวัด	ฉะเชิงเทรา
เนื้อที่	1 ไร่ 2 งาน 79.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	กรุณาตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์ หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิทัดแปลง	13.79035791,100.92911725
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี่ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

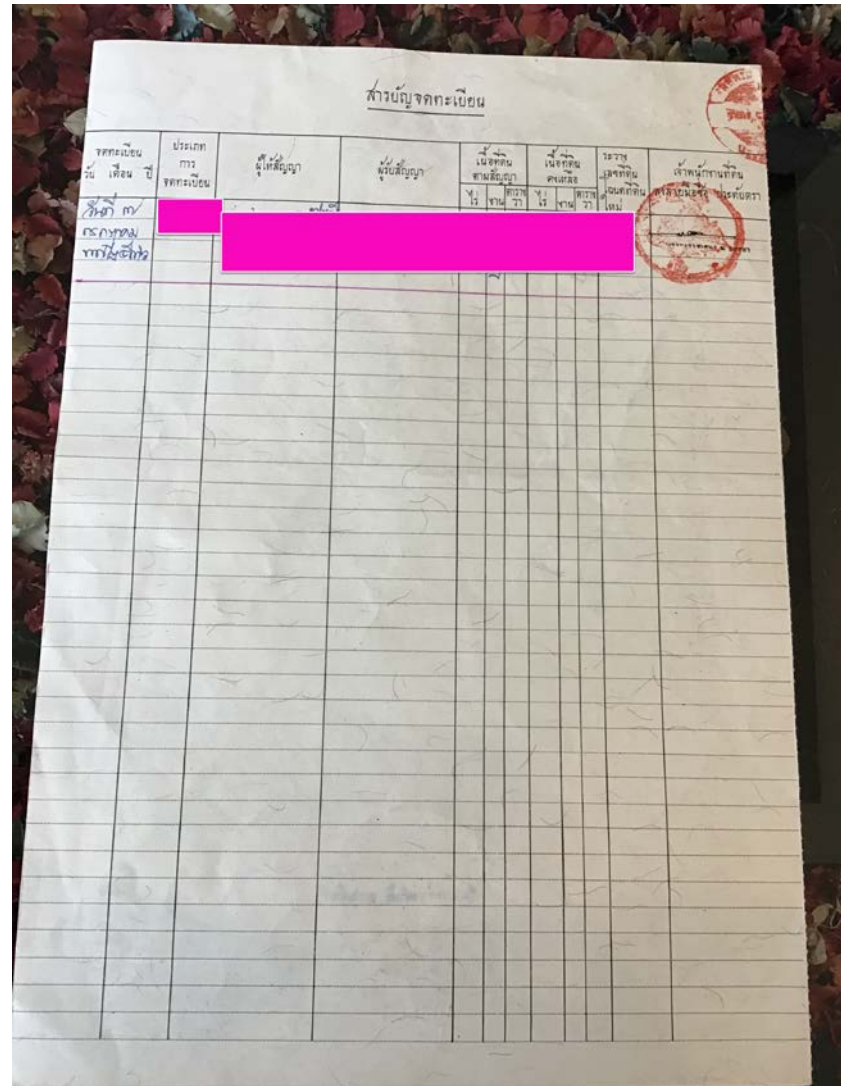
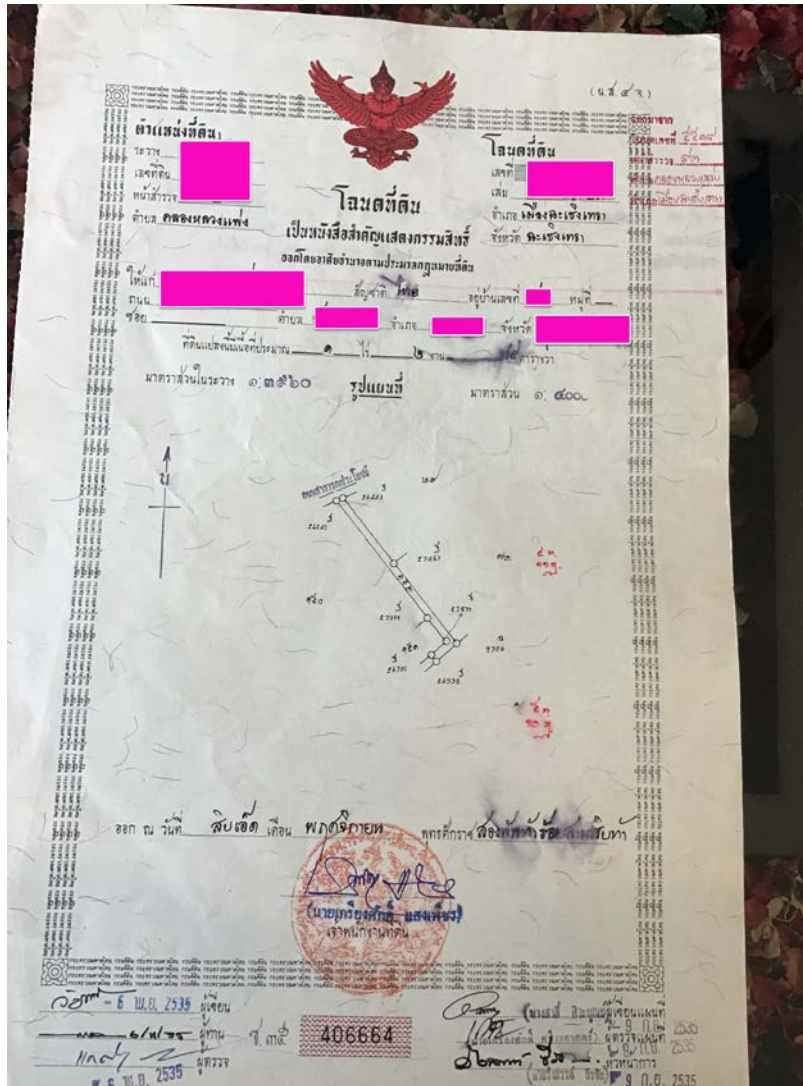
ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

✕ ปิดหน้าต่าง

4.) สำเนาโฉนดที่ดิน: ะเชิงเทรา (1/2)



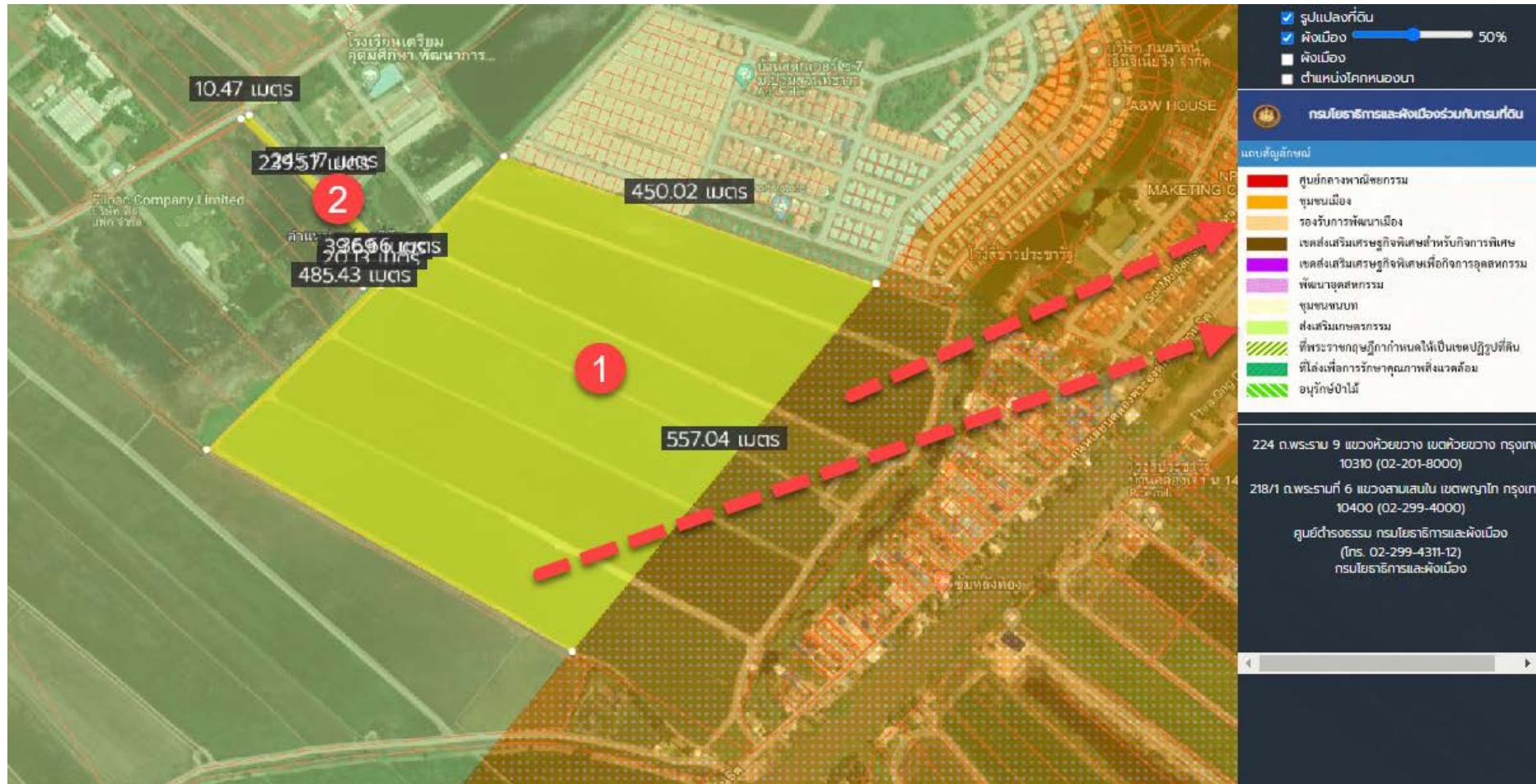
4.) สำเนาโฉนดที่ดิน: ะเชิงเทรา (2/2)



5.) แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดิน

Google map: <http://bitly.ws/Qhwx>

ค่าพิกัด: 13.787944 N, 100.934083 E



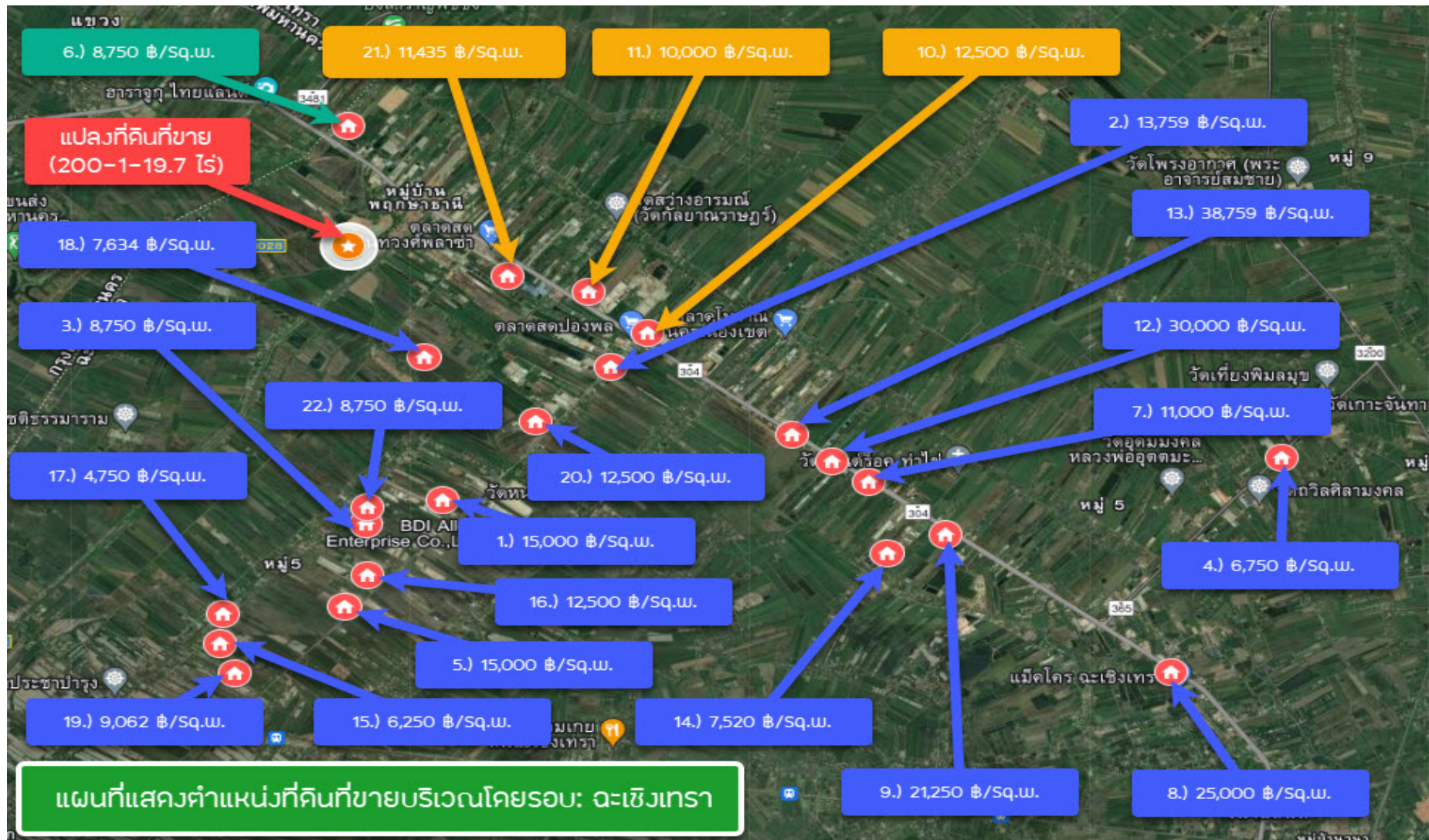
6.) ตารางข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด: ะเชิงเทรา

ตารางเปรียบเทียบราคาตลาด (ราคาประกาศขาย)

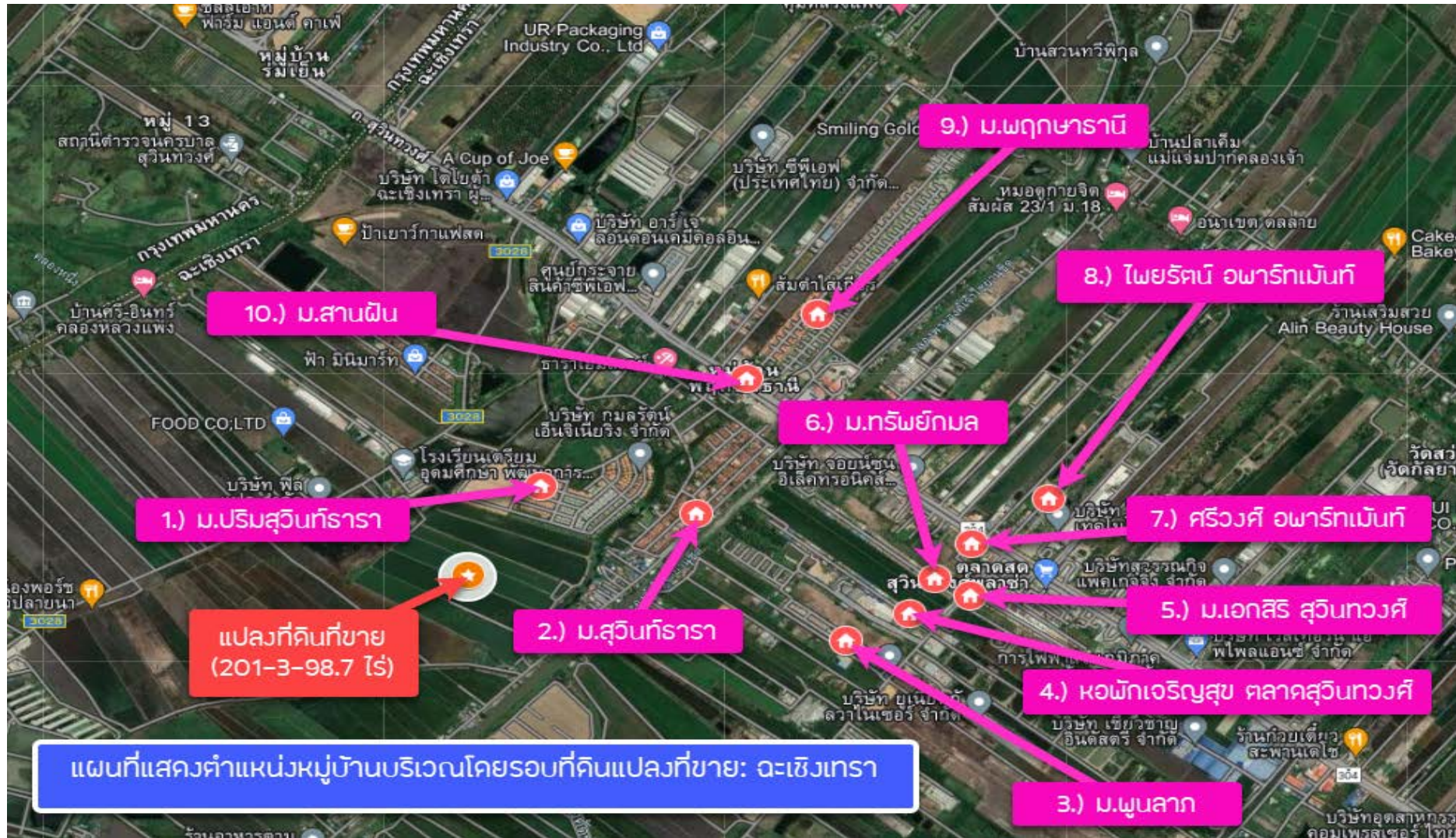
ชื่อโครงการ: ที่ดินะเชิงเทรา), 201-3-98.7 ไร่ (80,798.7 ตร.ว.)

ลำดับ	ราคา	ทำเล	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ (ตร.ว.)	ราคา/ตร.ว.	ราคาประเมิน (ราชการ)	หมายเหตุ
***	฿ 807,987,000	13.78795578,100.93406808	201-3-98.7	80,798.70	฿ 10,000	฿ 52,519,155	ราคาประเมินราชการ: 650 ฿/ตร.ว.
1	฿ 166,155,000	ห่างถนนสุวินทวงศ์ 3 กม.	27-2-77	11,077	฿ 15,000		
2	฿ 258,000,000	ห่างถนนสุวินทวงศ์ 650 ม.	46-3-52	18,752	฿ 13,759		
3	฿ 132,888,875	ใกล้ตลาดสดปวงพล	37-3-87.3	15,187	฿ 8,750		
4	฿ 58,509,000	ติดถนนใหญ่ะเชิงเทรา - กบินทร์บุรี	21-2-68	8,668	฿ 6,750		
5	฿ 90,000,000	อ.เมืองะเชิงเทรา	15-0-0	6,000	฿ 15,000		
6	฿ 431,506,250	ถนนสุวินทวงศ์	123-1-15	49,315	฿ 8,750		
7	฿ 462,077,000	ติดถนนสุวินทวงศ์ (กม.69)	105-0-7	42,007	฿ 11,000		
8	฿ 71,400,000	ติดถนนสุวินทวงศ์	7-0-56	2,856	฿ 25,000		
9	฿ 97,835,000	ติดถนนสุวินทวงศ์	11-2-4	4,604	฿ 21,250		
10	฿ 231,460,000	ติดถนนสุวินทวงศ์	46-1-17	18,517	฿ 12,500		
11	฿ 160,700,000	ติดถนนสุวินทวงศ์	40-0-70	16,070	฿ 10,000		
12	฿ 60,000,000	ติดถนนสุวินทวงศ์	5-0-0	2,000	฿ 30,000		
13	฿ 54,262,500	ติดถนนสุวินทวงศ์	3-2-0	1,400	฿ 38,759		
14	฿ 85,725,000	ใกล้ถนนสุวินทวงศ์ (304) - 800 เมตร	28-2-0	11,400	฿ 7,520		
15	฿ 12,500,000	ใกล้แยกตลาดปวงพล	5-0-0	2,000	฿ 6,250		
16	฿ 77,250,000	หลังตลาดปวงพล	15-1-80	6,180	฿ 12,500		
17	฿ 57,313,500	คลองอุดมชลจร	30-0-66	12,066	฿ 4,750		
18	฿ 61,072,500	ใกล้ตลาดปวงพล 5.7 กม.	20-0-0	8,000	฿ 7,634		
19	฿ 340,000,000	คลองอุดมชลจร	93-3-20	37,520	฿ 9,062		
20	฿ 15,000,000	คลองอุดมชลจร	3-0-0	1,200	฿ 12,500		
21	฿ 5,500,000	คลองอุดมชลจร	1-0-81	481	฿ 11,435		
22	฿ 71,251,250	หลังตลาดปวงพล	20-1-43	8,143	฿ 8,750		

7.) แผนที่แสดงตำแหน่งประกาศขายที่ดินบริเวณโดยรอบ



8.) แผนที่แสดงตำแหน่งหมู่บ้านบริเวณโดยรอบที่ดินแปลงที่ขาย



9.) ตารางสรุประยะทางจาก "แปลงที่ดินที่ขาย" ถึง "หมู่บ้าน" โดยรอบพื้นที่

ตารางสรุประยะทางจาก "แปลงที่ดินที่ขาย" ถึง "หมู่บ้าน" โดยรอบพื้นที่				
ลำดับที่	คันทาง	ปลายทาง	ระยะทาง (กม.)	หมายเหตุ
1	แปลงที่ดินที่ขาย	ม.ปริมสุวินทร์ธารา	3.10	
2	แปลงที่ดินที่ขาย	ม.สุวินทร์ธารา	1.70	
3	แปลงที่ดินที่ขาย	ม.พูนลาก	7.80	
4	แปลงที่ดินที่ขาย	หอพักเจริญสุข ตลาดสุวินทวงศ์	7.40	
5	แปลงที่ดินที่ขาย	ม.เอกสิริ สุวินทวงศ์	7.10	
6	แปลงที่ดินที่ขาย	ม.ทริภักยมล	7.30	
7	แปลงที่ดินที่ขาย	ศรีวงศ์ อพาร์ทเมนท์	7.10	
8	แปลงที่ดินที่ขาย	ไพยรัตน์ อพาร์ทเมนท์	4.50	
9	แปลงที่ดินที่ขาย	ม.พฤกษ์ธานี	5.00	
10	แปลงที่ดินที่ขาย	ม.सानฝัน	3.60	

10.) ราคาประเมินกรมธนารักษ์ (1/2)

	กรมธนารักษ์ The Treasury Department
ราคาประเมินที่ดิน	
สำนักงานที่ดินจังหวัด ละโว้	
สาขา -	
รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569	

เลขที่โฉนด <input type="text"/>	หน้าสำรวจ <input type="text"/>
อำเภอ/เขต : เมืองละโว้	
ตำบล/แขวง : คลองหลวงแพ่ง	

เครื่องหมายที่ดิน	
ระวาง : <input type="text"/>	แผ่นที่ : 00
มาตราส่วน : 1:4000	เลขที่ดิน : <input type="text"/>

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 200-1-19.7	
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 650	
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 52,077,805	

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 12/08/2566

10.) ราคาประเมินกรมธนารักษ์ (2/2)



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด ฉะเชิงเทรา

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : - หน้าสำรวจ : -

อำเภอ/เขต : -

ตำบล/แขวง : -

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : ████████ แผ่นที่ : 00

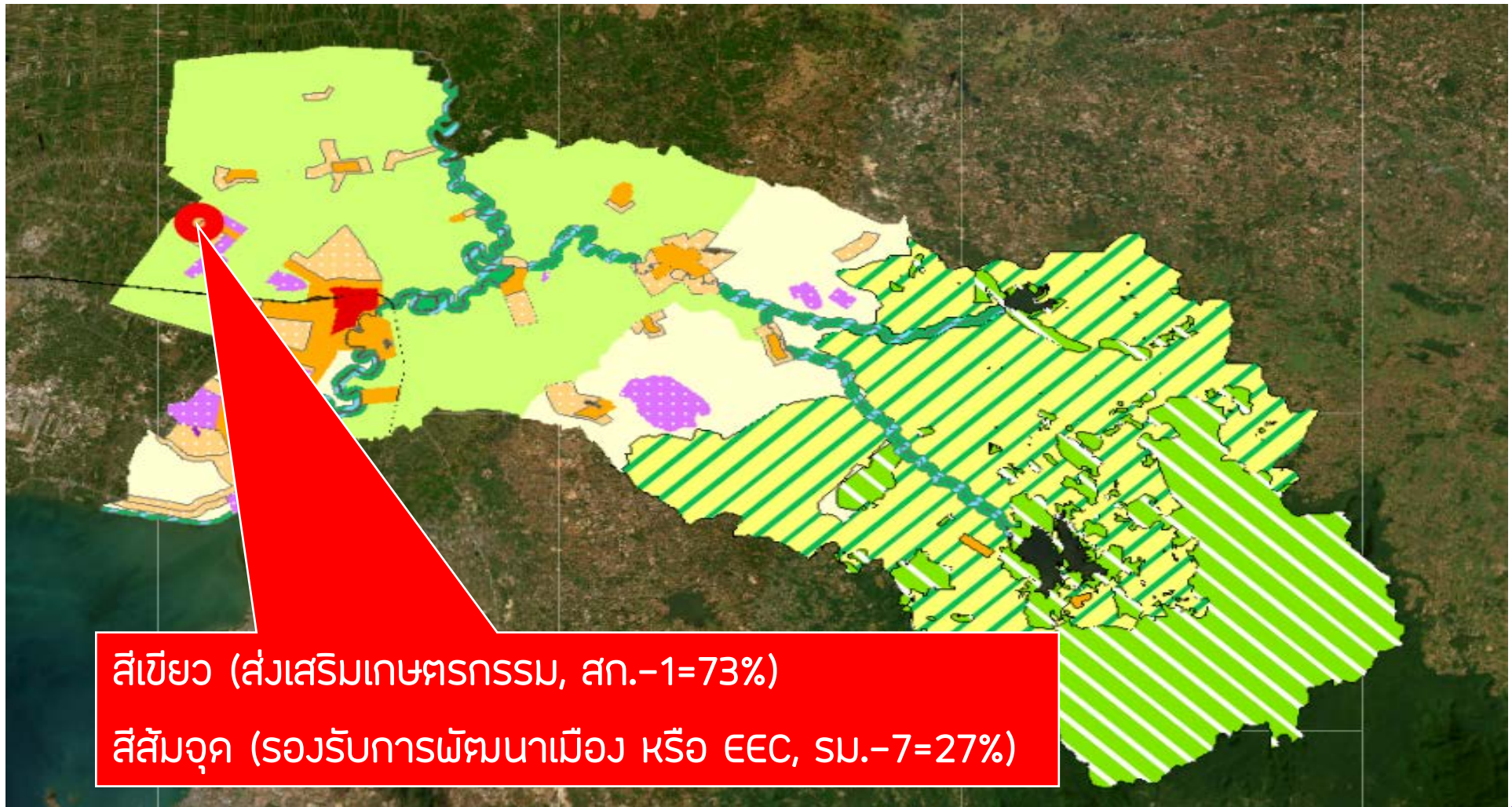
มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 228

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : -

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 1,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) :

11.) แผนผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่เสนอขายบนผังเมืองรวมจังหวัดฉะเชิงเทรา



12.) ข้อกำหนด 8 ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามสีของผังเมือง - กรณีผังสีเขียว: สก-1 = 73%), 1/2



กรมโยธาธิการและผังเมือง

พิกัดสถานที่คือ:

ผังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจังหวัดฉะเชิงเทรา
ที่ดินหมายเลข

สก.-1

ประเภท

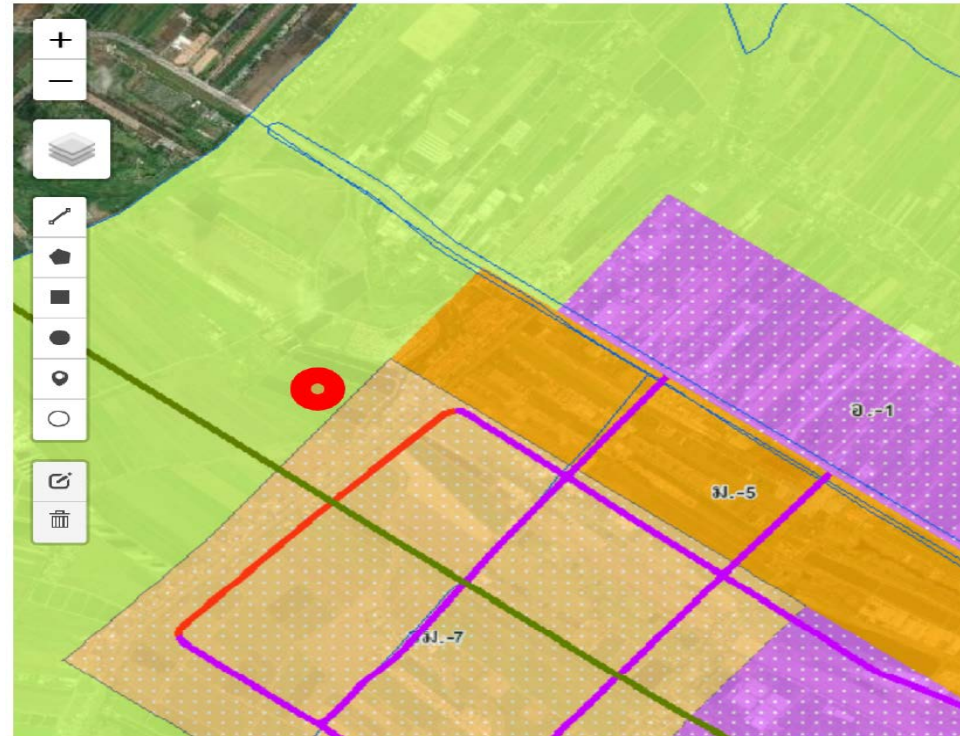
ส่งเสริมเกษตรกรรม

เลขที่โฉนด

5465

เลขระหว่าง

5136 I 0824-00 (4000)



12.) ข้อกำหนด 8 ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามสีของผังเมือง - กรณีผังสีเขียว: สก-1 = 73%), 2/2

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อุตสาหกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและกิจการอื่น

ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่
 - (1.1) โรงงานตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง กำหนดประเภทและชนิดของโรงงานอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบจากผลิตผลการเกษตร ลงวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2540 ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองแสนแสบ คลองโพธิ์ คลองนครเนื่องเขต คลองประเวศบุรีรมย์ และคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต ไม่น้อยกว่า 50 เมตร
 - (1.2) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการหรืออุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชนตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมซึ่งไม่ใช่โรงงานลำดับที่ 106 ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองแสนแสบ คลองโพธิ์ คลองนครเนื่องเขต คลองประเวศบุรีรมย์ และคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต ไม่น้อยกว่า 50 เมตร
 - (1.3) โรงงานลำดับที่ 88 ที่ไม่ใช่ถ่านหินเป็นวัตถุดิบ โรงงานลำดับที่ 89 โรงงานลำดับที่ 101 และโรงงานลำดับที่ 105 ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองแสนแสบ คลองโพธิ์ คลองนครเนื่องเขต คลองประเวศบุรีรมย์ และคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต ไม่น้อยกว่า 50 เมตร
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
- (5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- (6) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (7) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมประเภท 1 และโรงแรมประเภท 2 ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

13.) ข้อกำหนดควบคุมอาคาร (กฎกระทรวง): กรณีผังสีเขียว (สก.-1 = 73%)

ข้อกำหนดควบคุมอาคาร

กฎกระทรวง

เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๔๗ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙

**กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่จังหวัด
อะเซิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๙**

กฎกระทรวง

(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๑๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่

(๑) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ ในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑๕๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดใน (ข) ๑) ถึง ๙)

(๒) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ ในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๒) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ ในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยก ที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

๓) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และมีที่ว่าง ที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของที่ว่างดังกล่าว

๔) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑

๕) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๖) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทาง ของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็น ที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

๘) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร สำหรับ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร

๙) ที่พักมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ทั้งนี้ การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือป็นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

14.) ข้อกำหนด ๘ ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามสีของผังเมือง - กรณีผังสีสัมฤทธิ: SM-7 = 27%), 1/2



กรมโยธาธิการและผังเมือง

พิกัดสถานที่คือ:

ผังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจังหวัดฉะเชิงเทรา
ที่ดินหมายเลข

สก.-1

ประเภท

ส่งเสริมเกษตรกรรม

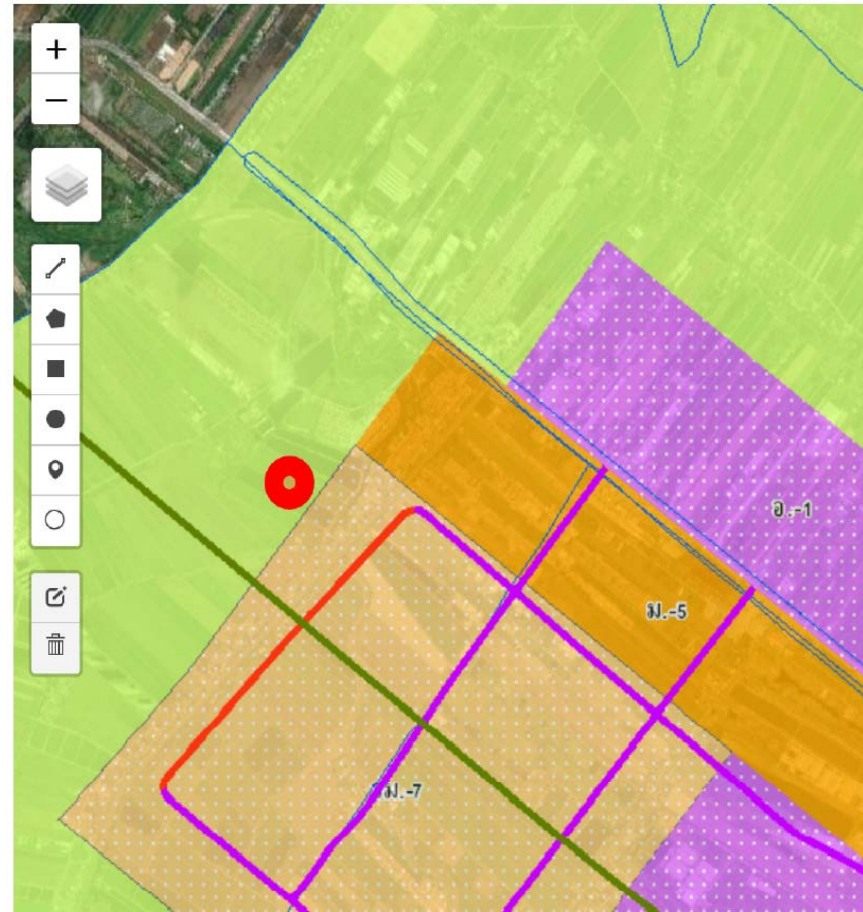
เลขที่โฉนด

5465

เลขระวาง

5136 I 0824-00 (4000)

ใช้เพื่อดูข้อกำหนด/ข้อห้ามการใช้
ประโยชน์ที่ดิน ๘ ข้อกำหนดการควบคุม
อาคารเท่านั้น



14.) ข้อกำหนด 8 ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตามสีของผังเมือง - กรณีผังสีสัมฤค: SM-7 = 27%), 2/2

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำบางปะกง แม่น้ำประแสร์
คลองสายัด คลองระบบ คลองท่าลาด คลองหลวง และคลองใหญ่ ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองนครเนื่องเขต คลอง
แสนแสบ คลองโพธิ์ คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต คลองพานทอง คลองสำโรง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร

ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการหรืออุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชนตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมซึ่งไม่ใช่โรงงานลำดับที่ 106
- (2) คลังน้ำมันและสถานเก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- (5) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

15.) ข้อกำหนดควบคุมอาคาร (กฎกระทรวง): กรณีผังสีส้ม (sm.-7 = 27%)

ข้อกำหนดควบคุมอาคาร

กฎกระทรวง

เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๔๗ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่จังหวัด ฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๙

กฎกระทรวง

(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๑๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่

(๑) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ ในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑๕๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดใน (ข) ๑ ถึง ๙)

(๒) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ ในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๒) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ ในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- ๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร
- ๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยก ที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์
- ๓) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และมีที่ว่าง ที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของที่ว่างดังกล่าว
- ๔) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑
- ๕) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗.๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- ๖) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทาง ของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- ๗) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็น ที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- ๘) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร สำหรับ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร
- ๙) ที่พักมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ทั้งนี้ การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือป็นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

16.) ภาพถ่ายพื้นที่จริง



ภาพที่ 1-พื้นที่ขายทั้งหมด (201-3-98.7 ไร่) - เป็นทุ่งนาเสริมคันขึ้นมา เพื่อทำเป็นบ่อเลี้ยงปลา



ภาพที่ 2-ถนนลาดยางเลียบคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต: (กว้างประมาณ 6 ม.)



ภาพที่ 3-ทางเข้าบริเวณถนนเลียบคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต



ภาพที่ 4-หมู่บ้านอันติดกับที่ดิน



ภาพที่ 5-โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ ะเชิงเทรา



ภาพที่ 6-ถนนการะจ๋ายอมกัวังประมาณ 5 เมตร



ภาพที่ 7-ถนนลาดยาง (หมายเลข 3028) กว้าง 8 เมตร

17.) เกี่ยวกับผู้จัดทำ และนำเสนอ

อริสันต์ พิฑูรพัฒน์กิตติ (โดม รัชดา)

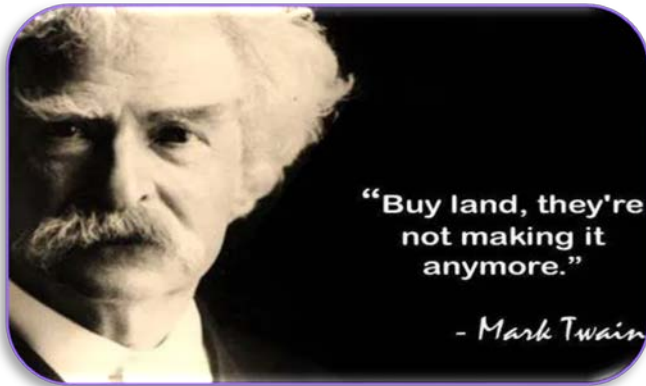
โทร/แอดไลน์: [065-586-9872](tel:065-586-9872)

e-mail: domehomeandland@gmail.com



พื้นฐานเป็นวิศวกรโยธา มีประสบการณ์ด้านวิศวกรรมการบริหารงานก่อสร้าง (Construction Engineering & Management) มากกว่า 30 ปี และมีประสบการณ์ด้านการสอนภาษาอังกฤษเพื่อใช้ในการเตรียมตัวสอบ เช่น TOEIC, TOEFL ITP & ALCPT มากกว่า 10 ปี

ปัจจุบันทำงานเป็นนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์อิสระ (Winner Estate Education)



"จงซื้อที่ดินไว้...เพราะมันไม่สามารถผลิตเพิ่มได้อีก"

- mark Twain

The End