

บทที่ 3

ข้อมูลสภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา

3.1 ข้อมูลทั่วไปของสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน

ประวัติความเป็นมาและสถานที่ตั้ง

สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน เดิมตั้งอยู่ที่สี่แยกปทุมวัน โดยมีชื่อเรียกว่า "โรงพักตำรวจพระนครระปทุมวัน" เมื่อปี พ.ศ.2463 ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อมาเป็น "สถานีตำรวจแขวงปทุมวัน" เมื่อปี พ.ศ.2476 จนกระทั่งเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2498 ได้ย้ายที่ทำการมาอยู่ ณ เลขที่ 1775 จุฬาลงกรณ์ซอย 5 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และได้เปลี่ยนชื่อเป็น "สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน" มาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพื้นที่ประมาณ 4.15 ไร่ ขึ้นตรงกับกองบังคับการตำรวจนครบาล 6 (บก.น.6) กองบัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หัวหน้าสถานีตำรวจนครบาลปทุมวันปัจจุบันคือ พ.ต.อ.วรศักดิ์ นพสิทธิพร ดำรงตำแหน่งผู้กำกับสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน (ฝ่ายธุรการ, สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน, 2542)

พื้นที่การปกครอง

เขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาลปทุมวันมีพื้นที่ทั้งหมด 4.88 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ใน 3 แขวง คือ แขวงรองเมือง แขวงวังใหม่ แขวงปทุมวัน จำนวนประชากรในเขตพื้นที่ ตามสำมะโนประชากร 84,255 คน ลักษณะประชากรในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพด้านการค้า ซึ่งเป็นคนไทยเชื้อสายจีน โดยใช้อาคารที่พักอาศัยของตนเป็นสถานที่ประกอบการค้าและจะมีคนงานลูกจ้างเข้ามาอาศัยอยู่ด้วย ประกอบกับยังมีประชากรส่วนหนึ่งที่เดินทางเข้ามาประกอบอาชีพธุรกิจโดยเฉพาะเวลากลางวัน ตามแหล่งชุมชนย่านการค้า เช่น ศูนย์การค้าสยาม สยามสแควร์ เวิลด์เทรดเซ็นเตอร์ ตลาดสามย่าน ตลาดสวนหลวง ห้วยลำโพง บรรทัดทอง ฯลฯ และจะมีประชาชนอีกส่วนหนึ่งที่เดินทางเข้า-ออก สถานีรถไฟกรุงเทพฯ (ห้วยลำโพง) และสถานศึกษาต่างๆ ซึ่งประชากรในส่วนนี้ไม่ได้มีอยู่ในทะเบียนบ้านจำนวนประมาณ 100,000 คน จึงทำให้จำนวนประชากรที่แท้จริงคลาดเคลื่อนไป

พื้นที่เขตติดต่อในความรับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน คือ

- ทิศเหนือ จากสะพานเฉลิมโลก (ประตูนํ้า) ตลอดแนวฝั่งคลองแสนแสบถึงตลาดโบ๊เบ๊ที่คลองแสนแสบ ตัดกับคลองผดุงกรุงเกษมจุดเขต สน.พญาไท (พื้นที่ในคลองแสนแสบเป็นของ สน.พญาไท)
- ทิศใต้ จากสี่แยกศาลาแดง ตลอดแนวถนนพระราม 4 จนถึงสี่แยกหน้าสถานีรถไฟกรุงเทพฯ (หัวลำโพง) รวมพื้นที่ในถนนพระราม 4 จุดเขต สน.บางรัก
- ทิศตะวันออก จากทางเข้าศูนย์การค้าราชประสงค์ฝั่งสะพานเฉลิมโลก ตลอดแนวถนนราชดำริจนถึงสี่แยกศาลาแดง จุดเขต สน.จุมพินี (พื้นที่ในถนนราชดำริเป็นของ สน.จุมพินี)
- ทิศตะวันตก จากตลาดโบ๊เบ๊ริมชายฝั่งคลองผดุงกรุงเกษม ตลอดแนวถึงสี่แยกหน้าสถานีรถไฟกรุงเทพฯ (หัวลำโพง) จุดเขต สน.พลับพลาไชยเขต 1 (พื้นที่ในคลองผดุงกรุงเกษมเป็นของ สน.พลับพลาไชยเขต 1)

สภาพพื้นที่โดยทั่วไป

สภาพพื้นที่ในความรับผิดชอบประกอบด้วย 6 ย่าน คือ

- ก. ย่านธุรกิจ บริเวณที่เป็นแหล่งธุรกิจการค้า ส่วนใหญ่จำนวน 4 แห่งคือ
 1. ศูนย์การค้าเวสต์เทรตเซ็นเตอร์ ถนนราชดำริ แขวงและเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
 2. ศูนย์การค้าสยาม ถนนพระราม 1 แขวงและเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
 3. สยามสแควร์ ถนนพระราม 1 แขวงและเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
 4. ศูนย์การค้ามาบุญครอง ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
- ข. ย่านสถานศึกษา บริเวณที่เป็นแหล่งการศึกษา คือ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ คณะพลศึกษา วิทยาลัยช่างกลปทุมวัน สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอุเทนถวาย โรงเรียนมัธยมศึกษา 4 แห่ง และโรงเรียนประถมศึกษา 9 แห่ง
- ค. ย่านชุมชนแออัด ประกอบด้วยชุมชนแออัด 6 แห่ง
- ง. ย่านสถานที่ราชการ ได้แก่ กรมตำรวจ โรงพยาบาลตำรวจ วังสระปทุมวัน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย สถานเสาวภา สนามกีฬาแห่งชาติ ฯลฯ
- จ. ย่านศาสนสถาน ประกอบด้วยวัดในพุทธศาสนา 6 วัด และโบสถ์ในคริสต์ศาสนา 1 แห่ง

ชั้นประทวน-พลตำรวจ อัตราอนุญาต 234 อัตรา
อัตราแต่งตั้งแล้ว 215 อัตรา (ว่าง 19 ตำแหน่ง)

ชื่อตำแหน่ง	กำลังพล	
	อัตราอนุญาต	อัตราแต่งตั้ง
เจ้าหน้าที่งานธุรการ	10	9
เจ้าหน้าที่ฝ่ายปราบปราม	103	90
เจ้าหน้าที่ฝ่ายสืบสวน	12	12
เจ้าหน้าที่ฝ่ายสอบสวน	24	22
เจ้าหน้าที่ฝ่ายจราจร	85	82
รวมอัตรากำลังพลชั้นประทวน-พลตำรวจ	234	215

- เสร็จงานปฏิบัติหน้าที่แต่ละฝ่ายงาน แบ่งเป็น
 - ฝ่ายธุรการสถานี เสร็จปฏิบัติงาน 1 ผลัดๆ ละ 8 ชั่วโมง เวลา 08.00 – 16.00 น.
 - ฝ่ายงานปราบปราม เสร็จปฏิบัติงาน 4 ผลัดๆ ละ 6 ชั่วโมง เวลา 01.00 – 07.00 น., 07.00 – 13.00 น., 13.00 – 19.00 น., 19.00 - 01.00 น.
 - ฝ่ายงานสืบสวน เสร็จปฏิบัติงาน 3 ผลัดๆ ละ 8 ชั่วโมง เวลา 08.00 – 16.00 น., 16.00 – 24.00 น., 24.00 – 08.00 น.
 - ฝ่ายงานสอบสวน เสร็จปฏิบัติงาน 3 ผลัดๆ ละ 8 ชั่วโมง เวลา 08.00 – 16.00 น., 16.00 – 24.00 น., 24.00 – 08.00 น.
 - ฝ่ายงานจราจร เสร็จปฏิบัติงาน 2 ผลัดๆ ละ 8 ชั่วโมง เวลา 05.00 – 13.00 น., 13.00 – 21.00 น.
- สถานภาพงานรับผิดชอบ ประกอบด้วยสายงานภายในดังนี้
 - งานธุรการ มีรองผู้กำกับการอำนวยการรับผิดชอบ
 - งานป้องกันปราบปราม มีรองผู้กำกับการป้องกันปราบปรามรับผิดชอบ
 - งานสืบสวน มีรองผู้กำกับการสืบสวนสอบสวนรับผิดชอบ
 - งานสอบสวน มีรองผู้กำกับการสืบสวนสอบสวนรับผิดชอบ
 - งานจราจร มีรองผู้กำกับการจราจรรับผิดชอบ

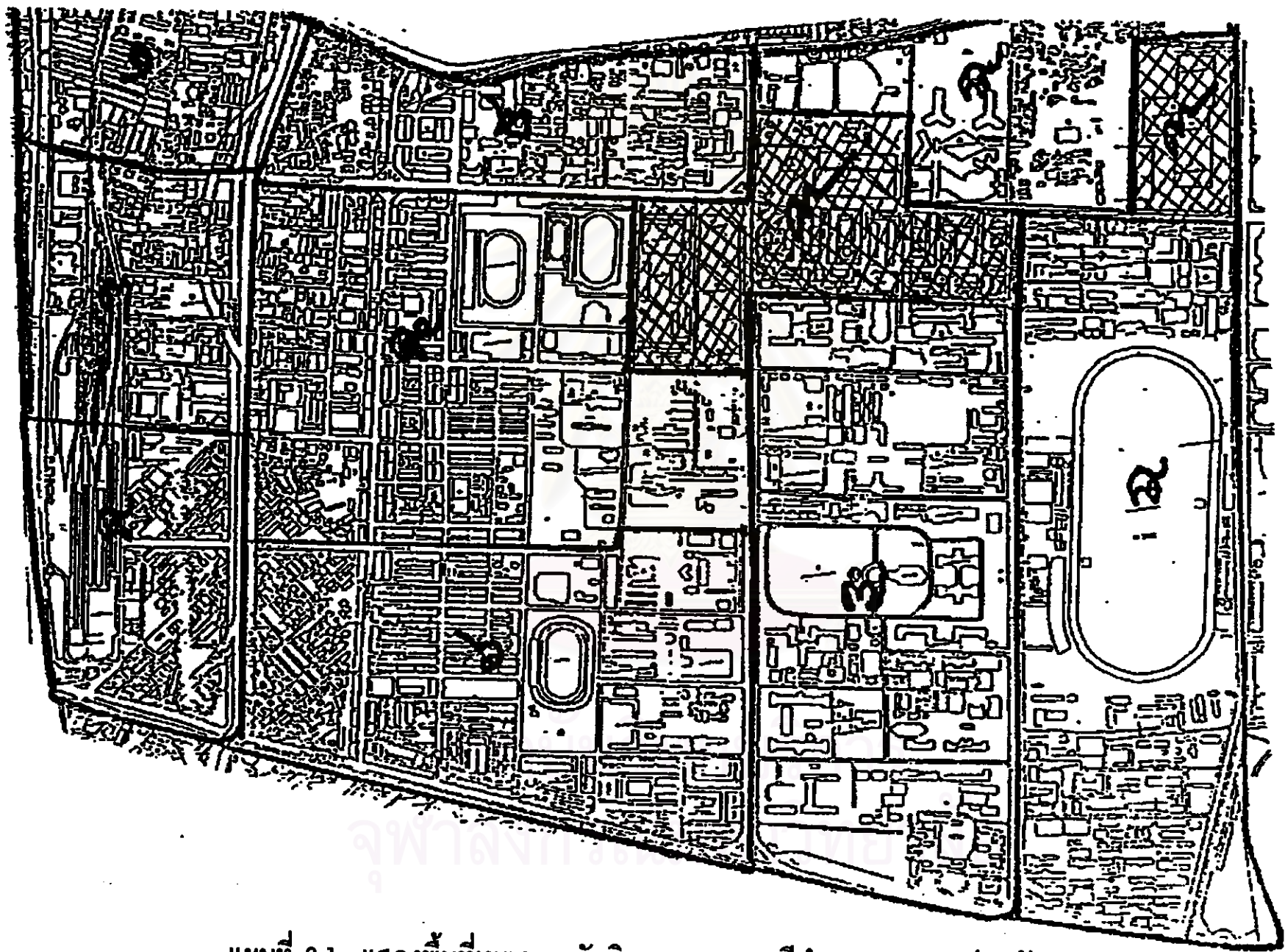
- สถานภาพอาคาร ประกอบด้วยอาคารถาวร ดังนี้
 - ที่ทำการสถานี อาคารสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
 - อาคารนพลต อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 4 หลัง ห้องพักรวม 186 หน่วย
- สถานภาพด้านยานพาหนะ
 - รถยนต์ จำนวนรวม 18 คัน
 - รถจักรยานยนต์ จำนวนรวม 133 คัน
- สถานภาพด้านเครื่องมือสื่อสาร
 - วิทยุรับ-ส่งมือถือ จำนวน 179 เครื่อง (ชำรุดใช้การไม่ได้ 73 เครื่อง)
 - วิทยุรับ-ส่งหิ้วถือ จำนวน 15 เครื่อง (ชำรุดใช้การไม่ได้ 12 เครื่อง)
 - วิทยุรับ-ส่งติดรถยนต์ จำนวน 6 เครื่อง (ชำรุดใช้การไม่ได้ 4 เครื่อง)
 - วิทยุรับ-ส่งประจำที่ จำนวน 2 เครื่อง (ชำรุดใช้การไม่ได้ 2 เครื่อง)
 - เครื่องรับโทรสาร จำนวน 3 เครื่อง (ชำรุดใช้การไม่ได้ 2 เครื่อง)
 - โทรศัพท์ จำนวน 14 หมายเลข

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



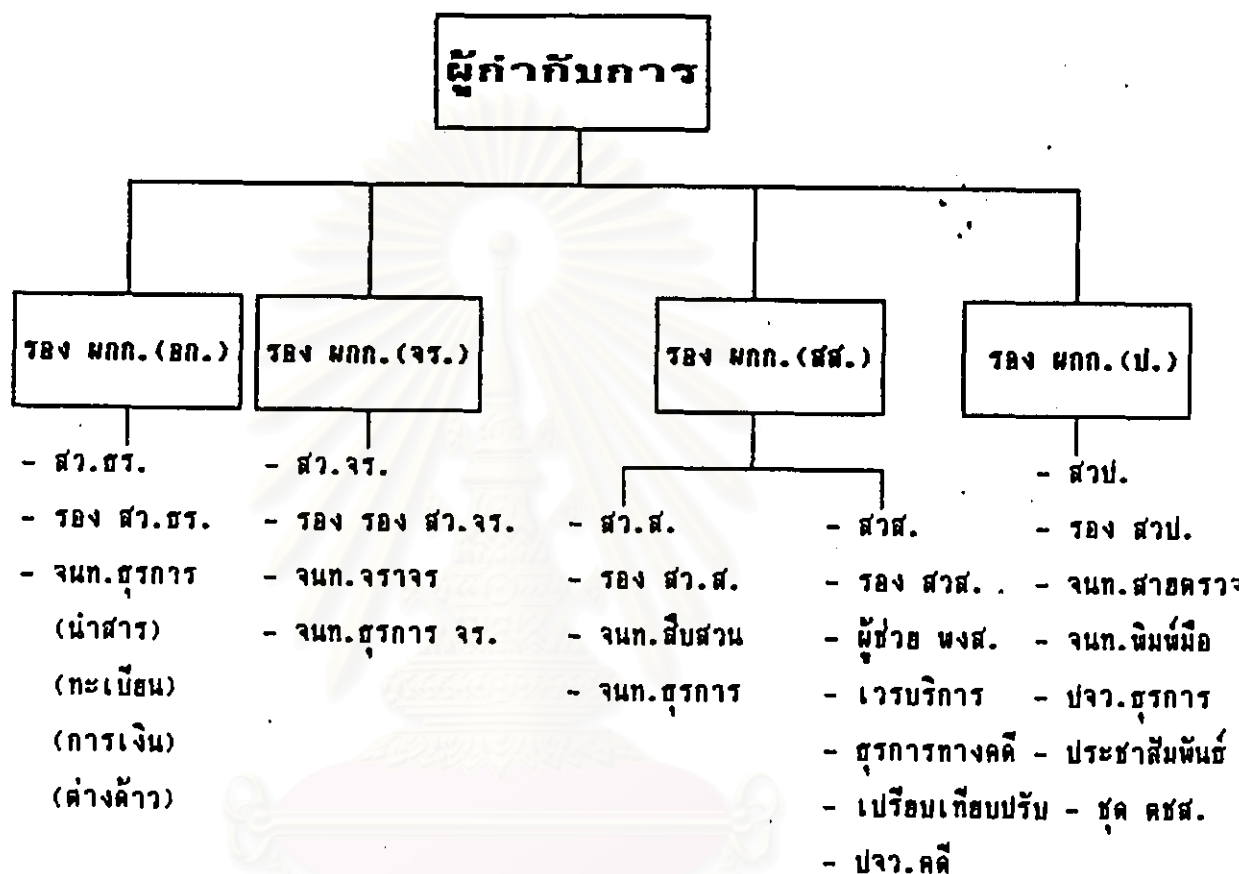
ภาพที่ 3.1 แสดงรูปด้านหน้าอาคารของสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน

สำนักงานวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 3.1 แสดงพื้นที่เขตความรับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน

โครงสร้างสถานีดำรวจนครบาลปทุมวัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2 ข้อมูลทั่วไปของสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง

สถานที่ตั้ง

สถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง มีที่ทำการตั้งอยู่ ณ 278/1 ซอยจุฬาลงกรณ์ 9 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ ก่อสร้างเมื่อเดือน ตุลาคม 2511 ขึ้นตรงกับกองบังคับการตำรวจดับเพลิง (บก.คพ.) กองบัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หัวหน้าสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทองปัจจุบันคือ พ.ต.ท.ธัญ สัชกุล ดำรงตำแหน่งสารวัตรงานดับเพลิงที่ 16 สถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง (ฝ่ายธุรการ, สถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง, 2541)

พื้นที่การปกครอง

เขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทองมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 9 ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากรในเขตพื้นที่ ตามสำมะโนประชากร 145,643 คน ลักษณะประชากรในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพด้านการค้า ซึ่งเป็นคนไทยเชื้อสายจีน

พื้นที่เขตติดต่อในความรับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน คือ

- ทิศเหนือ จากคลองผดุงกรุงเกษมตามแนวคลองแสนแสบถึงถนนราชปรารภ
- ทิศใต้ ช่วงที่ 1 จากสี่แยกศาลาแดงตามแนวถนนพระราม 4 ถึงแยกสามย่าน
ช่วงที่ 2 จากแยกสามย่านตามแนวถนนสี่พระยาถึงถนนเจริญกรุง
- ทิศตะวันออก จากคลองแสนแสบตามแนวถนนราชปรารภถึงถนนราชดำริและถึงแยกศาลาแดง
- ทิศตะวันตก จากคลองแสนแสบตามแนวคลองผดุงกรุงเกษมถึงถนนเจริญกรุง

สภาพพื้นที่โดยทั่วไป

สภาพพื้นที่ในความรับผิดชอบประกอบด้วย

ก. ย่านธุรกิจ บริเวณที่เป็นแหล่งธุรกิจการค้า ส่วนใหญ่จำนวน 4 แห่งคือ

1. ศูนย์การค้าเวสต์เทรคเซ็นเตอร์ ถนนราชดำริ แขวงและเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
2. ศูนย์การค้าสยาม ถนนพระราม 1 แขวงและเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

3. สยามสแควร์ ถนนพระราม 1 แขวงและเขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
4. ศูนย์การค้ามาบุญครอง ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
- ข. ย่านสถานศึกษา บริเวณที่เป็นแหล่งการศึกษา คือ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ คณะพลศึกษา วิทยาลัยช่างกลปทุมวัน สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอุเทนถวาย โรงเรียนมัธยมศึกษาและโรงเรียนประถมศึกษาจำนวน 24 แห่ง
- ค. ย่านชุมชนแออัด ประกอบด้วยชุมชนแออัด 6 แห่ง
- ง. ย่านสถานที่ราชการ ได้แก่ กรมตำรวจ โรงพยาบาลตำรวจ วังสระปทุมวัน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย สถานเสาวภา สนามกีฬาแห่งชาติ ฯลฯ
- จ. ย่านศาสนสถาน ประกอบด้วยวัดในพุทธศาสนา 8 วัด และโบสถ์ในคริสต์ศาสนา 1 แห่ง
- ฉ. ย่านสถานที่ต่างๆ ประกอบด้วยธนาคาร โรงภาพยนตร์ ตลาดดาวร โรงแรม ฯลฯ

สถานภาพทั่วไป

- สถานภาพด้านกำลังพล รวมอัตรากำลังพลแต่งตั้ง 42 อัตรา
 ชั้นสัญญาบัตร อัตราอนุญาต 13 อัตรา
 อัตราแต่งตั้ง 9 อัตรา (ว่าง 4 ตำแหน่ง)

ชื่อตำแหน่ง	กำลังพล	
	อัตราอนุญาต	อัตราแต่งตั้ง
สารวัตร	1	1
รองสารวัตรทำหน้าที่ดับเพลิง	4	5
รองสารวัตรงานธุรการ	8	3
รวมอัตรากำลังพลชั้นสัญญาบัตร	13	9

ชั้นประทวน-พลตำรวจ อัตราอนุญาต 84 อัตรา
อัตราแต่งตั้ง 33 อัตรา (ว่าง 51 ตำแหน่ง)

ชื่อตำแหน่ง	กำลังพล	
	อัตราอนุญาต	อัตราแต่งตั้ง
ผู้บังคับหมู่ ลูกแถวทำหน้าที่ดับเพลิง	80	30
ผู้บังคับหมู่ ลูกแถวทำหน้าที่ธุรการ	4	3
รวมอัตรากำลังพลชั้นประทวน-พลตำรวจ	84	33

- เสร็จงานปฏิบัติหน้าที่แต่ละฝ่ายงาน แบ่งเป็น
ฝ่ายธุรการสถานี เสร็จปฏิบัติงาน 1 ผลัดๆละ 8 ชั่วโมง เวลา 08.00 – 16.00 น.
ฝ่ายหน้าที่ดับเพลิง เสร็จปฏิบัติงาน 3 ผลัดๆละ 8 ชั่วโมง เวลา 08.00 – 16.00 น.,
16.00 – 24.00 น., 24.00 – 08.00 น.
- สถานภาพงานรับผิดชอบ ประกอบด้วยสายงานภายในดังนี้
งานธุรการ มีรองสารวัตรสถานีฝ่ายงานธุรการรับผิดชอบ
งานหน้าที่ดับเพลิง มีรองสารวัตรสถานีฝ่ายงานหน้าที่ดับเพลิงรับผิดชอบ
- สถานภาพอาคาร ประกอบด้วยอาคารถาวร ดังนี้
ที่ทำการสถานี อาคารสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
อาคารพลต อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง ห้องพักจำนวน 42 หน่วย
- สถานภาพด้านยานพาหนะ
รถยนต์ดับเพลิง จำนวน 15 คัน

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.2 แสดงรูปด้านหน้าอาคารของสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 3.2 แสดงเขตพื้นที่รับผิดชอบของสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง

3.3 โครงการจัดทำแผนแม่บทเขตพาณิชย์ (Master Plan)

ด้วยที่ดินเขตพาณิชย์ จำนวน 276 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ที่ที่ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ที่ก่อสร้างลักษณะตึกแถว โดยแต่ละอาคารได้มีรายงานการใช้งานมาแล้วไม่น้อยกว่า 30 ปี ทางสภามหาวิทยาลัยจึงได้ให้ความเห็นชอบสมควรมีการพัฒนาปรับปรุงที่ดินบริเวณนี้ ให้มีศักยภาพที่สูงขึ้นต่อไป ในการนี้ได้ว่าจ้างบริษัทหรือกลุ่มบริษัทเป็นผู้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัย ซึ่งในการดำเนินการพัฒนาที่ดิน ได้แบ่งเป็น 3 ขั้นตอนคือ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539 อ้างถึงใน สมจิต ชูเพชร, 2541 : 33-42)

1. ขั้นตอนที่ 1 ว่าจ้างที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาแนะนำมหาวิทยาลัย ในการดำเนินการจัดหาผู้ทำแผนแม่บท คือ บริษัท โบวิสดีเวลลอปเม้นท์ คอนซัลแทนส์ จำกัด (Bovis)
2. ขั้นตอนที่ 2 ผู้จัดทำแผนแม่บท คือ กลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco Ltd.
3. ขั้นตอนที่ 3 จัดหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดิน

1. ขั้นตอนที่ 1

การว่าจ้างที่ปรึกษาในการจัดหาผู้จัดทำแผนแม่บท โดยมีเป้าหมายวัตถุประสงค์ และองค์ประกอบของแผนแม่บท ดังนี้

เป้าหมายเบื้องต้นในการพัฒนาพื้นที่

- 1) รูปแบบการพัฒนาต้องเป็นไปตามปณิธานที่มุ่งให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชน มุ่งถึงคุณภาพชีวิต และการบริการสังคม
- 2) กิจกรรมต้องเป็นไปตามความต้องการชุมชนเมืองในลักษณะเมืองในเมือง กล่าวคือ มีทั้งสถานที่ทำงาน ที่พักอาศัย ที่พักผ่อนและบริการ กิจกรรมควรเอื้ออำนวยแก่ธุรกิจของชุมชนบริเวณข้างเคียงตลอดจนชุมชนเมืองโดยรวม โดยมีลักษณะเป็นศูนย์กลางทางวิชาการ ทั้งระดับภายในประเทศและระดับนานาชาติ โดยอาจประกอบด้วยศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร อุทยานวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี ศูนย์กลางการธนาคารและการเงินระหว่างประเทศ

ศูนย์ข้อมูลวิจัยทางเศรษฐกิจที่ทันสมัย ศูนย์นิทรรศการและการแสดงแห่งชาติ ศูนย์ทางด้าน ศิลปะ จริยธรรม วัฒนธรรม และเอกลักษณ์ไทย เป็นต้น

3) มีเอกลักษณ์คุณค่าทางสถาปัตยกรรม โดยคำนึงถึงวัฒนธรรมรัตนโกสินทร์แสดงพุทธ ศิลปทางสถาปัตยกรรม เป็นการเฉลิมพระเกียรติการครองราชย์ของพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9 มี อาคารส่วนหนึ่งเป็นเอกลักษณ์ในลักษณะศูนย์ภูมิไทยพัฒนา เพื่อแสดงนิทรรศการผลงาน และ แนวพระราชดำริขององค์พระประมุข เน้นภูมิปัญญาจุดเด่นและศักยภาพของประเทศ ในการ เป็นผู้นำของโลกในหลายแนวทาง ให้ทั้งข้อมูลและบริการทางวิชาการ และเป็นศูนย์กลางของ การชี้นำอนาคต (Futures-Oriented Centers)

4) เสริมสร้างบรรยากาศเมืองมหาวิทยาลัย (University Life) โดยมีความสอดคล้องต่อ เนื่องกับกิจกรรมในบริเวณการศึกษาของมหาวิทยาลัย

5) เป็นโครงการที่ให้ประโยชน์แก่สังคม (Social Contribution) โดยควรมีพื้นที่เปิดโล่ง มีความงดงามและร่มรื่นตามธรรมชาติในลักษณะภูมิสถาปัตย์ ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของ พื้นที่ทั้งหมด และให้มีการกำหนดความหนาแน่นแตกต่างกันจากน้อยไปหามาก ต้องมีการจัด ระบบการสัญจรภายในที่สอดคล้องและเชื่อมต่อกับบริเวณโดยรอบของเมือง ทั้งระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit System) ระบบถนน ระบบทางเท้า และทางจักรยาน ต้องคำนึงถึงการรักษา สภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงานอย่างดี

6) ต้องเป็นกิจกรรมที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และสร้างรายได้ให้แก่มหาวิทยาลัย มูลค่า ปัจจุบันไม่ต่ำกว่า 30,000 ล้านบาท

วัตถุประสงค์ของงาน

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ในการจัดทำผังแม่บทและแผนพัฒนาที่ดินในเขต ภาณิรย์ของมหาวิทยาลัยทั้งบริเวณ โดยศึกษาความเป็นไปได้ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม ของการผังเมือง กฎหมาย และข้อกำหนดทางการก่อสร้าง กำหนดกิจกรรมวางผังและรูปแบบ เบื้องต้นของอาคาร ระยะเวลา และขั้นตอนในการพัฒนาและก่อสร้าง ศึกษาความเป็นไปได้ทาง ด้านการเงิน ผลตอบแทนของผู้ลงทุนและผลประโยชน์สูงสุดที่มหาวิทยาลัยควรได้รับ เพื่อจุฬาลง กรณ์มหาวิทยาลัย จะใช้การศึกษานี้เป็นบรรทัดฐานในการคัดเลือกผู้ลงทุนต่อไป

องค์ประกอบสำคัญของแผนแม่บท

1. การใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (A mixed-Use Development Program) นั่นคือ การสร้างเมืองภายในเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่เป็นของเอกชน เช่น อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่เป็นของรัฐ เช่น สถานีตำรวจ สำนักงาน งานเขต และสถานีตำรวจดับเพลิง
2. ศูนย์ภูมิไทย (The Bhumhi Thai Center and Territory) เป็นสถานที่ที่เรีตชูความสำเร็จทางด้านวัฒนธรรม ภูมิปัญญา และวิทยาศาสตร์ต่างๆที่เกิดขึ้นในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9
3. การออกแบบพื้นที่โครงการอย่างสร้างสรรค์และงดงาม (An Attrative Site Design) สร้างสวนสาธารณะเปิดขนาดใหญ่ภายในเมือง ซึ่งมีส่วนของจาริตสถาปัตยกรรมไทย ในการสร้างบรรยากาศแบบเล่นระดับเข้าไว้ด้วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ซึ่งจะทำให้อาณาบริเวณของพื้นที่โครงการมีลักษณะที่เปลี่ยนแปลงจากระดับหนึ่งไปยังอีกระดับหนึ่ง
4. การคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ (Efficient Transportation) รูปแบบการจราจรที่เสนอ เช่น รถโดยสารที่ใช้ไฟฟ้าเป็นพลังงานขับเคลื่อน และ Continuous People Mover (ทางเดินเลื่อน)
5. การบริการสาธารณูปโภคที่ดีเยี่ยม (Superior Infrastructure Service) นำวิธีการที่จะเพิ่มคุณภาพอย่างมากให้แก่สถานที่ตั้งโครงการมาใช้ นั่นก็คือ การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย (เช่น ใยไฟเบอร์นำแสงกับระบบการสื่อสารด้วยวิทยาการสมัยใหม่) และวิธีการจัดการกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน (เช่น การนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่)
6. พื้นที่สีเขียว (Large Green Spaces) จัดพื้นที่ขนาดใหญ่ของโครงการให้เป็นพื้นที่สีเขียว โดยจัดแบ่งพื้นที่สีเขียวออกเป็น 2 ประเภท คือ พื้นที่เปิดโดยทั่วไป เช่น ศูนย์ภูมิไทย และพื้นที่เปิดที่อยู่ในบริเวณที่พัฒนาอันได้แก่ พื้นที่เปิดโดยรอบโครงการ
7. แผนควบคุมการพัฒนาพื้นที่โครงการ (Development Control Plan and Landscape Control Plan) แผนแม่บทต้องมีมาตรการควบคุมการก่อสร้างกำหนดไว้ ซึ่งข้อกำหนดต่างๆเกี่ยวกับอาคาร เช่น แบบการใช้ และวัสดุสำหรับการก่อสร้าง รวมทั้งแนวทางปฏิบัติสำหรับการออกแบบการใช้พื้นที่มาตรฐานอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และภูมิทัศน์
8. โครงการที่มีลักษณะยืดหยุ่น และการพัฒนาเป็นระยะ (Flexible Program and Economical Viability)

ดังนั้นมหาวิทยาลัย จึงได้พิจารณาว่าจ้างที่ปรึกษา บริษัท โบวิส ดีเวลลอปเม้นท์ คอนซัลแทนส์ จำกัด (Bovis) เพื่อให้คำปรึกษาแนะนำมหาวิทยาลัยในการดำเนินการจัดหาผู้ทำแผนแม่บทต่อไป

2. ขั้นตอนที่ 2

การจัดหาผู้จัดทำแบบแผนแม่บท โดยผู้จัดทำแผนแม่บทในการพัฒนาที่ดินแห่งนี้สามารถที่จะขยายความได้หลายวิธี โดยที่แต่ละวิธีมีความสำคัญเท่าเทียมกัน พร้อมทั้งยังเกี่ยวข้องถึงการบรรลุความสำเร็จตามที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้วางแผนไว้สำหรับพื้นที่นี้ทั้งสิ้น ทั้งนี้สืบเนื่องจากหลักการพื้นฐานที่ว่าโอกาสอันดีงามที่จะสามารถพัฒนาพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง ณ ใจกลางศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ด้วยความตั้งใจที่จะพัฒนาคุณภาพประชาชน สังคม และการดำเนินชีวิตในเมืองให้ได้มาตรฐานสูงที่สุด ภายใต้อบร่ำของการลงทุน การดำเนินการที่ประสบความสำเร็จ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีความระลึกและตระหนักเสมอ ถึงภาระความรับผิดชอบของลักษณะประโยชน์การใช้สอยของผืนแผ่นดินพระราชทานนี้ เพื่อที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทั้งประชาชนชาวไทย องค์กรมหาวิทยาลัย และสาธารณชนทั่วไป ดังนั้น เป้าหมายวัตถุประสงค์ของการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนา จึงได้พัฒนาขึ้นมาจากหลักการซึ่งมีความสำคัญต่างๆลักษณะกัน ซึ่งจะสามารถจัดแบ่งเป็นกลุ่มหลักๆ ได้ดังต่อไปนี้

เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่ในส่วนนี้ ที่นำยกย่องและสรรเสริญเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของคณะผู้จัดทำแผนแม่บทที่จะแสดงให้เห็นถึงความเคารพ และการเอาใจใส่ต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์เหล่านี้ ในการออกแบบและเพื่อการพัฒนาด้านเทคโนโลยีต่างๆ ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดความเป็นไปได้ของการพัฒนาในเชิงพาณิชย์

1. แผนแม่บทพัฒนาพื้นที่ จะต้องก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชน พัฒนาคุณภาพชีวิต และสามารถให้บริการแก่สังคม

2. กิจกรรมต่างๆภายในอาณาเขตของการพัฒนา จะต้องเอื้ออำนวยและสามารถสนองตอบในลักษณะของเมืองเล็กในเมืองใหญ่ได้ นั่นคือ จะต้องประกอบเสร็จสรรพด้วยอาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย ศูนย์สันตนาการ และสถานอำนวยความสะดวกต่างๆ กิจกรรมดังกล่าวนี้ควรที่จะสนับสนุนธุรกิจที่อุปรอบข้าง และชุมชนโดยรวมที่อยู่ในบริเวณนั้นด้วย ซึ่งสามารถยกตัวอย่างได้ในลักษณะเช่นพื้นที่พัฒนา ควรจะประกอบด้วยศูนย์กลางการศึกษาระดับท้องถิ่น และระหว่างประเทศ อาทิเช่น ศูนย์ด้านการสารสนเทศ ศูนย์ด้านการคมนาคม เศรษฐกิจที่ทันสมัย ศูนย์การแสดงของประเทศชาติ ทางด้านศิลปะ เชื้อชาติ วัฒนธรรม และความเป็นไทย เป็นต้น

3. โครงการพัฒนานี้จะต้องแสดงถึงคุณค่า และเอกลักษณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมในสมัยรัตนโกสินทร์ รวมถึงวัฒนธรรมมรดกตกทอดของพุทธศาสนา ทั้งนี้เพื่อเป็นการเฉลิมฉลองการครองราชย์ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9 ยกตัวอย่าง เช่น ศูนย์ภูมิไทยพัฒนา ซึ่งได้รับการจัดสร้างขึ้นเพื่อเทิดพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9 พร้อมทั้งยังสามารถแสดงถึงพระปรีชาสามารถขององค์ประมุข และคุณค่าของมรดกตกทอดสถาปัตยกรรมไทย สาธารณชนทั่วไปและทูตการค้าจะสามารถใช้ศูนย์แห่งนี้ เพื่อส่งเสริมศักยภาพในทุกด้านของชนชาวไทย ศูนย์ภูมิไทยพัฒนาแห่งนี้มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง จนสามารถกล่าวได้ว่า จะเป็นหัวใจของการออกแบบและจัดทำแผนแม่บทการพัฒนา ศูนย์แห่งนี้จะประกอบด้วยโถงนิทรรศการต่างๆ เพื่อแสดงถึงพระราชกรณียกิจต่างๆของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 ห้องโถงอภิปราย ห้องประชุม และส่วนบริหารมหาวิทยาลัย ทั้งหมดนี้ในด้านของการจัดกิจกรรมจะเน้นหนักและให้ความสำคัญที่การสนองออกถึงความสามารถ ความเข้มแข็ง และศักยภาพของประเทศในการเป็นผู้นำโลกในสาขาวิชาต่างๆ โดยที่พร้อมกันนั้นสามารถเป็นแหล่งข้อมูลทางวิชาการ และการให้บริการในอนาคตต่อไป

4. คณะผู้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาจะได้รับโอกาสที่จะจัดการพื้นที่ และลักษณะการใช้สอยพื้นที่ภายในขอบเขตของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปัจจุบัน ซึ่งติดกับพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะทำให้ทั้งสองพื้นที่มีการใช้งานที่ดี และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ส่วนในเรื่องการโยกย้ายอาคารเรือนหรือสถาบันที่มีอยู่ ณ นั้น จะได้รับการพิจารณาก็ต่อเมื่อสามารถให้ผลประโยชน์สูงสุด และก่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุดเท่านั้น

5. สภาพการวางผังของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปัจจุบัน มีแนวแกนการจัดวางอาคารหลักอยู่แล้ว กล่าวถึงเริ่มจากหอประชุม เลาชง พระบรมรูปรัชกาลที่ 5 และรัชกาลที่ 6 ธารน้ำพุ

และตึกอธิการบดี ซึ่งแนวแกนดังกล่าวนี้ ควรได้รับการเสริมต่อและเน้นให้เด่นชัดในการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาต่อไป

6. สภาพของพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปัจจุบันได้ถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน ด้วยถนนพญาไท ดังนั้นในแผนแม่บทการพัฒนาใหม่นี้ ควรคำนึงถึงการเชื่อมยึดพื้นที่ 2 ส่วนให้เด่นและชัดเจนยิ่งขึ้นด้วย

7. สร้างสรรค์สภาพแวดล้อม และบรรยากาศ ให้เข้ากับเขตการศึกษาปัจจุบันของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอบข่ายจำกัดของการดำเนินการพัฒนาพื้นที่

บริเวณพื้นที่ดินดังกล่าวนี้ ในปัจจุบันเต็มไปด้วยตึกแถวและร้านค้าเก่าๆที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ค่อนข้างล้าสมัยตามมาตรฐานการเช่า ที่ได้ตกลงไว้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแต่เก่าก่อน ผู้ที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ของโครงการพัฒนานี้ ได้อยูมาเป็นเวลานานแล้ว จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องคำนึงถึงในแง่ของภาระผูกพันทางกฎหมายและศีลธรรม ในการที่จะจัดเตรียมการพัฒนาพื้นที่นี้ด้วย ทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีนโยบายและความเชื่อมั่นอย่างแน่วแน่ ว่า สิทธิประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยจะต้องไม่ได้รับความกระทบกระเทือนระหว่างการเตรียมพื้นที่พัฒนาโครงการ และนอกเหนือจากนั้น ยังเป็นที่คาดหวังอีกว่าขั้นตอนและการดำเนินการของแผนกลยุทธ์การพัฒนา จะต้องสามารถตอบสนองและเอื้ออำนวยต่อสภาพความเป็นจริงนี้ด้วย

1. ลำดับระยะเวลาการเช่า กล่าวได้ว่าพื้นที่ดินภายในโครงการพัฒนาแห่งนี้ สามารถจัดรวบรวมเป็นพื้นที่ที่มีแปลงขนาดใหญ่ได้ โดยรวบรวมจากแต่ละแปลงเล็กๆซึ่งหมดระยะเวลาสัญญาเช่าในเวลาใกล้เคียงกัน โดยมีกำหนดระยะเวลาเพื่อการพัฒนาประมาณ 24 ปี จากปัจจุบัน พ.ศ. 2538 จนถึงปีพ.ศ. 2562 แต่สามารถกล่าวได้ว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ภายในโครงการนี้จะถึงกำหนดสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในระยะเวลา 2 ปี ข้างหน้านี้ (ปีพ.ศ. 2540)

ดังนั้นในการออกแบบและจัดทำแผนแม่บทการพัฒนา จึงจะต้องคำนึงถึงที่ดินบางแปลงซึ่งยังมีการครอบครอง และใช้งานอย่างต่อเนื่องต่อไป ล่วงเลยจากพื้นที่รอบๆข้างซึ่งจะได้เริ่มต้นดำเนินการพัฒนาแล้ว ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของสาธารณชน การให้บริการ การเข้าออก ผลกระทบของการจัดเส้นทางสัญจร และการแบ่งแปลงพื้นที่ใหม่ สุดท้ายนอกเหนือจากนั้นคือภาวะการจัดลำดับเงินทุนจากสภาพความเป็นจริงสามารถชี้วัดได้ว่า การยึดครองของผู้อยู่

อาศัยในพื้นที่โครงการ จะมีทั้งผู้ที่ครอบครองที่เช่าโดยมีสัญญาเช่าถูกต้อง และผู้ที่ครอบครองเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่า แต่ทั้งนี้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีความประสงค์เป็นอย่างยิ่งที่จะแสดงให้เห็นสาธารณชนทั่วไปทราบว่า ผู้เช่าอาศัยยึดครองพื้นที่ทั้งสองประเภทนี้ จะได้รับการปฏิบัติอย่างยุติธรรมเป็นที่สุด

2. ข้อกำหนดทางกฎหมาย ทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้เคยมีประสบการณ์ในการจัดการกับเหตุการณ์ในลักษณะนี้มาแล้วบ้าง พร้อมทั้งได้ดำเนินการและจัดวางมาตรการบางอย่างในระยะต้น เพื่อที่จะก่อให้เกิดผลดีที่สุด ในการแก้ไขปัญหาเหตุการณ์ความขัดแย้งในลักษณะดังกล่าวนี้แล้ว

เป็นที่คาดหวังว่า คณะผู้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาต้องคำนึงถึงมาตรการแก้ไขเหตุการณ์ในลักษณะดังได้กล่าวข้างต้น เพื่อนำมาประกอบเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์อื่นๆของมหาวิทยาลัยในการออกแบบและจัดแผนแม่บทการพัฒนาที่ดิน ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาที่ต้องใช้ในการแก้ปัญหาอาจมีผลกระทบต่อการวางแผนของโครงการในระยะยาวได้และนอกเหนือจากนั้นค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น อาจจะมีผลกระทบเป็นอย่างยิ่งต่อข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

3. สภาพการตลาด จากเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่ได้จัดตั้งไว้ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำให้สามารถกำหนดแนวทางที่ใช้ประเมินสภาพการตลาดถึงความเหมาะสม และสภาพความเป็นไปได้ที่สอดคล้องกับสถาบันการศึกษาที่มีศักยภาพสูงในระดับนี้ ส่วนในแง่ของการประเมินแนวโน้มและอัตราการเจริญเติบโตในแต่ละกิจกรรมธุรกิจ จะทำให้เห็นถึงความเป็นไปได้ในกิจกรรมที่ควรดำเนินการภายในโครงการพัฒนาแห่งนี้ แต่ทั้งนี้ผลตอบแทนในที่นี่ไม่คำนึงถึงแต่เพียงกำไรอย่างเดียว แต่จะต้องมีการผสมผสานกับปัจจัยและกิจกรรมอื่นๆ ที่ถือว่าเป็นเรื่องสำคัญเช่นกัน อาทิเช่น ในแง่ของประเทศชาติ ประชาคมและสภาวะสังคม ดังได้มีการกำหนดไว้แล้วข้างต้น

เป็นที่คาดหวังว่า แผนแม่บทการพัฒนาซึ่งจะได้จัดทำขึ้นมาอย่างถูกต้องนี้ จะต้องสามารถแสดงให้เห็นถึง ผลประโยชน์และข้อดีในทันทีจากการจัดที่เหมาะสม และกลมกลืนระหว่างพื้นที่ส่วนกลาง และการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อแต่ละกิจกรรมธุรกิจต่อไป โดยที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างค่อยเป็นค่อยไปผสมผสานอย่างต่อเนื่อง จากความหนาแน่นของการใช้พื้นที่ที่ตึกอาคารเป็นพื้นที่ที่เปิดโล่งเพื่อกิจกรรมการสัญจรทางการ ในที่สุดนอกจากนั้นผลประโยชน์ที่มีได้เป็นไปโดยตรง แต่มีความสำคัญที่เท่าเทียมกันก็คือ การมีสภาพแวดล้อม และบรรยากาศที่ได้รับการออก

แบบอย่างเป็นระเบียบเรียบร้อยและสามารถแสดงให้เห็นถึง การลงทุนที่มั่นคงจาก รูปลักษณะที่สวยงาม ด้านการตลาด และความสามารถในการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง ต่างๆทางสภาพแวดล้อมได้

มาตรฐานและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

1. ลำดับความสำคัญของสภาวะทางสังคมและสภาพแวดล้อม หน่วยงานราชการต่างๆ ของกรุงเทพมหานครได้ร่วมกันพัฒนากำหนดรูปแบบกว้างๆ เกี่ยวกับการวางผังเมืองสามารถถือได้ว่าเป็นตัวปงชี้ที่สำคัญสำหรับนโยบายปัจจุบันของการพัฒนาโครงการต่างๆในกรุงเทพมหานคร โครงการของจุฬาลงกรณ์ตามแผนแม่บทนี้จะสามารถแสดงให้เห็นถึงโอกาสอันดีงาม ที่จะนำไปสู่ มาตรฐานการพัฒนาที่ดินในอนาคต สำหรับโครงการใหญ่ๆในกรุงเทพมหานครต่อไป

นอกจากนั้น ยังเป็นที่คาดหวังว่ามาตรฐานต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับสภาพคนในเมือง สภาพสังคม การสัญจร และการสภาพแวดล้อม จะมีมาตรฐานสูงขึ้นไปกว่าตามที่กฎหมายและ พระราชบัญญัติต่างๆกำหนดในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อจะเป็นตัวทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการ พิจารณาเพื่อปรับปรุงมาตรฐานต่างๆต่อไป

2. พื้นที่โล่ง จะมีการจัดสร้างขึ้นในลักษณะที่ บริเวณด้านหน้าตึกอาคาร ขอบเขต อาคารรวมทั้งสถานที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณสนามหญ้า พลาซ่า ทางเดิน สวนหย่อม จะก่อให้เกิดส่วนต่อเนื่องเพื่อยึดเชื่อมโยงโครงการทั้งหมดเข้าด้วยกัน ส่วนการควบคุมความปลอดภัยและการ เข้า-ออกสถานที่ จะต้องสามารถจัดทำได้โดยไม่ให้ระบบทางกายภาพที่ชัดเจน เช่น รั้วกัน หรือกำแพง แต่อาจกระทำในลักษณะของการยกกระดานพื้นดิน เนินดิน หรือพืชพันธุ์หนาแน่นเพื่อ ปกป้องอาณาเขตของแต่ละกิจกรรมที่ต่างกัน

3. ขอบเขตอาณาบริเวณ จะได้รับการออกแบบและกำหนดในแผนแม่บทการพัฒนาโดยรวม ทั้งนี้โดยจัดตามอัตราส่วนพื้นที่ต่อจำนวนชั้น (Floor Area Ratio - FAR) อัตราพื้นที่โล่ง และความหนาแน่นของประชากร ซึ่งจะเป็เครื่องปงชี้ถึงความหนาแน่นหรือการขยายตัวของ การพัฒนา จากการจัดการในลักษณะนี้จะแสดงให้เห็นถึง ผลประโยชน์ที่เด่นชัดและความหลากหลายซึ่งแปรเปลี่ยนต่างๆ เพื่อเน้นจุดสังเกตหลักๆและอาคารการก่อสร้างต่างๆได้เป็นอย่างดี

4. รั้วกำหนดความสูง จะแปรเปลี่ยนตามสภาพแวดล้อมและกิจกรรมอาคารทั้งหมดใน โครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความน่าสนใจและหลากหลายยิ่งขึ้น ซึ่งจากกลไกข้อกำหนด

ความสูงนี้จะเป็นวิถีทางที่สามารถควบคุมเส้นทางเดิน มุมมอง การเบียดบังแสงและสภาพแวดล้อมโดยรวมได้เป็นอย่างดี

5. การจราจร ทั้งผู้เดินเท้าและยานพาหนะจะต้องมีการกำหนดและแบ่งแยกอย่างชัดเจน เพื่อกำหนดบริเวณที่ปลอดภัยไม่ปะปนในทุกๆบริเวณตลอดทั้งโครงการ ซึ่งสามารถกระทำได้โดยการใช้วัสดุปูทางที่แตกต่างกัน รูปแบบเส้นทางรถยนต์ และไฟจราจร จะกำหนดไว้เพื่อให้เกิดความสะดวกปลอดภัย และอยู่ในความควบคุมของผู้อยู่อาศัย สาธารณชน และการให้บริการแก่ยานพาหนะทั่วไป ความจำเป็นของการที่ยานพาหนะเข้า-ออก จะถูกจำกัดได้โดยการใช้ระบบขนส่งมวลชนภายในโครงการ เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนาดย่อม เพื่อนำส่งมวลชนเข้าตามแนวเส้นทางเดินกลาง หรือตามอาณาบริเวณโดยรอบของโครงการ ในทำนองเดียวกันการจัดกิจกรรมให้บริการด้านขนส่งสินค้าเป็นกลุ่ม โดยมีตำแหน่งขนถ่ายสินค้าหลักๆกระจายทั่วยุไปตามรอบโครงการ ซึ่งจะสามารถจำกัดการเคลื่อนที่ของรถบรรทุกขนาดใหญ่ในโครงการได้เป็นอย่างดี

6. สภาพแวดล้อม การคำนึงถึงสภาพแวดล้อมเป็นสิ่งที่สำคัญอย่างยิ่ง ในการออกแบบของระบบสาธารณูปโภค ระบบการให้บริการ การบริการสาธารณชน และข้อแนะนำการใช้บริการทั่วไป สำหรับผู้เช่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่ในแผนควบคุมการพัฒนา (Development Control Plan - DCP) ซึ่งได้จัดเตรียมโดยคณะผู้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนา ที่ต้องระบุข้อผูกมัดของผู้เช่าอาศัยในอนาคต ในการที่จะต้องใช้วัสดุและระบบซึ่งมีความก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยีเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับแนวความคิดในการที่จะนำบดน้ำเสีย สำหรับนำกลับมาใช้เป็นครั้งที่สอง อาทิเช่น ใช้ในการจัดสวน การชะล้างทำความสะอาด เป็นต้น รวมทั้งการใช้ระบบเพื่อประหยัดพลังงานโดยรวมของอาคาร ตลอดจนการควบคุมและจำกัดการใช้เสียงจากเครื่องมือก่อสร้างในอนาคต สามารถกล่าวได้ว่า ความตั้งใจโดยรวมซึ่งจะได้ขยายความในรายละเอียดยิ่งขึ้นในเอกสารแผนกลยุทธ์การพัฒนา จะต้องมีการระบวงแผนมาตรฐานการออกแบบและกำหนดวัตถุประสงค์ในเอกสารการจัดทำแผนแม่บทอย่างชัดเจน พร้อมทั้งยังต้องสามารถนำเรื่องดังกล่าวมาแปลงเป็นรอบข่ายด้านเทคนิค เพื่อใช้ควบคุมการพัฒนาพื้นที่นี้ต่อไป

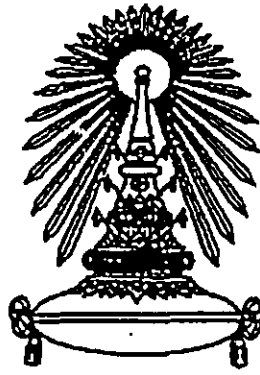
7. กำหนดระยะเวลา การกล่าวอ้างถึงกำหนดระยะเวลาของโครงการนั้นจะมีจุดมุ่งหมายอยู่ 2 ประการด้วยกัน คือ เป็นวัตถุประสงค์หลักที่เร่งด่วนอย่างยิ่ง เพื่อที่จะให้การวางแผนแม่บทนี้สำเร็จลงภายในระยะเวลาที่จำกัด แต่ทั้งนี้ ก็ได้มีความประสงค์ใดที่จะจำกัดรอบข่ายของการพัฒนาทางด้านเทคนิค หรือก่อให้เกิดผลเสียหายต่อคุณภาพของแผนแม่บทที่จะได้จัดทำขึ้นแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ ในขณะเดียวกันก็จะต้องไม่มีการเจรจาหรือกระทำการตกลงใดที่จะให้ โครงการนี้

ล่วงหน้ากำหนดเวลา ซึ่งถือได้ว่า เป็นข้อยุติและเป็นภาระผูกพันของทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้จึงได้ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญที่สุด เมื่อผ่านพ้นจากขั้นตอน การออกแบบ และจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาแล้ว สิ่งที่สำคัญลำดับต่อมาคือ จะต้องมีการคำนึงถึงปัญหา ด้านกำหนดระยะเวลาของการเริ่มดำเนินแผนการพัฒนาพื้นที่ของโครงการ ดังได้กล่าวไว้แล้วข้างต้นในหัวข้อลำดับระยะเวลาการเช่า แรงผลักดันที่เกิดขึ้นในกรณีนี้ เพื่อให้แผนแม่บทการพัฒนา ประสบความสำเร็จในที่สุด จะเกิดจากหลักข้อเท็จจริงของภาระข้อผูกพันของผู้เช่าและความแปรปรวนด้านการตลาด ซึ่งทั้งสองสิ่งนี้จะต้องได้รับการทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้ และตอบสนองอย่างดีเยี่ยมในระหว่างการออกแบบพัฒนาแผนแม่บทด้วย ในการจัดทำแผนแม่บทที่ สมบูรณ์พร้อมในระดับสากล แผนแม่บทจะต้องสามารถมีความยืดหยุ่นที่เพียงพอเพื่อตอบสนอง ต่อความต้องการของตลาดในหลายรูปแบบ รวมถึงสภาพการเปลี่ยนแปลง ความก้าวหน้าทาง เทคโนโลยี และความแปรปรวนทางการเมือง และด้านการเงิน ซึ่งถ้าในช่วงระยะเวลาของโครงการพัฒนานานเท่าไร ยิ่งต้องได้ทีมออกแบบแผนแม่บทที่มีประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อป้องกัน และ เตรียมการเมื่อสำหรับการแก้ปัญหาของความแปรปรวนในอนาคตต่อไป

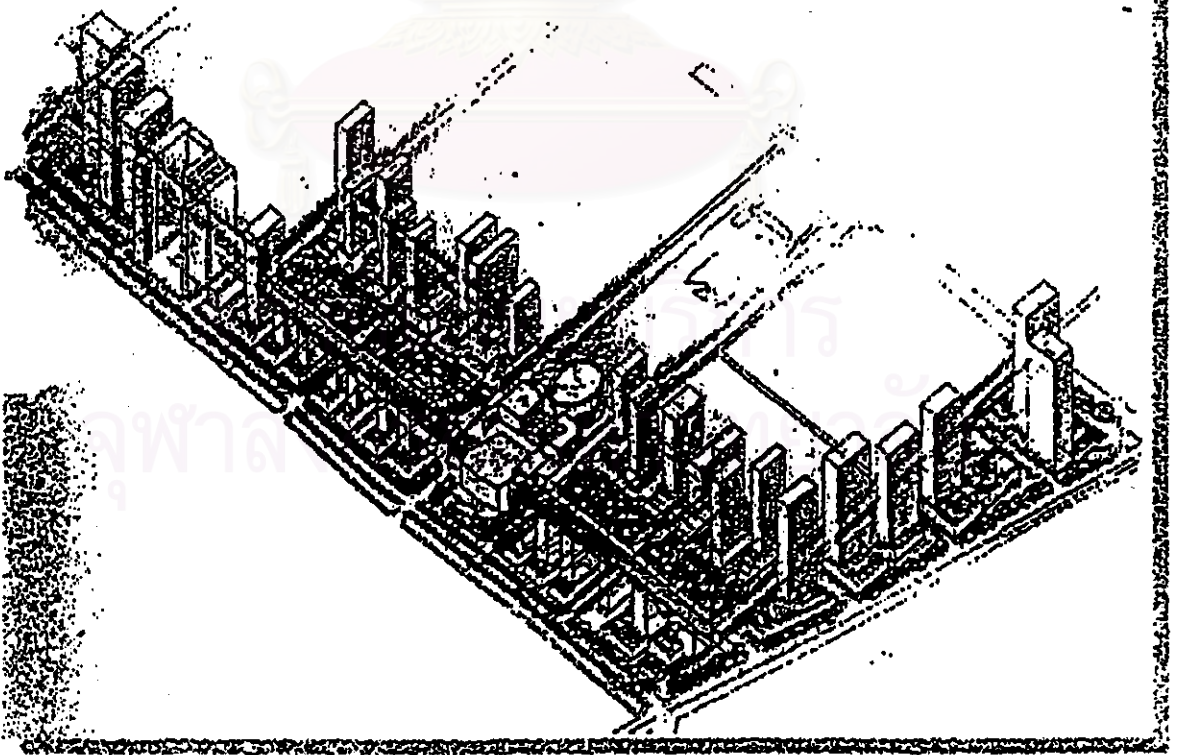
ดังนั้นมหาวิทยาลัยได้ทำสัญญากับกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco Ltd. เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2539 ในระหว่างการดำเนินการได้มีการ แก้ไขสัญญาเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2540 โดยเปลี่ยนคู่สัญญากลุ่มบริษัทเหลือเพียง 2 บริษัท คือ Villes Nouvelles De France (VNDF) และ Tesco Ltd. ทั้งนี้ภายใต้การกำกับดูแลของ บริษัท โบวิต ดีเวลลอปเม้นท์คอนซัลแทนส์ จำกัดและคณะกรรมการของมหาวิทยาลัย รวมระยะเวลาการดำเนินการจัดทำแผนแม่บท 14 เดือน (12 มิถุนายน 2539 – 19 กรกฎาคม 2540) ผู้จัดทำแผนแม่บทนำเสนอรายงานการศึกษาแผนแม่บทฉบับสมบูรณ์ให้แก่มหาวิทยาลัยเป็นระยะๆ ตาม สัญญาและอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาในรายละเอียดมาโดยตลอดจนวันสุดท้าย การส่งมอบงาน พร้อมนำเสนอ (Presentation) เสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2541

3. ขั้นตอนที่ 3

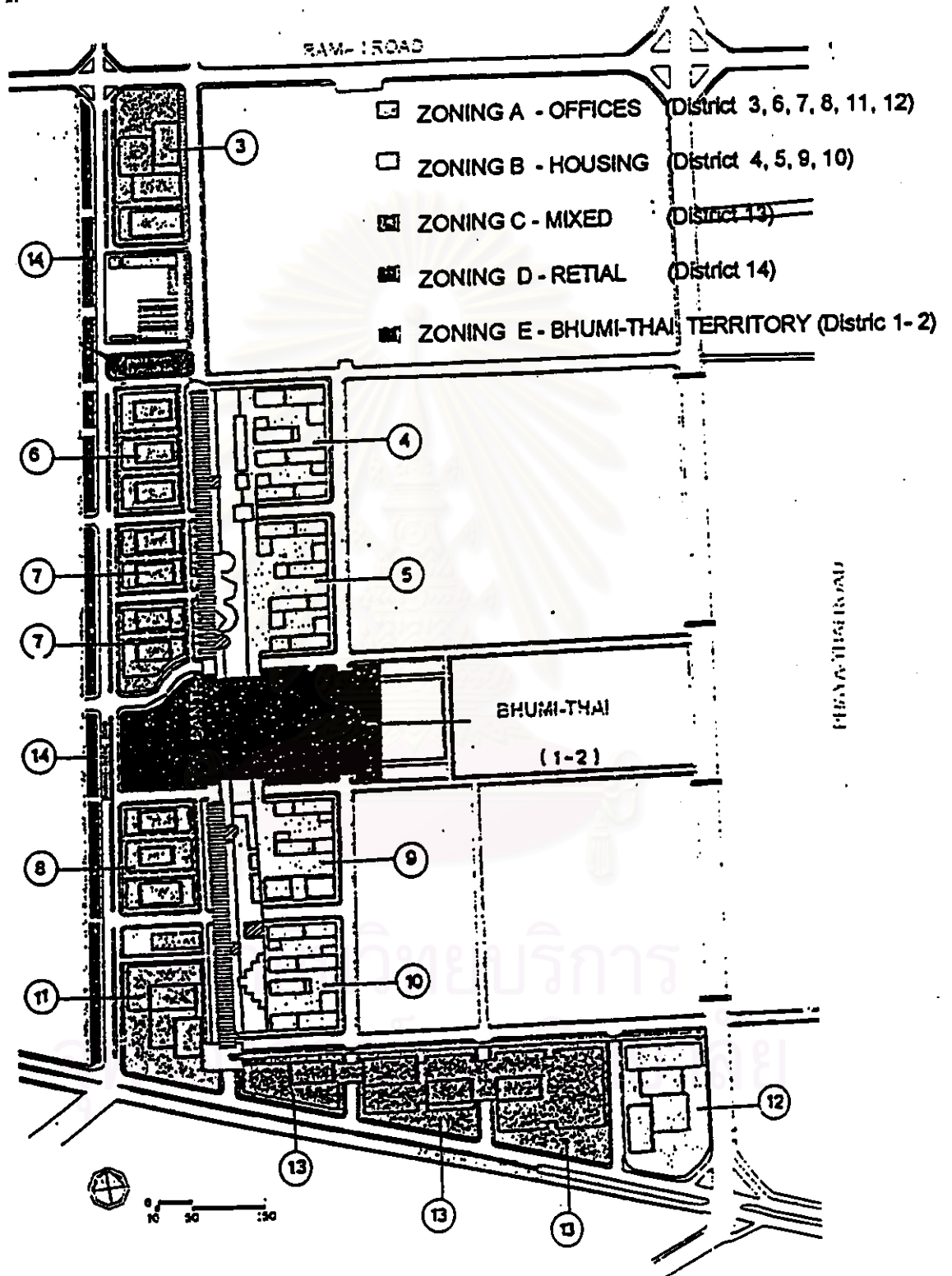
การจัดการผู้ลงทุนพัฒนาที่ดิน หลังจากมหาวิทยาลัยได้ตรวจรับงานโครงการจัดทำแผนแม่บท (Master Plan) แล้ว คณะทำงานของมหาวิทยาลัยยังคงมีหน้าที่ดำเนินการในรายละเอียดต่อไป



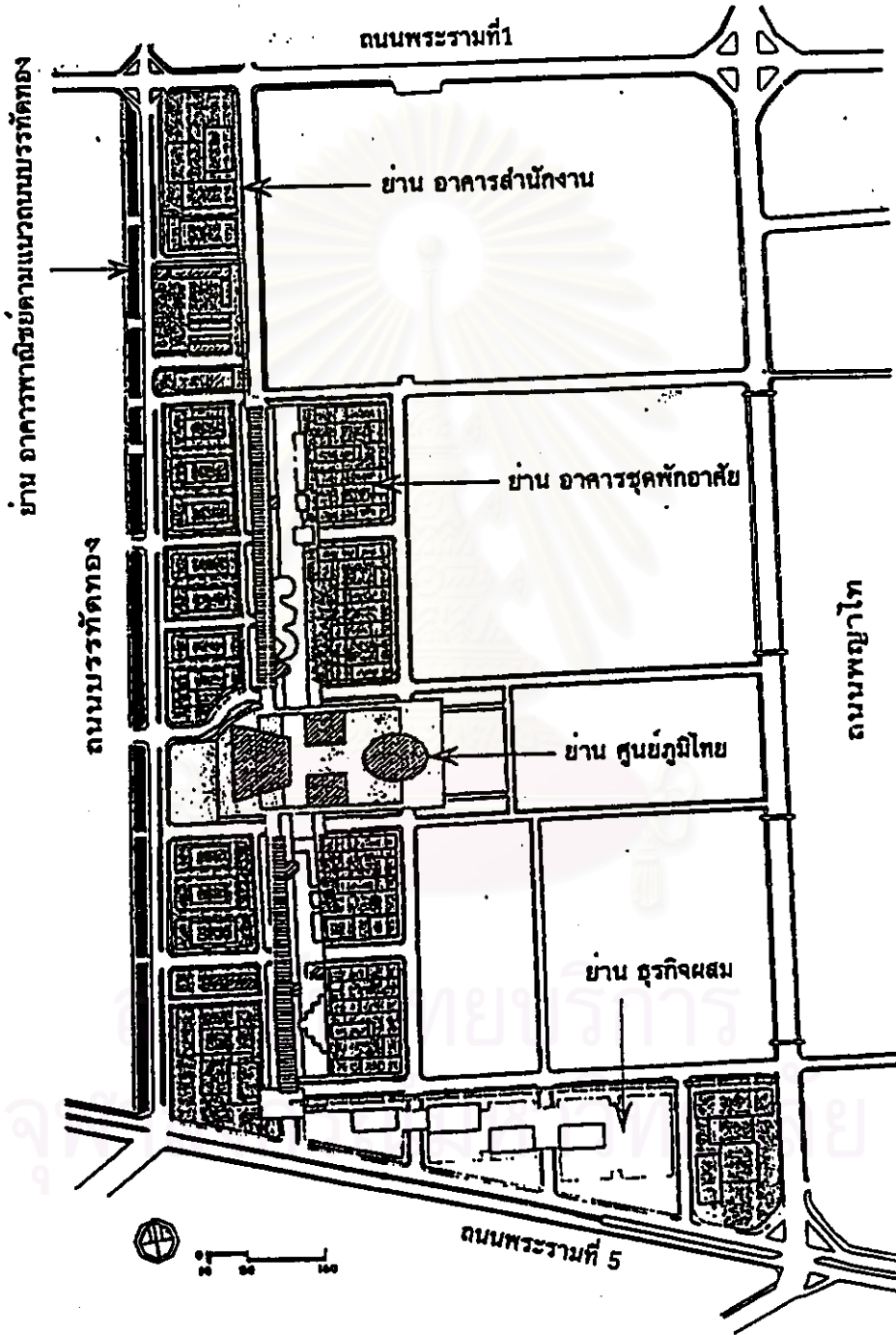
*Commercial Zone Development Masterplan
for
Chulalongkorn University*



แผนที่ 3.3 แสดงแผนแม่บท (Master Plan) บริเวณเขตพาณิชย์ของจุฬาฯ



แผนที่ 3.4 แสดงองค์ประกอบในโครงการแผนแม่บท (Master Plan)



แผนที่ 3.5 แสดงย่านการพัฒนาในโครงการแผนแม่บท (Master Plan)