

บทที่ 3

ลักษณะสภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา

3.1 ประวัติความเป็นมาของที่ดิน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีจุดเริ่มกำเนิดมาจากโรงเรียนมหาดเล็กที่พระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงทรงโปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้งขึ้น ต่อมาจึงเปลี่ยนเป็นโรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว และเป็นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในที่สุดโดยได้รับพระราชทานเงินที่เหลือจากการสร้างพระบรมรูปทรงม้าจำนวน 982,672.47 บาท ให้เป็นกองทุนสำหรับใช้ปลูกสร้างอาคารเรียน และทรงพระราชทานให้กำหนดที่ดินตำบลปทุมวัน ซึ่งอยู่ในความดูแลของพระคลังข้างที่ไว้เป็นอาณาเขตโรงเรียน จำนวน 1,309 ไร่ หนึ่งในเงินพระราชทานดังกล่าวข้างต้นนั้น พระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงมีกระแสพระราชดำริไว้แต่เดิมแล้วว่า จะทรงสร้างสิ่งถาวรวัตถุอันจะแผ่สาธารณประโยชน์ตอบแทนพระราชทานแก่ราษฎร และที่ดินที่พระราชทานให้กำหนดไว้เป็นอาณาเขตโรงเรียนก็เป็นที่ดินส่วนพระองค์ในพระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวง ที่ทรงซื้อมาด้วยพระราชทรัพย์ส่วนพระองค์และเคยพระราชทานพระราชกระแสว่าจะให้เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยเพราะพื้นที่กว้างใหญ่ มีทางที่จะเปิดให้กว้างขวางสำหรับการข้างหน้าได้ ด้วยเหตุนี้จึงกล่าวได้ว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ถือกำเนิดขึ้นมาจากพระราชดำริและพระราชประสงค์ของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระปิยมหาราชเจ้าของประชาชนชาวไทยอย่างแท้จริง ทั้งในด้านจุดเริ่มกำเนิด เงินทุนในการก่อตั้งและที่ดินที่ตั้งของมหาวิทยาลัย

เงินทุนพระราชทานและที่ดินพระราชทานดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ถือเป็นกองทุนสำคัญของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปัจจุบันนี้มหาวิทยาลัยยังคงดำรงกองทุนพระราชทานดังกล่าวไว้อย่างมั่นคง ในส่วนที่เป็นเงินพระราชทานและที่ดินพระราชทาน และพยายามจัดการหาผลประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อนำดอกผลมาบำรุงการศึกษาของมหาวิทยาลัยให้เจริญก้าวหน้ามาเป็นลำดับ

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพระราชทานในเบื้องต้น แม้ว่าพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงโปรดเกล้าฯ พระราชทานให้กำหนดที่ดินตำบลปทุมวันซึ่งอยู่ในความดูแลของกรมพระคลังข้างที่ไว้เป็นอาณาเขตของโรงเรียน (หรือมหาวิทยาลัยในเวลาต่อมา) ก็ตาม แต่พระองค์ท่านยังไม่สามารถจะพระราชทานกรรมสิทธิ์เด็ดขาดให้ได้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวติดอยู่ใน

บัญญัติเลี้ยงชีพบาทบริจาริกา ในพระบาทสมเด็จพระบรมชนกนาถ ซึ่งทรงมีกระแสพระบรมราชโองการกำหนดไว้ว่า "...อย่าให้ถอนที่ดินซึ่งบังเกิดต้นทุนั้นออกจากบัญชีนี้ไปพระราชทานผู้หนึ่งผู้ใดเฉพาะตัวเป็นสิทธิ์ขาดไป..." ดังนั้นในทางปฏิบัติโรงเรียนข้าราชการพลเรือนฯ จึงต้องทำสัญญาเช่าที่ดินกับพระคลังข้างที่ สัญญาเช่าฉบับแรกทำเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม ร.ศ.131 กำหนดเวลาเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ 1 ตุลาคม ร.ศ. 131 (พ.ศ. 2454) เป็นต้นไป อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,200.- บาท หลังจากครบกำหนดการเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ก็ยังคงเช่ากันเรื่อยมา แต่ไม่ได้มีการทำสัญญาเช่าใหม่ จนถึง พ.ศ. 2478 มหาวิทยาลัยจึงขอทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กำหนดเวลาเช่า 30 ปี อัตราค่าเช่าร้อยละ 20 ของผลประโยชน์ที่มหาวิทยาลัยเก็บได้ แต่ไม่น้อยกว่าปีละ 14,400.- บาท

ต่อมาเมื่อ พ.ศ. 2479 ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล มหาวิทยาลัยได้ขอพระราชทานเพิกถอนสัญญาเช่า และขอพระราชทานที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชประสงค์ของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว แต่เนื่องจากที่ดินผืนนี้ติดอยู่ในบัญชีเลี้ยงชีพบาทบริจาริกาตามพระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงดังกล่าวข้างต้น อันถือว่าเป็นมีผลเป็นกฎหมาย การจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายนี้จึงต้องกระทำโดยกฎหมาย ซึ่งไม่อยู่ในอำนาจของพระมหากษัตริย์จะทรงกระทำได้ เพราะขณะนั้นเป็นสมัยที่เปลี่ยนแปลงการปกครองแล้ว ดังนั้นรัฐบาลซึ่งมี จอมพล ป.พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี จึงได้ดำเนินการออกกฎหมายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้มหาวิทยาลัยเมื่อ พ.ศ. 2482 มหาวิทยาลัยจึงได้รับกรรมสิทธิ์ที่ดินพระราชทานผืนนี้มาโดยสมบูรณ์ตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นมา (ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

ปัจจุบันที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเขตปทุมวันจึงล้อมรอบด้วย ถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ถนนบรรทัดทอง และถนนอังรีดูนังต์ ดังปรากฏเนื้อที่ใน 3 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 2057 โฉนดเลขที่ 2059 และ โฉนดเลขที่ 449 รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 1,153 ไร่ 2 งาน 61 ตารางวา แบ่งการใช้ประโยชน์เป็นเขตการศึกษาและเขตพาณิชย์กรรม โดยในส่วนของที่ดินทำการศึกษา ครั้งนี้เฉพาะเขตพาณิชย์กรรม (บางส่วน) ตามโฉนดเลขที่ 2057 ที่มีพื้นที่เพียง 276 ไร่เท่านั้น

3.2 ลักษณะการใช้ที่ดิน

1. การใช้ที่ดินในอดีต

ปัจจุบันที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ทำการศึกษาอยู่ในแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร อาณาเขตทิศเหนือจรดถนนพระรามที่ 1 และถนนจุฬาลงกรณ์ 12 ทิศใต้จรดถนนพระรามที่ 4 ทิศตะวันออกจรดถนนจุฬาลงกรณ์ 5,9 และถนนพญาไท และทิศตะวันตกจรดคลองสวนหลวง ตามแนวถนนบรรทัดทอง ดังปรากฏเนื้อที่ใน โฉนดเลขที่ 2057 พื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 276 ไร่ พื้นที่ในเขตพาณิชย์แต่เดิมเรียกชื่อย่านสวนหลวง สะพานเหลือง สามย่าน และเจริญผล อาชีพหลักของผู้ที่อยู่ในพื้นที่ทำเป็นสวนผัก สวนดอกไม้ เลี้ยงสัตว์ จนกระทั่งแปรสภาพเป็นอาคารบ้านเรือนอยู่อาศัย และเมื่อมีการคมนาคมสะดวกติดต่อกันได้ง่ายยิ่งขึ้น ที่ดินบริเวณนี้จึงเริ่มมีผู้คนเข้ามาอาศัยอย่างหนาแน่น จึงเกิดสภาพแออัด แหล่งเสื่อมโทรม มาหลายปี จนกระทั่งมหาวิทยาลัยได้พิจารณาให้ จัดตั้งสำนักงานผลประโยชน์ มีฐานะเป็นแผนกงานในสำนักงานเลขาธิการ ในปี พ.ศ. 2509 มีหน้าที่ดูแลสถานที่และทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย นอกเขตการศึกษา จัดการให้เช่า เก็บค่าเช่า และค่าธรรมเนียมตามระเบียบ จัดทำทะเบียนผู้เช่าและบัญชีทรัพย์สิน เป็นต้น จึงได้มอบหมายทำสัญญาเช่ากับบริษัท วังใหม่ จำกัด ดำเนินการเช่าพื้นที่ดิน เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาที่ดินใน มีภาระหน้าที่ปรับปรุงและบูรณะขจัดสลัมแหล่งเสื่อมโทรมออกไปพร้อมกับพัฒนาที่ดินโดยก่อสร้างตึกแถวขึ้นมาเป็นลำดับ ประมาณ 4,000-5,000 คูหา โดยการทำสัญญาเช่าเรียกว่าสัญญาบูรณะปรับปรุงเพื่อเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ในระยะแรก ประมาณ 10 ปี

เพราะฉะนั้น เมื่อสัญญากับบริษัท วังใหม่ จำกัด จะสิ้นสุดอายุการเช่าระหว่างปี 2519 - 2523 ทำให้ภาระหน้าที่ของสำนักงานจัดการผลประโยชน์มีมากขึ้น จึงเปลี่ยนชื่อมาเป็นสำนักงานจัดการทรัพย์สินตามระเบียบของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2518 โดยมีรองอธิการบดี ฝ่ายทรัพย์สิน เป็นผู้รับผิดชอบ มีกรรมการจัดการทรัพย์สินในฐานะอนุกรรมการ สภามหาวิทยาลัย เป็นผู้ควบคุมนโยบายในการบริหารงานทรัพย์สิน กำหนดอำนาจหน้าที่ภาระหน้าที่ของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจนถึงปัจจุบัน

2. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

ตามที่บริษัท วังใหม่ จำกัด ได้ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ประมาณ 4,000 - 5,000 คูหา ในพื้นที่เขตพาณิชย์ จำนวนประมาณ 276 ไร่ นั้น เป็นลักษณะอาคารตึกแถวยุคปัจจุบัน ซึ่งเป็นวิวัฒนาการในด้านโครงสร้าง ขนาดของอาคาร การใช้วัสดุและการตกแต่งอาคารในส่วนต่าง ๆ ซึ่งสามารถสรุปลักษณะของอาคารพอสังเขปได้ดังนี้

ขนาดของอาคารมีความกว้างระหว่าง 3.50 - 5.50 เมตร

ความลึกของอาคาร ตั้งแต่ 7.00 เมตร ไปจนถึง 20.00 เมตร แล้วแต่ขนาดของพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งเป็นไปตามลักษณะของอาคารที่มีด้านหน้าติดถนน

ความสูงของอาคาร ตั้งแต่ 2 ชั้น ถึง 5 ชั้น

โครงสร้างมีทั้งระบบ เสา - คาน พื้นสำเร็จรูป คาน ผนัง ชั้นส่วนสำเร็จรูป หลังคามุงกระเบื้อง และ คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุก่อสร้างมีทั้งไม้ เหล็ก กระจก คอนกรีต อลูมิเนียม เซรามิค และอื่น ๆ

ลักษณะการตกแต่งอาคารมีรูปแบบแตกต่างกันออกไปในแต่ละแถว จึงกล่าวได้ว่า เป็นอาคาร ที่มีโครงสร้างเป็นลักษณะสากล (International Style)

รูปแบบการวางผังอาคารพาณิชย์ เป็นการวางผังในแนวผสม (Mixed Pattern)

เป็นการวางผังในแนวเส้นตรง ผสมกัน 2 แนว ทั้งในแนวตั้งฉาก และ แนวขนาน ในกรณีที่ทำเลอาคาร อยู่ในบริเวณทางแยก การวางผังอาคารจะจัดให้อยู่ในแนวตั้งฉากกัน ถ้าพื้นที่ก่อสร้างอยู่ในถนน ซอย มักมีการวางผัง อาคารในแนวขนานเป็น 2 แถว โดยกันด้านหลังให้ชนกันเป็นวิธีการที่ประหยัดพื้นที่ดินมาก และมีความกว้างระหว่างอาคารประมาณ 4.00 เมตร ใช้เป็นทางหนีไฟและทางเดินสัญจรด้านหลัง

จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินในปัจจุบันจะมีอาคารพาณิชย์ กระจายอยู่เต็มพื้นที่ จึงถือเป็นย่านการค้าที่สำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ที่มีความสำคัญด้านการค้าย่านนี้มาตั้งแต่อดีตจึงมีกิจการหลักค้าขายเกือบทุกประเภท เช่น จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด จำหน่ายเสื้อผ้า จำหน่ายอะไหล่ยนต์ จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้าง จำหน่ายอุปกรณ์เครื่องกีฬา และบริการทั่วไป เป็นต้น นอกจากนั้นยังมีอาคารของส่วนราชการทำสัญญาเช่าระยะสั้นยืมใช้ เช่น สำนักงานเขตปทุมวัน สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน โรงเรียน ศูนย์บริการสาธารณสุข และสถานีตำรวจดับเพลิง เป็นต้น

3.3 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภค ของเขตพาณิชย์ ที่เป็นปัจจัยสำคัญ ในการดำเนินชีวิต กิจกรรม และที่สำคัญคือการทำงานที่จำเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่ในพื้นที่ ได้แก่ ถนน ซอย ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ และการบริการขนส่งสาธารณะดังนี้

ถนน ซอย ทางเท้า ถนนในเขตพาณิชย์ อาจพิจารณาจัดลำดับได้เป็นถนนสายหลัก (Main Road) ถนนสายรอง (Local Road) และถนนซอย (Access)

ถนนสายหลักในเขตพาณิชย์มี 3 สาย สายแรกคือ ถนนพญาไท สร้างในสมัยรัชกาลที่ 4 และถนนสายรอง 2 สายคือ ถนนพระรามที่ 1 และถนนพระรามที่ 4 สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 หลังจากนั้นก็มีถนนจุฬาลงกรณ์ 5 และถนน จุฬาลงกรณ์ 9 ถนนสายหลักทั้งหมดนี้เป็นถนนที่สร้างขึ้นตั้งแต่สมัยประชากรและปริมาณการจราจรของกรุงเทพมหานครยังมีไม่มากนัก ดังนั้นถนนเหล่านี้จึงมีความกว้างเพียง 8.00 - 10.00 เมตร เท่านั้น เมื่อชุมชนมีความเจริญขึ้นทำให้เกิดสภาพการจราจรไม่คล่องตัวเท่าที่ควร ในปัจจุบันนี้มีการแก้ปัญหาโดยการห้ามจอดรถสองฟากถนนหรือจอดสลับ วันคู่วันคี่ รวมทั้งจัดให้มีการเดินทางเดียวด้วย

ถนนสายรองที่มีความสำคัญได้แก่ ถนนจุฬาลงกรณ์ 1 ถึง จุฬาลงกรณ์ 58 เป็นต้น ถนนเหล่านี้มีความยาว ขนานกันเป็นตารางที่สามารถเข้าออกได้สะดวก เชื่อมโยงถนนสายหลักได้อย่างดี และมีความคล่องตัวยิ่ง นอกจากนี้ยังมีถนนซอยหน้าอาคารในพื้นที่นี้มีจำนวนมาก เป็นซอยสั้น ๆ แคบ ๆ มีทางเท้าบ้าง ไม่มีบ้าง ผู้เช่ามีการใช้การใช้ประโยชน์พื้นที่ไม่เป็นระเบียบเพื่อให้ได้ประโยชน์แก่ตัวเองมากที่สุด ขาดการเอาใจใส่ต่อส่วนรวม สิ่งเหล่านี้ก่อให้เกิดปัญหาด้านทัศนียภาพที่ไม่เรียบร้อยรวมทั้งด้านการให้บริการสาธารณะต่าง ๆ เช่นการเก็บขยะ การดูแลรักษาความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

การระบายน้ำ จากที่กล่าวมาแล้วว่าเขตพาณิชย์มีสภาพพื้นที่ราบลุ่ม มีระดับสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเพียงไม่เกิน 1.50 เมตร เท่านั้น ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นพื้นที่ห่างแม่น้ำเจ้าพระยา แต่เมื่อมีปริมาณน้ำมากอันเนื่องมาจากน้ำเหนือไหลบ่า น้ำทะเลหนุน ปริมาณฝนตกหนัก ก็ก่อให้เกิดปัญหาการระบายน้ำลงสู่คลองและแม่น้ำไม่ทัน ในปัจจุบันนี้ได้มีแนวทางแก้ปัญหาทั้งในระยะสั้นและระยะยาวโดยหน่วยงานต่าง ๆ เช่น สำนักระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ได้วางท่อระบายน้ำขนาดใหญ่ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียโดยรวม ผ่านคลองสวนหลวง ตามแนวถนนบรรทัดทอง ทำให้ปัญหาน้ำท่วมนี้บรรเทาลงไปมาก

ระบบประปา เขตพาณิชย์ใช้น้ำประปาที่การประปานครหลวงทำการผลิตส่งผ่านทางโครงสูบน้ำลุมพินี โดยเดินท่อประธานจากถนนพระราม 4 ขนาดท่อ 1,000 มิลลิเมตร เข้าถนนบรรทัดทอง ขนาดท่อ 900 - 400 มิลลิเมตร ต่ไปยังถนนจุฬาลงกรณ์ 5,9 ขนาดท่อ 300 - 400 มิลลิเมตร แล้วจ่ายเข้าท่อบริการตามถนนจุฬาลงกรณ์ต่าง ๆ โดยมีขนาดท่อ 200 , 100 และเล็กกว่า 100 มิลลิเมตร ตามลำดับ เพื่อเชื่อมต่อเข้าในอาคารพาณิชย์ ทุกราย

ระบบไฟฟ้า เขตพาณิชย์ใช้ไฟฟ้าเขตจำหน่ายของการไฟฟ้านครหลวงสถานีคลองเตย โดยให้บริการอย่างทั่วถึง ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ปัญหาความไม่เป็นระเบียบและไม่มีความปลอดภัยเพียงพอของการเดินสายไฟ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เจริญมานาน ดังนั้นการไฟฟ้านครหลวงจึงมีการซ่อมบำรุงรักษา และอาจเปลี่ยนระบบการเดินสายไฟฟ้าใหม่จากบนดินให้ลงไปได้ดินโดยมีท่อหุ้ม

สายเมนตามถนนต่าง ๆ เฉพาะถนนสายหลัก โดยก่อนจะดำเนินการต้องแจ้งมหาวิทยาลัยให้พิจารณา แล้วจึงขยายปรับปรุงเปลี่ยนแปลง

ระบบโทรศัพท์ บริเวณเขตพาณิชย์จะเป็น เครือข่ายชุมสายโทรศัพท์ เขตบริการเจริญผล โดยการทำบริการอย่างทั่วถึง ซึ่งมีถึงเกือบ 2 หมื่นเลขหมาย จึงไม่มีอุปสรรคในการขอบริการของผู้ประกอบการค้า

การกำจัดขยะมูลฝอย จุดรวมขยะของอาคารแต่ละคูหา จะตั้งวางไว้เป็นระเบียบ ภาชนะรองรับไม่ดีเท่าที่ควร ถึงแม้เขตปทุมวันจะจัดเก็บเป็นประจำทุกวัน แต่ยังมีขยะตกค้างอยู่ทั่วไป มีปัญหาต่อสภาพแวดล้อมโดยรวม

การทำความสะอาด ถนน - ทางเท้า ท่อระบายน้ำ มหาวิทยาลัยได้ดำเนินการจ้างบริษัทฯ ทำความสะอาดเป็นประจำทุกวัน โดยมีคนงานกวาดเก็บจำนวน 18 คนต่อวัน และเขตปทุมวันก็ให้การสนับสนุนเฉพาะการกวาดทางเท้าและถนนสายหลักเท่านั้น ส่วนการล้างท่อระบายน้ำได้ว่าจ้างกรมราชทัณฑ์เข้าดำเนินการปีละ 3 ครั้ง

ระบบดับเพลิง ภายในอาคารอาจมีการติดตั้งถังเคมีดับเพลิง และมีสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทองอยู่ในพื้นที่ที่ประกอบด้วยมีวาล์วกระจายอยู่ทั่วบริเวณ หากเกิดเพลิงไหม้จะดำเนินการเชื่อมต่อสูบน้ำได้ทันที

การคมนาคมขนส่ง ระบบการคมนาคมขนส่งทางบกทั่วไปของเขตพาณิชย์สามารถใช้ได้ทางบกเท่านั้น โดยมีรถประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ เดินรถให้บริการในถนนพระรามที่ 1 พระรามที่ 4 พญาไท และบรรทัดทองเท่านั้น โดยรอบพื้นที่ ไม่มีอุปสรรคในการสัญจรภายในพื้นที่ นอกจากการประกอบการนอกพื้นที่เช่าของผู้เช่าอาคาร ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ดังนั้นจึงมีการแก้ปัญหาด้วยการจัดให้มีระบบการเดินรถทางเดียวทำให้การไหลเวียนของพาหนะต่าง ๆ เป็นไปอย่างสะดวกมากขึ้น หรือแม้แต่การปิดถนนเพื่อการค้าเป็นบางครั้ง

ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ซึ่งเชื่อมโยงกับพื้นที่ ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้ามหานคร (รฟม.) ตามแนวถนนพระรามที่ 4 และ ระบบรถไฟฟ้าธนายง (Bangkok Train System - BTS) ซึ่งมีสถานีสิ้นสุดที่ ถนนพระรามที่ 1 (หน้าสนามศุภชลาศัย) สนามกีฬาแห่งชาติ พร้อมทางขึ้นลงทางด่วนชั้น 2 (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ) บริเวณแยกถนนบรรทัดทองตัดถนนพระรามที่ 4

สาธารณูปการในปัจจุบัน

ภายในเขตพาณิชย์มีสาธารณูปการครบครันเป็นต้นว่า สถานที่รับเลี้ยงเด็ก, ศูนย์เยาวชน , ศูนย์บริการสาธารณสุข , โรงเรียนระดับประถม 2 แห่ง , ตลาดสด , ศูนย์จำหน่ายอาหารตอนกลางคืน (ตลาดใต้รุ่ง), สถานที่เช่าจอดรถยนต์, สถานีตำรวจนครบาล, สำนักงานเขต, สถานีตำรวจดับเพลิง, ศาลเจ้า, สมาคม และในรัศมี 1 กิโลเมตร มีสถาบันอุดมศึกษา , โรงเรียนระดับมัธยม , ศูนย์การค้า , คอนโดมิเนียม , โรงแรม , อาคารสูง , สำนักงาน , สนามกีฬาแห่งชาติ

3.4 โครงการจัดทำแผนแม่บท (Master Plan)

ด้วยพื้นที่ดิน เขตพาณิชย์ที่ทำการศึกษ จำนวน 276 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร พื้นที่ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ ลักษณะตึกแถว โดยแต่ละอาคาร ได้มีรายการใช้งานมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 30 ปี จึงสมควรได้มีการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ดินบริเวณนี้ ให้มีศักยภาพที่สูงขึ้นต่อไป จึงเป็นไปตาม ที่สภามหาวิทยาลัย ได้ให้ความเห็นชอบ ในการว่าจ้างบริษัท หรือกลุ่มบริษัทเป็นผู้จัดทำแผนแม่บท การพัฒนาที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัย ซึ่งในการดำเนินการการพัฒนาที่ดิน ได้แบ่งเป็น 3 ขั้นตอน คือ

1. ขั้นตอนที่ 1. ว่าจ้างที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาแนะนำมหาวิทยาลัย ในการดำเนินการจัดหาผู้ทำแผนแม่บท คือ บริษัท โบวิสดีเวลลอปเม้นท์ คอนซัลแทนท์ส 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 การว่าจ้างที่ปรึกษา ในการจัดหาผู้จัดทำแบบแม่บท โดยมีเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และองค์ประกอบของแผนแม่บทดังนี้

เป้าหมายเบื้องต้นในการพัฒนาพื้นที่

1) รูปแบบการพัฒนาต้องเป็นไปตามปณิธานที่มุ่งให้เกิดประโยชน์แก่ชุมชน มุ่งถึงคุณภาพชีวิต และการบริการสังคม

2) กิจกรรมต้องเป็นไปตามความต้องการชุมชนเมืองในลักษณะเมืองในเมือง กล่าวคือ มีทั้งสถานที่ทำงาน ที่พักอาศัย ที่พักผ่อน และบริการ กิจกรรมควรเอื้ออำนวยแก่ธุรกิจของชุมชนบริเวณข้างเคียงตลอดจนชุมชนเมืองโดยรวม โดยมีลักษณะเป็นศูนย์กลางทางวิชาการ ทั้งระดับภายในประเทศและระดับนานาชาติ โดยอาจประกอบด้วยศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร อุทยานวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี ศูนย์การธนาคารและการเงิน ระหว่างประเทศ ศูนย์ข้อมูลวิจัยทางเศรษฐกิจที่ทันสมัย ศูนย์นิทรรศการและการแสดงแห่งชาติ ศูนย์ทางด้านศิลปะ จริยธรรม วัฒนธรรม และเอกลักษณ์ไทย เป็นต้น

3) มีเอกลักษณ์คุณค่าทางสถาปัตยกรรม โดยคำนึงถึงวัฒนธรรมรัตนโกสินทร์ แสดงพุทธศิลป์ทางสถาปัตยกรรม เป็นการเฉลิมพระเกียรติการครองราชย์ของพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 มีอาคารส่วนหนึ่งเป็นเอกลักษณ์ในลักษณะศูนย์ภูมิไทยพัฒนาเพื่อแสดงนิทรรศการผลงาน และแนวพระราชดำริขององค์พระประมุข เน้นภูมิปัญญา จุดเด่นและศักยภาพของประเทศ ในการเป็นผู้นำของโลกในหลายแนวทาง ให้ทั้งข้อมูลและบริการทางวิชาการ และเป็นศูนย์กลางของการชี้นำอนาคต (Futures - Oriented Centers)

4) เสริมสร้างบรรยากาศเมืองมหาวิทยาลัย (University Life) โดยมีความสอดคล้องต่อเนื่องกับกิจกรรมในบริเวณการศึกษาของมหาวิทยาลัย

5) เป็นโครงการที่ให้ประโยชน์แก่สังคม (Social Contribution) โดยควรมีพื้นที่เปิดโล่ง มีความงดงาม และร่มรื่นตามธรรมชาติในลักษณะภูมิสถาปัตยกรรมในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมด และให้มีการกำหนดความหนาแน่นแตกต่างกันจากน้อยไปหามาก ต้องมีการจัดระบบการสัญจรภายในที่สอดคล้องและเชื่อมต่อกับบริเวณโดยรอบและเมือง ทั้งระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit System) ระบบถนน ระบบทางเท้าและทางจักรยานต้องคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงานอย่างดี

6) ต้องเป็นกิจกรรมที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสร้างรายได้ให้แก่มหาวิทยาลัย มูลค่าปัจจุบันไม่ต่ำกว่า 30,000 ล้านบาท

วัตถุประสงค์ของงาน

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จัดทำผังแม่บทและแผนพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยทั้งบริเวณ โดยศึกษาความเป็นไปได้ทั้งด้านเศรษฐกิจ และสังคมการผังเมือง กฎหมายและข้อกำหนดทางการก่อสร้าง กำหนดกิจกรรมวางผังและรูปแบบเบื้องต้นของอาคาร ระยะเวลาและขั้นตอนในการพัฒนาและก่อสร้าง ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ผลตอบแทนของผู้ลงทุนและผลประโยชน์สูงสุดที่มหาวิทยาลัยควรได้รับ เพื่อจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย จะใช้การศึกษานี้เป็นบรรทัดฐานในการคัดเลือกผู้ลงทุนต่อไป

องค์ประกอบสำคัญของแผนแม่บท

1. การใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (A mixed - Use Development Program) นั่นคือการสร้างเมืองภายในเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เป็นเอกชน เช่น อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เป็นของรัฐ เช่น สถานีตำรวจ สำนักงานเขต สถานีตำรวจดับเพลิง

2. ศูนย์ภูมิไทย (The Bhum Thai Center and Territory) เป็นสถานที่เชิดชูความสำเร็จทางด้านวัฒนธรรม ภูมิปัญญา และวิทยาศาสตร์ ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9

3. การออกแบบพื้นที่โครงการอย่างสร้างสรรค์และงดงาม (An Attractive Site Design) สร้างสวนสาธารณะเปิดขนาดใหญ่ภายในตัวเมือง ซึ่งมีสวนของจารีตสถาปัตยกรรมไทย ในการสร้างบรรยากาศแบบเล่นระดับเข้าไว้ด้วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ซึ่งจะทำให้อาณาบริเวณของพื้นที่โครงการมีลักษณะที่เปลี่ยนแปลงจากระดับหนึ่งไปยังอีกระดับหนึ่ง

4. การคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ (Efficient Transportation) รูปแบบการจราจรที่เสนอ เช่น รถโดยสารที่ใช้ไฟฟ้าเป็นพลังงานขับเคลื่อนและ Continuous People Mover (ทางเดินเลื่อน)

5. การบริการสาธารณูปโภคที่ดีเยี่ยม (Superior Infrastructure Service) นำวิธีการที่จะเพิ่มคุณภาพอย่างมากให้แก่สถานที่ตั้งโครงการมาใช้ นั่นก็คือการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย (เช่น ใยแก้วนำแสงกับระบบการสื่อสารด้วยวิทยาการสมัยใหม่) และวิธีการจัดการกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน (เช่น การนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่)

6. พื้นที่สีเขียว (Large Green Spaces) จัดพื้นที่ขนาดใหญ่ของโครงการให้เป็น พื้นที่สีเขียว โดยเราจะจัดแบ่งพื้นที่สีเขียวออกเป็น 2 ประเภท คือ พื้นที่เปิดทั่วไป เช่น ศูนย์ภูมิไทย และพื้นที่เปิดที่อยู่ในบริเวณที่พัฒนาอันได้แก่ พื้นที่เปิดรอบโครงการ

7. แผนควบคุมการพัฒนาพื้นที่โครงการ (Development Control Plan and Landscape Control Plan) แผนแม่บทต้องมีมาตรการควบคุมการก่อสร้างกำหนดไว้ ซึ่งข้อกำหนดต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคาร เช่น แบบการใช้ และวัสดุสำหรับก่อสร้าง รวมทั้งแนวทางปฏิบัติสำหรับการออกแบบการใช้พื้นที่มาตรฐานอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และภูมิทัศน์

8. โครงการที่มีลักษณะยืดหยุ่นและการพัฒนาเป็นระยะ (Flexible Program and Economical Viability)

ดังนั้นมหาวิทยาลัย จึงได้พิจารณาว่าจ้างที่ปรึกษา บริษัท โบวิส ดีเวลลอปเม้นท์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (Bovis) เพื่อให้คำปรึกษาแนะนำมหาวิทยาลัยในการดำเนินการจัดหาผู้ ทำแผนแม่บทต่อไป

2. ขั้นตอนที่ 2 การจัดหาผู้จัดทำแบบแผนแม่บทโดยผู้จัดทำแผนแม่บทในการพัฒนาที่ดินแห่งนี้ สามารถที่จะขยายความได้หลายวิธีโดยที่แต่ละวิธีมีความสำคัญเท่าเทียมกัน พร้อมทั้งยังเกี่ยวพันถึงการบรรลุความสำเร็จตามที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้วางแผนไว้สำหรับพื้นที่นี้ทั้งสิ้น ทั้งนี้สืบเนื่องจากหลักการพื้นฐานที่ว่า เป็นโอกาสอันดีงามที่จะสามารถพัฒนาพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง ณ ใจกลางศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ด้วยความ

ตั้งใจที่จะพัฒนาคุณภาพประชาคม สังคม และการดำเนินชีวิตในเมืองให้ได้มาตรฐานสูงที่สุด ภายใต้ขอบข่ายของการลงทุนการดำเนินการที่ประสบผลสำเร็จ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีความระลึกและตระหนักเสมอ ถึงภาระความรับผิดชอบของลักษณะประโยชน์การใช้สอยของผืนแผ่นดินพระราชทานนี้ เพื่อที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทั้งประชาชนชาวไทย องค์การมหาวิทยาลัยและสาธารณชนทั่วไป ดังนั้น เป้าหมายวัตถุประสงค์ของการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนา จึงได้พัฒนาขึ้นมาจากหลักการซึ่งมีความสำคัญต่าง ๆ ลักษณะกัน ซึ่งจะสามารถจัดแบ่งเป็นกลุ่มหลัก ๆ ได้ดังต่อไปนี้

เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่ในส่วนนี้ ที่น่ายกย่องและสรรเสริญเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของคณะผู้จัดทำแผนแม่บทที่จะแสดงให้เห็นถึงความเคารพและการเอาใจใส่ต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์เหล่านี้ ในการออกแบบและเพื่อการพัฒนาด้านเทคโนโลยีต่าง ๆ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดความเป็นไปได้ของการพัฒนาในเชิงพาณิชย์

1. แผนแม่บทพัฒนาพื้นที่จะต้องก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชน พัฒนาคุณภาพชีวิต และสามารถให้บริการแก่สังคม

2. กิจกรรมต่าง ๆ ภายในอาณาเขตของการพัฒนา จะต้องเอื้ออำนวยและสามารถสนองตอบในลักษณะของเมืองเล็กในเมืองใหญ่ได้ นั่นคือจะต้องประกอบเสร็จสรรพด้วยอาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย ศูนย์สันนทาการ และสถานอำนวยความสะดวกต่าง ๆ กิจกรรมดังกล่าวนี้ควรที่จะสนับสนุนธุรกิจที่อยู่รอบข้าง และชุมชนโดยรวมที่อยู่ในบริเวณนั้นด้วย ซึ่งสามารถยกตัวอย่างได้ในลักษณะเช่นพื้นที่พัฒนาควรจะต้องประกอบด้วยศูนย์กลางการศึกษาระดับท้องถิ่นและระหว่างประเทศ อาทิเช่น ศูนย์ด้านการสารสนเทศ ศูนย์ด้านการคมนาคม วิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยีทางด้านธนาคารและการเงินระหว่างประเทศ ศูนย์ทางด้านวิจัย เศรษฐกิจที่ทันสมัย ศูนย์การแสดงของประเทศชาติ ทางด้านศิลปะ เชื้อชาติ วัฒนธรรม และความเป็นไทย เป็นต้น

3. โครงการพัฒนานี้จะต้องแสดงถึงคุณค่า และเอกลักษณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมในสมัยรัตนโกสินทร์ รวมถึงวัฒนธรรมมรดกตกทอดของพุทธศาสนา ทั้งนี้เพื่อเป็น การเฉลิมฉลองการครองราชย์ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 ยกตัวอย่าง เช่น ศูนย์ภูมิไทยพัฒนา ซึ่งได้รับการจัดสร้างขึ้นเพื่อเกิดพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 พร้อมทั้งยังสามารถแสดงถึงพระปรีชาสามารถขององค์พระประมุข และคุณค่าของมรดกตกทอด

สถาปัตยกรรมไทย สาธารณะชนทั่วไปและเหตุการณ์จะสามารถใช้ศูนย์แห่งนี้ เพื่อส่งเสริมศักยภาพในทุกด้านของชนชาวไทย ศูนย์ภูมิไทยพัฒนาแห่งนี้มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง จนสามารถกล่าวได้ว่า จะเป็นหัวใจของการออกแบบและจัดทำแผนแม่บทการพัฒนา ศูนย์แห่งนี้จะประกอบด้วยโถง นิทรรศการต่าง ๆ เพื่อแสดงถึงพระราชกรณียกิจต่าง ๆ ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 ห้องโถงอภิปราย ห้องประชุม และส่วนบริหารมหาวิทยาลัย ทั้งหมดนี้ ในด้านการจัดกิจกรรมจะเน้นหนักและให้ความสำคัญที่การแสดงออกถึงความสามารถ ความเข้มแข็ง และศักยภาพของประเทศในการเป็นผู้นำโลกในสาขาวิชาต่าง ๆ โดยที่พร้อมกันนั้น สามารถเป็นแหล่งข้อมูลทางวิชาการ และการให้บริการในอนาคตต่อไป

4. คณะผู้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาจะได้รับโอกาสที่จะจัดการพื้นที่ และลักษณะการใช้สอยพื้นที่ภายในขอบเขตของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปัจจุบัน ซึ่งติดกับพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะทำให้ทั้งสองพื้นที่มีการใช้งานที่ดีและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ส่วนในเรื่องของการโยกย้ายอาคารเรียนหรือสถาบันที่มีอยู่นั้น จะได้รับการพิจารณาเมื่อสามารถให้ผลประโยชน์สูงสุด และก่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุดเท่านั้น

5. สภาพการวางผังของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปัจจุบัน มีแนวแกนการจัดวางอาคารหลักอยู่แล้ว กล่าวถึงเริ่มจากหอประชุม เสาธง พระบรมรูปรัชกาลที่ 5 และรัชกาลที่ 6 สระน้ำพุ และตึกอธิการบดี ซึ่งแนวแกนดังกล่าวนี้ ควรได้รับการเสริมต่อและเน้นให้เด่นชัดในการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาต่อไป

6. สภาพของพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปัจจุบันได้ถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน ด้วยถนนพญาไท ดังนั้นในแผนแม่บทการพัฒนาใหม่นี้ ควรคำนึงถึงการเชื่อมยึดพื้นที่ 2 ส่วนให้เด่นและชัดเจนยิ่งขึ้นด้วย

7. สร้างสรรค์สภาพแวดล้อมและบรรยากาศ ให้เข้ากับเขตการศึกษาปัจจุบันของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอบข่ายจำกัดของการดำเนินการพัฒนาพื้นที่

บริเวณพื้นที่ดินดังกล่าวนี้ ในปัจจุบันเต็มไปด้วยตึกแถวและร้านค้าเก่า ๆ ที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ค่อนข้างล้าสมัยตามมาตรฐานการเช่า ที่ได้ตกลงไว้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แต่เก่าก่อน ผู้ที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ของโครงการพัฒนานี้ ได้อยู่มาเป็นเวลานานแล้ว จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง ที่จะต้องคำนึงถึงในแง่ของภาระผูกพันทางกฎหมายและศีลธรรม ในการที่จะจัดเตรียมการพัฒนาพื้นที่นี้ด้วย ทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีนโยบายและความเชื่อมั่นอย่างแน่ว

แน่ว่า สิทธิประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยจะต้องไม่ได้รับความกระทบกระเทือนระหว่างการเตรียมพื้นที่พัฒนาโครงการ และนอกเหนือจากนั้น ยังเป็นที่คาดหวังอีกว่าขั้นตอนและการดำเนินการของแผนกลยุทธ์การพัฒนา จะต้องสามารถตอบสนองและเอื้ออำนวยต่อสภาพความเป็นจริงนี้ด้วย

1. ลำดับระยะเวลาการเช่า กล่าวได้ว่าพื้นที่ดินภายในโครงการพัฒนาแห่งนี้ สามารถจัดรวบรวมเป็นพื้นที่ที่มีแปลงขนาดใหญ่ได้ โดยรวบรวมจากแต่ละแปลงเล็ก ๆ ซึ่งหมดระยะเวลาสัญญาเช่าในเวลาใกล้เคียงกัน โดยมีกำหนดระยะเวลาเพื่อการพัฒนาประมาณ 24 ปี จากปัจจุบันพ.ศ. 2538 จนถึงปี พ.ศ. 2562 แต่สามารถกล่าวได้ว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ภายในโครงการนี้จะถึงกำหนดสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในระยะเวลา 2 ปีข้างหน้า

ดังนั้นในการออกแบบและจัดทำแผนแม่บทการพัฒนา จึงจะต้องคำนึงถึงที่ดินบางแปลง ซึ่งยังมีการครอบครอง และใช้งานอย่างต่อเนื่องต่อไป ล่วงเลยจากพื้นที่รอบ ๆ ข้างซึ่งได้เริ่มต้นดำเนินการพัฒนาแล้ว ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของสาธารณชน การให้บริการ การเข้าออก ผลกระทบของการจัดเส้นทางสัญจร และการแบ่งแปลงพื้นที่ใหม่ สุดท้ายนอกเหนือจากนั้นคือภาวะการจัดลำดับเงินทุนจากสภาพความเป็นจริงสามารถชี้ชัดได้ว่า การยึดครองของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการพัฒนาจะมีทั้งผู้ที่ครอบครองที่เช่าโดยมีสัญญาเช่าถูกต้อง และผู้ที่ครอบครองเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่า แต่ทั้งนี้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีความประสงค์เป็นอย่างยิ่งที่จะแสดงให้เห็นสาธารณชนทั่วไปทราบ ว่า ผู้เช่าอาศัยยึดครองพื้นที่ทั้งสองประเภทนี้ จะได้รับการปฏิบัติอย่างยุติธรรมเป็นที่สุด

2. ข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย ทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้เคยมีประสบการณ์ในการจัดการกับเหตุการณ์ในลักษณะนี้มาแล้วบ้าง พร้อมทั้งได้ดำเนินการและจัดวางมาตรการบางอย่างในระยะต้น เพื่อที่จะก่อให้เกิดผลดีที่สุดในการแก้ไขปัญหาเหตุการณ์ความขัดแย้งในลักษณะดังกล่าวนี้แล้ว

เป็นที่คาดหวังว่า คณะผู้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาต้องคำนึงถึงมาตรการการแก้ไขเหตุการณ์ในลักษณะดังได้กล่าวข้างต้น เพื่อนำมาประกอบเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์อื่น ๆ ของมหาวิทยาลัยในการออกแบบและจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่ดิน ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาที่ต้องใช้ในการแก้ไขปัญหาอาจมีผลกระทบต่อการวางแผนของโครงการในระยะยาวได้และนอกเหนือจากนั้นค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น อาจจะมีผลกระทบเป็นอย่างยิ่งต่อข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

3. สภาพการตลาด จากเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่ได้จัดตั้งไว้ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทำให้สามารถกำหนดแนวทางที่ใช้ประเมินสภาพการตลาดถึงความเหมาะสม และสภาพความเป็นไปได้ที่สอดคล้องกับสถาบันการศึกษาที่มีศักยภาพสูงในระดับนี้ ส่วนในแง่ของการประเมินแนวโน้มและอัตราการเจริญเติบโตในแต่ละกิจกรรมธุรกิจ จะทำให้เห็นถึงความเป็นไปได้ในกิจกรรมที่ควรดำเนินการภายในโครงการพัฒนาแห่งนี้ แต่ทั้งนี้ผลตอบแทนในที่นี้ไม่คำนึงถึงแต่เพียงทำกำไรอย่างเดียว แต่จะต้องมีการผสมผสานกับปัจจัยและกิจกรรมอื่น ๆ ที่ถือว่าเป็นเรื่องสำคัญเช่นกัน อาทิเช่น ในแง่ของประเทศชาติ ประชาคมและสภาวะสังคม ดังได้มีการกำหนดไว้แล้วข้างต้น

เป็นที่คาดหวังว่า แผนแม่บทการพัฒนาซึ่งจะได้จัดทำขึ้นมาอย่างถูกต้องนี้จะต้องสามารถแสดงให้เห็นถึง ผลประโยชน์และข้อดีในทันทีจากการจัดที่เหมาะสม และกลมกลืนระหว่างพื้นที่ส่วนกลาง และการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อแต่ละกิจกรรมธุรกิจต่อไป โดยที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างค่อยเป็นค่อยไปผสมผสานอย่างต่อเนื่อง จากความหนาแน่นของการใช้พื้นที่ตึกอาคารเป็นพื้นที่ที่เปิดโล่งเพื่อกิจการการสัญจร ในที่สุดนอกจากนั้นผลประโยชน์ที่มีได้เป็นไปโดยตรง แต่มีความสำคัญที่เท่าเทียมกันก็คือ การมีสภาพแวดล้อม และบรรยากาศที่ได้รับการออกแบบอย่างเป็นระเบียบเรียบร้อยและสามารถแสดงให้เห็นบรรดาผู้ลงทุนเห็นถึง การลงทุนที่มั่นคงจากรูปลักษณะที่สวยงาม ด้านการตลาด และความสามารถในการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ทางสภาพแวดล้อมได้

มาตรฐานและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

1. ลำดับความสำคัญของสภาวะทางสังคมและสภาพแวดล้อม หน่วยงานราชการต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครได้ร่วมกันพัฒนากำหนดรูปแบบกว้าง ๆ เกี่ยวกับการวางผังเมืองสามารถถือได้ว่า เป็นตัวบ่งชี้ที่สำคัญสำหรับนโยบายปัจจุบันของการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร โครงการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามแผนแม่บทนี้จะสามารถแสดงให้เห็นถึงโอกาสอันดีงาม ที่จะนำไปสู่มาตรฐานการพัฒนาที่ดินในอนาคตสำหรับโครงการใหญ่ ๆ ในกรุงเทพมหานครต่อไป

นอกจากนั้น ยังเป็นที่คาดหวังว่ามาตรฐานต่าง ๆ อันเกี่ยวข้องกับสภาพคนในเมือง สภาพสังคม การสัญจร และการสภาพแวดล้อมจะมีมาตรฐานสูงขึ้นกว่าตามที่กฎหมายและพระราชบัญญัติต่าง ๆ กำหนดในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อจะเป็นตัวนำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการพิจารณาเพื่อปรับปรุงมาตรฐานต่าง ๆ ต่อไป

2. พื้นที่โล่ง จะมีการจัดสร้างขึ้นในลักษณะที่ บริเวณด้านหน้าตึกอาคาร ขอบเขตอาคาร รวมทั้งสถานที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณสนามหญ้า พลาซ่า ทางเดิน สวนหย่อม จะก่อ ให้เกิด ส่วนต่อเนื่องเพื่อยึดเชื่อมโยงโครงการทั้งหมดเข้าด้วยกัน ส่วนการควบคุมความปลอดภัยและการ เข้า - ออก สถานที่ จะต้องสามารถจัดทำได้โดยไม่ใช้ระบบทางการภาพที่ชัดเจน เช่น รั้วกันหรือ กำแพง แต่อาจกระทำในลักษณะของการยกระดับพื้นดิน เนินดิน หรือพืชพันธุ์หนาแน่นเพื่อ บังบอกอาณาเขตของแต่ละกิจกรรมที่ต่างกัน

3. ขอบเขตอาณาบริเวณ จะได้รับการออกแบบและกำหนดในแผนแม่บทการพัฒนาโดยรวม ทั้งนี้โดยจัดตาม อัตราส่วนพื้นที่ต่อจำนวนชั้น (Floor Area Ratio - FAR) อัตราพื้นที่โล่ง และ ความหนาแน่นของประชากร ซึ่งจะเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงความหนาแน่นหรือการขยายตัวของ การพัฒนา จากการจัดการในลักษณะนี้จะแสดงให้เห็นถึง ผลประโยชน์ที่เด่นชัดและความหลากหลาย ซึ่งแปรเปลี่ยนต่าง ๆ เพื่อเน้นจุดสังเกตหลัก ๆ และอาคารการก่อสร้างต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี

4. ข้อกำหนดความสูง จะแปรเปลี่ยนตามสภาพแวดล้อมและกิจกรรมอาคารทั้งหมดใน โครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความน่าสนใจและหลากหลายยิ่งขึ้น ซึ่งจากกลไกข้อกำหนด ความสูงนี้จะเป็นวิถีทางที่สามารถควบคุมเส้นทางการเดิน มุมมอง การเบียดบังแสงและสภาพแวดล้อมโดยรวมได้เป็นอย่างดี

5. การจราจร ทั้งผู้เดินเท้าและยานพาหนะจะต้องมีการกำหนดและแบ่งแยกอย่างชัดเจน เพื่อกำหนดบริเวณที่ปลอดภัยไม่ปะปนในทุก ๆ บริเวณตลอดทั้งโครงการ ซึ่งสามารถกระทำได้โดย การใช้วัสดุปูทางที่ต่างกัน รูปแบบเส้นทางรถยนต์ และไฟจราจร จะกำหนดไว้เพื่อให้เกิดความ สะดวก ปลอดภัย และอยู่ในความควบคุมของผู้อยู่อาศัย สาธารณชน และการให้บริการแก่ยาน พาหนะทั่วไป ความจำเป็นของการที่ยานพาหนะเข้า - ออก จะถูกจำกัดได้โดยการใช้ระบบขนส่ง มวลชนภายในโครงการ เช่น ระบบไฟฟ้าขนาดย่อม เพื่อนำส่งมวลชนเข้าตามแนวเส้นทางเดิน กลาง หรือตามอาณาบริเวณโดยรอบของโครงการ ในทำนองเดียวกัน การจัดกิจกรรมให้บริการ ด้านขนส่งสินค้าเป็นกลุ่ม โดยมีตำแหน่งขนถ่ายสินค้าหลัก ๆ กระจายทั่ว ๆ ไปตามขอบ โครงการ จะสามารถจำกัดการเคลื่อนที่ของรถบรรทุกขนาดใหญ่ในโครงการได้เป็นอย่างดี

6. สภาพแวดล้อม การคำนึงถึงสภาพแวดล้อมเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในการออกแบบของ ระบบสาธารณูปโภค ระบบการให้บริการ การบริการสาธารณชน และข้อแนะนำการใช้บริการทั่ว ไปสำหรับผู้เช่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่ในแผนควบคุมการพัฒนา (Development Control Plan - DCP) ซึ่งได้จัดเตรียมโดยคณะผู้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนา ที่ต้องระบุข้อผูกมัดของผู้เช่าอาศัยใน อนาคต ในการที่จะต้องใช้วัสดุและระบบซึ่งมีความก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยีเพื่อรักษาสภาพ

แวดล้อม ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับแนวความคิดในการที่จะบำบัดน้ำเสียสำหรับน้ำกลับมาใช้เป็นครั้งที่สอง อาทิเช่น ใช้ในการจัดสวน การชะล้างทำความสะอาด เป็นต้น รวมทั้งการจัดใช้ระบบเพื่อประหยัดพลังงานโดยรวมของอาคาร ตลอดจนการควบคุมและจำกัดการใช้เสียงจากเครื่องมือก่อสร้างในอนาคต สามารถกล่าวได้ว่า ความตั้งใจโดยรวมซึ่งจะได้ขยายความในรายละเอียดยิ่งขึ้นในเอกสารแผนกลยุทธ์การพัฒนา จะต้องมีการระบุวางแผนมาตรฐานการออกแบบและกำหนดวัตถุประสงค์ในเอกสารจัดทำแผนแม่บทอย่างชัดเจน พร้อมทั้งยังต้องสามารถนำเรื่องดังกล่าวนี้มาแปลงเป็นขอบข่ายด้านเทคนิค เพื่อให้ควบคุมการพัฒนาพื้นที่นี้ต่อไป

7. กำหนดระยะเวลา การกล่าวอ้างถึงกำหนดระยะเวลาของโครงการนั้นมีจุดมุ่งหมายอยู่ 2 ประการด้วยกัน คือเป็นวัตถุประสงค์หลักที่เร่งด่วนอย่างยิ่ง เพื่อที่จะให้การวางแผนแม่บทนี้สำเร็จลงภายใต้ระยะเวลาที่จำกัด แต่ทั้งนี้ ก็มิได้มีความประสงค์ใดที่จะจำกัดขอบข่ายของการพัฒนาทางด้านเทคนิค หรือก่อให้เกิดผลเสียต่อคุณภาพของแผนแม่บทที่จะได้จัดทำขึ้นแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ ในขณะที่เดียวกันก็จะต้องไม่มีการเจรจาหรือกระทำการตกลงใดที่จะให้ โครงการนี้ล่วงเลยกำหนดเวลาซึ่งถือว่า ได้เป็นที่ยุติและเป็นภาระผูกพันของทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำหนดระยะเวลา ดังกล่าวนี้นี้จึงได้ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญที่สุด เมื่อผ่านพ้นจากขั้นตอน การออกแบบและจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาแล้วสิ่งที่สำคัญลำดับต่อมาคือ จะต้องมีการคำนึง ถึงปัญหา ด้านกำหนดระยะเวลาของการเริ่มดำเนินแผนการพัฒนาพื้นที่ของโครงการ ดังได้กล่าว ไว้แล้วข้างต้นในหัวข้อลำดับระยะเวลาการเช่า แรงผลักดันที่เกิดขึ้นในกรณีนี้ เพื่อให้แผนแม่บท การพัฒนาประสบความสำเร็จในที่สุด จะเกิดจากหลักข้อเท็จจริงของภาระข้อผูกพันของผู้เช่าและ ความแปรปรวนด้านการตลาด ซึ่งทั้งสองสิ่งนี้จะต้องได้รับการทำความเข้าใจอย่างต้องแท้ และตอบสนองอย่างดีเยี่ยมในระหว่างการออกแบบพัฒนาแผนแม่บทด้วย ในการจัดทำแผนแม่บทที่สมบูรณ์พร้อมในระดับสากล แผนแม่บทจะต้องสามารถมีความยืดหยุ่นที่เพียงพอเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตลาดในหลายรูปแบบ รวมถึงสภาพการเปลี่ยนแปลง ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีและความแปรปรวนทางการเมือง และด้านการเงิน ซึ่งถ้ายิ่งช่วงระยะเวลาของโครงการพัฒนานานเท่าไร ยิ่งต้องได้ทีมออกแบบแผนแม่บทที่มีประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อป้องกัน และเตรียมการเพื่อสำหรับการแก้ปัญหาของความแปรเปลี่ยนในอนาคตต่อไป

ดังนั้นมหาวิทยาลัยได้ทำสัญญากับกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France Space Group of Korea และ Tesco เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2539 ในระหว่างการดำเนินการได้มีแก้ไขสัญญาเมื่อ 19 พฤษภาคม 2540 โดยเปลี่ยนคู่สัญญากลุ่มบริษัทเหลือเพียง 2 บริษัท คือ Villes Nouvelles De France (VNDF) และ Tesco Ltd. ทั้งนี้ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัท โบวิส

ดีเวลลอปเม้นท์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และคณะกรรมการของมหาวิทยาลัย รวมระยะเวลาการดำเนินการจัดทำแผนแม่บท 14 เดือน (12 มิถุนายน 2539 - 19 กรกฎาคม 2540) ผู้จัดทำแผนแม่บทนำเสนอรายงานการศึกษาแผนแม่บทฉบับสมบูรณ์ให้แก่มหาวิทยาลัยเป็นระยะ ๆ ตามสัญญาและอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาในรายละเอียดมาโดยตลอดจนวันสุดท้ายการส่งมอบงานพร้อมนำเสนอ (Presentation) เสร็จสิ้นเมื่อ วันที่ 22 มิถุนายน 2541

3. ขั้นตอนที่ 3 จัดหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดิน หลังจากมหาวิทยาลัย ได้ตรวจรับงาน โครงการจัดทำแผนแม่บท (Masterplan) แล้ว คณะทำงานของมหาวิทยาลัยยังคงมีหน้าที่ดำเนินการในรายละเอียดต่อไป

ที่ดินเลขที่ ๑๑-๑๓-๖-๕
ที่ดินเลขที่ ๑๑-๑๓-๖-๕
ตำบล ทุ่งโพธิ์
อำเภอ ทุ่งโพธิ์
จังหวัด หนองบัวลำภู

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๕๗
กระทรวงมหาดไทย
วันที่ ๒๕



โฉนดที่ดินฉบับนี้

นาย ประจักษ์ วัฒนกุล ผู้รับโฉนด
นาย ประจักษ์ วัฒนกุล กรมการที่ดิน
นาย ประจักษ์ วัฒนกุล นายอำเภอ
จังหวัด หนองบัวลำภู
จังหวัด หนองบัวลำภู
จังหวัด หนองบัวลำภู
ได้เกิดโดยพระบรมราชบัญญัติ

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

โปรดเกล้าฯ ให้เป็นสำคัญแก่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวในรัชกาลที่ ๑๐ แห่งราชวงศ์จักรี

นาย ประจักษ์ วัฒนกุล ในนามที่ ตำบลทุ่งโพธิ์ ในเขตอำเภอ ทุ่งโพธิ์
จังหวัด หนองบัวลำภู ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชูปถัมภ์ให้

จังหวัด หนองบัวลำภู ในเขตอำเภอ ทุ่งโพธิ์
จังหวัด หนองบัวลำภู สำนักงานที่ดินจังหวัด หนองบัวลำภู รักษาราชการแทน
นาย ประจักษ์ วัฒนกุล นายอำเภอ ทุ่งโพธิ์ สืบค้นเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๑ ไร่ ๑๓ ไร่ ๖๖ ตารางวา
๑๑/๑๓/๖๖
๑๑/๑๓/๖๖
เขตที่ออกโฉนดที่ดิน คือ :-
ทิศตะวันออก จากถนนทุ่งโพธิ์
ทิศตะวันตก จากถนนทุ่งโพธิ์
ทิศเหนือ จากถนนทุ่งโพธิ์
ทิศใต้ จากถนนทุ่งโพธิ์

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชูปถัมภ์ที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และครอบครองในสภาพจำเป็นจะต้องประพฤติตามความไม่พระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งตั้งอยู่ใน
ตลาดนี้ แต่ที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปขึ้นทุกประการ
ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนำ, เช่า, รับมรดก, ให้เช่า, โฉนด, แลกเปลี่ยน เป็นต้น ต้องนำโฉนดฉบับนี้ให้เจ้าพนักงานแก้ไขทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงจะทำการขึ้นชื่อ
ตามกฎหมาย นับแต่ตั้งแต่วันที่ออกโฉนด ๓ ปีจึงจะถือว่าเป็นต้องแก้ไขทะเบียน
เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ให้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่ง
ให้เป็นสำคัญ ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม เดือน พฤษภาคม พระพุทธศักราช ๒๕๐๗ (๒๕๐๗) ส.ค.

ภาพที่ 3.1 โฉนดที่ดินเลขที่ 2057 (หน้า 1)



ภาพที่ 3.2 โฉนดที่ดินเลขที่ 2057 (หน้า 2)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญญาเช่า

อาคารเลขที่ _____

วันเริ่มเช่า _____ วันสิ้นสุด _____

สัญญานี้ทำที่ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ _____
เดือน _____ พุทธศักราช _____ ระหว่าง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
(โดย _____ ผู้รับมอบอำนาจ) ซึ่งต่อไปนี้
เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการค้าดังนี้

ทรัพย์สินที่เช่า อาคารพาณิชย์เลขที่ _____

ซอย _____ ถนน _____

แขวง _____ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร รวม _____ ภูเขา

จำนวนชั้น _____

เช่าเพื่อประกอบการค้า _____

ชื่อกิจการ _____

กำหนดเวลาเช่า เริ่มนับตั้งแต่วันที่ _____ สิ้นสุดวันที่ _____

ค่าเช่า ค่าเช่าวันทำสัญญา _____

(_____)

ค่าเช่ารายเดือน เดือนละ _____

(_____)

ตั้งแต่วันที่เริ่มเช่าเป็นต้นไป

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไม่เกินครั้งหนึ่ง แม้ไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมให้กลับคืนสภาพดีดังเดิมภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น เว้นแต่จะได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการเอาประกันภัยก็ให้ผู้เช่ารับผิดชอบเฉพาะส่วนที่เกินกว่าค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการเอาประกันภัยนั้น

ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายเพียงใด ผู้เช่าตกลงให้คณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นผู้ชี้ขาด

ข้อ 21. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับ

ข้อ 22. เมื่อสัญญาจะรับลงไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องรีบขนย้ายทรัพย์สินและบิวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันดีและเรียบร้อยคืนแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดประตูเข้าไปขนย้ายทรัพย์สินของคนออกจากทรัพย์สินที่เช่า และเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าหรือปิดประตูใส่กุญแจได้ และยินยอมให้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินวันละ 5,000.- บาท ต่อคุหา นับแต่วันที่สัญญาเช่าระงับจนถึงวันที่ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า คืนเสร็จเรียบร้อย หรือวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แล้วแต่กรณี

ข้อ 23. การบอกกล่าวของผู้ให้เช่าถึงผู้เช่าไม่ว่าเรื่องใด ๆ หากเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับและทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว คือ

- (1) ผู้ให้เช่าทำเป็นหนังสือแล้วให้เจ้าหน้าที่นำไปส่งให้แก่ผู้เช่า ถ้าไม่มีผู้รับให้ปิดหนังสือนั้นไว้ด้านหน้าทรัพย์สินที่เช่า และเมื่อล่วงพ้นกำหนดเวลา 3 วัน นับแต่วันปิดแล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับและทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว
- (2) ผู้ให้เช่าทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้เช่า ณ ทรัพย์สินที่เช่า โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับและทราบคำบอกกล่าวแล้วในวันที่พนักงานไปรษณีย์ไปส่ง ณ ทรัพย์สินที่เช่า

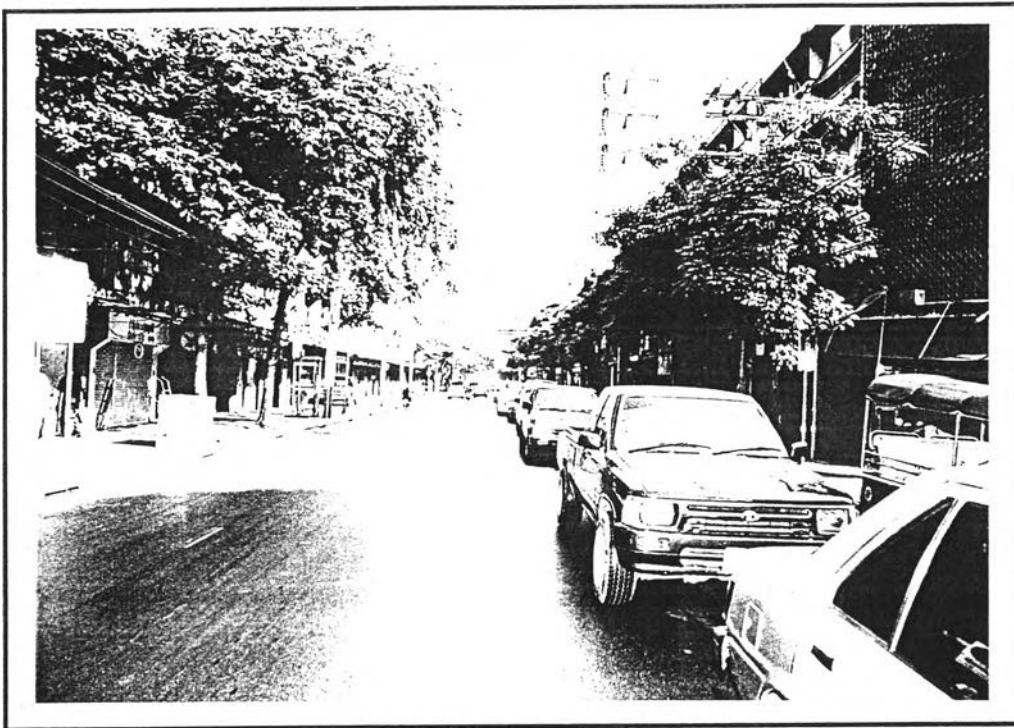
สัญญานี้ทำขึ้นไว้ 2 ฉบับ ข้อความตรงกัน คู่สัญญาได้ตรวจและเห็นว่าถูกต้องแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อเป็นสำคัญ
ต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า

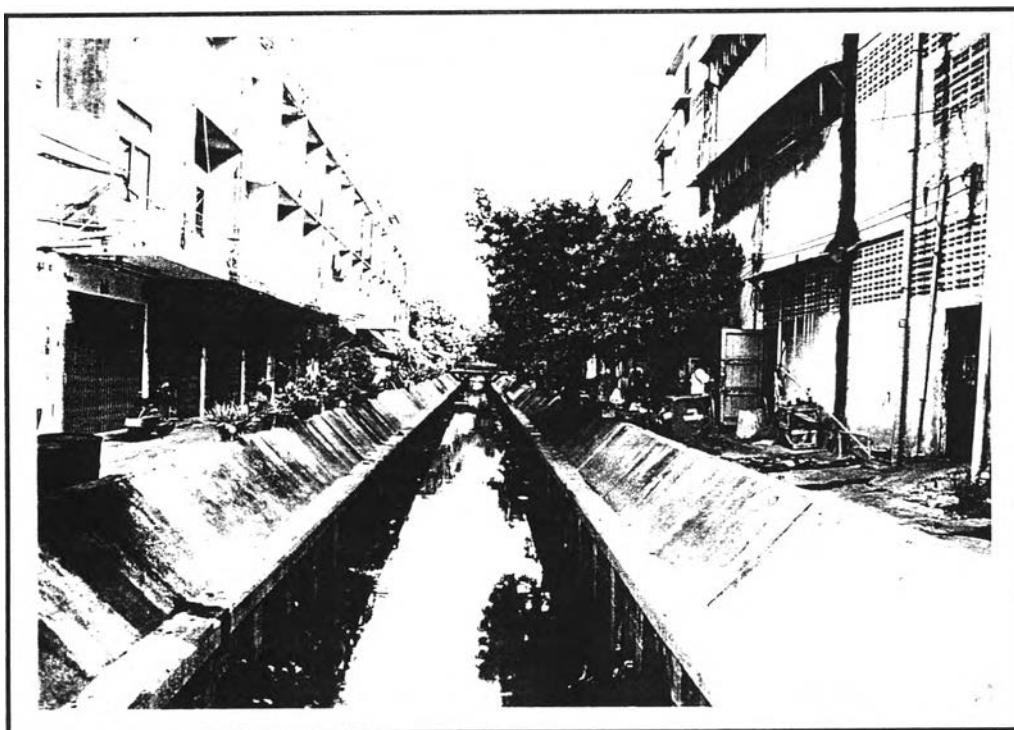
ลงชื่อ _____ ผู้เช่า

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

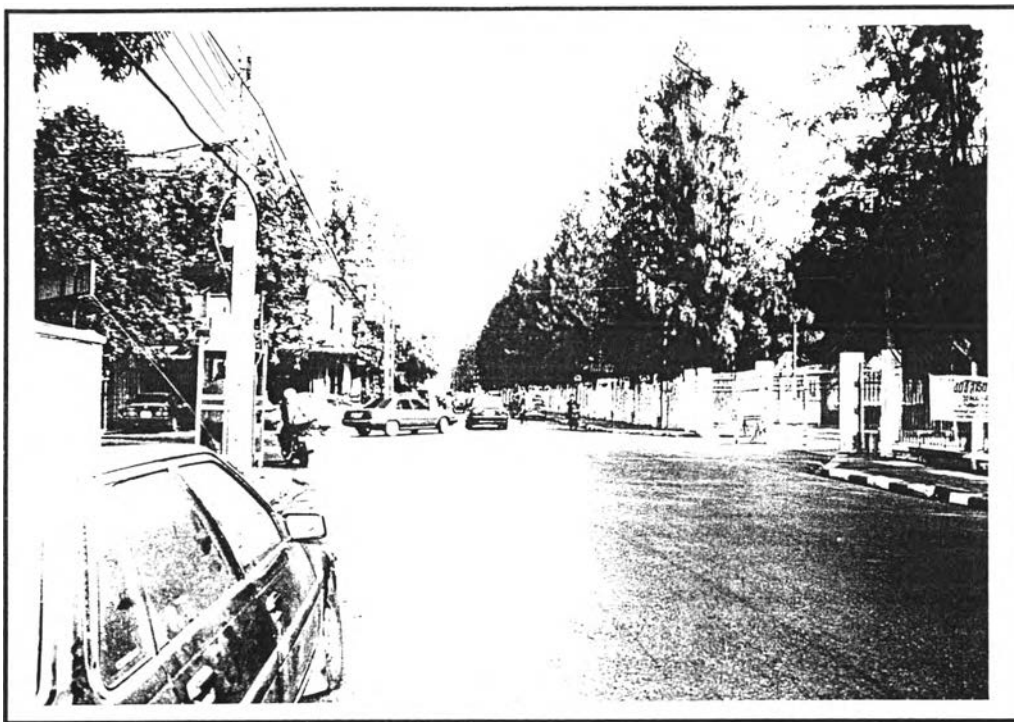
ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)



ภาพที่ 3.5 แสดงถนนบรรทัดทองและแนวอาคารพาณิชย์



ภาพที่ 3.6 แสดงเขตที่ดินตามแนวคลองสวนหลวง



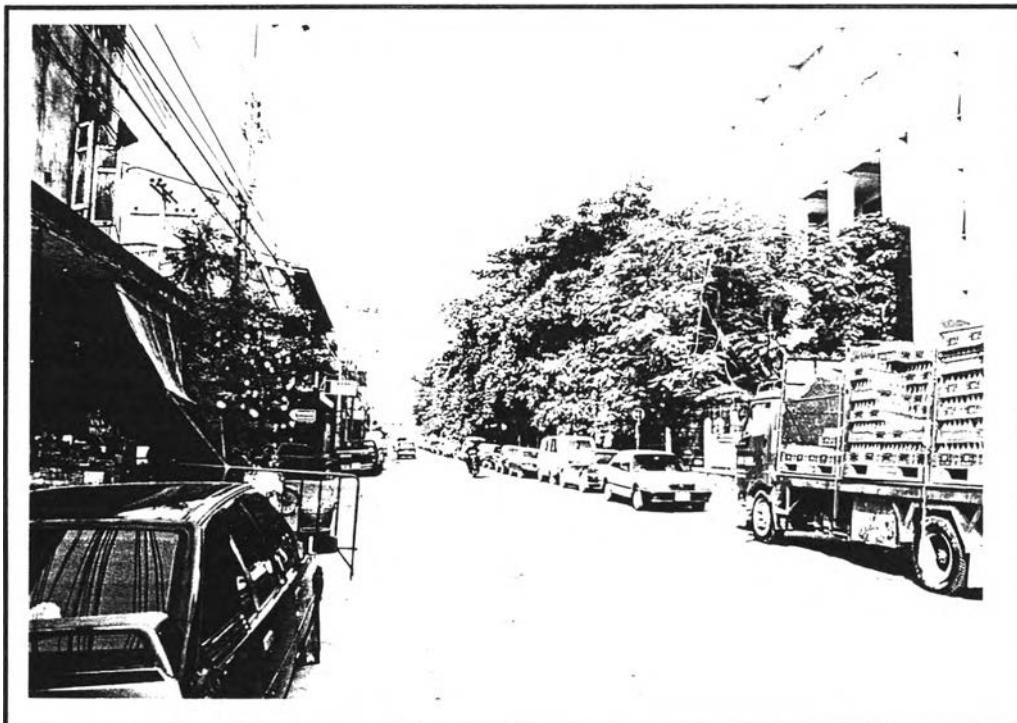
ภาพที่ 3.7 แสดงเขตที่ดินระหว่างเขตพาณิชย์กับเขตการศึกษา
ตามแนวถนนจุฬาร 9



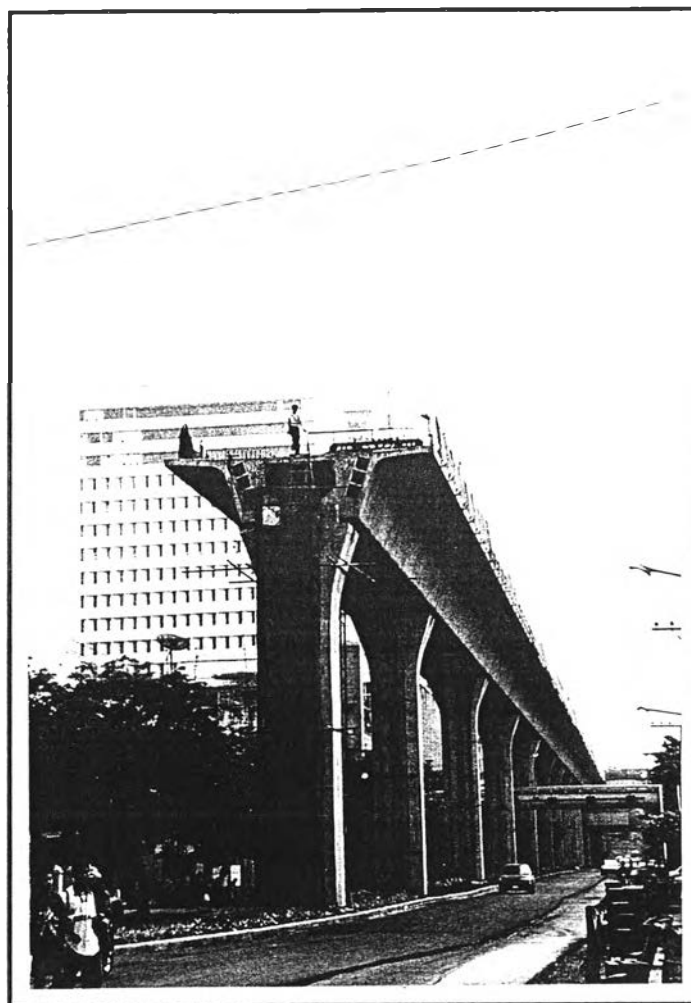
ภาพที่ 3.8 แสดงถนนจุฬาร เชื่อมระหว่างถนนพระราม 1 และถนนพระราม 4



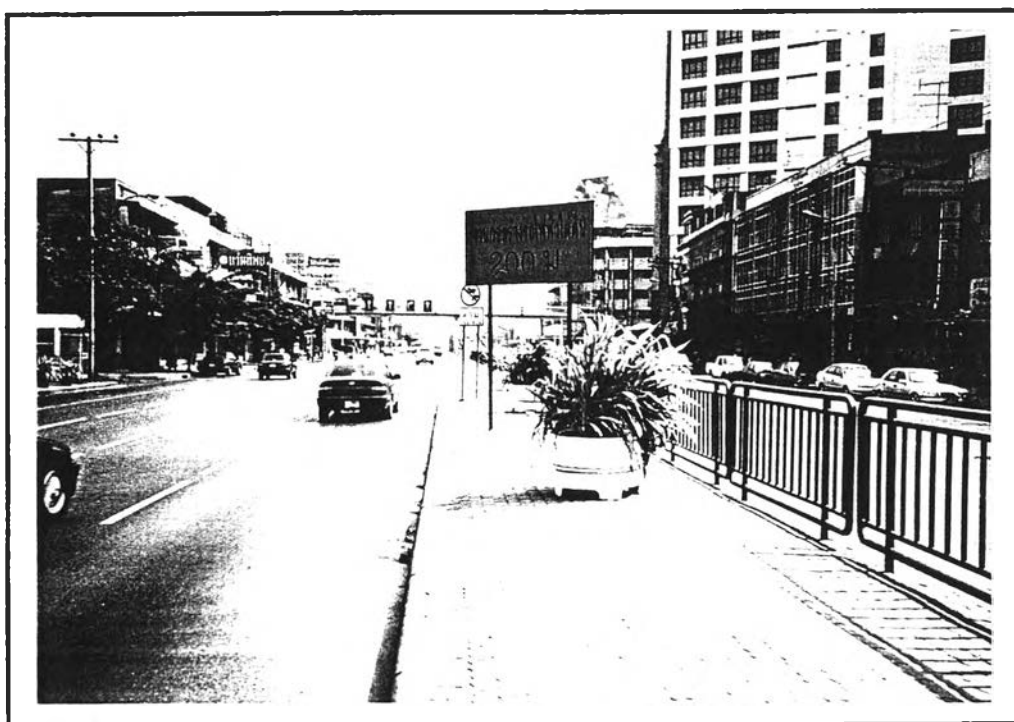
ภาพที่ 3.9 แสดงเขตที่ดินระหว่างเขตพาณิชย์กับสนามกีฬาแห่งชาติ
(กรมพลศึกษา) ตามแนวถนนจุฬาลงกรณ์ฯ 5



ภาพที่ 3.10 แสดงเขตที่ดินระหว่างเขตพาณิชย์กับเขตการศึกษา
ตามแนวถนนจุฬาลงกรณ์ฯ 42



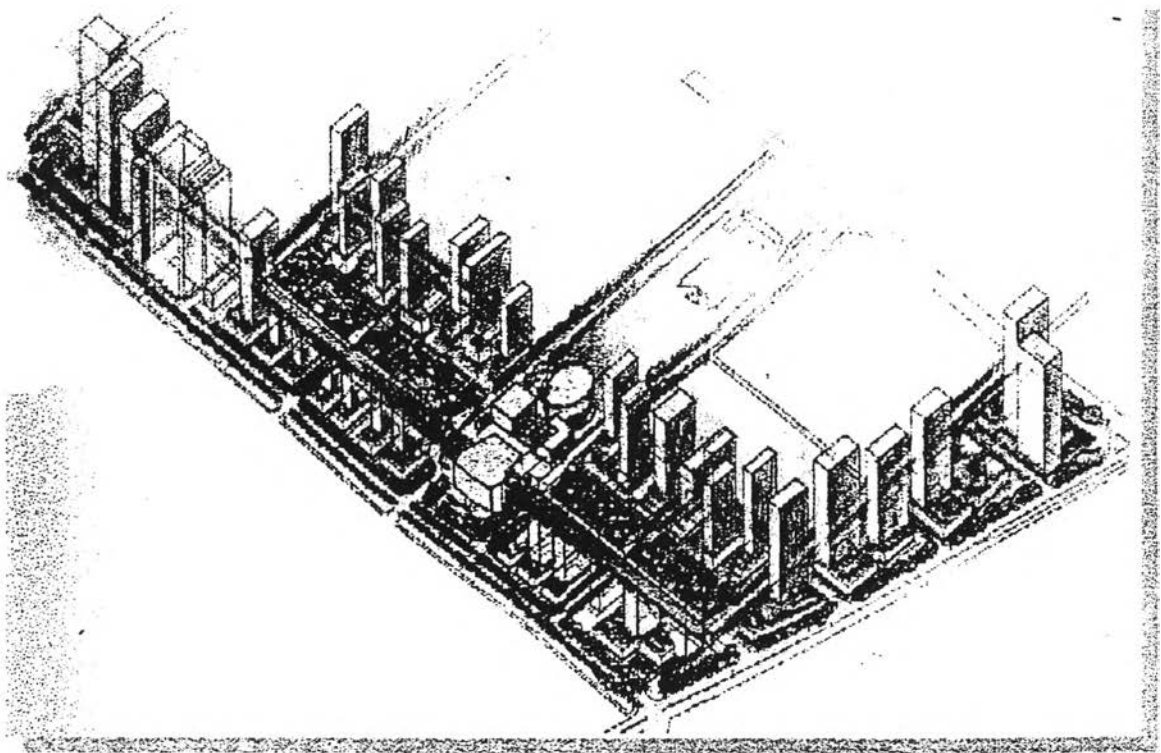
ภาพที่ 3.11 แสดงทางรถไฟฟ้ามหานคร ผ่านเขตพาณิชย์ด้านถนนพระราม 1
(หน้าสนามกีฬาแห่งชาติและสี่แยกเจริญผล)



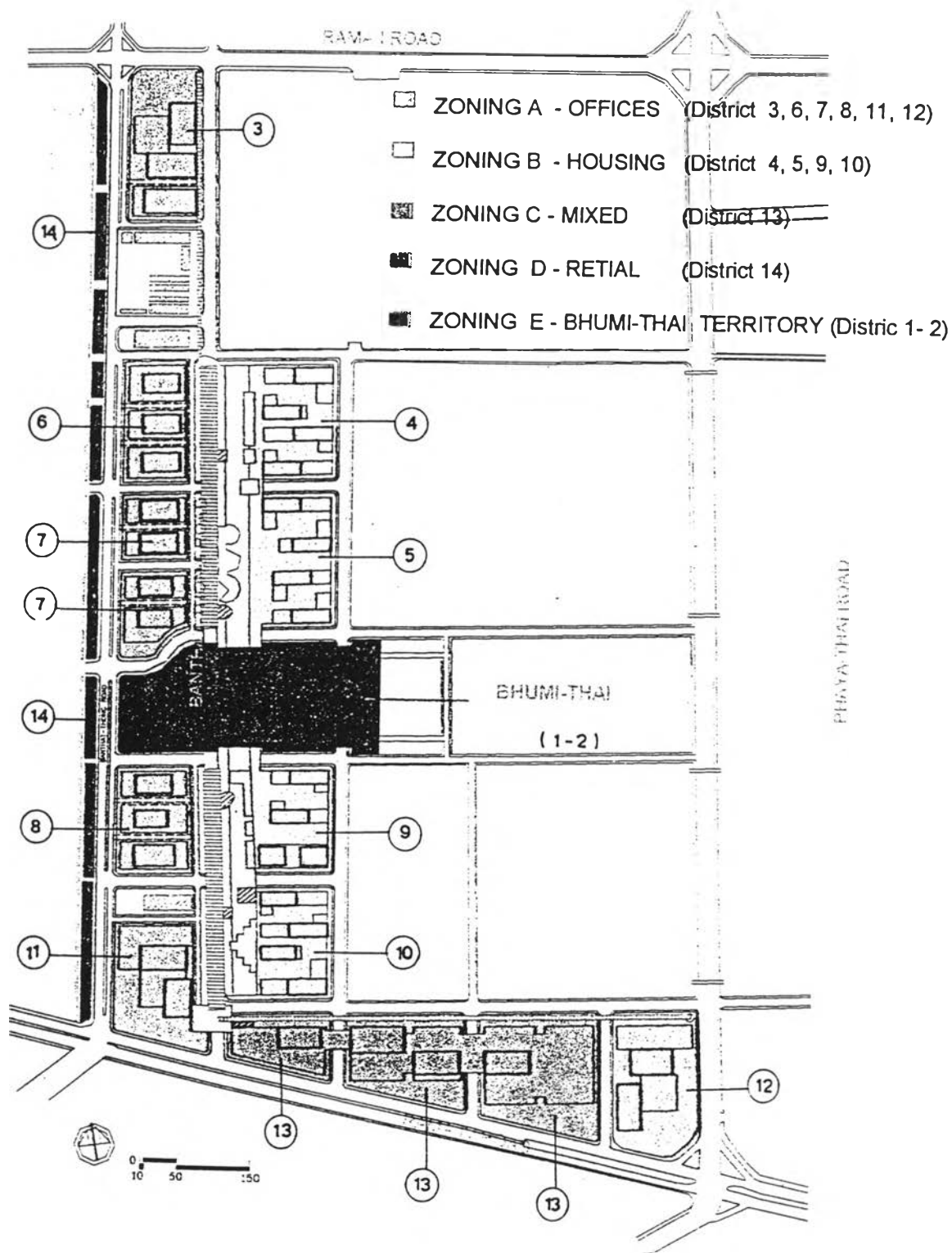
ภาพที่ 3.12 แสดงรถไฟฟ้ามหานครผ่านย่านเขตพาณิชย์ด้านถนนพระราม 4
(สามย่านและสะพานเหลือง)



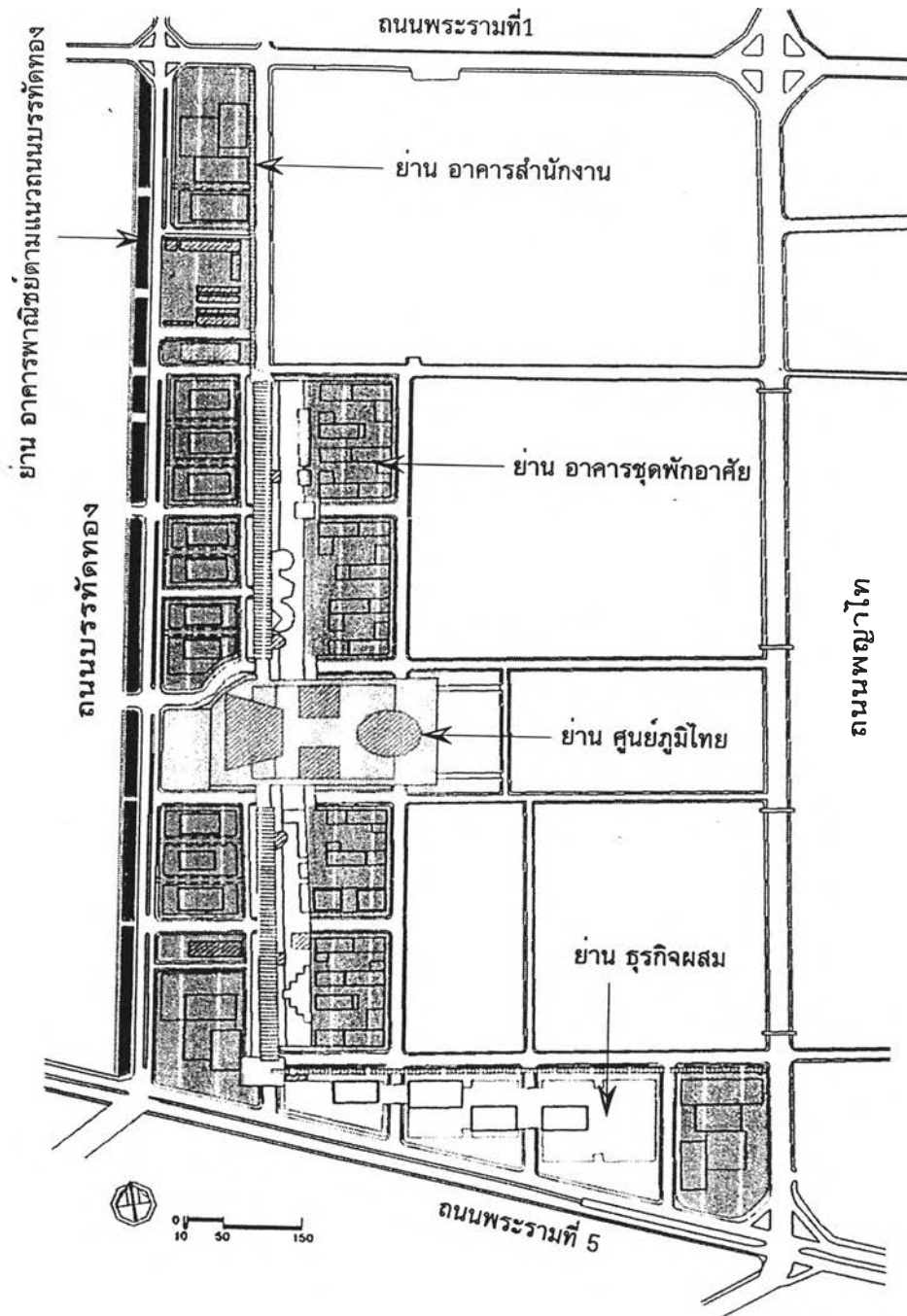
*Commercial Zone Development Masterplan
for
Chulalongkorn University*



แผนที่ 3.1 แสดงแผนแม่บท (Master Plan) บริเวณเขตพาณิชย์ของจุฬาฯ



แผนที่ 3.2 แสดงองค์ประกอบในโครงการแผนแม่บท (Master Plan)



แผนที่ 3.3 แสดงย่านการพัฒนาในโครงการแผนแม่บท (Master Plan)