

บทที่ 4

รายละเอียดของโครงการเคหะชุมชนคลองเตย

ความเป็นมาของโครงการ

โครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต เกิดขึ้นเนื่องจากความต้องการในการขยายพื้นที่บริเวณท่าเรือคลองเตย ตามแผนการพัฒนารองการท่าเรือแห่งประเทศไทย พื้นที่บริเวณดังกล่าวเดิมเป็นที่รกร้างว่างเปล่า หลังจากที่ทำเรือแห่งประเทศไทยเปิดดำเนินการได้มีประชาชนจากทั่วทุกภาคของประเทศลี้ภัยหนีภัยเข้ามาหางานทำ และได้เข้ามาบุกเบิกสร้างที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2493 เป็นต้นมา ที่อยู่อาศัยในบริเวณชุมชนสร้างกันไม่เป็นระเบียบ มีสภาพทรุดโทรม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ก็ต่ำกว่ามาตรฐานมาก ซึ่งเป็นการบั่นทอนสุขภาพ ทั้งยังเป็นแหล่งที่มีปัญหาสังคมและปัญหาอาชญากรรมสูงมาก การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของรัฐ ซึ่งดำเนินงานเกี่ยวกับการให้ความช่วยเหลือที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย จึงได้เข้ามารับหน้าที่ในการปรับปรุงและจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ โดยได้วางเป้าหมายในการก่อสร้างโครงการไว้ 3 ระยะ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้หลายพันหน่วย การท่าเรือแห่งประเทศไทยได้แบ่งเนื้อที่สร้างแฟลตให้แก่การเคหะแห่งชาติ เพื่อย้ายชาวสลัมขึ้นบนแฟลต และให้เป็นที่อยู่อาศัยของพวกที่มีแหล่งงานอยู่ในคลองเตย นอกจากนี้อีกส่วนหนึ่งขอแบ่งเป็นสวัสดิการที่อาศัยแก่พนักงานของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

แนวทางจัดทำโครงการ

1. การท่าเรือแห่งประเทศไทยให้การเคหะแห่งชาติเช่าที่ดิน เพื่อจัดทำโครงการที่อาศัยในอัตราค่าเช่าตารางวาละ 1 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 25 ปี โดยตลอดเวลาดังกล่าวจะไม่มีการขึ้นค่าเช่า
2. การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบแฟลตสูง 5 ชั้น เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดคลองเตย ผู้มีรายได้น้อยในบริเวณใกล้เคียง และสวัสดิการแก่พนักงานของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

วัตถุประสงค์ของการจัดทำโครงการ

1. เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารเช่าแบบแฟลตสูง 5 ชั้น เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดคลองเตยส่วนหนึ่งที่ถูกไล่ออกจากบ้านในบริเวณที่จัดสร้างแฟลต และประสบกับไฟไหม้ ผู้มีรายได้น้อยที่มีแหล่งงานอยู่ในบริเวณคลองเตย และอีกส่วนหนึ่งเป็นสวัสดิการแก่พนักงานของการท่าเรือแห่งประเทศไทย
2. เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มีมาตรฐานการอยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมดีขึ้น
3. เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย มีความรู้สึกมั่นคงที่จะได้อยู่อาศัยในชุมชนนี้ต่อไปในระยะเวลานานพอสมควรอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

ประชากรเป้าหมาย

1. ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในสลัม ประสบปัญหาได้รับความเดือดร้อนจากการไล่ออกจากบ้านและไฟไหม้
2. พนักงานของการท่าเรือแห่งประเทศไทย
3. ผู้ที่มีแหล่งงานอยู่ในคลองเตย

การดำเนินโครงการ

โครงการเคหะชุมชนคลองเตย ปัจจุบันประกอบด้วยอาคารแฟลตจำนวน 24 หลัง สูง 5 ชั้น ขนาดห้องกว้าง 4.50 ม. ลึก 11 ม. รวมจำนวน 4,448 หน่วย แบ่งการดำเนินโครงการตามการก่อสร้าง ออกได้เป็น 3 ระยะ คือ

1. โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 1
2. โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 2
3. โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 3 ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2

1. โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 1 ก่อสร้างอาคารแฟลตจำนวน 10 หลัง อาคารแฟลตหลังที่ 1-10 ก่อสร้างอาคารเสร็จเมื่อปี 2524 บรรจุผู้อยู่อาศัยจากสลัมบริเวณที่สร้างแฟลต จำนวน 1,542 หน่วย และจัดเป็นสวัสดิการของพนักงานการท่าเรือแห่งประเทศไทย จำนวน 556 หน่วย รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,018 หน่วย ตั้งอยู่บนเนื้อที่ทั้งหมด 44 ไร่

2. โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 2 ก่อสร้างอาคารแฝดจำนวน 8 หลัง อาคารแฝดหลังที่ 11-18 ก่อสร้างอาคารเสร็จเมื่อ พ.ศ. 2526 บรรจผู้อยู่อาศัยจากสลัมล๊อค 1 และ 12 ผู้ที่ประสบปัญหาไฟไหม้ล๊อค 9 และผู้ถูกไล่ออกจากบ้านบางส่วน จำนวน 982 หน่วย และจัดเป็นแฟลตสวัสดิการของพนักงานการทำเรือแห่งประเทศไทย 458 หน่วย รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,440 หน่วย ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 37 ไร่

3. โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 3

3.1. ส่วนที่ 1 อาคารแฝดจำนวน 4 หลัง อาคารแฝดหลังที่ 19-22 มีจำนวนหน่วยพักอาศัย 480 หน่วย ก่อสร้างเสร็จและบรรจผู้อยู่อาศัยเมื่อปี พ.ศ. 2536

3.2. ส่วนที่ 2 อาคารแฝดจำนวน 2 หลัง อาคารแฝดหลังที่ 23-24 มีจำนวนหน่วยพักอาศัย 430 หน่วย ก่อสร้างเสร็จปี พ.ศ. 2536 และบรรจผู้อยู่อาศัยเมื่อปี พ.ศ. 2538

3.1 ส่วนที่ 1 อาคารแฝดที่ 19-22 จำนวน 4 อาคารๆ ละ 120 หน่วย รวมเป็นจำนวนหน่วยพักอาศัย 480 หน่วย โครงการในส่วนที่ 1 นี้ เป็นโครงการเร่งด่วนที่จัดสร้างขึ้นเพื่อรองรับชาวชุมชนในบริเวณชุมชนเกาะลาวัที่เดือดร้อนจากเพลิงไหม้โกดังเก็บสารเคมีในบริเวณการทำเรือคลองเตย เมื่อปี พ.ศ. 2534 ได้ทำความเสียหายแก่ชาวบ้านจำนวน 465 หลังคาเรือน ซึ่งการทำเรือได้จัดพื้นที่ในบริเวณโซน 2 เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสร้างแฟลต เมื่ออาคารก่อสร้างเสร็จ ชาวชุมชนได้ขึ้นอยู่อาศัยก่อนที่จะทำการพิจารณาสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว โดยการเคหะแห่งชาติได้รับรายชื่อและเรียกมาทำสัญญาในปี พ.ศ. 2538

3.2 ส่วนที่ 2 อาคารแฝดที่ 23-24 จำนวน 2 อาคารๆ ละ 215 หน่วย รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย 430 หน่วย โครงการในส่วนที่ 2 เป็นโครงการเร่งด่วนสร้างขึ้นเพื่อรองรับชาวชุมชนที่เดือดร้อนจากไฟไหม้ในบริเวณชุมชน มีผู้ได้รับความเดือดร้อน 200 ครัวเรือน การทำเรือฯ จึงจัดพื้นที่ให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างแฟลตขึ้น แต่ชาวชุมชนดังกล่าวบางส่วนที่ไม่ต้องการขึ้นอยู่อาศัยบนแฟลต มีความต้องการสร้างบ้านบนที่ดินเดิมที่ถูกไฟไหม้ จึงได้ทำการต่อต้านและประท้วง ดังนั้น การทำเรือฯ จึงแก้ปัญหาโดยให้กลุ่มประท้วงได้อาศัยอยู่บนที่ดินเดิมต่อไป ขณะเดียวกันก็ได้จัดหาพื้นที่บริเวณที่เรียกกันว่า ชุมชนโรงหมู ให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างแฟลตในบริเวณนั้น เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยบางส่วนและกลุ่มอื่นต่อไป

การทำเรื่องฯ จะสำรวจความต้องการขึ้นอยู่อาศัยบนแฟลต พิจารณาสีทึบในการ
อยู่อาศัยเอง และจัดส่งบัญชีรายชื่อผู้ที่ได้สิทธิ์ให้การเคหะแห่งชาติจัดทำสัญญาเช่าต่อไป

ผู้ที่เข้าอยู่อาศัย เป็นชาวชุมชนที่ถูกไฟไหม้เดิมบางส่วน และบริเวณที่รื้อย้ายสร้าง
แฟลต และชาวชุมชนบริเวณใกล้เคียงที่ต้องการขึ้นอยู่แฟลต

ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะอาคาร เป็นอาคารแฟลตคู่สูง 5 ชั้น หันหน้าเข้าหากัน โครงการในระยะ
ที่ 1 และ 2 มีลักษณะด้านหนึ่งเป็นใต้ถุนโล่ง ส่วนโครงการระยะที่ 3 รูปแบบอาคารแตกต่าง
จากระยะแรก จะไม่มีพื้นที่โล่งใต้อาคาร จัดเป็นที่พักอาศัยตั้งแต่ชั้น 1 ทั้ง 2 ด้าน

ขนาดห้องพัก ขนาดห้องกว้าง 4.50 ม. ลึก 11 ม. เป็นห้องแบบเดียวกันหมด โดย
แต่ละหน่วยประกอบด้วย

- ก. ห้องอเนกประสงค์ 23.8 ตารางเมตร
- ข. ห้องน้ำ-ส้วม 3.6 ตารางเมตร
- ค. ระเบียงด้านหลัง 3.6 ตารางเมตร
- รวมพื้นที่ภายใน 31.0 ตารางเมตร

ลักษณะหน่วยพักอาศัย

- หน่วยพักอาศัย

ชนิด : แฟลต

พื้นที่ : เซา

จำนวน : 5 ชั้น

- วัสดุ

ฐานราก : คอนกรีตเสริมเหล็ก

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

ผนัง : คอนกรีตบล็อก

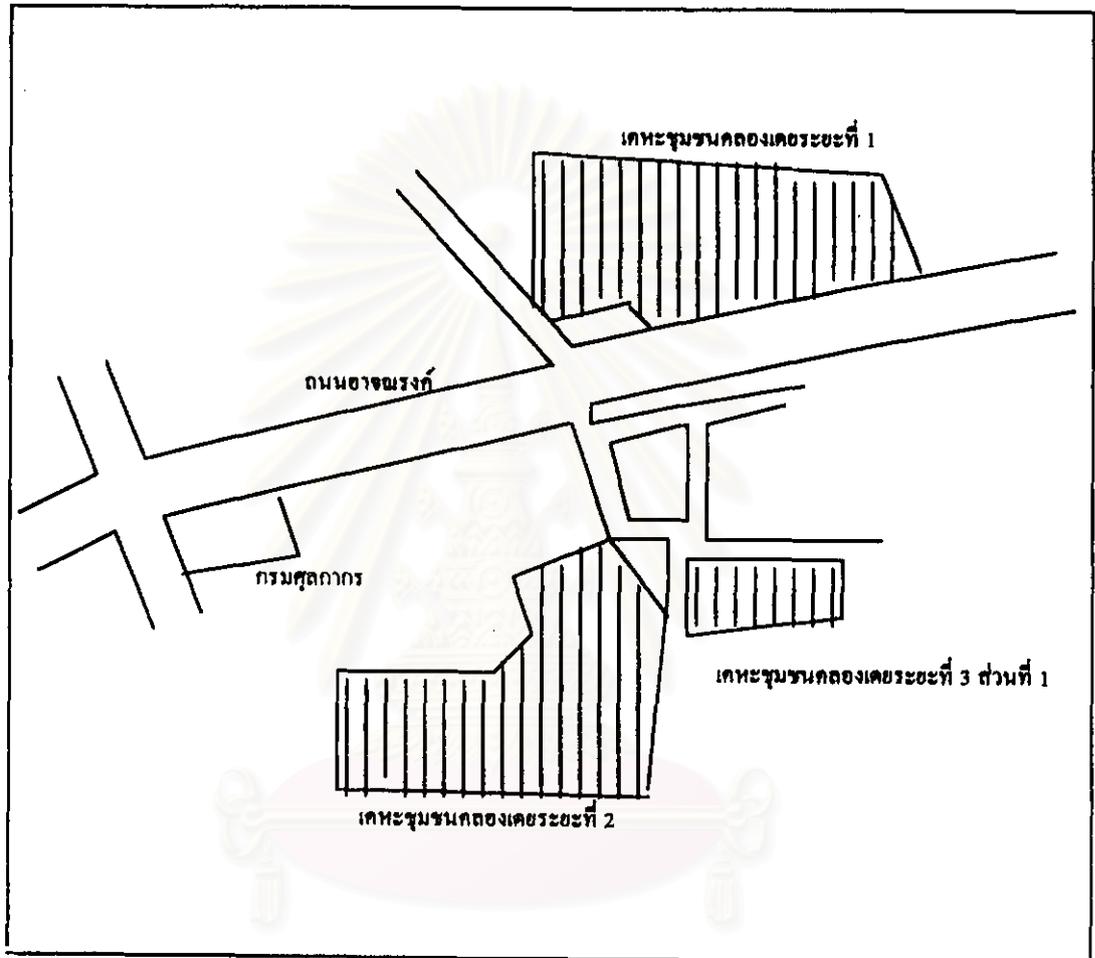
หลังคา : กระเบื้องลูกฟูก

- องค์ประกอบภายใน

ห้องน้ำ-ส้วม : 1

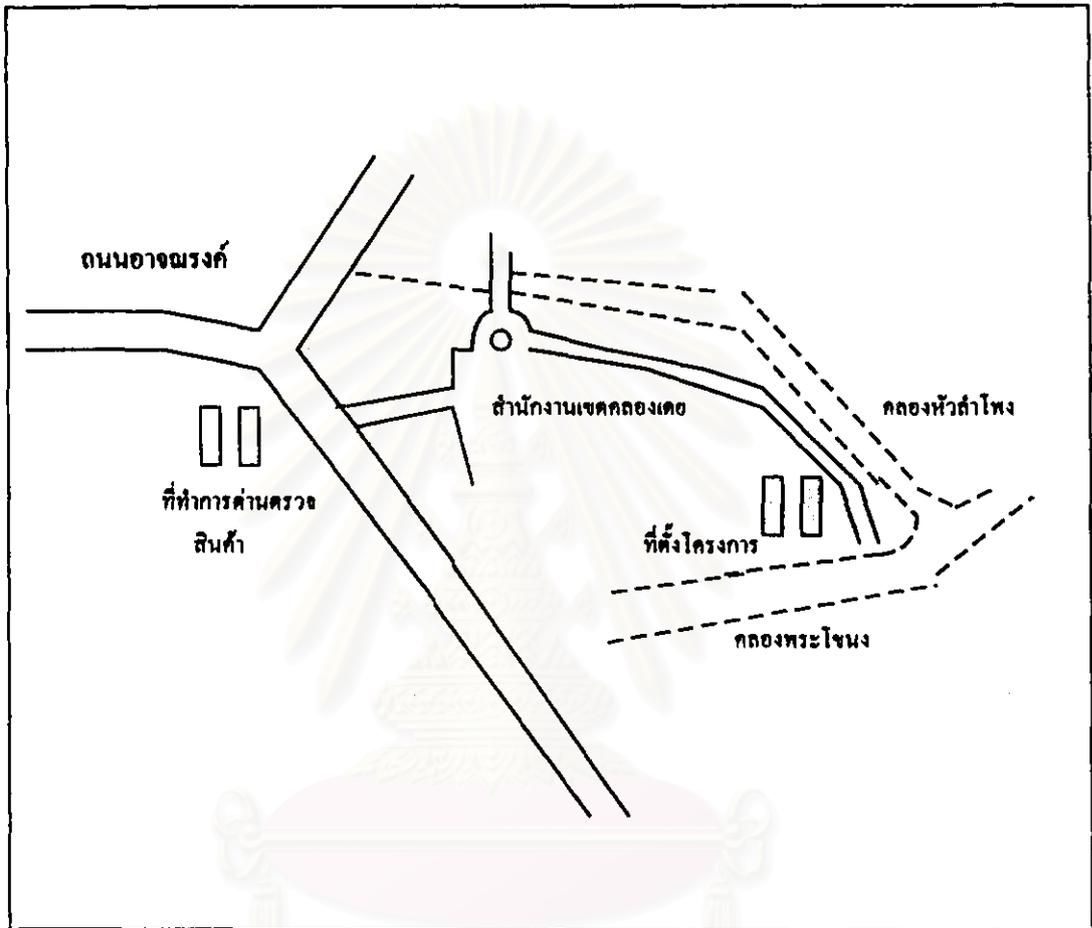
ห้องอเนกประสงค์ : 1

ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนคลองเตย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

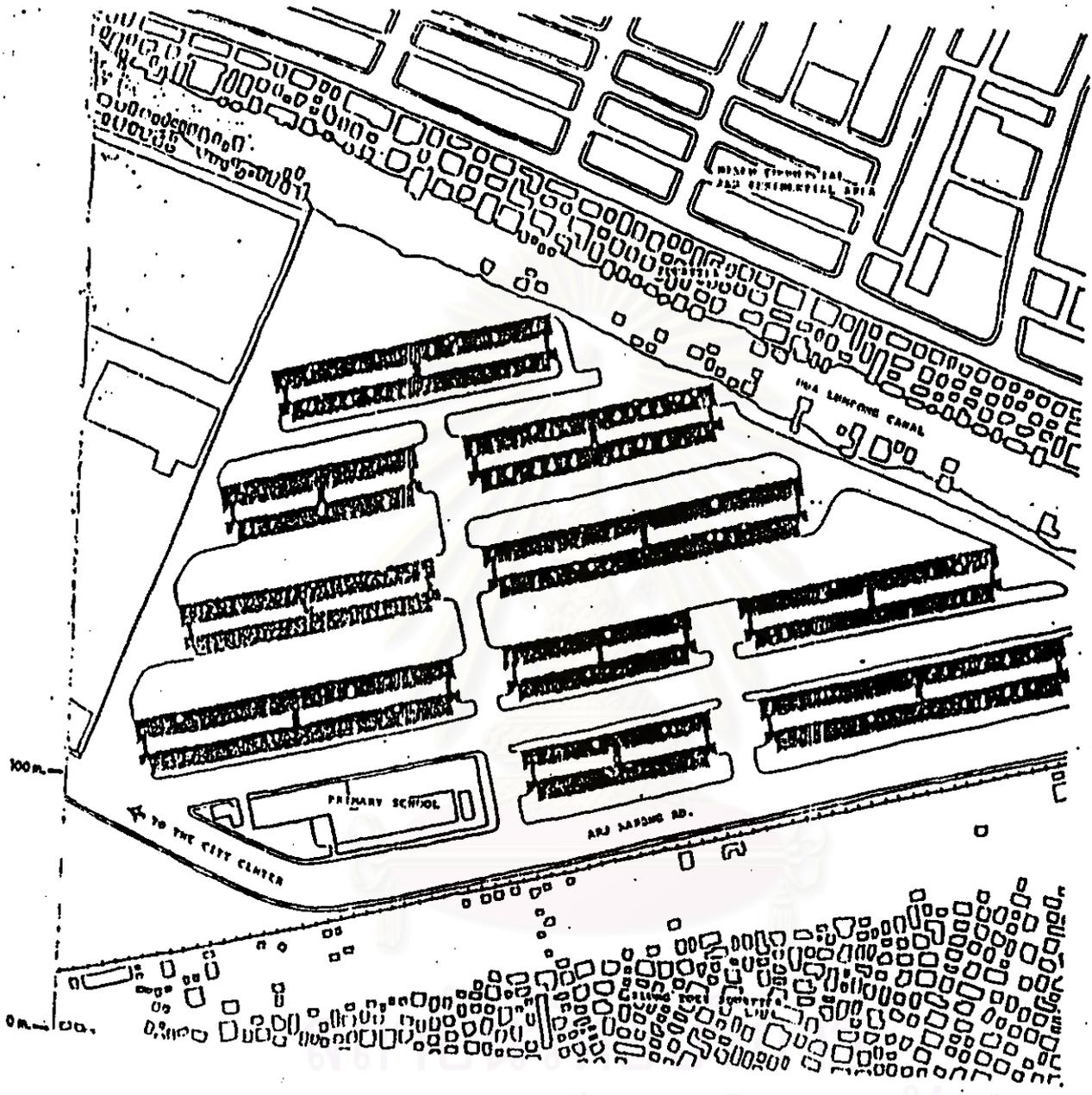
ภาพที่ 4.2 แสดงที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 3 ส่วนที่ 2



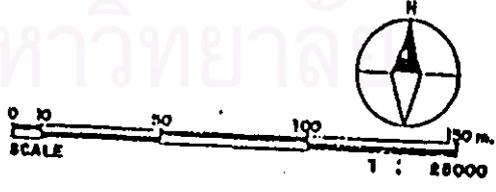
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.3 แผนผังบริเวณเกาะชุมชนคลองเตยระยะที่ 1

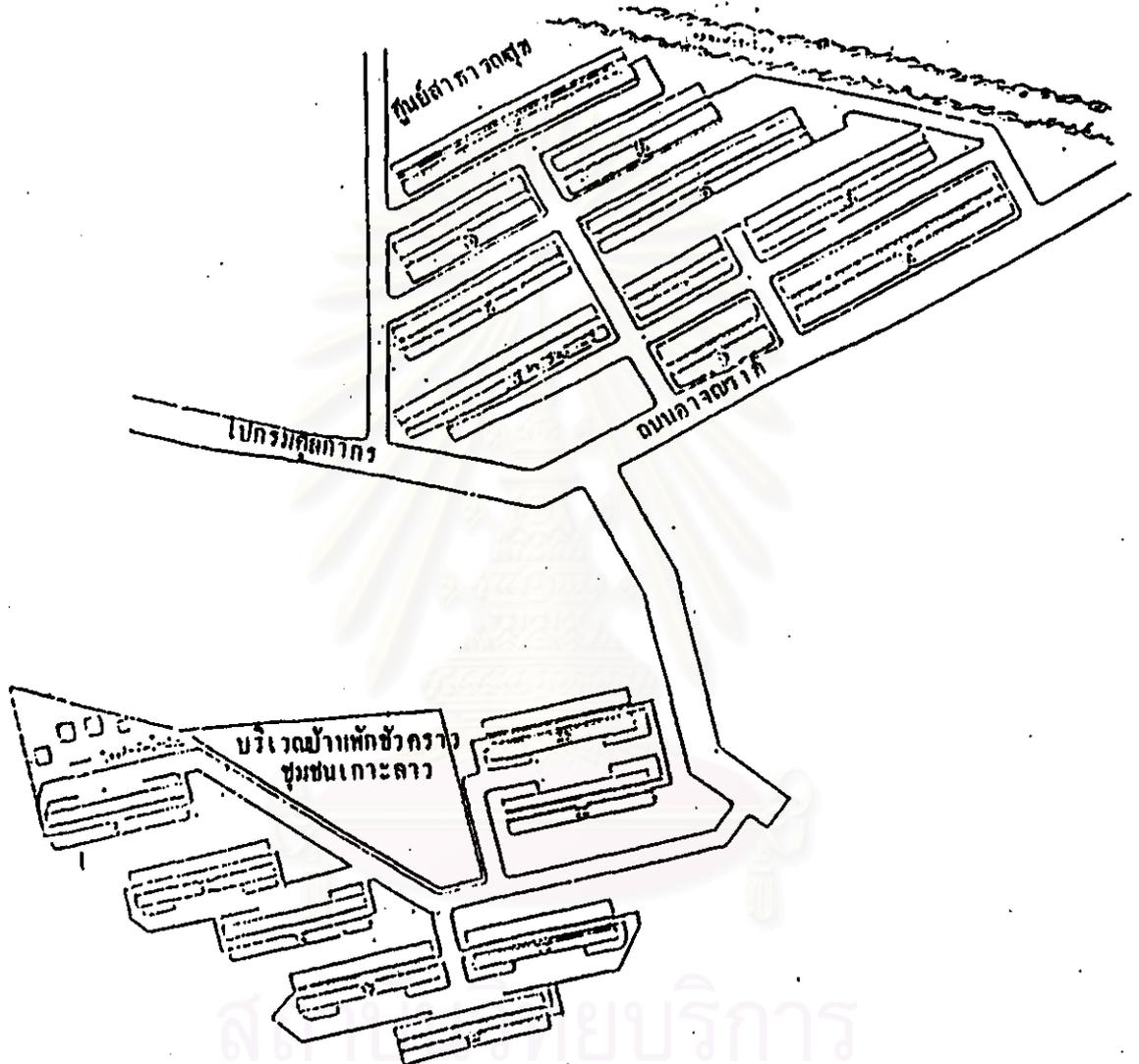


LOCALITY SEGMENT PLAN



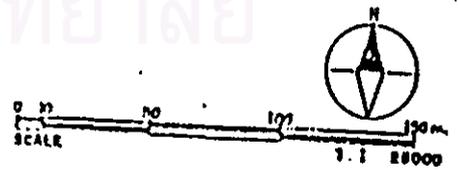
ภาพที่ 4.4 แผนผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 1 และ 2

โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 1

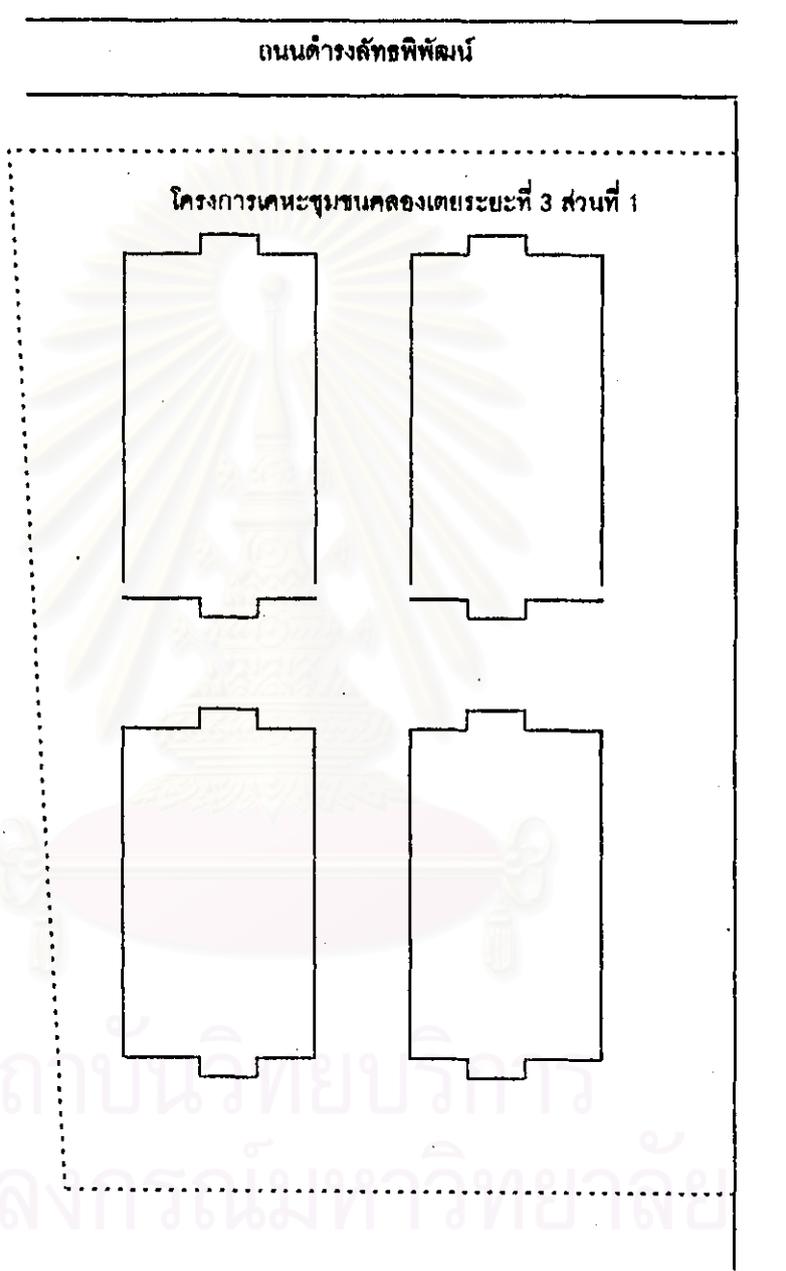


โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 2

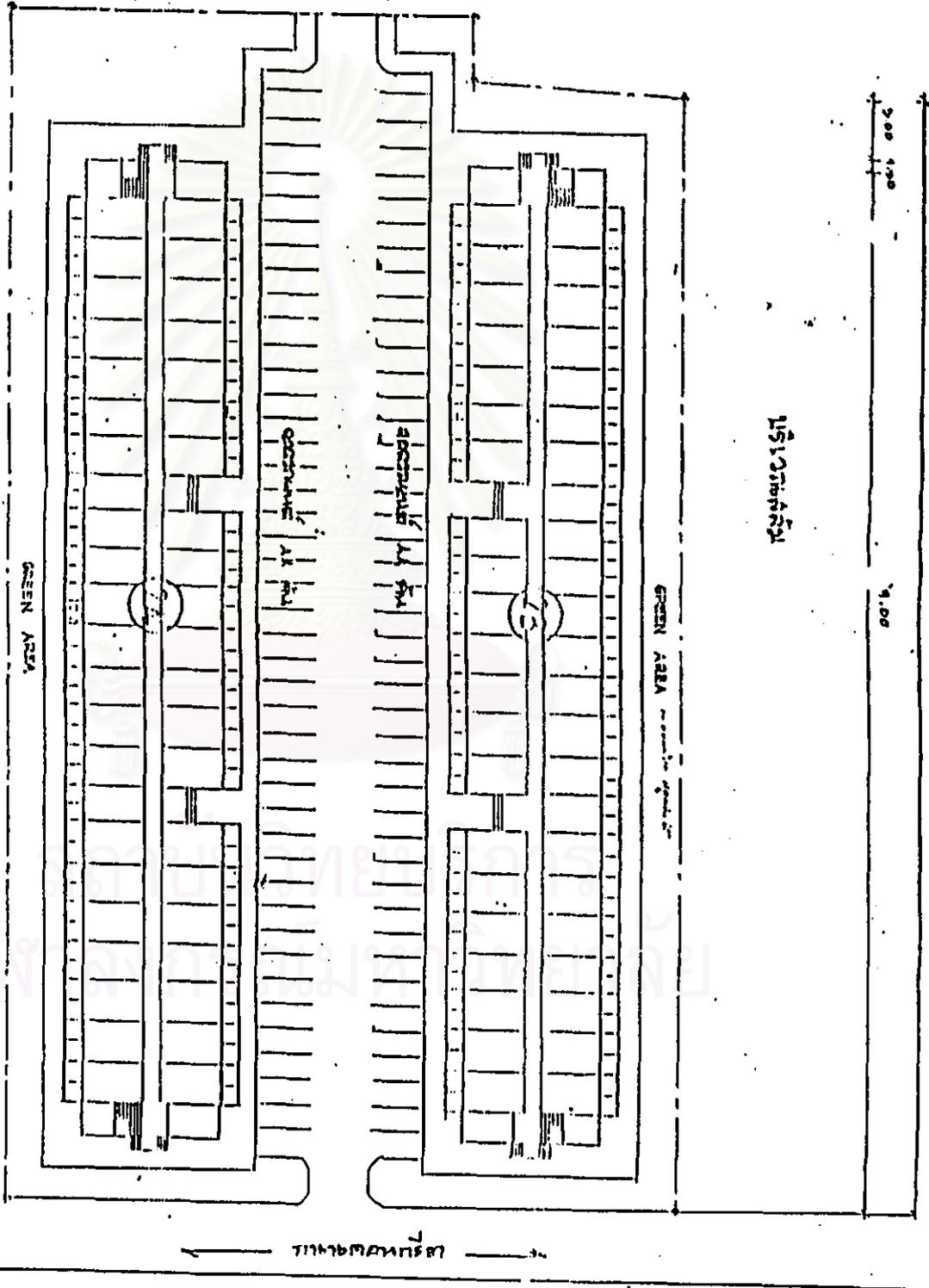
สถานศึกษาและบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.5 มังอาคารโครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 3

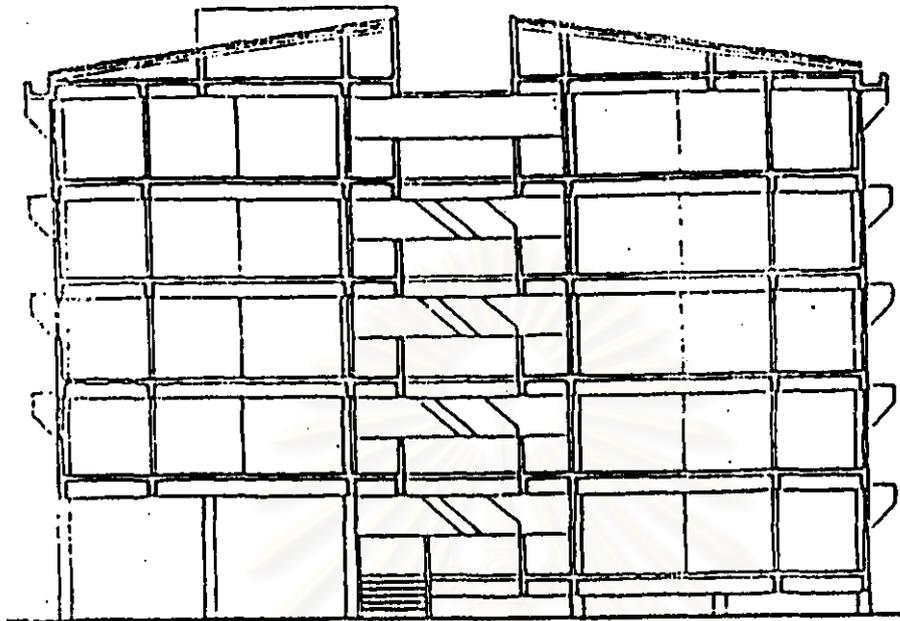


ภาพที่ 4.6 มีอาคารแพดระยะเวลาที่ 3 ส่วนที่ 2

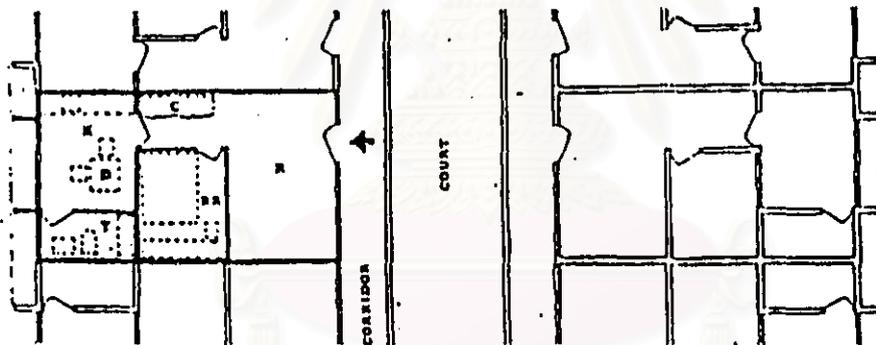


พื้นที่อาคาร

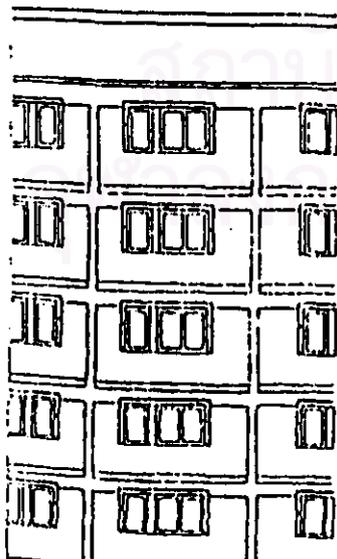
ภาพที่ 4.7 ลักษณะภาพทแยงหักอากั๊ยแบบแฟลต



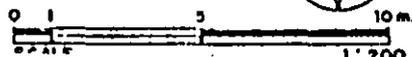
SECTION



PLAN



- KEY
- LA Living Room
 - D Dining/Eating Area
 - BR Bedroom
 - K Kitchen/Cooking Area
 - T Toilet/Bathroom
 - L Laundry
 - C Closet
- TYPICAL DWELLING



อาคารแพลตฟอร์มแต่ละหลังจะมีทางเดินกว้าง 2.00 เมตร มีบันไดขึ้นบริเวณตอนกลางอาคาร มีบันไดหนีไฟอยู่ตอนปลายทั้งสองของอาคาร แต่ละอาคารมีความยาวต่าง ๆ กัน ตามพื้นที่ที่จำกัดในกรณีที่อาคารมีความยาวมาก จะมีการเว้นช่องว่างช่องหนึ่งระหว่างบันไดกลางกับบันไดหนีไฟ เพื่อให้มีแสงสว่างธรรมชาติ และการระบายอากาศในตัวอาคารที่ดี

การวางผัง

ส่วนที่ 1 อาคารแพลตฟอร์มที่ 1-10 จัดทำทางเข้าทางด้านทิศเหนือจากถนนอาจนรงค์ ขนาดความกว้างของทาง 10 เมตร เข้าสู่ภายในบริเวณอาคาร อาคารจัดวางตามแนวทิศตะวันตก ตะวันตก เพื่อให้รับลมและกันความร้อนจากแสงอาทิตย์ อาคารแต่ละหลังจะมีช่องว่างระหว่างอาคารที่จัดเป็นที่จอดรถ และที่ว่างเพื่อการพักผ่อน ความกว้างประมาณ 20 เมตร

ทำการขยายถนนทางด้านทิศตะวันตกของโครงการ ให้มีความกว้างเขตทาง 10 เมตร และทำทางเข้าสู่ที่จอดรถ

อาคารหลังกลางจัดทำเป็นอาคารใต้ถุนโล่ง เพื่อใช้ใต้ถุนอาคารในการจัดทำเป็นสาธารณูปการชุมชน เช่น ห้องประชุม สถานที่รับเลี้ยงเด็ก โรงเรียนอนุบาลต่อไป

ส่วนที่ 2 อาคารแพลตฟอร์มที่ 11-18 จัดทำทางเข้าโครงการ 2 ทาง คือ ทางที่ 1 เข้าทางด้านทิศตะวันตกติดกับอาคารพาณิชย์และตลาดใต้รุ่ง ทางเข้าที่ 2 ทางด้านทิศใต้ โดยต่อจากถนนอาจนรงค์

การจัดวางอาคาร จัดวางขนานกับแพลตฟอร์มระยะที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติ โดยมีระยะเว้นระหว่างอาคารประมาณ 20 เมตร เป็นที่จอดรถ และที่ว่างเพื่อการพักผ่อน

อาคารหลังกลางตอนเหนือของสนามกีฬากรุงเทพมหานคร จัดทำเป็นอาคารใต้ถุนโล่ง เพื่อใช้ใต้ถุนอาคารในการจัดเป็นสาธารณูปการชุมชน เช่น ห้องประชุม สถานที่รับเลี้ยงเด็ก โรงเรียนอนุบาล

ในการวางผังได้กำหนดให้ถนนหลักผ่านเข้ากลางระหว่างกลุ่มอาคารและถนนรอง
ผ่านด้านข้างของอาคารทุกหลัง โดยสามารถวิ่งรอบนอกได้

โครงการเคหะชุมชนคลองเตย มีทางเข้าหลักเพียงทางเดียว จากถนนอาจนรงค์
ความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเข้าย่อยอีก 3 ทาง กว้าง 10.00 เมตร ซึ่งตรงกับแนว
ด้านข้างของอาคาร การเคหะแห่งชาติ ได้จัดให้มีสาธารณประโยชน์ต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า แสงไฟริม
ทาง น้ำประปา ท่อระบายน้ำ ที่ทิ้งขยะ การป้องกันไฟ และพื้นที่บางส่วนสำหรับประโยชน์ใช้สอย
ต่าง ๆ เช่น โรงเรียน สถานที่เลี้ยงเด็กเล็ก ศูนย์อนามัย สนามเด็กเล่น และร้านค้าแผงลอยส่วน
ใหญ่จะอยู่บนถนน ได้อาคารเปิดโล่งและที่ว่างระหว่างอาคาร

อาณาเขตที่ดินโครงการ

ระยะที่ 1 ที่ดินโครงการมีลักษณะเป็นสามเหลี่ยม ประกอบด้วยอาคารแฟลตคู่ 5
ชั้น โดยตัวอาคารวางขนานกับทางรถไฟ ที่ดินรอบโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับคลองหัวลำโพง และชุมชนมุกฎกตลอดแนวคลอง

ทิศตะวันออกและใต้ ติดต่อกับถนนอาจนรงค์ ทางรถไฟ และทางด่วนพิเศษ

ทิศตะวันตก ติดต่อกับอาคารที่ทำการของการทำงานแห่งประเทศไทย

ระยะที่ 2

ทิศเหนือ ติดกับบริเวณอาคารพาณิชย์ และตลาดใต้รุ่งส่วนที่ติดกับถนนอา

จนรงค์

ทิศตะวันออกและตะวันตก ติดกับชุมชนแออัดโซน 3 ที่จะได้รับการพัฒนาต่อไป

ระยะที่ 3

ส่วนที่ 1 ทิศเหนือติดกับบริเวณอาคารพาณิชย์บนถนนดำรงลัทธิพัฒน์

ทิศตะวันตก ติดโครงการระยะที่ 2 (แฟลต 11-18)

ทิศตะวันออกและทิศใต้ติดกับบริเวณที่ได้รับการพัฒนาต่อไป

ส่วนที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณที่เรียกว่าชุมชนโรงหมู

ทิศเหนือ ติดกับคลองหัวลำโพง

ทิศตะวันออกและทิศใต้ ติดกับคลองพระโขนง

ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

1. ระบบไฟฟ้า ใช้บริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย
2. ระบบประปา ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวงพระโขนง
3. ระบบโทรศัพท์สาธารณะภายในชุมชน - บริเวณอาคารแฟลต 1-18 จำนวน 10 ตู้ ทางไกล 1 ตู้ บริเวณอาคารแฟลต 19-24 จำนวน 5 ตู้
4. ระบบการกำจัดขยะ การขนย้ายขยะออกจากชุมชน ใช้บริการการเก็บขยะจากสำนักงานเขตคลองเตย
5. ระบบบำบัดน้ำเสีย ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบท่อแยก ซึ่งเชื่อมต่อเข้ากับบ่อบำบัดน้ำเสีย บริเวณหลังโครงการ
6. การระบายน้ำจากโครงการใช้ระบบราง และวางแนวท่อตามแนวทางเท้าเชื่อมต่อ เพื่อระบายลงสู่ท่อน้ำทิ้งของกรุงเทพมหานคร
7. การคมนาคม มีรถโดยสารประจำทางขนส่งมวลชนผ่านหน้าชุมชน และบริเวณใกล้เคียงหลายสาย

ระบบสาธารณูปการภายในโครงการ

ด้านการศึกษา ประกอบด้วย สถานศึกษา 3 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนศูนย์รวมน้ำใจ ตั้งอยู่บริเวณหน้าสำนักงานเคหะชุมชนคลองเตย โรงเรียนปฐมวัย ตั้งอยู่บริเวณใต้ถุนแฟลต 17 และโรงเรียนเด็กก่อนวัยเรียน ตั้งอยู่ที่บริเวณใต้ถุนแฟลต 12 และสถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน 3 แห่ง

ด้านนันทนาการ ประกอบด้วย สนามฟุตบอล สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ จำนวน 2 แห่ง

ด้านบริการชุมชน ประกอบด้วย สำนักงานดูแลเคหะชุมชน ลานเอนกประสงค์ โรงพยาบาลชุมชนคลองเตย ศูนย์สาธารณสุข 41 ตลาดสด และแผงร้านค้า

สถานที่ราชการและเอกชนที่ให้บริการในพื้นที่เขตคลองเตย ในบริเวณใกล้เคียง

- สำนักงานเขตคลองเตย
- สถานีตำรวจท่าเรือ
- โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท
- การท่าเรือแห่งประเทศไทย

สถานที่ราชการและองค์กรเอกชนที่ให้บริการภายในบริเวณโครงการ

- ศูนย์ดูแลเด็กปัญญาอ่อน ตั้งอยู่ที่ได้ฤกษ์แฟลต 1
- ศูนย์บริการชุมชน กรมประชาสงเคราะห์ ตั้งอยู่ที่ได้ฤกษ์แฟลต 2
- ศูนย์สาธารณสุข อยู่ในชุมชนหลังอาคารแฟลต 4
- สำนักงานจัดหางาน กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย ตั้งอยู่ที่ได้ฤกษ์แฟลต 7
- มูลนิธิศุภนิมิตแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ที่ได้ฤกษ์แฟลต 7
- มูลนิธิรวมน้ำใจ ตั้งอยู่ที่แฟลต 12
- โรงเรียนเด็กก่อนวัยเรียน อยู่บริเวณหัวแฟลต 12
- โรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี ตั้งอยู่ที่บริเวณได้ฤกษ์แฟลต 16

การพิจารณาสีทธิ และการบรรจุผู้พักอาศัย

การพิจารณาสีทธิเข้าพักอาศัย โครงการในระยะที่ 1 และระยะที่ 2 การเคหะแห่งชาติเป็นผู้สำรวจความต้องการได้สิทธิจากผู้ได้รับความเดือดร้อน และทำการคัดเลือกผู้อยู่อาศัย และเรียกผู้ได้สิทธิมาทำสัญญาเช่า

สำหรับโครงการในระยะที่ 3 การทำเรื่อง จะสำรวจความต้องการและ พิจารณาการได้สิทธิเช่าเอง แล้วจัดส่งบัญชีรายชื่อผู้ได้สิทธิมาให้การเคหะแห่งชาติทำสัญญาเช่า

หลักฐานที่ใช้ในการทำสัญญาเช่า

1. รูปถ่าย 2" จำนวน 2 รูป
2. รูปถ่ายบุคคลในครอบครัว (เฉพาะคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรส และญาติสายโลหิต) ที่นำหลักฐานมาแสดง
3. ใบยินยอมของคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรสให้ทำสัญญาได้ แนบมาพร้อมกัน
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรข้าราชการ
5. สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ทำสัญญาและบุคคลในครอบครัว
6. สำเนาทะเบียนสมรส
7. สำเนาสัญญาหรือถอน

8. ค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าประกันมาตรวัดน้ำ 600 บาท ค่าประกันการใช้น้ำ 200 บาท เป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายในครั้งแรกครั้งเดียว ค่าเช่า 300 บาท ค่าบริการอุปกรณ์มาตรวัดน้ำ 20 บาท และภาษีโรงเรือน 38 บาท เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับทุกทุกเดือน รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,158 บาท

อัตราค่าเช่า

1. ค่าเช่าเดือนละ 300 บาทต่อหน่วย
2. ค่าน้ำประปา การเคหะแห่งชาติเก็บค่าบริการจากมาตรวัดน้ำ นำส่งให้
การประปานครหลวง
3. ค่าไฟฟ้า จัดเก็บโดยการไฟฟ้านครหลวง

เงื่อนไขในการเช่าพักอาศัย

1. สัญญาเช่าปีต่อปี ต่อสัญญาทุกปี
2. ชำระค่าเช่าล่วงหน้าทุกวันที่ 1-10 ของทุกเดือน ชำระช้าไม่มีค่าปรับ
3. วางเงินประกันการเช่าอาคาร 1,000 บาท

การตรวจสอบผู้อยู่อาศัยและการหมดสิทธิในการพักอาศัย

สำนักงานดูแลเคหะชุมชนมีนโยบายในการทำสัญญาเช่าปีต่อปี เมื่อครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องมาทำการต่อสัญญาเช่าด้วยตนเอง หากผู้เช่าไม่มาภายในระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ คือ ช่วงเดือนมีนาคม ถึงเดือนพฤษภาคม ของทุกปี สำนักงานเคหะชุมชนจะเข้าตรวจสอบผู้อยู่อาศัย และสอบถามจากผู้เช่าห้องข้างเคียงถึงการอยู่ หากพบว่าไม่อยู่อาศัย ผู้พักอาศัยจะหมดสิทธิในการพักอาศัย

นอกจากนี้หากผู้เช่าทำผิดระเบียบ การอยู่อาศัย เช่น ทำความเดือดร้อนให้กับผู้อาศัยอื่น หรือการไม่อยู่อาศัยจริง เมื่อสำนักงานดูแลเคหะชุมชนตรวจพบ จะทำการยึดสิทธิ์การอยู่อาศัยคืน

การเปลี่ยนแปลงสิทธิ์การเช่า

การเคหะแห่งชาติ เปิดให้มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิ์การเช่าอาคาร เฉพาะช่วงที่การเคหะแห่งชาติประกาศเปิดการเปลี่ยนแปลงสิทธิ์การเช่า ในเดือนมกราคม ถึงมีนาคม ของทุกปี โดยจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการเปลี่ยนสิทธิ์หรือรับสิทธิ์การเช่า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวในปัจจุบันอยู่ในอัตรา 10,000 บาท ต่อการโอนสิทธิ์ 1 ครั้ง หากเปลี่ยนสิทธิ์นอกระยะเวลาที่กำหนด เสียค่าธรรมเนียม 20,000 บาท เมื่อมีการเปลี่ยนสิทธิ์ อัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นตามระเบียบที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ โดยจะเพิ่มขึ้น เดือนละ 150 บาทต่อหน่วย ต่อการโอนสิทธิ์ 1 ครั้ง โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาให้สิทธิ์ตามที่กำหนดไว้ หากผู้ที่ยื่นขอสิทธิ์ แจ้งข้อมูลที่ไม่เป็นความจริง และสำนักงานดูแลเคหะชุมชนตรวจสอบพบ ผู้ที่ยื่นขอสิทธิ์ จะถูกปรับร้อยละ 20 ของค่าธรรมเนียมการเปลี่ยนแปลงสิทธิ์

คุณสมบัติของผู้ที่ได้รับการเปลี่ยนสิทธิ์

1. เป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 8,000 บาทต่อเดือน
2. เป็นผู้ที่เกิดรื้อนที่อยู่อาศัย ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเองโดยเช่าหรืออาศัยผู้อื่น
3. เป็นผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณคลองเตย

นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติ ยังได้พิจารณาให้สิทธิ์การเช่าเป็นกรณีพิเศษ กับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ มูลนิธิ และองค์กรเอกชนต่างๆ ที่ตั้งอยู่ภายในบริเวณโครงการ และมีบทบาทในการให้ความสนับสนุนและช่วยเหลือกิจกรรมในชุมชน ได้แก่ กรมประชาสัมพันธ์ องค์การขนส่งมวลชน โรงเรียนศูนย์รวมน้ำใจ มูลนิธิศุภนิมิตร์ เป็นต้น โดยหน่วยงานดังกล่าวได้จัดทำหนังสือขอความอนุเคราะห์เรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกิดรื้อนที่อยู่อาศัยมา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สวัสดิการของพนักงานการทำเรือ

การทำเรือแห่งประเทศไทย ปัจจุบันมีพนักงานจำนวน 6,000 คน ได้มีการจัดสวัสดิการที่หักภาษีโดยเช่าแฟลตจากการเคหะแห่งชาติ ให้พนักงานประมาณ 1 ใน 6 ของพนักงานทั้งหมด โดยมีการจัดงบประมาณในการเช่าแฟลต ประมาณปีละ 300,000 บาท ซึ่งปัจจุบันการทำเรือได้เช่าอาคารแฟลตจากการเคหะฯ จำนวน 1,014 หน่วย ห้องพักในปัจจุบันมีผู้อาศัยเต็มทุกห้อง

คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเช่าอยู่อาศัย

1. ต้องเป็นพนักงานที่มีตำแหน่งตั้งแต่หัวหน้าแผนกหรือเทียบเท่าลงมา
2. ต้องเป็นผู้ไม่มีบ้านพักอาศัยในกรรมสิทธิ์ของตนเอง หรือคู่สมรส
3. ต้องเป็นผู้ไม่ได้รับการสงเคราะห์จากทางราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ ให้มีสิทธิในการอยู่อาศัยทั้งของตนเองหรือคู่สมรส
4. กรณีที่มีความเดือดร้อนและจำเป็น จะไม่นำเงื่อนไขข้อ 2 และข้อ 3 มาใช้พิจารณา

การพิจารณาให้สิทธิเช่าอยู่อาศัย

1. เมื่อมีอาคารห้องพักรว่าง ให้กองสวัสดิการประกาศให้พนักงานทราบ พนักงานที่มีความประสงค์จะขอเช่าอยู่อาศัยในอาคาร ให้ยื่นคำร้องต่อแผนกอาคารและบ้านพัก กองสวัสดิการ
2. การพิจารณาความเดือดร้อนและความจำเป็นของพนักงาน ที่จะเช่าอยู่อาศัย ให้พิจารณาตามลำดับดังนี้
 - 2.1. ประสบภัยธรรมชาติหรือวินาศภัยอื่นๆ
 - 2.2. ถูกศาลพิพากษาขับไล่ให้ออกจากที่พักเดิม
 - 2.3. ถูกทางราชการเวนคืนที่ดินและต้องออกจากที่พักอาศัย
 - 2.4. การปฏิบัติหน้าที่ประจำ ก่อนเวลาปฏิบัติงานปกติและหลังเวลาปฏิบัติงานปกติ
 - 2.5. ความเดือดร้อนและความจำเป็นอื่นๆ

การพิจารณาโดยการให้คะแนนจะพิจารณาจาก

1. เงินเดือนของพนักงาน (ตั้งแต่ 4,880 - 6,265 บาท)	10	คะแนน
2. อายุการทำงาน	10	คะแนน
3. จำนวนบุตร ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและศึกษาอยู่	10	<u>คะแนน</u>
(1 คน ได้ 3.5 คะแนน)		
	30	<u>คะแนน</u>

คะแนนพิเศษ

1. ทำชื่อเสียงให้แก่การทำเรือแห่งประเทศไทย เช่น นักกีฬา ฯลฯ 2-5 คะแนน
2. เป็นพนักงานการทำเรือ ที่มีบิดาเป็นพนักงานการทำเรือทำงานจนเกษียณอายุ

ผู้ที่มีคะแนนมากจะได้รับสิทธิเข้าพักอาศัย หากคะแนนเท่ากันจะใช้วิธีการจับสลาก

การหมดสิทธิ์การอยู่อาศัย

สิทธิ์ในการพักอาศัยเป็นอันหมดสิทธิ์ในกรณี

1. ถึงแก่กรรม
2. พ้นสภาพการเป็นพนักงานไม่ว่ากรณีใดๆ
3. มีที่อยู่อาศัยของตนเอง
4. ผู้ได้รับสิทธิ์ไม่อยู่อาศัยด้วยตนเอง แต่นำไปให้ผู้อื่นเช่าอยู่อาศัยแทน
5. ผู้ได้รับสิทธิ์และบุคคลในครอบครัวกระทำการเป็นภัยต่อความสงบเรียบร้อย

ของผู้อยู่อาศัยอื่น

6. เมื่อตรวจพบว่ารายการในคำร้องเป็นรายการเท็จ

สวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

1. สวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
2. สวัสดิการที่พักรออาศัย - แพลตของการท่าเรือ
- แพลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ

การดูแลเคหะชุมชน

การจัดองค์การดูแลโครงการเคหะชุมชนคลองเตย เป็นงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเคหะชุมชนคลองเตย กองเคหะนครหลวง 4 ฝ่ายเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติ

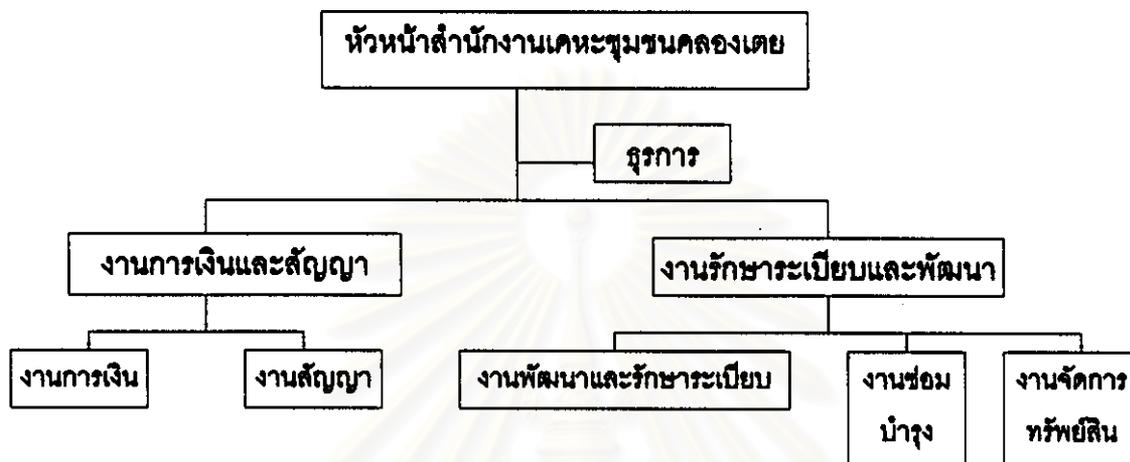
การบริหารงานภายในเคหะชุมชนคลองเตย โดยสำนักงานเคหะชุมชนคลองเตย ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ บริหารงานชุมชนในด้านการให้บริการซ่อม ระเบียบชุมชน, งานการเงินและสัญญา, งานจัดประโยชน์, การพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน, งานชุมชนสัมพันธ์และประชาสัมพันธ์ในการดูแลผู้อยู่อาศัย โดยมีหัวหน้าสำนักงานทำหน้าที่รับผิดชอบงานด้านบริหารต่าง ๆ ตลอดมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524

อัตรากำลัง สำนักงานเคหะชุมชนคลองเตยมีอัตรากำลังทั้งหมด 39 อัตรา ประกอบด้วย

หัวหน้าสำนักงาน	1 อัตรา
ผู้ช่วยหัวหน้าสำนักงาน งานพัฒนาและรักษาระเบียบชุมชน	1 อัตรา
ผู้ช่วยหัวหน้าสำนักงาน งานการเงินและสัญญา	1 อัตรา
ผู้ปฏิบัติงาน	36 อัตรา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงการจัดการบริหารงานสำนักงานคณะชุมชนคลองเตย



หน้าที่และความรับผิดชอบของสำนักงานดูแลคณะชุมชน สำนักงานดูแลคณะชุมชนมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. งานการเงินและสัญญา มีงานในความรับผิดชอบดังนี้

- 1.1. รับเงินค่าเช่าค่าน้ำอาคารพลต
- 1.2. จัดเก็บค่าเช่าที่ดิน 70 ไร่ บริเวณชุมชนแออัด
- 1.3. จัดเก็บรายได้อื่น ๆ ของชุมชน
- 1.4. ติดตามหนี้
- 1.5. ทำสัญญาเช่าและต่อสัญญาเช่าประจำปี
- 1.6. จัดมาตรฐานวัดน้ำและตรวจสอบใบเสร็จการใช้น้ำ
- 1.7. รายงานยอดหนี้ค้างชำระประจำเดือน
- 1.8. รายงานรับเงินและนำส่งเงินประจำวัน
- 1.9. โอนสิทธิ์ รับสิทธิ์และจัดเก็บค่าธรรมเนียม

2. งานธุรการ มีงานในความรับผิดชอบดังนี้

- 2.1. จัดเก็บเอกสารและพิมพ์เอกสารต่าง ๆ
- 2.2. ประสานงานกับงานการเงินและสัญญา
- 2.3. ประสานงานกับงานรักษาระเบียบและพัฒนา
- 2.4. ควบคุมพัสดุและครุภัณฑ์

- 2.5. เบิกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ
- 2.6. รวบรวมและจัดทำงบประมาณ
- 2.7. วิเคราะห์และประเมินผลการปฏิบัติงาน
- 2.8. ควบคุมและรักษาความสะอาดภายในสำนักงาน
3. งานรักษาระเบียบและพัฒนา มีหน้าที่ดังนี้
 - 3.1. รักษาความสะอาดและสภาพแวดล้อม
 - 3.2. ตรวจสอบอาคารเช่าและการอยู่อาศัย
 - 3.3. ซ่อมบำรุงระบบสุขาภิบาลและสาธารณูปโภค
 - 3.4. จัดระเบียบและประโยชน์ในชุมชน
 - 3.5. ป้องกันการบุกรุกที่ดินสาธารณะ
 - 3.6. ประสานงานกับหน่วยงานการเคหะแห่งชาติและท้องถิ่น
 - 3.7. ตรวจสอบซ่อมแซมมาตรฐานวัดน้ำอาคารแฝด
 - 3.8. งานชุมชนสัมพันธ์
 - 3.9. มีการตั้งคณะกรรมการชุมชน มีการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนอย่างเป็นทางการ มีการนัดประชุมคณะกรรมการทุกเดือน

การจัดกิจกรรมชุมชน

- ประสานงานกับคณะกรรมการจัดกิจกรรมวันสำคัญต่าง ๆ และประเพณีสำคัญ โดยให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชน
- ประสานงานกับคณะกรรมการจัดบริการต่าง ๆ ให้กับผู้อยู่อาศัย จัดทำโครงการพัฒนาชุมชน

การบริหาร

- ทำการลดหนี้ให้เป็นไปตามเป้าหมาย
- มีการทวงถามโดยการส่งจดหมายถึงผู้เช่าทุก ๆ เดือน
- ทำแผนและสถิติเปรียบเทียบทุก ๆ เดือน เพื่อหาแนวทางแก้ไขและใช้เป็นข้อมูลในการบริหารงาน
- ตรวจสอบการค้างชำระและหาแนวทางแก้ไขการค้างชำระ

การพัฒนาสภาพแวดล้อม

1. การจัดระเบียบชุมชน

- ควบคุมดูแลมิให้มีการบุกรุกพื้นที่หรือใช้พื้นที่โดยมิได้รับออกกล่าว
- ตรวจสอบการอยู่อาศัยในกรณีที่มีปัญหาต่าง ๆ
- ควบคุมและจัดระเบียบร้านค้า หาบเร่ แผงลอยให้อยู่ในระเบียบ

2. การบริการชุมชน

- จัดให้มีพนักงานรักษาความสะอาดประจำอาคารแฟลต และรอบบริเวณ

สำนักงานที่รับผิดชอบ

- จัดให้มีการเก็บขยะมูลฝอยเป็นประจำ
- จัดทำการปรับปรุงสวนหย่อมและสวนพักผ่อน
- จัดให้มีการลอกท่อระบายน้ำและวางระบายน้ำเพื่อมิให้เกิดการอุดตัน
- จัดให้มีการบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะและตามบันไดอาคารแฟลต
- จัดให้มีการเดินรถ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย
- ขอบพัฒนาเขตจาก ส.ส. มาดำเนินการปรับปรุงทั้งด้านกายภาพและสังคม

ในส่วนที่จำเป็น

การจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน โดยคัดเลือกจากผู้อยู่อาศัย เพื่อคอยดูแลชุมชน ตามโครงการแต่ละระยะ ดังนี้

- คณะกรรมการชุมชนแฟลต 1 - 10
- คณะกรรมการชุมชนแฟลต 11 - 18
- คณะกรรมการชุมชนแฟลต 19 - 22
- คณะกรรมการชุมชนแฟลต 23 - 24

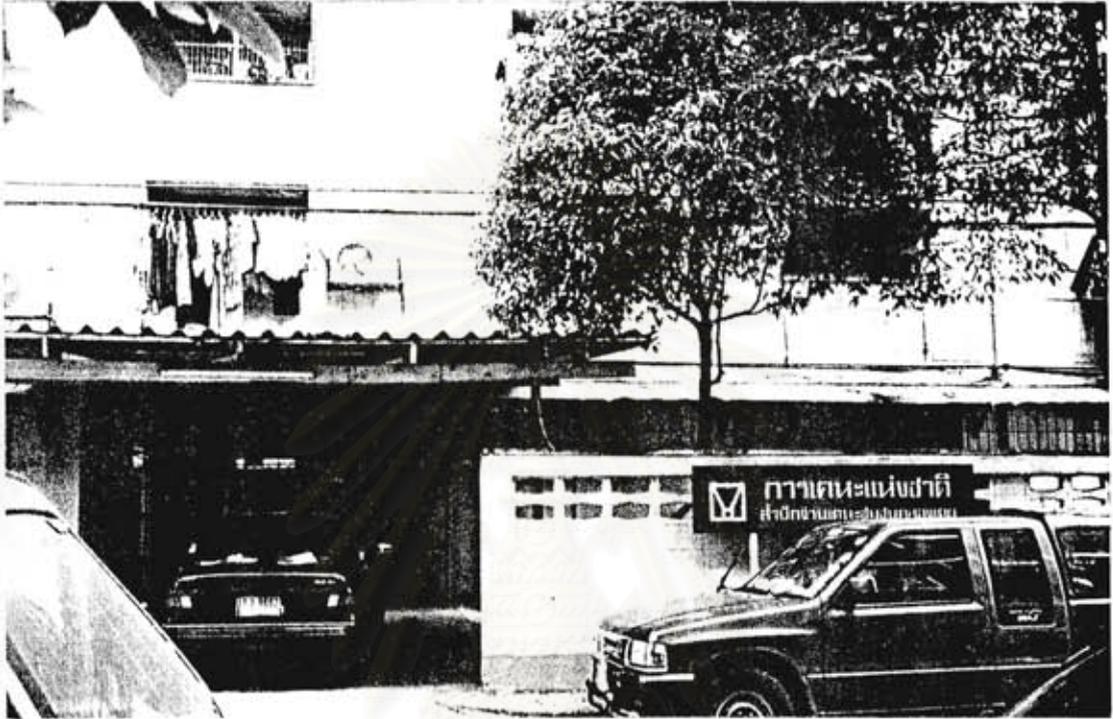
ภาพที่ 4.8 ติวอาคารแฟลตระยะที่ 1



ภาพที่ 4.9 ด้านข้างของอาคารแฟลตระยะที่ 1



ภาพที่ 4.10 สำนักงานดูแลคณะชุมชนคลองเตย ตั้งอยู่ได้ถนนเฟลต 1



ภาพที่ 4.11 โรงเรียนศูนย์รวมน้ำใจ ตั้งอยู่หน้าแฟลตระยะที่ 1 ริมถนนอาจณรงค์



ภาพที่ 4.12 ศูนย์บริการสาธารณสุข 41 ตั้งอยู่หลังแฟลต 4



ภาพที่ 4.13 โรงพยาบาลชุมชนคลองเตย ตั้งอยู่หลังแฟลต 4



ภาพที่ 4.14 ตลาดสดภายในโครงการระยะที่ 1



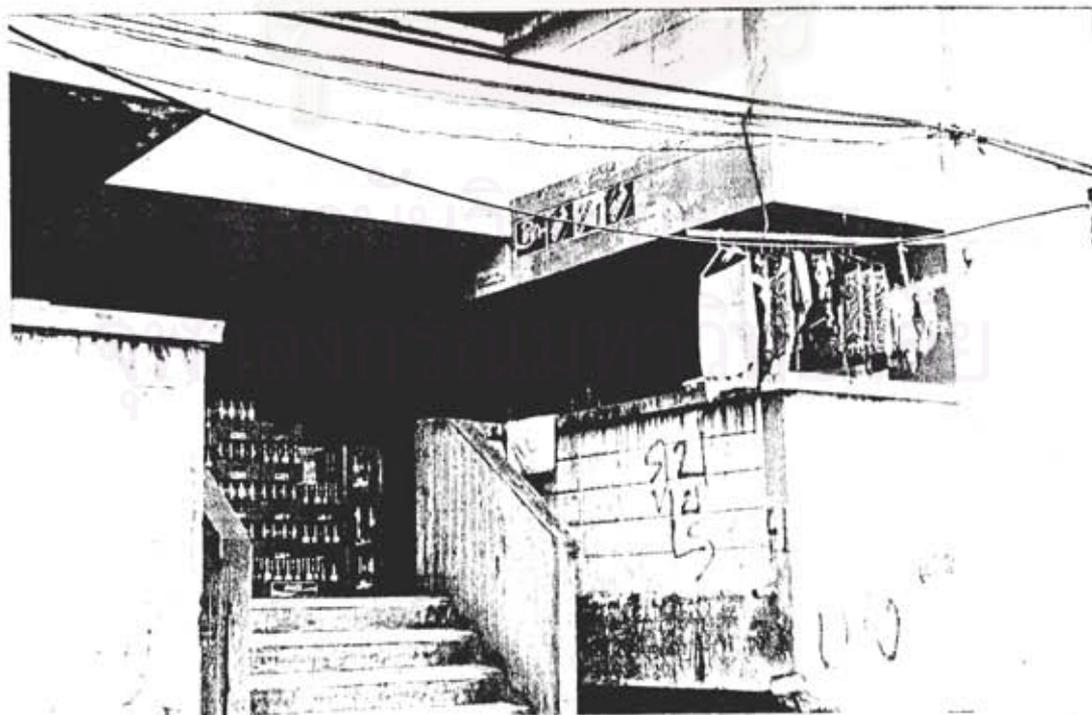
ภาพที่ 4.15 แผงร้านค้าภายในโครงการระยะที่ 1



ภาพที่ 4.16 แผงร้านค้าบริเวณริมอาคารแฟลตระยะที่ 1



ภาพที่ 4.17 ห้องพักที่ใช้ค้าขาย



ภาพที่ 4.18 สนามฝึกซ้อมกีฬาเยาวชนภายในโครงการระยะที่ 1



ภาพที่ 4.19 บริเวณริมอาคารที่เด็กๆ ใช้เป็นที่เล่น



ภาพที่ 4.22 ถนนภายในโครงการเฟลตระยะที่ 2



ภาพที่ 4.23 ถนนภายในโครงการระยะที่ 2



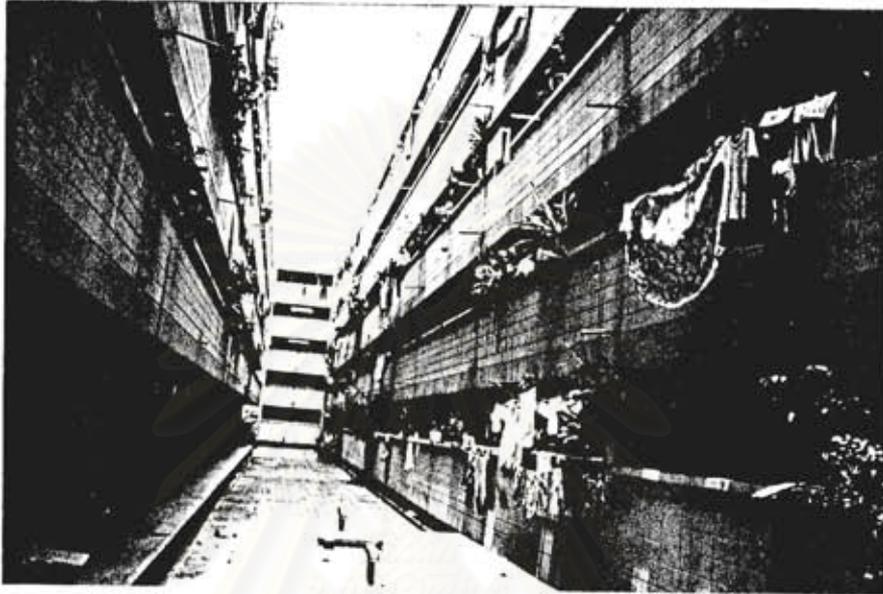
ภาพที่ 4.24 ถนนที่ใช้วิ่งด้านข้างอาคารเฟลตระยะที่ 2



ภาพที่ 4.25 ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการระยะที่ 2



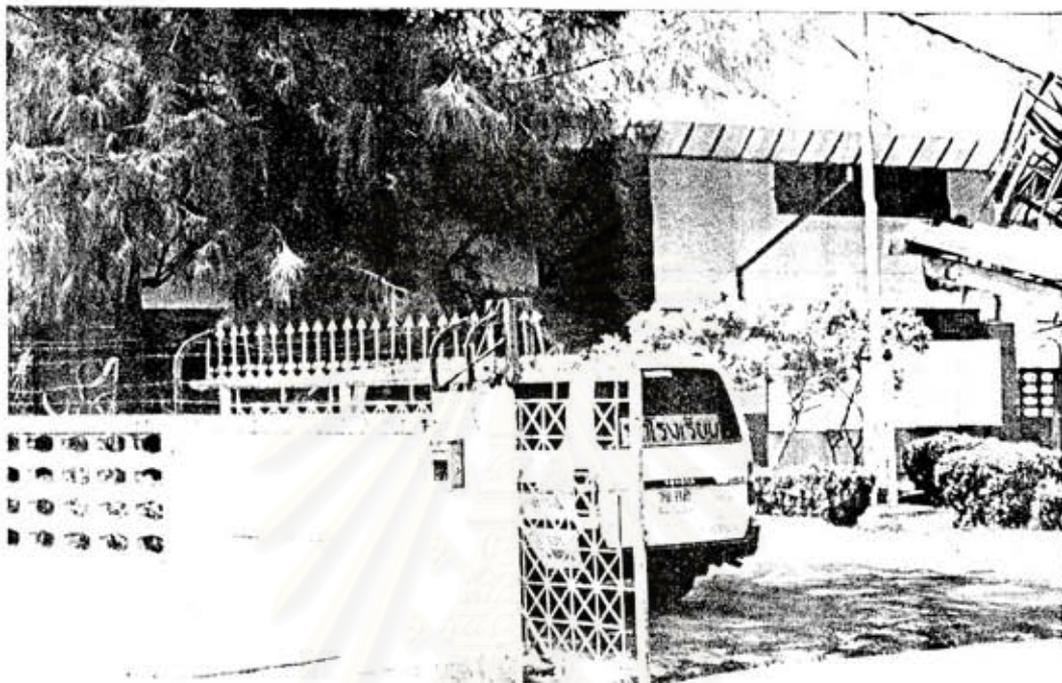
ภาพที่ 4.26 ช่องว่างภายในอาคารแฟลต



ภาพที่ 4.27 บริเวณริมอาคารแฟลตใช้จอดรถยนต์



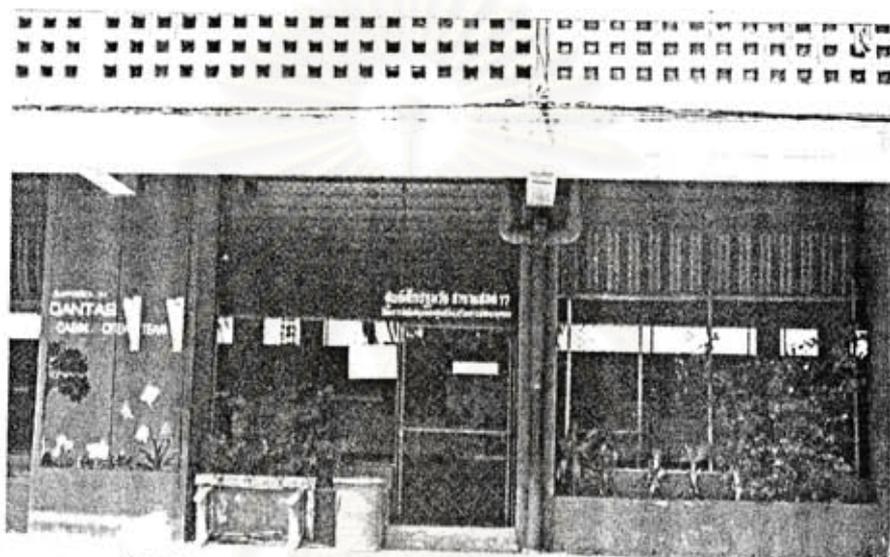
ภาพที่ 4.28 โรงเรียนอนุบาล ตั้งอยู่ทางเข้าโครงการระยะที่ 2



ภาพที่ 4.29 โรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี สาขาชุมชนคลองเตย ตั้งอยู่ใต้ถนนแฟลต



ภาพที่ 4.30 ศูนย์เด็กปฐมวัย ตั้งอยู่ใต้ถุนอาคารแฟลตหลังที่ 17



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.31 สนามเด็กเล่นภายในโครงการระยะที่ 2



ภาพที่ 4.32 ศูนย์ตรวจและป้องกันโรคเอดส์ภายในชุมชน ตั้งอยู่ใต้ถุนอาคาร



ภาพที่ 4.33 ตลาดสดภายในโครงการระยะที่ 2



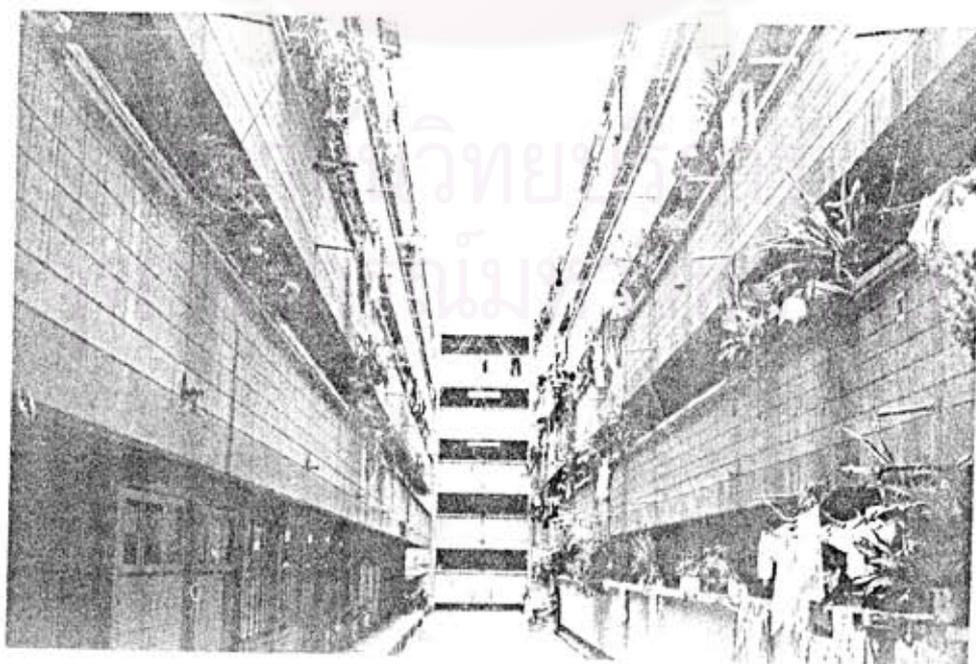
ภาพที่ 4.34 บริเวณที่ใช้เป็นแผงค้าขายตั้งอยู่ริมอาคารในโครงการระยะที่ 2



ภาพที่ 4.35 บริเวณที่ใช้จอดรถยนต์



ภาพที่ 4.36 ช่องว่างภายในอาคารให้เป็นที่ตากผ้า และตั้งกระถางต้นไม้



ภาพที่ 4.37 แผงค้าขายริมอาคารแฟลตระยะที่ 2



ภาพที่ 4.38 แผงร้านค้าริมอาคารแฟลตระยะที่ 2



ภาพที่ 4.39 สนามกีฬาต้านยาเสพติด ตั้งอยู่ในโครงการระยะที่ 3



ภาพที่ 4.40 อาคารโรงเรียนภายในชุมชน



ภาพที่ 4.41 ตัวอาคารแฟลตระยะที่ 3



ภาพที่ 4.42 ด้านข้างตัวอาคารแฟลตระยะที่ 3

