

บทที่ 4

ที่ดินขอย่อถนน

4.1. สภาพทั่วไปของที่ดินบริเวณขอย่อถนน

ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณขอย่อถนน ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 77 ห่างจากปากซอยประมาณ 900 เมตร รูปร่างที่ดินมีลักษณะสี่เหลี่ยมคางหมู มีเนื้อที่ 15 ไร่ 3 งาน 77 ตารางวา (ดูแผนที่ 4.1, 4.2 ประกอบ) และมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดถนนอ่อนนุช
ทิศตะวันออก	ติดอาคารพาณิชย์
ทิศตะวันตก	ติดบ้านพักอาศัย
ทิศใต้	ติดถนนขอย่อถนน 10 และโรงเรียนภัคดีวิทยา

สภาพของพื้นที่ในปัจจุบัน สภาพที่ดินในปัจจุบันเป็นที่โล่ง พื้นที่ดินเนื้อที่ 4 ไร่ 2 งาน เดิมให้กรมการท่าอากาศยานเช่า ได้รื้ออาคารออกไปทั้งหมด พื้นดินเป็นถนนคอนกรีต ระดับต่ำกว่าถนนขอย่อถนนประมาณ 10 เซนติเมตร ด้านทิศเหนือ และทิศใต้มีรั้วรูปสี่เหลี่ยมและประตูเหล็ก ด้านทิศตะวันออกและ ทิศตะวันตกมีรั้วเหล็กโปร่ง และปลูกต้นไม้ใหญ่ตลอดแนว ส่วนพื้นที่ที่เหลือ 11 ไร่ 1 งาน 77 ตารางวา เป็นพื้นดินมีวัชพืชปกคลุมมีรั้วชั่วคราวโดยรอบ

การใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบ โดยรอบบริเวณเป็นชุมชนอยู่อาศัยสถานศึกษาและ ศาสนสถาน ด้านทิศเหนือมีวัดมหาบุศย์ และโรงเรียนวัดมหาบุศย์ โรงงานผลิตรองเท้า SCS. ตั้งอยู่ด้านตรงข้ามของฝั่งถนน ด้านทิศใต้ ติดกับโรงเรียนภัคดีวิทยา รอบ ๆ บริเวณเป็นอาคารพาณิชย์ พักอาศัย และบ้านพักอาศัย บริเวณปากซอยอ่อนนุช เป็นที่ตั้งของ สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง สถานีตำรวจดับเพลิง ชุมสายโทรศัพท์พระโขนง ตลาดสดอ่อนนุช และที่ทำการประปาพระโขนง

4.2. ข้อกำหนดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการ

พรบ. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 เนื้อหาของประกาศ เกี่ยวข้องกับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยมีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งประเภทตามโซนสี

ที่ดินบริเวณขอย่อถนนของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อยู่ในเขตโซนสีส้ม ซึ่งเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ดูแผนที่ 4.10, 4.11 ประกอบ) มีข้อกำหนดการใช้ดังนี้

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถานับราชการ และการสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

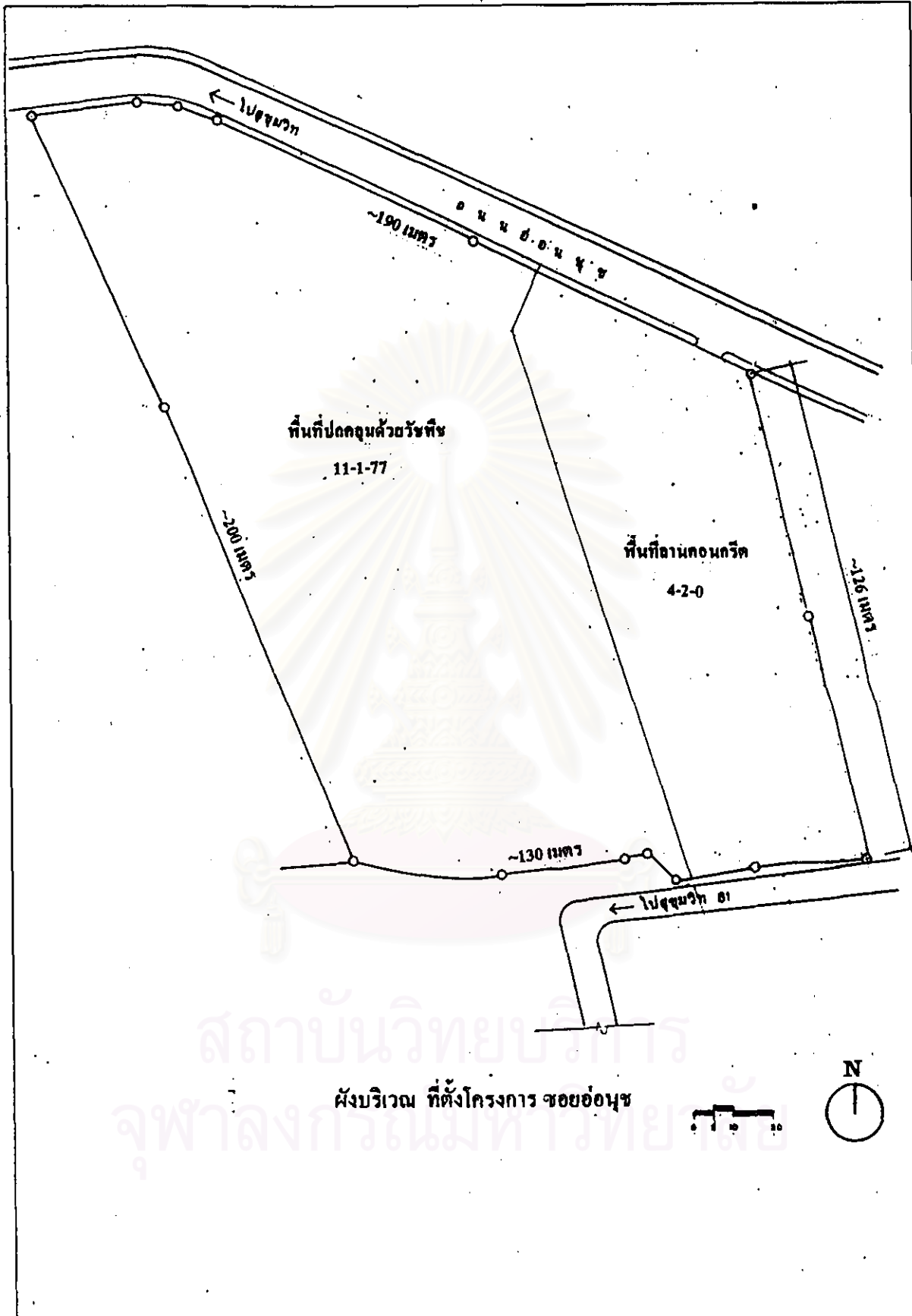


ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งโครงการบริเวณซอยอ่อนนุช

ที่มา กรุงเทพมหานคร

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.2 แสดงสภาพปัจจุบันที่ตั้งโครงการ	ที่มา การสำรวจ
นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาทหาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



ภาพที่ 4.3 แสดงพื้นที่บริเวณชอชอ้อนนุชของมหาวิทยาลัย

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ชอชอ้อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.3 แสดงพื้นที่บริเวณชอชอ้อนนุชของมหาวิทยาลัย

ที่มา การสำรวจ

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แสดงด้านหน้าที่ดินอ่อนนุช

สถาบันวิจัยและการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.4-4.5 แสดงบริเวณด้านหน้าของที่ดิน

ที่มา การสำรวจ :

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



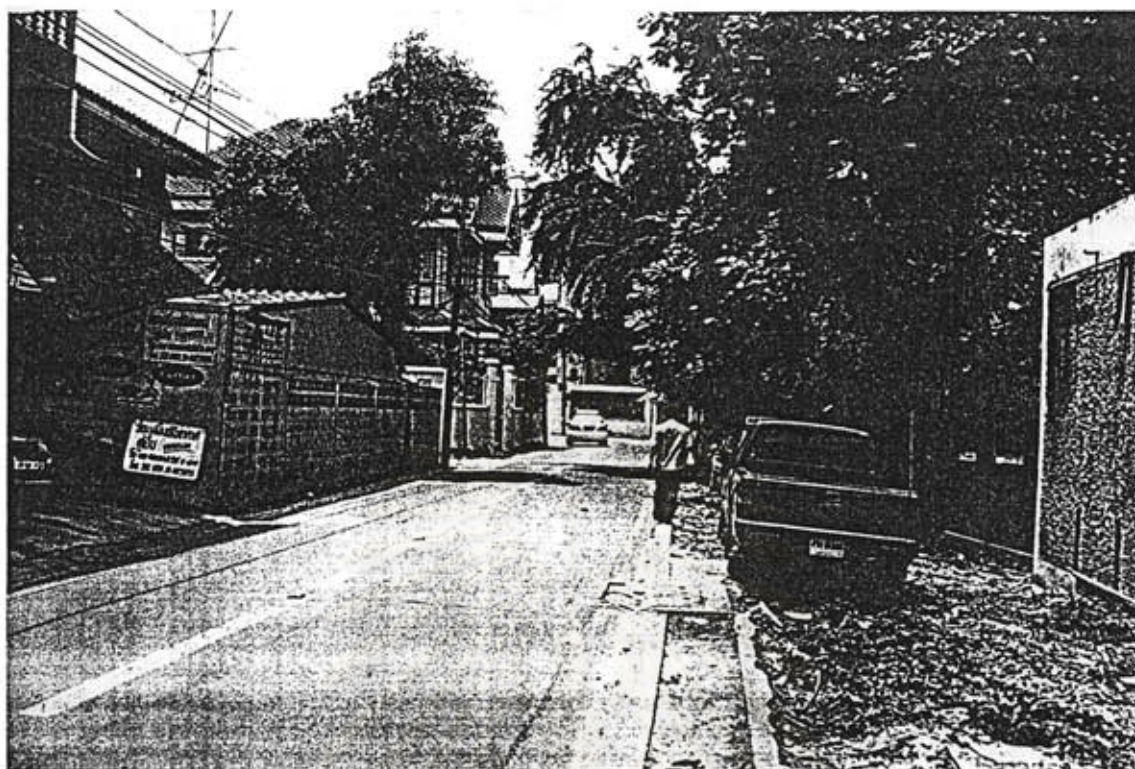
แสดงบริเวณด้านหน้าของที่ดิน

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

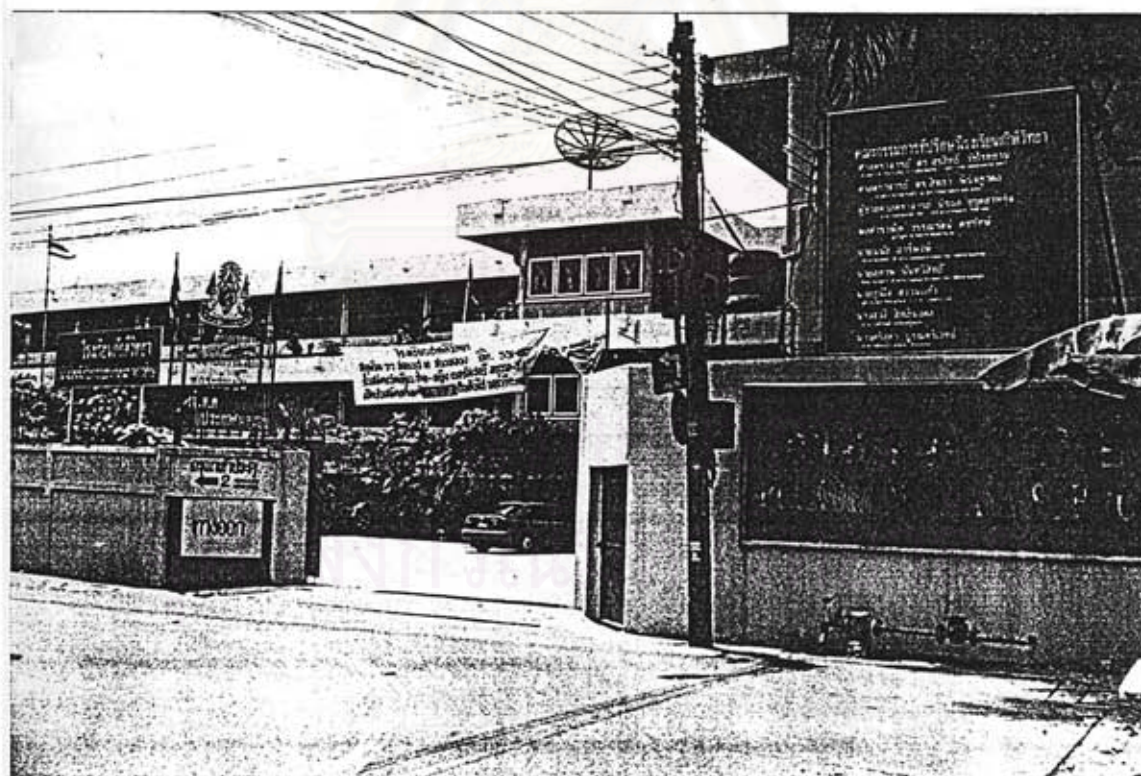
แสดง ภาพที่ 4.4-4.5 แสดงบริเวณด้านหน้าของที่ดิน

ที่มา การสำรวจ

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.6 แสดงถนนซอยอ่อนนุช 10 หลังที่ติดตั้งโครงการ

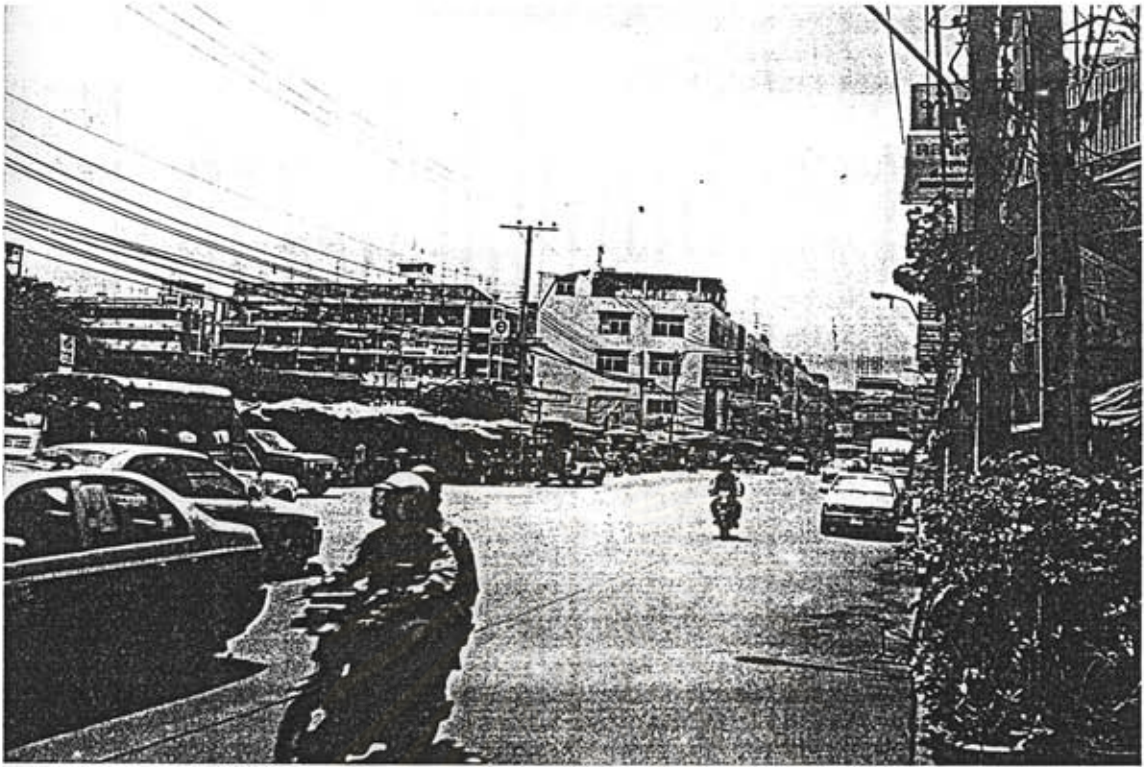


ภาพที่ 4.7 แสดงโรงเรียนภัคดีวิทยาหลังที่ติดตั้งโครงการ.

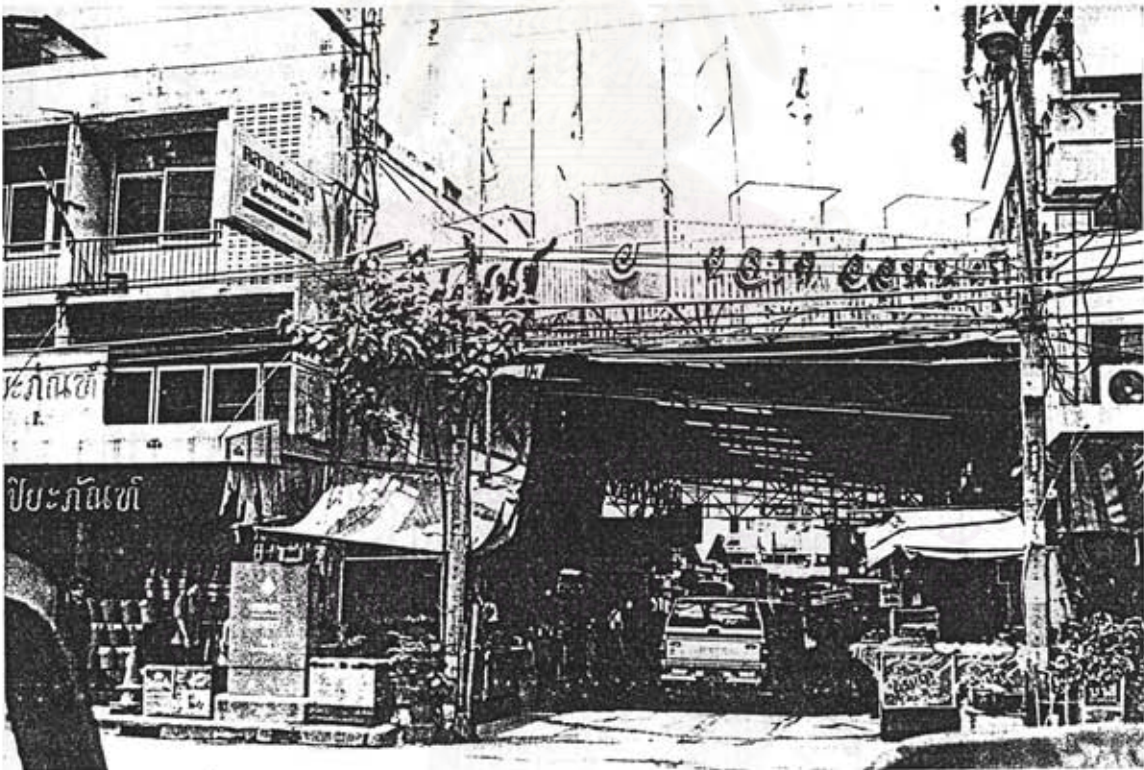
ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.6 , 4.7 แสดงสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการรอบโครงการ ที่มา การสำรวจ

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.8 แสดงบริเวณปากซอยอ่อนนุชห่างจากที่ตั้งโครงการ 900 เมตร.



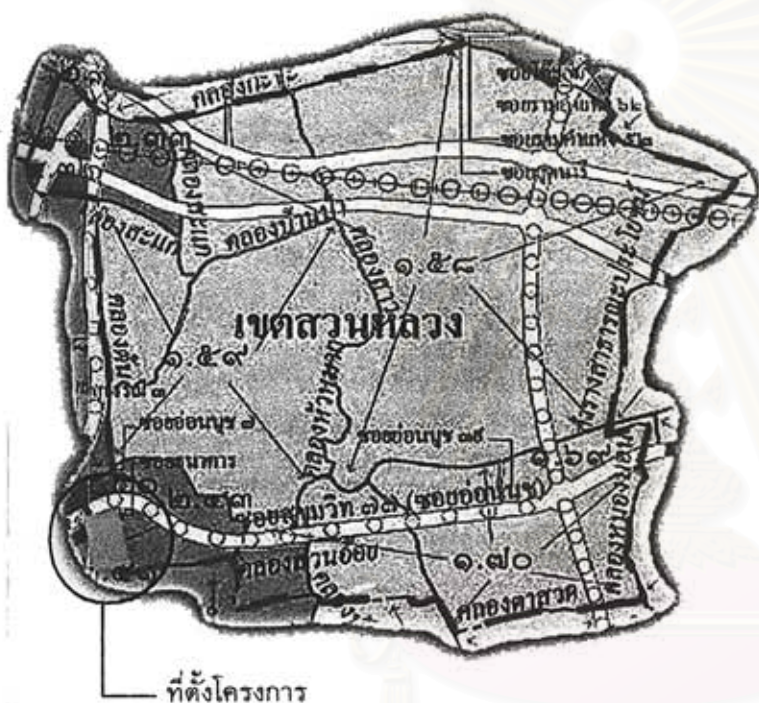
ภาพที่ 4.9 แสดงบริเวณหน้าตลาดอ่อนนุช.

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.8 , 4.9 แสดงสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการรอบโครงการ | ที่มา การสำรวจ

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผังรายเขตสวนหลวง



สัญลักษณ์

- พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พื้นที่ประเภทพาณิชย์ยกรรม
- พื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- พื้นที่ประเภทคลังสินค้า
- พื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- พื้นที่ประเภทชุมชนและเกษตรกรรม
- พื้นที่ประเภทที่โล่งเพื่อพัฒนาการและอาคารศึกษาคุณภาพสูงสิ่งแวดล้อม
- พื้นที่ประเภทสถาบันการศึกษา
- ▨ พื้นที่ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- พื้นที่ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
- พื้นที่ประเภทสถาบันศาสนา
- พื้นที่ประเภทสถาบันราชการ
- พื้นที่ประเภทสวนสาธารณะและสวนพฤกษศาสตร์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.11 แสดงแผนที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เขตสวนหลวง

ที่มา : กรุงเทพมหานคร

นายสมชาย เกตุแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.3. การคมนาคมขนส่ง

การขนส่งสาธารณะบริเวณชอชออ่อนนุช ประกอบด้วยรถโดยสารประจำทางธรรมดาและรถโดยสารประจำทางปรับอากาศ สายอ่อนนุช – ลาดกระบัง รถสองแถวสายอ่อนนุช – ซีคอน สแควร์ สายอ่อนนุช – หมู่บ้านมิตรภาพ และรถรับจ้างขนาดเล็ก จักรยานยนต์รับจ้าง ในเดือนธันวาคม 2542 จะมีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร โดยมีสถานีอยู่บริเวณปากชอชออ่อนนุช (ดูแผนที่ 4.14 ประกอบ)

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาในเมืองต้น พบว่าในปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกในเส้นทางต่าง ๆ ดังนี้

1. ถนนสุขุมวิท เป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร ไป-กลับ
2. ถนนศรีนครินทร์ เป็นถนนคอนกรีตสลัสดังลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจรไป-กลับ
3. ถนนชอชอสุขุมวิท 77 เป็นคอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจร ไปกลับซึ่งติดกับพื้นที่ของโครงการด้านทิศเหนือ
4. ถนนชอชอสุขุมวิท 81 เป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องจราจรไปกลับผ่านบริเวณพื้นที่ของโครงการคันทิศใต้ และเชื่อมต่อกับชอชออ่อนนุช 10

การเดินทางไปยังชอชออ่อนนุชจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สามารถเดินทางได้โดย

1. ใช้เส้นทางถนนสุขุมวิท
2. ทางด่วนเฉลิมมหานคร โดยขึ้นทางด่วนพระราม 4 และลงที่ด่านสุขุมวิท 62 เข้าถนนสุขุมวิท (ดูแผนที่ 4.13 ประกอบ)
3. ใช้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร จากสถานีสยามสแควร์ไปยังสถานีอ่อนนุช (ดูแผนที่ 4.14 ประกอบ)

4.4. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการบริการ

พื้นที่ศึกษา อยู่ในเขตสวนหลวง เชื่อมต่อกับเขตวัฒนาและเขตพระโขนง มีสาธารณูปโภคและการบริการที่สำคัญ ๆ ดังนี้

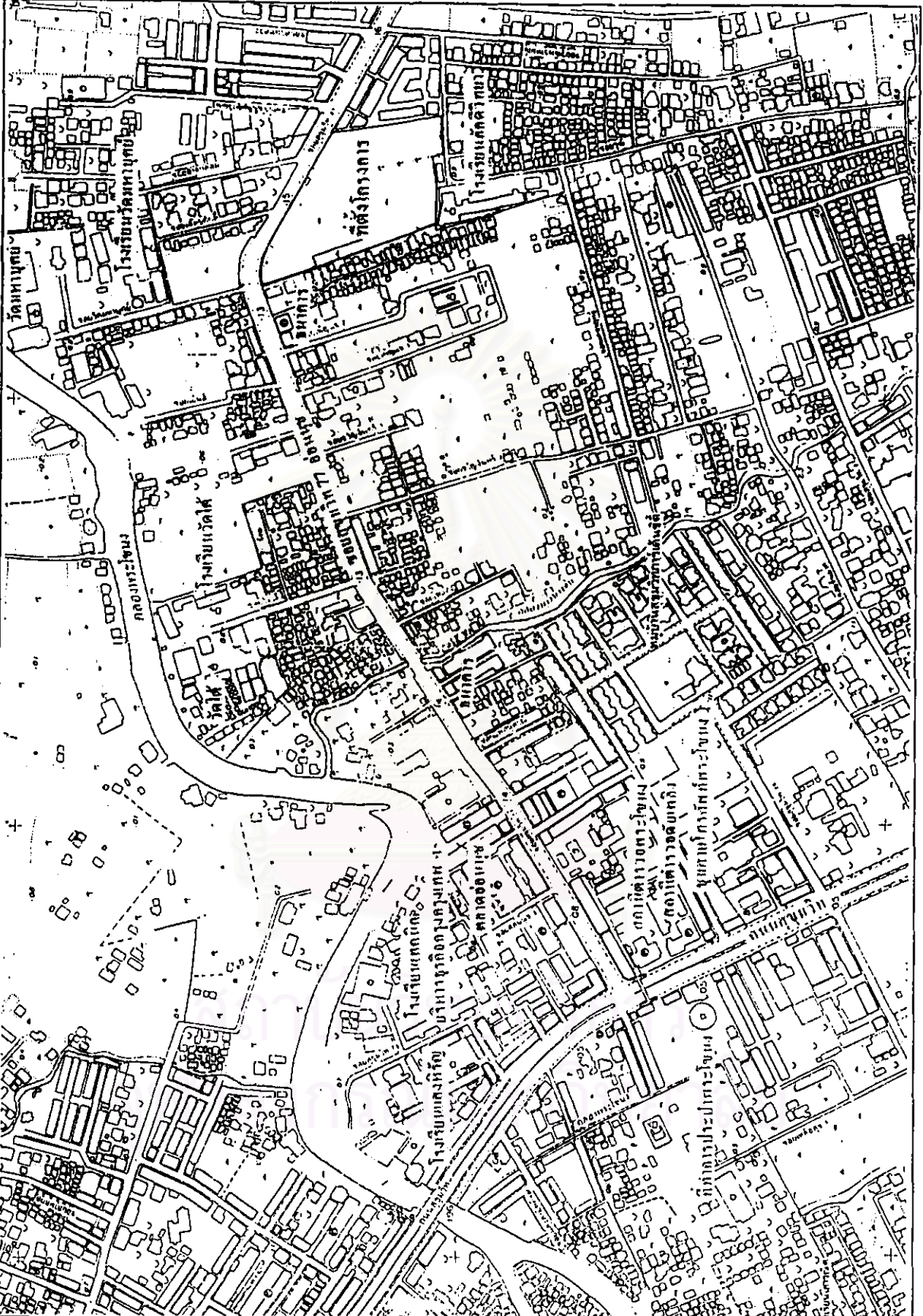
1. ระบบไฟฟ้า มีระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงให้บริการทั่วทั้งเขต
2. ระบบประปา มีระบบประปาของการประปานครหลวง โดยในเขตพื้นที่ศึกษารับบริการจากการประปาเขตพระโขนง ซึ่งอยู่บริเวณปากชอชออ่อนนุช
3. ระบบสื่อสารและโทรคมนาคม ระบบสื่อสารและโทรคมนาคมภายในพื้นที่ประกอบด้วย ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข พระโขนง และชุมสายโทรศัพท์ พระโขนง
4. การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย ปัจจุบันบริเวณชอชออ่อนนุชมีท่อระบายน้ำตลอด 2 ฝั่งถนนเพื่อระบายไปสู่โรงบำบัดของกรุงเทพมหานคร

5. การกำจัดขยะมูลฝอย เขตสวนหลวงมีการจัดเก็บขยะโดยรถบรรทุกขยะ และนำไปเข้า
จัดที่โรงขยะอ่อนนุช
6. การป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในบริเวณซอยอ่อนนุช
ประกอบด้วย สถานีตำรวจดับเพลิงพระโขนง และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงของการ
ประปาที่ติดตั้งอยู่บริเวณทางเท้า

4.5. สภาพแวดล้อม

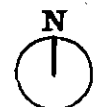
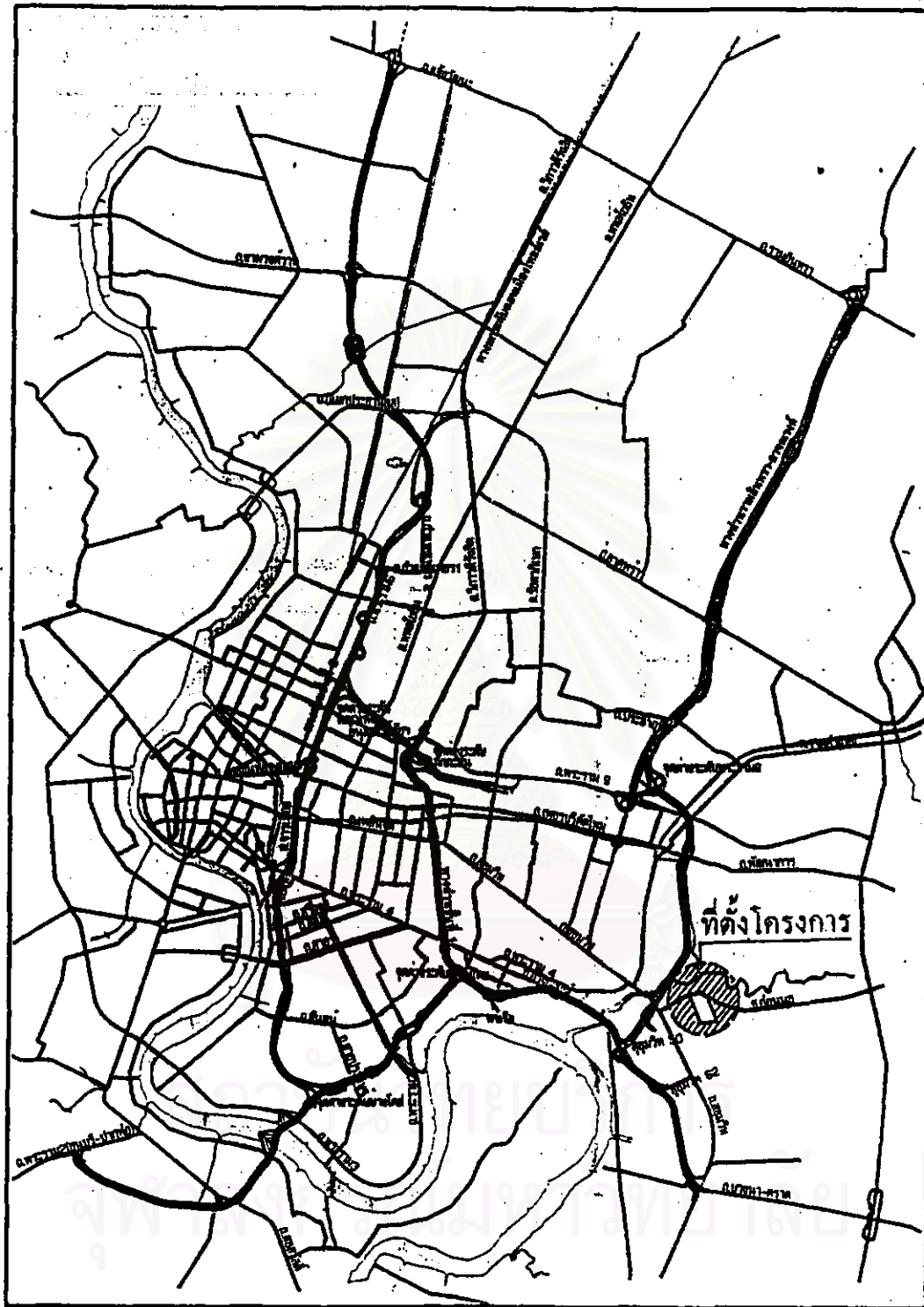
1. สภาพภูมิอากาศ บริเวณพื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ติดถนนซอยอ่อนนุชมีการจราจรหนาแน่น
น้อย มีฝุ่นควันจากรถยนต์บ้างพอสมควรคุณภาพอากาศโดยทั่วไปดี ไม่มีมลพิษจากโรง
งานอุตสาหกรรม
2. เสียง ในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีการรบกวนจากเสียงการจราจร ด้านหน้าโครงการ ซึ่ง
มีรถยนต์สัญจรตลอดวัน เนื่องจากเป็นเส้นทางตัดจากถนนสุขุมวิท ไปเชื่อมต่อถนน
ศรีนครินทร์ และพัฒนาการได้
3. ความเหมาะสมต่อสภาวะแวดล้อมที่ดีเป็นพิเศษ ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมี
ความเหมาะสมที่ดีเป็นพิเศษ เนื่องจากมีด้านติดถนนสุขุมวิท 77 ถึง 200 เมตร ซึ่งมี
มุมมองกว้าง สามารถมองเห็นเด่นชัด และมีศักยภาพในการพัฒนาสูงอีกทั้งบริเวณ
ด้านหลังของพื้นที่ก็ติดซอยซึ่งสามารถเชื่อมต่อไปยังซอยสุขุมวิท 81

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.12 แสดงแผนที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการรอบที่ตั้งโครงการ ที่มา การสำรวจ
 นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



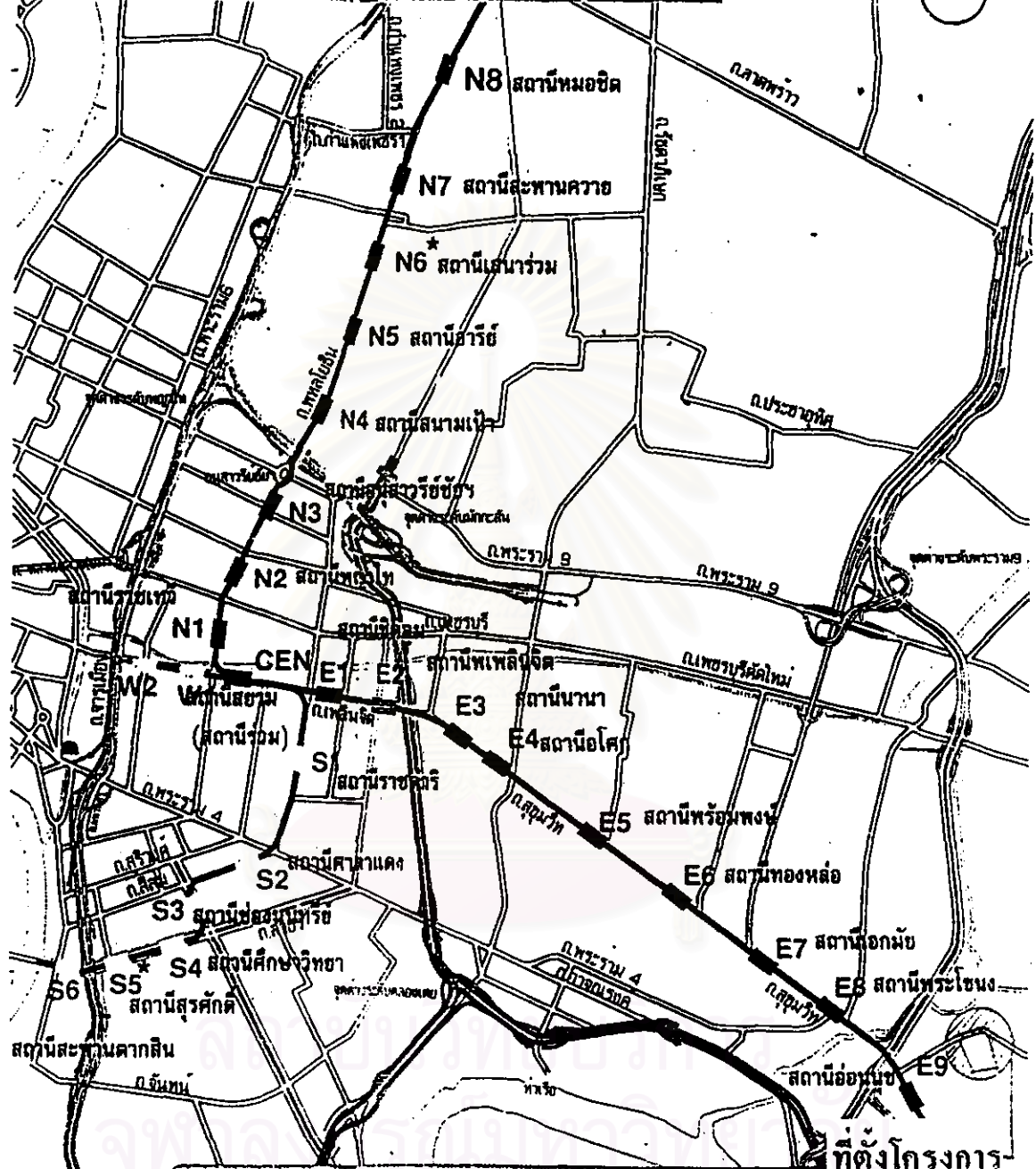
ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.13 แสดงแผนที่เส้นทางด่วนกรุงเทพมหานคร

ที่มา กรุงเทพมหานคร

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังโครงการรถไฟฟ้าชานานาย (BTS)



สัญลักษณ์	เส้นทางรถไฟ	• โครงการในอนาคต
เส้นทึบ	เส้นทางรถไฟ	N4-N8 เปิดใช้ภายในปี 41
เส้นประ	สถานีรถไฟ	S1-S5 เปิดใช้ภายในปี 42
เส้นทึบ	สถานีรถไฟ	ส่วนที่เหลือเปิดใช้ในปี 43

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ชอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 4.14 แสดงแผนผังโครงการรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร (BTS)

ที่มา กรุงเทพมหานคร

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย