

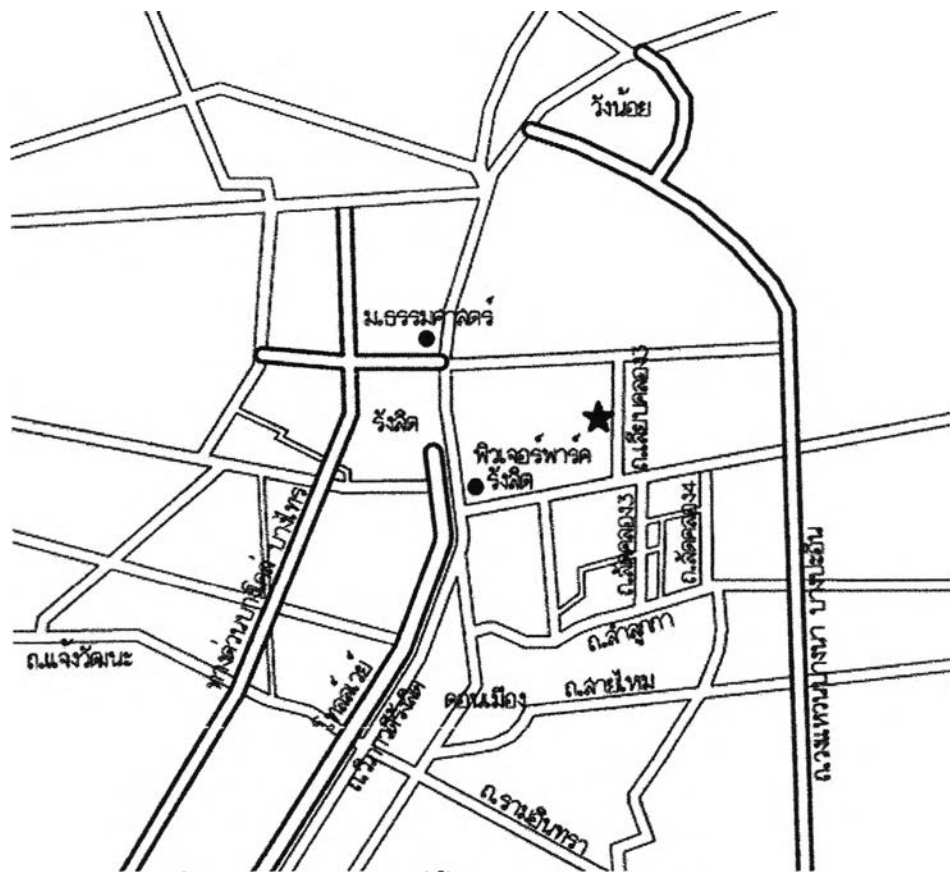
บทที่ 3

สภาพทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา

การวิจัยในครั้งนี้ ได้กำหนดให้โครงการบ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 จังหวัดปทุมธานี เป็นหมู่บ้านกรณีศึกษา เนื่องจากเป็นบ้านมีราคาขาย เริ่มต้น 2,399,000 บาท และมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น เกี่ยวกับโครงการบ้านวรารักษ์ ดังนี้

3.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

โครงการบ้านวรารักษ์ รังสิตคลอง3 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองสาม อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร (เขตดอนเมือง) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือประมาณ 26 กิโลเมตร การเดินทางโดยรถยนต์ มีถนนคอนกรีตเสริมเหล็กสายหลักที่ใช้ในการคมนาคม คือถนนมอเตอร์เวย์ ถนนพหลโยธิน



รูปที่ 3.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการวรารักษ์ รังสิต คลอง 3

การใช้ที่ดินภายในเขตตำบลคลองสามส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โครงการที่สำคัญได้แก่โครงการหมู่บ้านเอื้ออาทร , หมู่บ้านพฤษภา 9,11,13 , หมู่บ้านวราภักษ์ , หมู่บ้านภัสสร 1,2 , หมู่บ้านชัยพฤษ , หมู่บ้านพงศกร , หมู่บ้านราชพฤษ , หมู่บ้านศุภลักษณ์ , หมู่บ้านทรัพย์สำราญ , หมู่บ้านแก้วแสน , หมู่บ้านเกษมสันต์ , หมู่บ้านเมืองแก้วมณี , หมู่บ้านคันทรี่การ์เด้น , หมู่บ้านเพชรอำไพ และสวนสายธาร

3.2 ข้อมูลโครงการกรณีศึกษา

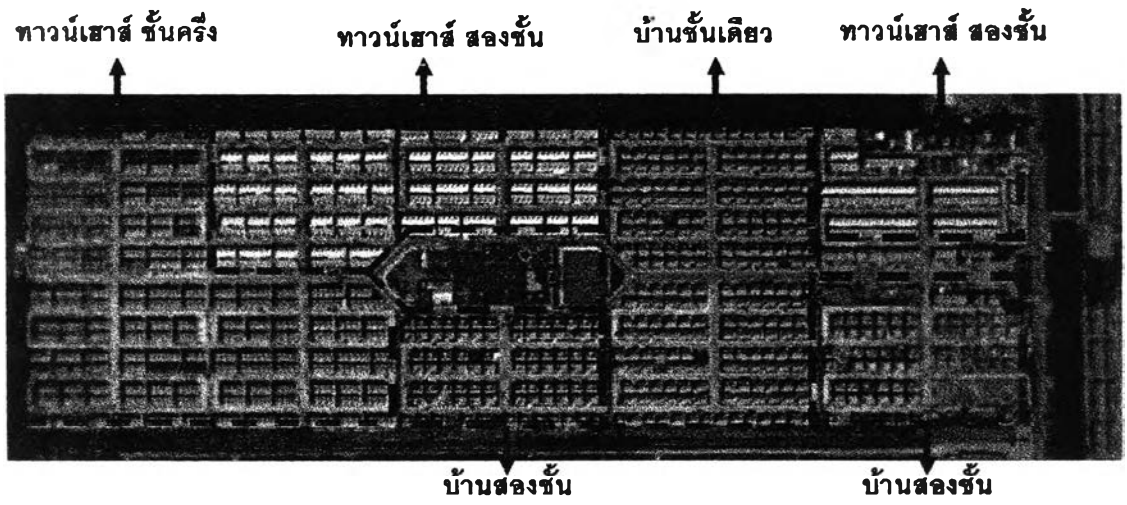
ชื่อโครงการ	:	โครงการบ้านวราภักษ์ ริงสิต คลอง 3
เจ้าของโครงการ	:	บริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ตำแหน่งที่ตั้ง	:	ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ขนาดที่ดิน	:	217 ไร่ 0 งาน 98 ตารางวา
ช่วงเวลาที่พัฒนาโครงการ:	:	2545(เฉพาะบ้านสองชั้นซึ่งสร้างขึ้นเป็นลำดับท้ายสุด)
โครงการประกอบด้วย	:	1,763 แปลง

ตารางที่ 3.1 แสดงประเภทของบ้านในโครงการ ราคา และจำนวนแปลง

ประเภทบ้าน	ราคามาตรฐาน : หน่วย	จำนวน
อาคารพาณิชย์		40
ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	523,300	231
ทาวน์เฮาส์ชั้นครึ่ง	670,000	237
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	720,000	811
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1,343,000	230
บ้านเดี่ยวสองชั้น	2,399,000	182

ส่วนสาธารณูปโภค

- สวนสาธารณะ 1 แปลง เนื้อที่ 2,771 ตารางวา
- สวนหย่อม จำนวน 11 แปลง เนื้อที่ 1,176.71 ตารางวา
- ที่พักรยะ 1 แปลง เนื้อที่ 25 ตารางวา
- บ่อบำบัดน้ำเสียรวมในโครงการ จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ 221.33 ตารางวา
- โรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 800 ตารางวา
- ถนนภายในโครงการ และช่องว่างระหว่างแปลง , ที่จอดรถ จำนวน 10 แปลง เนื้อที่ 26,789.84 ตารางวา



รูปที่ 3.2 แสดงตำแหน่งประเภทบ้านในผังบริเวณ



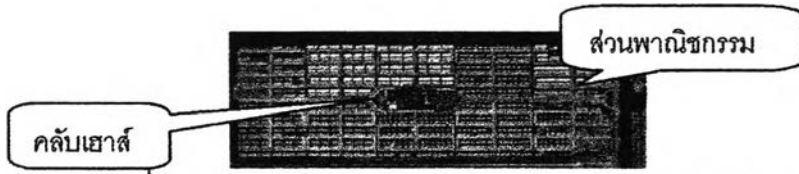
รูปที่ 3.3 แสดงทัศนียภาพจากด้านหน้าโครงการ



รูปที่ 3.4 แสดงป้ายโครงการ



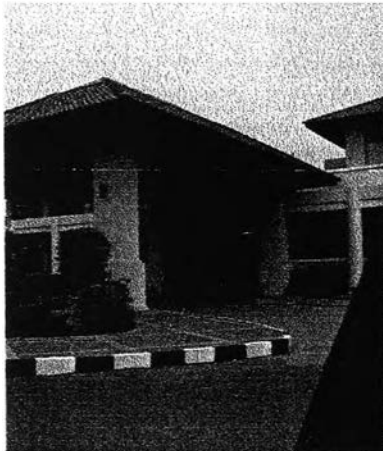
รูปที่ 3.5 แสดงสภาพถนน หน้าโครงการ



รูปที่ 3.6 มังแสดงตำแหน่งคลับเฮาส์ และส่วนพานิชยกรรม



รูปที่ 3.7 แสดงพื้นที่ส่วนพานิชยกรรมภายในโครงการ



รูปที่ 3.8 แสดงทางเข้าคลับเฮาส์



รูปที่ 3.9 แสดงคลับเฮาส์ ของโครงการ



รูปที่ 3.10 ผังแสดงตำแหน่งโรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่น และบ่อน้ำ



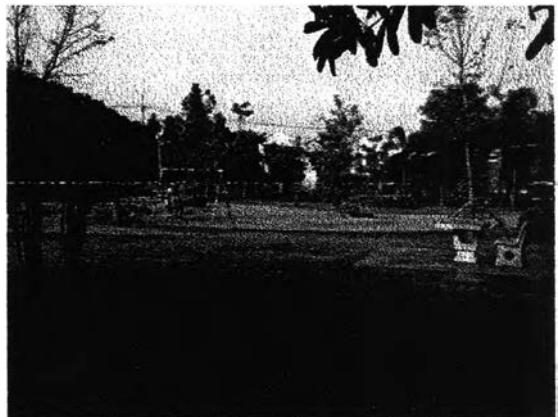
รูปที่ 3.11 แสดงโรงเรียนอนุบาล ในโครงการ



รูปที่ 3.12 แสดงบ่อน้ำในโครงการ



รูปที่ 3.13 แสดงสภาพ ถนนหลักภายในหมู่บ้าน

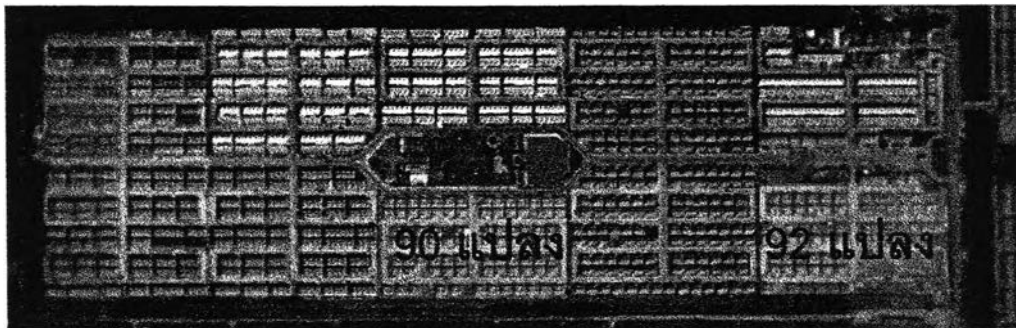


รูปที่ 3.14 แสดง สนามเด็กเล่น

3.3 การวางผังโครงการบ้านวรารักษ์ รังสิตคลอง 3

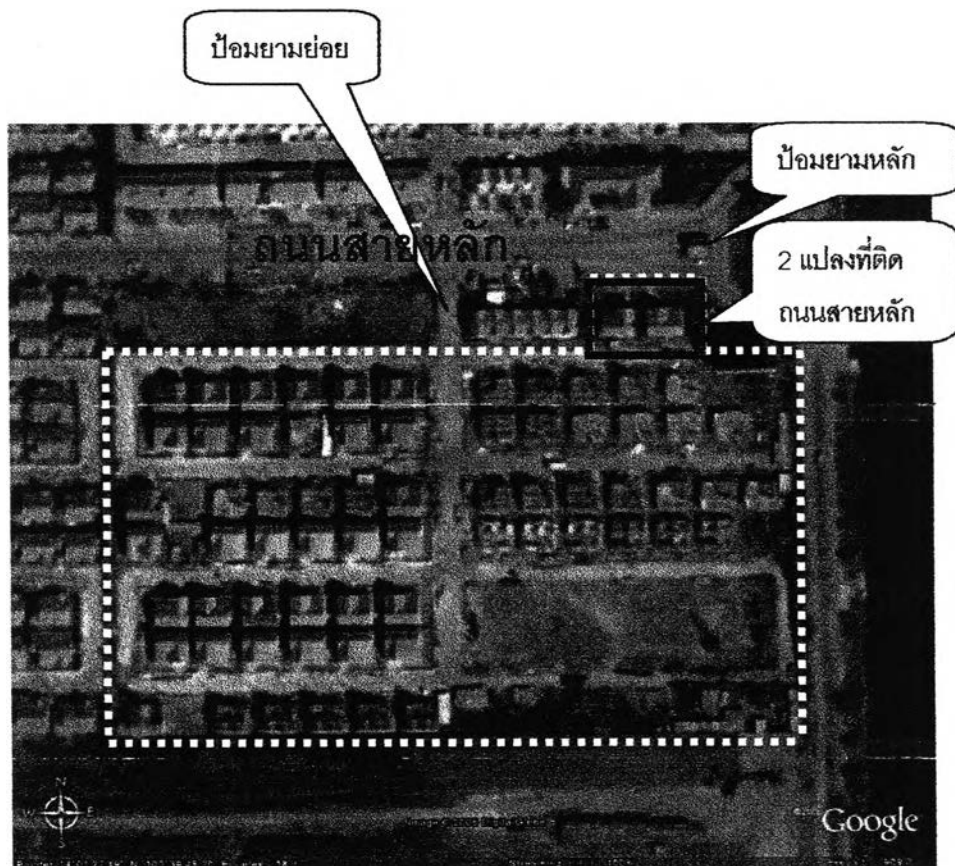
แนวคิดในการวางผังบริเวณ

มีสวนล้อมกลุ่มบ้าน และระบบรักษาความปลอดภัย 2 ชั้น (Double Securities)



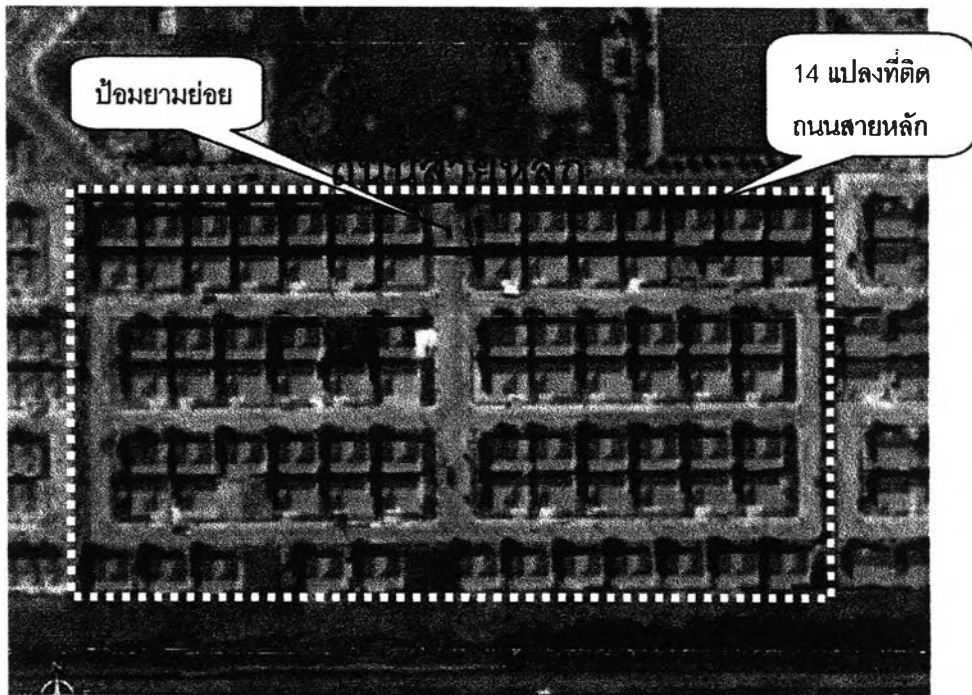
รูปที่ 3.15 ผังบริเวณแสดงตำแหน่งบ้านสองชั้น ในโครงการบ้านวรารักษ์ รังสิตคลอง 3

การวางผังบริเวณของหมู่บ้าน มีการแบ่งพื้นที่สำหรับสร้างบ้านเดี่ยวสองชั้นซึ่งมีทั้งหมด 182 แปลง ไล่สองส่วน ส่วนแรก 92 แปลง และส่วนที่สอง 90 แปลง โดยมีผู้ที่ซื้อที่ดินแปลงคู่ จำนวน 10 ราย จึงมีบ้านทั้งหมด 171 หลัง



รูปที่ 3.16 แสดงผังบริเวณ บ้านเดี่ยวสองชั้น ส่วนแรก จำนวน 92 แปลง

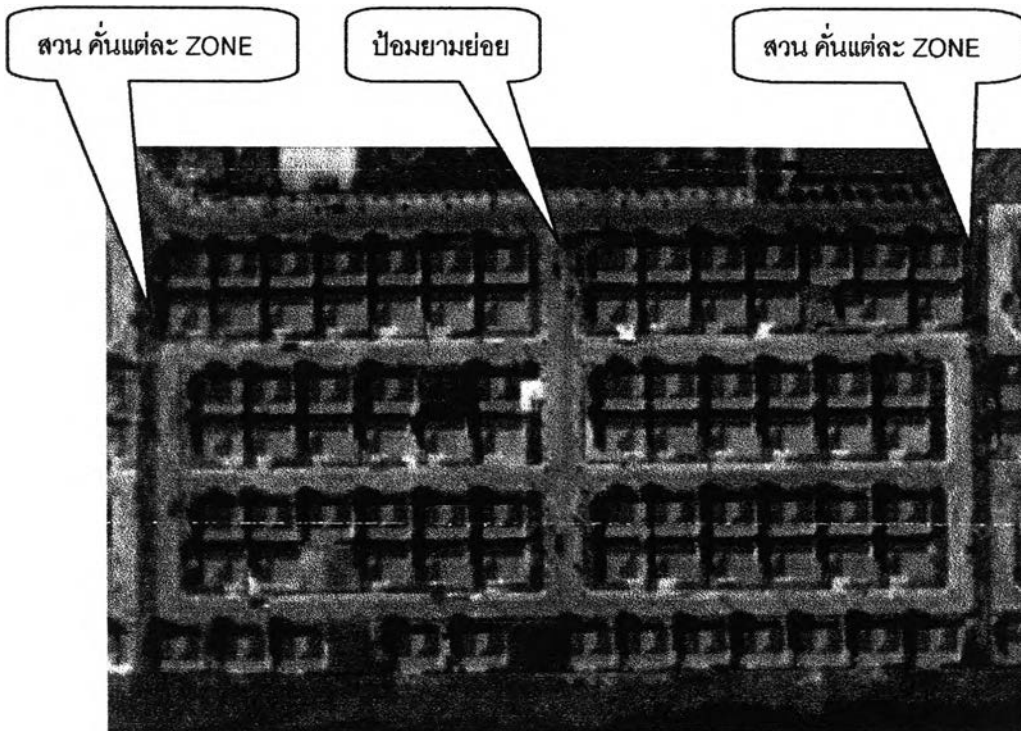
บ้านในส่วนแรกมีจำนวนทั้งสิ้น 92 แปลง มีจำนวน 2 แปลง ที่เข้าถึงได้จากถนนสายหลักของโครงการ ส่วนอีก 90 แปลง ต้องผ่านป้อมยามย่อยก่อน



รูปที่ 3.17 แสดงผังบริเวณบ้านเดี่ยวสองชั้น ส่วนที่สอง จำนวน 90 แปลง

บ้านในส่วนที่สอง มีจำนวน 90 แปลง โดยมี 14 แปลงที่เข้าจากถนนสายหลักของโครงการ ส่วน 76 แปลงที่เหลือ ต้องผ่านป้อมยามย่อยก่อน

การวางผังตามแนวคิด Double Securities ด้วยการมีป้อมยามก่อนเข้าโครงการ และป้อมยามดูแลแต่ละส่วนย่อย โดยกันแต่ละส่วนออกจากกันด้วยสวนหย่อม



รูปที่ 3.18 แสดงผังกลุ่มบ้านแต่ละส่วน

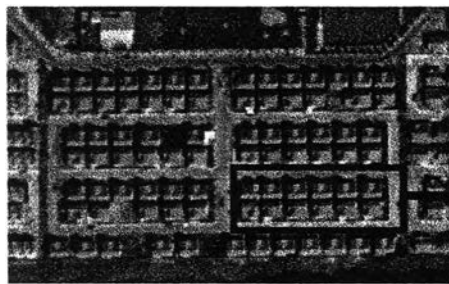


รูปที่ 3.19 แสดงป้อมยามย่อยของแต่ละส่วน ภายในหมู่บ้าน



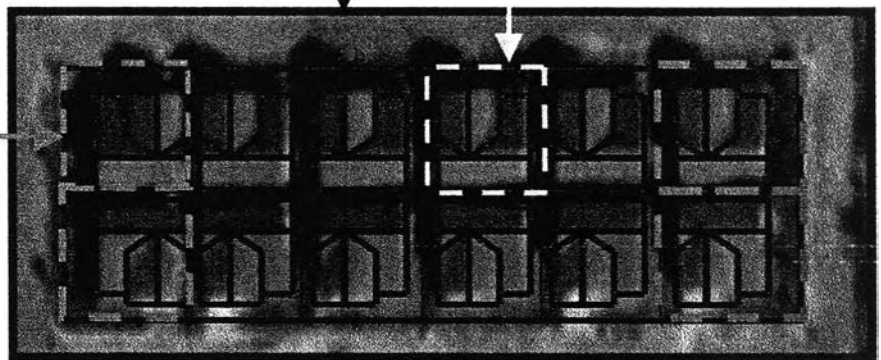
รูปที่ 3.20 แสดงสวนหย่อมที่กันแต่ละส่วนออกจากกัน

ลักษณะการวางบ้านในแปลงที่ดิน และขนาดแปลงที่ดิน

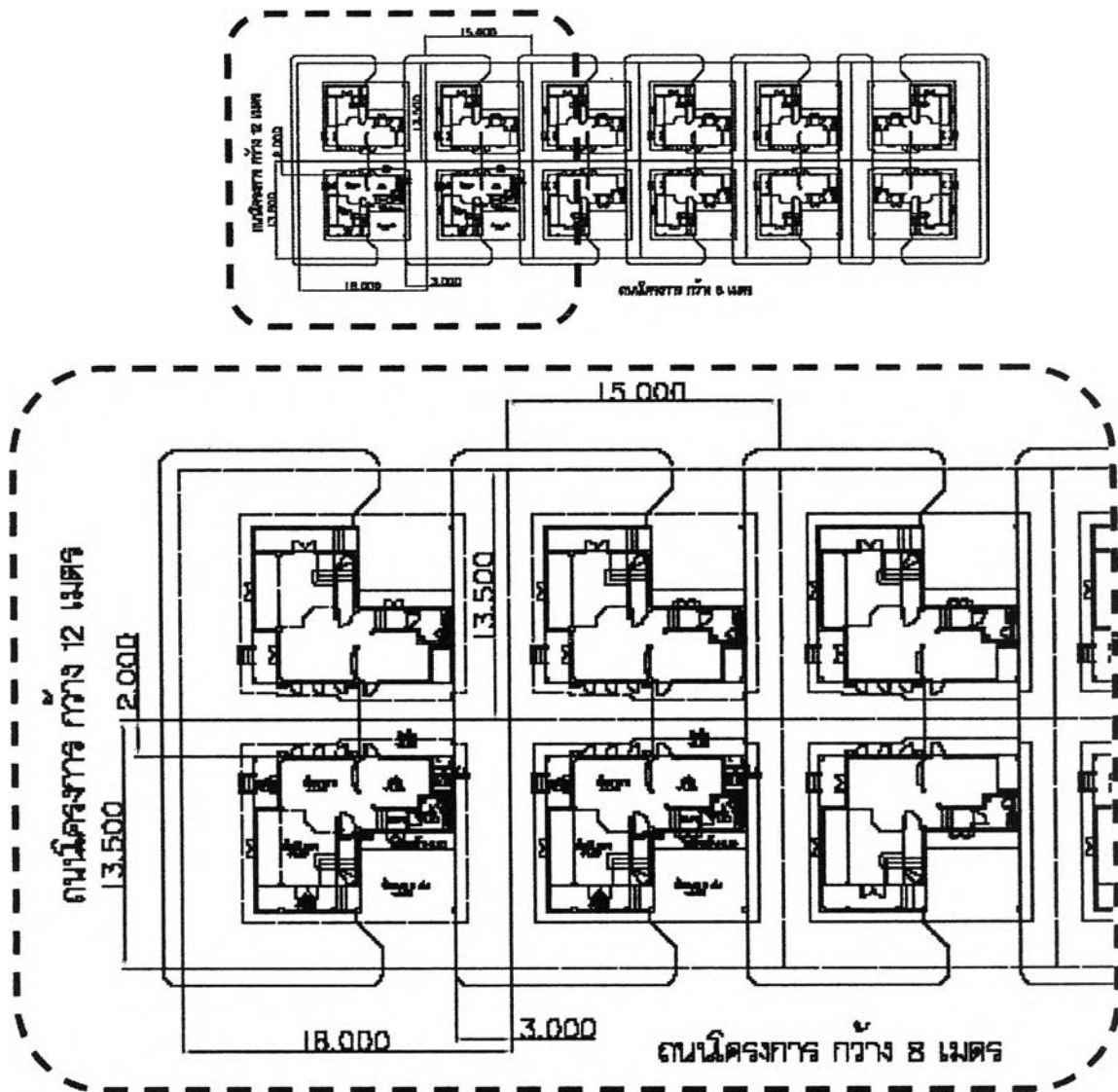


แปลงกลาง มีขนาดที่ดิน
50 ตารางวา

แปลงหัวมุมมีขนาดที่ดิน
60 ตารางวา



รูปที่ 3.21 แสดงการวางตำแหน่งบ้านในแปลงที่ดิน



รูปที่ 3.22 แสดงทิศทาง และตำแหน่งการวางบ้าน ในแปลงที่ดิน

แปลงธรรมดา มีขนาดแปลงที่ดินขนาด 13.50 x 15.00 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 50 ตารางวา (200 ตารางเมตร) พื้นที่อาคารคลุมดินมีขนาด 120 ตารางเมตร คิดเป็น Building Coverage Ratio 60% มีส่วนที่เป็นที่ว่าง ไม่มีสิ่งก่อสร้างที่คิดเป็นอาคาร อยู่ 40 % ตำแหน่งบ้าน วางอยู่ กลางที่ดิน

บ้านแปลงหัวมุมมีขนาด 13.50 x 18.00 เมตร พื้นที่ 60 ตารางวา ซึ่งติดถนนสองด้าน จะ หันด้านระเบียบ ไปยังถนนด้านข้าง มีพื้นที่อาคารคลุมดิน 120 ตารางเมตร คิดเป็นคิดเป็น Building Coverage Ratio 50 % และมีพื้นที่ว่างปราศจากส่วนของอาคาร 50 % ตำแหน่งบ้าน ค่อนไปทางที่ติดกับเพื่อนบ้านให้เหลือระยะด้านติดถนนด้านข้างมากกว่า

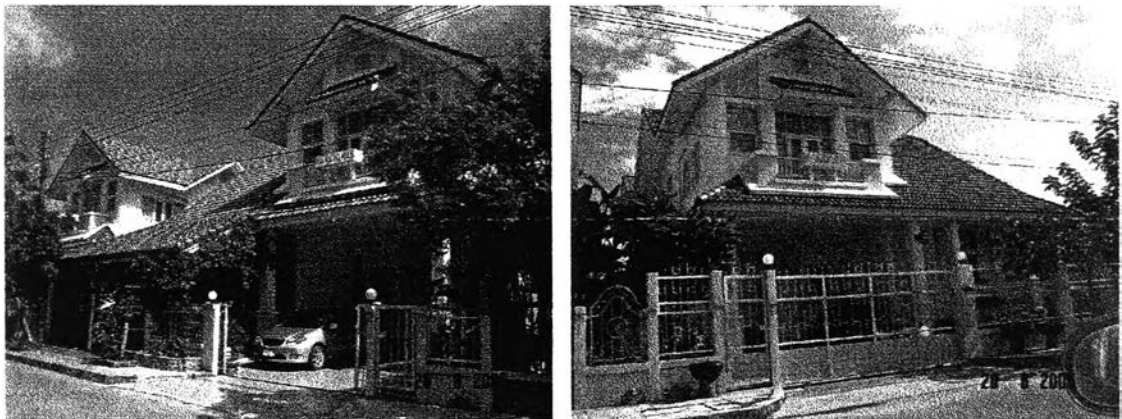
3.4 แนวความคิดในการออกแบบบ้าน

มีการออกแบบบ้านที่ให้ความรู้สึก โปร่ง โล่ง ด้วยฝ้าเพดาน slope ทางโครงการตั้งใจ ออกแบบบ้านเพื่อป้องกันเกิดการต่อเติม โดยการเว้นระยะด้านหลังและด้านข้าง จากเขตที่ดิน 2 เมตร ซึ่งเป็นระยะน้อยที่สุดที่สามารถเปิดช่องเปิดได้ ตามข้อกำหนดทางกฎหมาย และไม่มีการบริการเกี่ยวกับการออกแบบ และก่อสร้างส่วนต่อเติมใดๆ

3.5 รูปแบบบ้าน



รูปที่ 3.23 แสดงทัศนียภาพของบ้านวารรักษ์ รั้งสิตคลอง 3 จากแผ่นโฆษณา

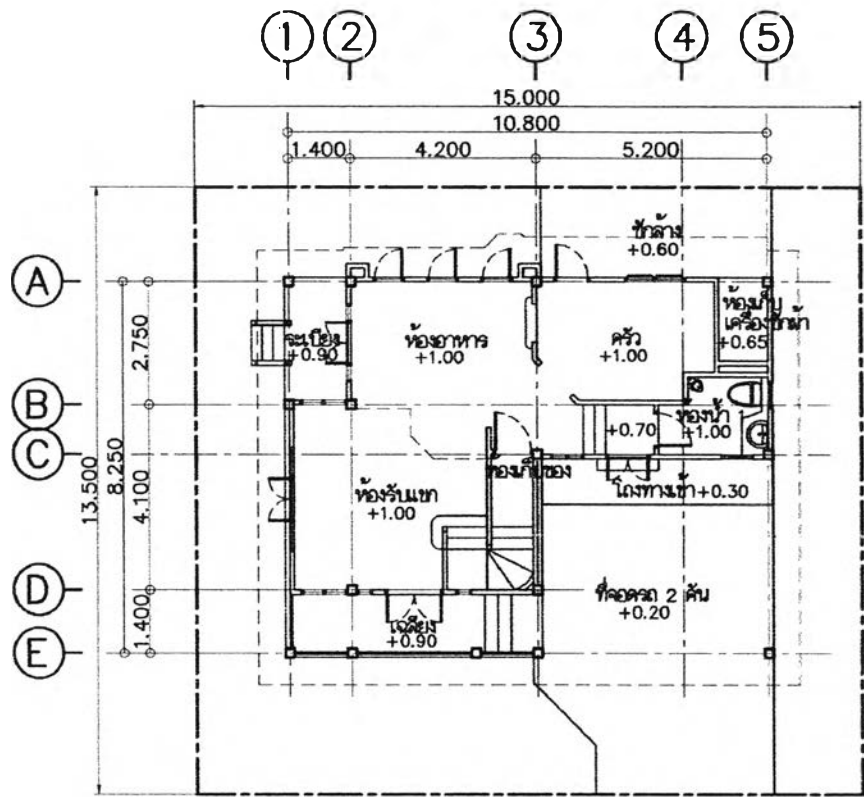


รูปที่ 3.24 – 25 แสดงภาพถ่ายบ้านจากสถานที่จริง

3.6 ตำแหน่งบ้านในแปลงที่ดิน

ตำแหน่งบ้านอยู่กลางที่ดิน โดยมีระยะจากผนังบ้านด้านหลังถึงกำแพงกว้าง 2.00 เมตร ด้านข้าง 2.00 เมตร และระยะจากริมเฉลียงถึงรั้วด้านหน้า กว้าง 3.00 เมตร

3.7 ผังพื้นบ้านมาตรฐาน
 ผังพื้นชั้นล่าง



ผังพื้นชั้น 1

รูปที่ 3.26 แสดงผังพื้นชั้นล่าง

ขนาดพื้นที่ใช้งานของชั้นล่าง

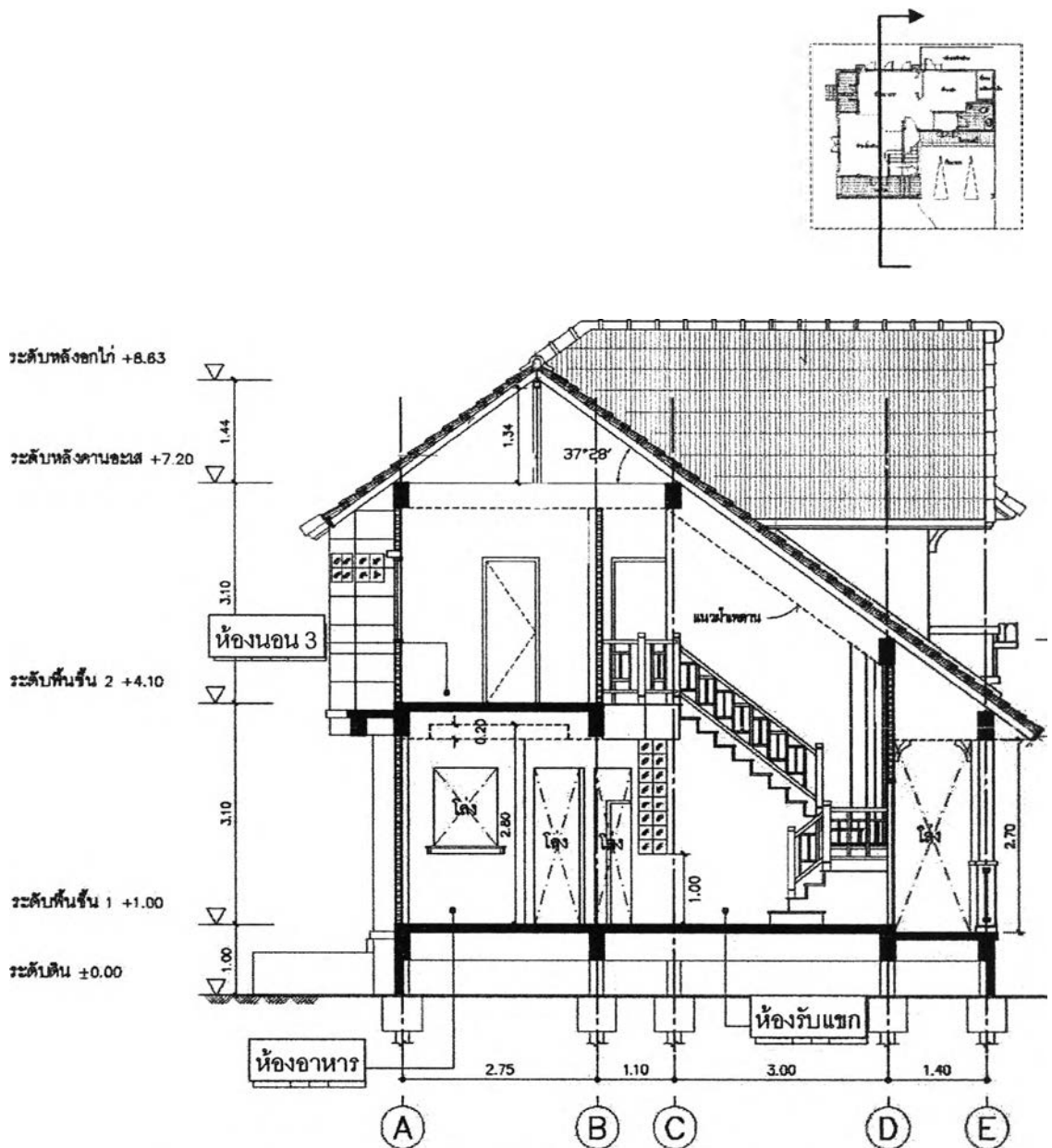
ตารางที่ 3.2 แสดงประเภทและขนาดพื้นที่ใช้งานของผังพื้นชั้น 1

พื้นที่		ขนาด (ตร.ม.)
พื้นที่ภายนอก	โถงทางเข้า	5
	ที่จอดรถ 2 คัน	18
	เฉลียง	8
	ซักล้าง	10
	ระเบียง	4
พื้นที่ภายใน	ห้องเครื่องซักผ้า	2
	ห้องรับแขก	21
	ห้องอาหาร	12
	ครัว	10
	ห้องเก็บของ	2
	ห้องน้ำ 1	4

ลักษณะการจัดผังพื้นที่

พื้นที่ห้องรับแขก ห้องอาหาร และโถงบันได โลงต่อเนื่องไปถึงโถงทางเข้าห้องนอน ที่ชั้น 2 (มีลักษณะเป็น open plan)

ห้องรับแขก มีพื้นที่ซ้อนทับกับโถงบันไดขึ้นชั้นสอง มีลักษณะเป็นห้องเพดานสูง (ฝ้าเพดานลาดเอียงตามความชันของหลังคาชั้นสอง พื้นที่ต่อเนื่องกับห้องอาหาร (พื้นระดับเดียวกัน และไม่มีผนังกัน) มีประตูออกสู่เฉลียงหน้าบ้าน



รูปที่ 3.27 แสดงรูปตัดทางขวาง ให้เห็นห้องรับแขกที่เป็นห้องเพดานสูง



รูปที่ 3.28 แสดงทัศนียภาพห้องรับแขก Double Volume
(มุมมองจากโถงทางเดินชั้นบน)

ห้องครัว มีช่องหน้าต่างบานเกล็ดกระจก กว้าง 1.20 เมตร และมีประตูเปิดออกสู่บริเวณชักร้าง มีลักษณะแบบครัวฝรั่ง โดยการเชื่อมต่อกับห้องอาหารเป็นช่องหน้าต่างรับส่งอาหารโค้งสูงจากพื้น 0.80 เมตร กว้าง 1.00 เมตร และ ช่องประตูโค้ง (ไม่มีบานประตู) พื้นระดับเดียวกับห้องอาหารและห้องรับแขก



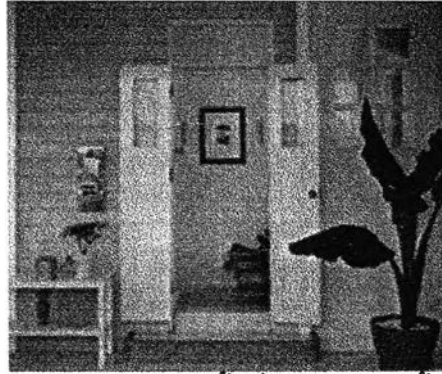
รูปที่ 3.29 แสดงลักษณะห้องครัว มีช่องประตู
และช่องหน้าต่างส่งอาหาร

ที่วางเครื่องซักผ้า อยู่ติดกับห้องครัว มีลักษณะเป็นชอกแคบลึก กว้าง 1.00 เมตร ลึก 2.00 เมตร

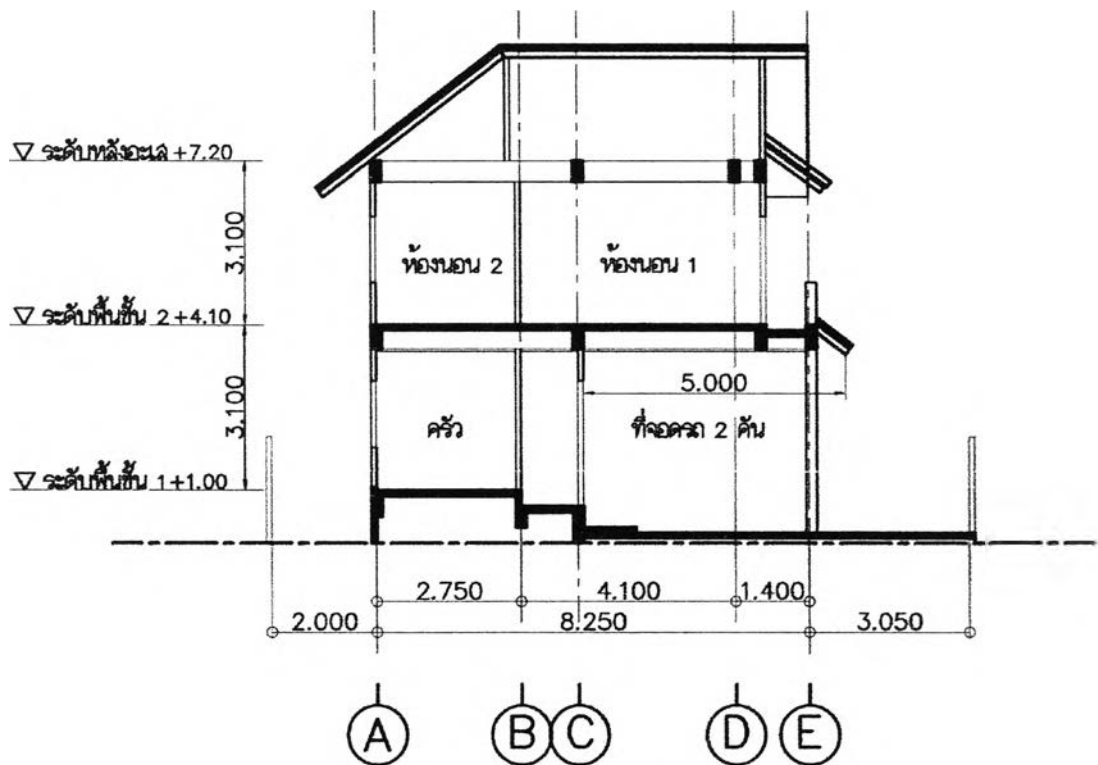
บริเวณชักร้าง ตำแหน่งติดกับห้องครัวและที่วางเครื่องซักผ้า มีลักษณะเป็นพื้นต่อเนื่องจากตัวบ้าน ไปจนถึงรั้วทางด้านหลัง ไม่มีหลังคาคลุม

ระเบียง ตำแหน่งอยู่ติดกับห้องอาหาร

ห้องเก็บของ อยู่ใต้บันไดชั้น 1 เพดานเตี้ยและลาด ตามความชันของบันได



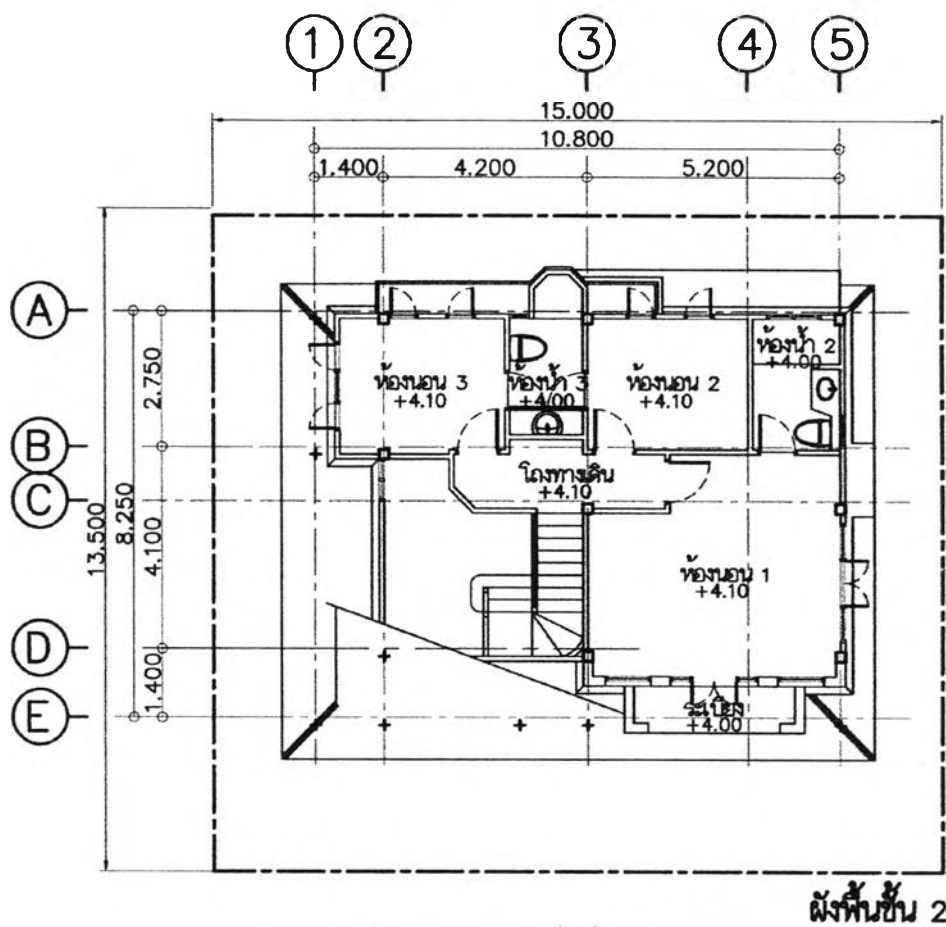
รูปที่ 3.30 แสดงโถงทางเข้า พื้นที่ด้านหน้าโถงนี้ เป็นที่จอดรถ
(มุมมองจากบริเวณที่จอดรถ)



รูปที่ 3.31 แสดงรูปตัดผ่านที่จอดรถ

ที่จอดรถ 2 คัน กว้าง 5.00 เมตร ส่วนที่มีหลังคาคลุม ลึก 5.00 เมตร โดยพื้นที่ส่วนหนึ่งเมตรแรกมีการเปลี่ยนระดับ 10 เซนติเมตร เป็นระยะ 1 เมตร เพื่อใช้เป็นที่หยุดล้อรถ และเป็นโถงทางเข้ารถ

ผังพื้นชั้นบน



รูปที่ 3.32 แสดงผังพื้นชั้นบน

ขนาดพื้นที่ใช้สอยของชั้นบน

ตารางที่ 3.3 แสดงประเภทและขนาดพื้นที่ใช้สอยของผังพื้นชั้นบน

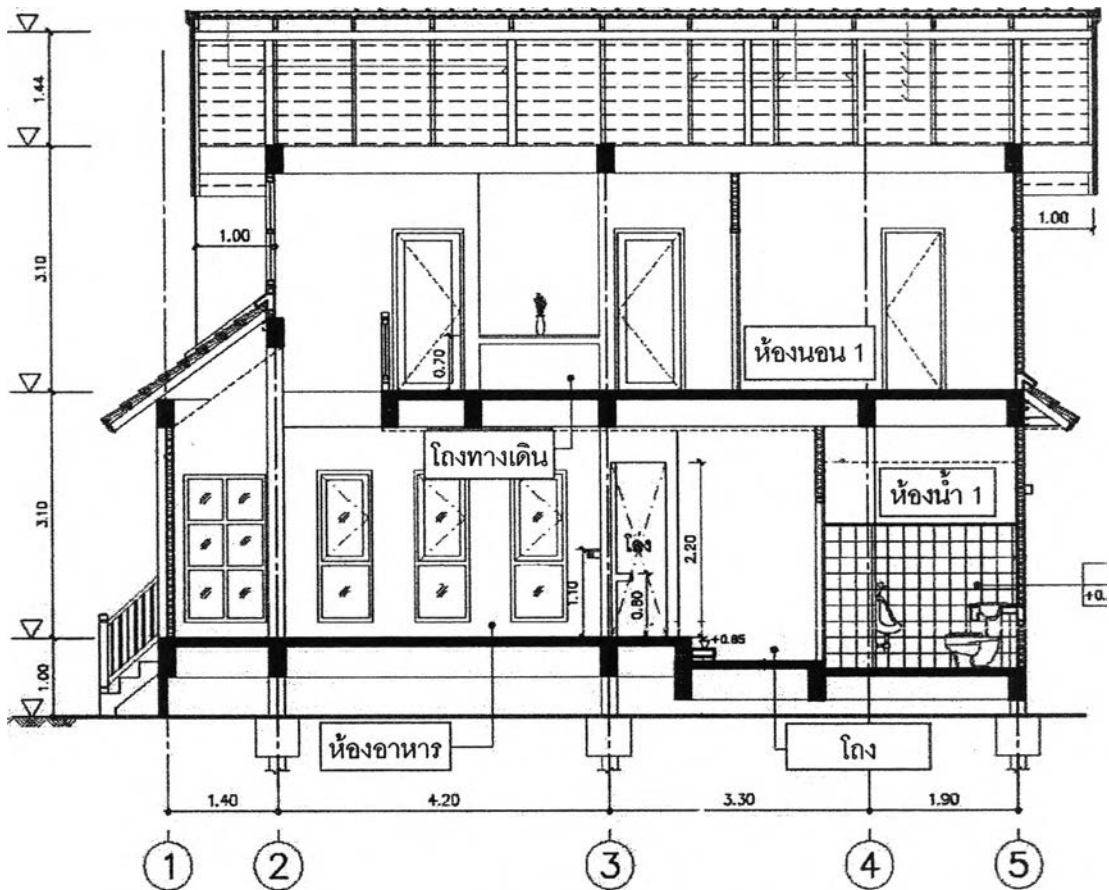
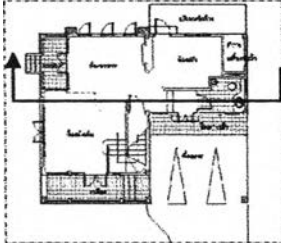
พื้นที่		ขนาด (ตร.ม.)
พื้นที่ภายใน	โถงทางเดิน	5
	ห้องนอน 2	10.5
	ห้องนอน 3	10.5
	ห้องน้ำ 3	5
	ห้องนอน 1	22
	ห้องน้ำ 2	6
ภายนอก	ระเบียง	3.5

ลักษณะผังพื้นชั้นบน

โถงทางเดินและโถงบันได ต่อเนื่องกับพื้นที่ห้องรับแขกชั้นล่าง

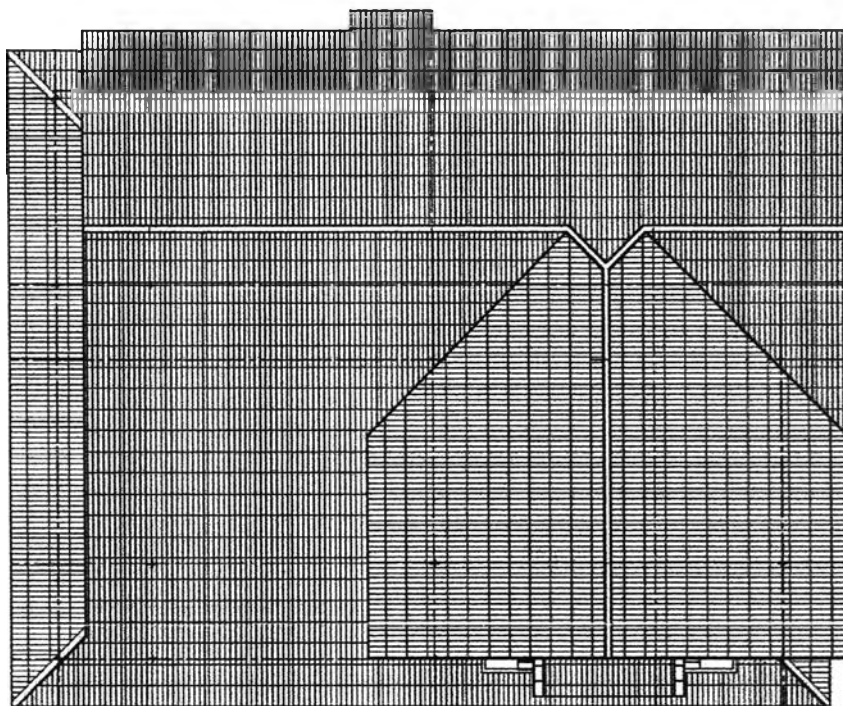
ห้องนอน 1 มีห้องน้ำในตัว และมีระเบียงหันสู่หน้าบ้าน

ห้องนอน 2 และห้องนอน 3 ใช้ห้องน้ำร่วมกัน โดยมีประตูเข้าได้จากทั้งสองห้อง



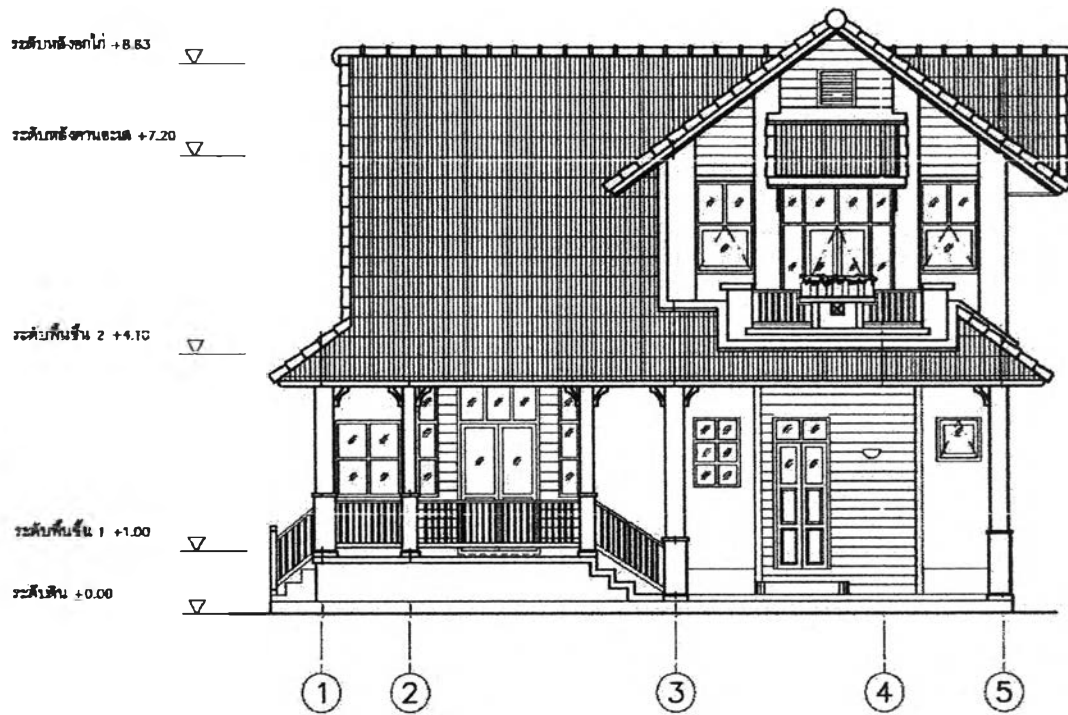
รูปที่ 3.33 แสดงรูปตัดทางยาว

จากรูปตัด แสดงให้เห็นความสูง ของพื้นชั้นหนึ่ง ถึงพื้นชั้นสอง ระยะ 3.10 เมตร ความสูง จากพื้นถึงฝ้าเพดานภายใน 2.60 เมตร ยกเว้นห้องรับแขก ที่มีฝ้าเพดานเฉียงตามแนวความชัน ของหลังคา

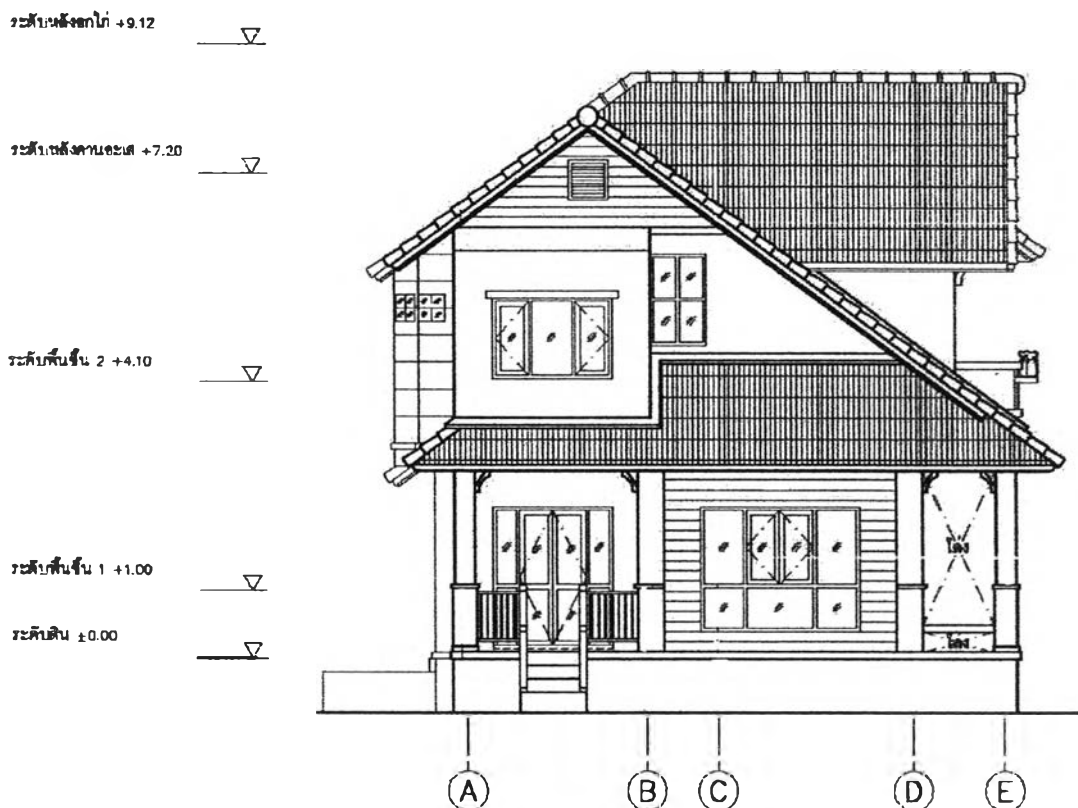


รูปที่ 3.34 แสดงผังหลังคา

3.8 รูปด้าน



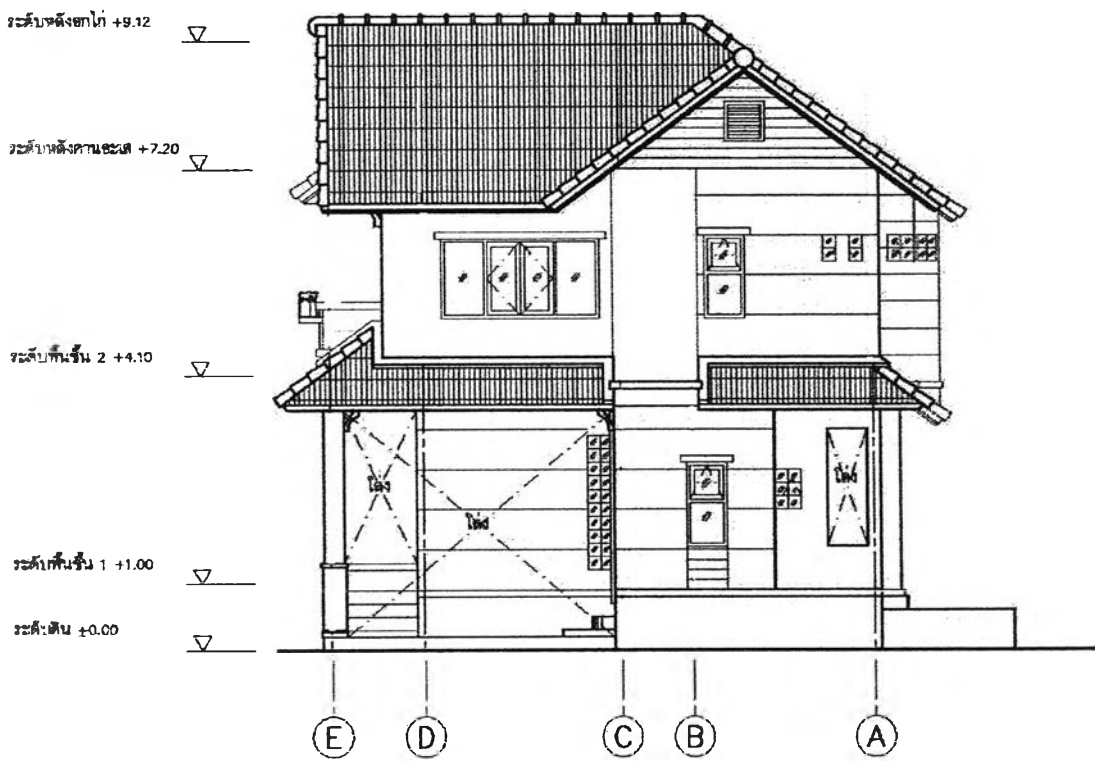
รูปที่ 3.35 แสดงรูปด้านหน้า



รูปที่ 3.36 แสดงรูปด้านซ้าย



รูปที่ 3.37 แสดงรูปด้านหลัง



รูปที่ 3.38 แสดงรูปด้านขวา