บทที่ 4

รายละเอียดของโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี

โครงการเคหะชุมชนนนทบุรี เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณบริเวณห้าแยกปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี บริเวณนี้เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางการบริหารราชการระดับอำเภอ ย่านธุรกิจการค้า การบริการและเป็นจุดเชื่อมต่อระบบการขนส่งมวลชน ทั้งการขนส่งทางบกและทางน้ำจากโครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัดนนทบุรี ส่งผลให้บทบาทของอำเภอปากเกร็ดเพิ่มมากขึ้น จากเดิมเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมทางบกเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการทางด่วนขั้นที่ 2 สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ อันจะส่งผลให้อำเภอปากเกร็ดเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม และเป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ที่มีการพัฒนาขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของจำนวนประชากร ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีและบริการสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง

รัฐเริ่มตระหนักถึงปัญหาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมาเป็นเวลานาน และได้เริ่มจัดตั้งหน่วยงานต่างๆ เพื่อทำหน้าที่พัฒนาที่อยู่อาศัยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งทวีจำนวนมากขึ้นทุกขณะ ในปี พ.ศ.2516 รัฐบาลจึงได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการจัดตั้ง 4 ประการ คือ

1. จัดให้มีซึ่งเคหะ เพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
2. ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเอง หรือแก่บุคคลผู้ประสงค์จะจัดให้มีเคหะขึ้น เพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อหรือซื้อ
3. ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน
4. ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคมดีขึ้น

4.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

การเคหะแห่งชาติมีวัตถุประสงค์หลักในการก่อสร้างโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี ดังนี้

1. จัดสร้างชุมชนเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในเขตจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร
2. จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการอุดหนุนระหว่างกันในด้านสาธารณูปโภคภายในโครงการ โดยใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาราคาขายตามทำเลที่ตั้งของที่ดิน
3. เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยของตนเองโดยสามารถที่จะเช่าซื้อที่ดินพร้อมตัวอาคารที่มีลักษณะเข้าอยู่ได้ในเบื้องต้น และให้สามารถต่อเติมได้ตามกำลังทรัพย์หรือตามความสามารถของตนเอง

4.2 กลุ่มประชากรเป้าหมาย

จากนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2527-2529 ตามแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัย อีกทั้งเป็นการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร และบริเวณจังหวัดใกล้เคียง การเคหะแห่งชาติกำหนดเป้าหมายในการสร้างที่อยู่อาศัยจำแนกตามกลุ่มประชากรเป้าหมายไว้ ดังนี้

ตารางที่ 4.1 ประชากรเป้าหมายและสัดส่วนการกระจาย (จำแนกตามระดับรายได้ปี 2527)

ระดับรายได้ (บาท/เดือน/ครอบครัว)	สัดส่วนการกระจายเป็นร้อยละ
3,800 – 5,000	20
5,001 – 6,500	20
6,501 – 9,000	30
9,001 – 12,000	20
12,000 ขึ้นไป	10

4.3 ลักษณะทั่วไปของโครงการ

ลักษณะของโครงการโดยทั่วไปเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบการจัดสร้างชุมชนใหม่ ซึ่งประกอบด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับชุมชนพร้อมกับจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ลงบนแปลงที่ดินที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มประชากร เป้าหมายตามความสามารถในการจ่ายของแต่ละกลุ่มรายได้ โดยเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยสามารถต่อเติมที่อยู่อาศัยด้วยตนเองได้ตามกำลังความสามารถ

โครงการเคหะชุมชนนนทบุรีได้ดำเนินการก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 โดยมีเนื้อที่ภายในโครงการทั้งสิ้น 171.32 ไร่ และมีการแบ่งการจัดสรรที่ดินในโครงการเพื่อดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยออกเป็น 4 ส่วน คือ

1. ส่วนที่ 1 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย

ทาวน์เฮาส์ 1 ชั้น เนื้อที่ 18 ตารางวา

ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น เนื้อที่ 18 และ 30 ตารางวา

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เนื้อที่ 22 ตารางวา

รวมทั้งหมด 712 หน่วย ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในส่วนที่ 1 นี้ แล้วเสร็จในปี พ.ศ.2535 พบว่าโครงการที่ดำเนินการในส่วนนี้ สามารถขายได้หมดในวันเปิดการขาย อาจจะเป็นเพราะศักยภาพในที่ดินตรงส่วนนี้มีส่วนช่วยในการดึงกลุ่มเป้าหมายจึงทำให้ส่วนนี้ประสบความสำเร็จค่อนข้างสูง เป็นส่วนที่ผู้วิจัยได้นำมาใช้เป็นกลุ่มเป้าหมายในการทำวิจัยในครั้งนี้ เนื่องจากมีระยะเวลาของการอยู่อาศัยที่เหมาะสมในการศึกษาความพึงพอใจ

2. ส่วนที่ 2 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการก่อสร้างประกอบไปด้วย

ทาวน์เฮาส์ 1 เนื้อที่ 18 ตารางวา

ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น เนื้อที่ 18 และ 30 ตารางวา

ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น เล่นระดับ เนื้อที่ 27 ตารางวา

อาคารชุด เนื้อที่ 22 ตารางวา

รวมทั้งหมด 1,306 หน่วย ในส่วนของอาคารชุดนั้นมีวัตถุประสงค์ในการสร้างเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก ในส่วนของทาวน์เฮาส์ได้ดำเนินการขายไปเรียบร้อยแล้ว

3. ส่วนที่ 3 ยังคงไว้ซึ่งที่ว่าง ซึ่งอยู่ทางด้านหน้าโครงการเพื่อดูความเหมาะสมในอนาคต

4. ส่วนที่ 4 เป็นส่วนของที่ดินที่อยู่ติดกับคลองบางพูดอยู่ในระหว่างการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จในเร็วๆ นี้ มุ่งสร้างเพื่อผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง ประกอบด้วย

ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น มีให้เลือก 2 แบบ

อาคารชุด 8 ชั้น 9 อาคาร

4.4 <u>สภาพที่ดินของโครงการ</u>

4.4.1 <u>ที่ตั้งโครงการ</u> ที่ดินซึ่งจัดทำโครงการตั้งอยู่ในเขตท้องที่ตำบลปากเกร็ด (วัดบ่อ) อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี

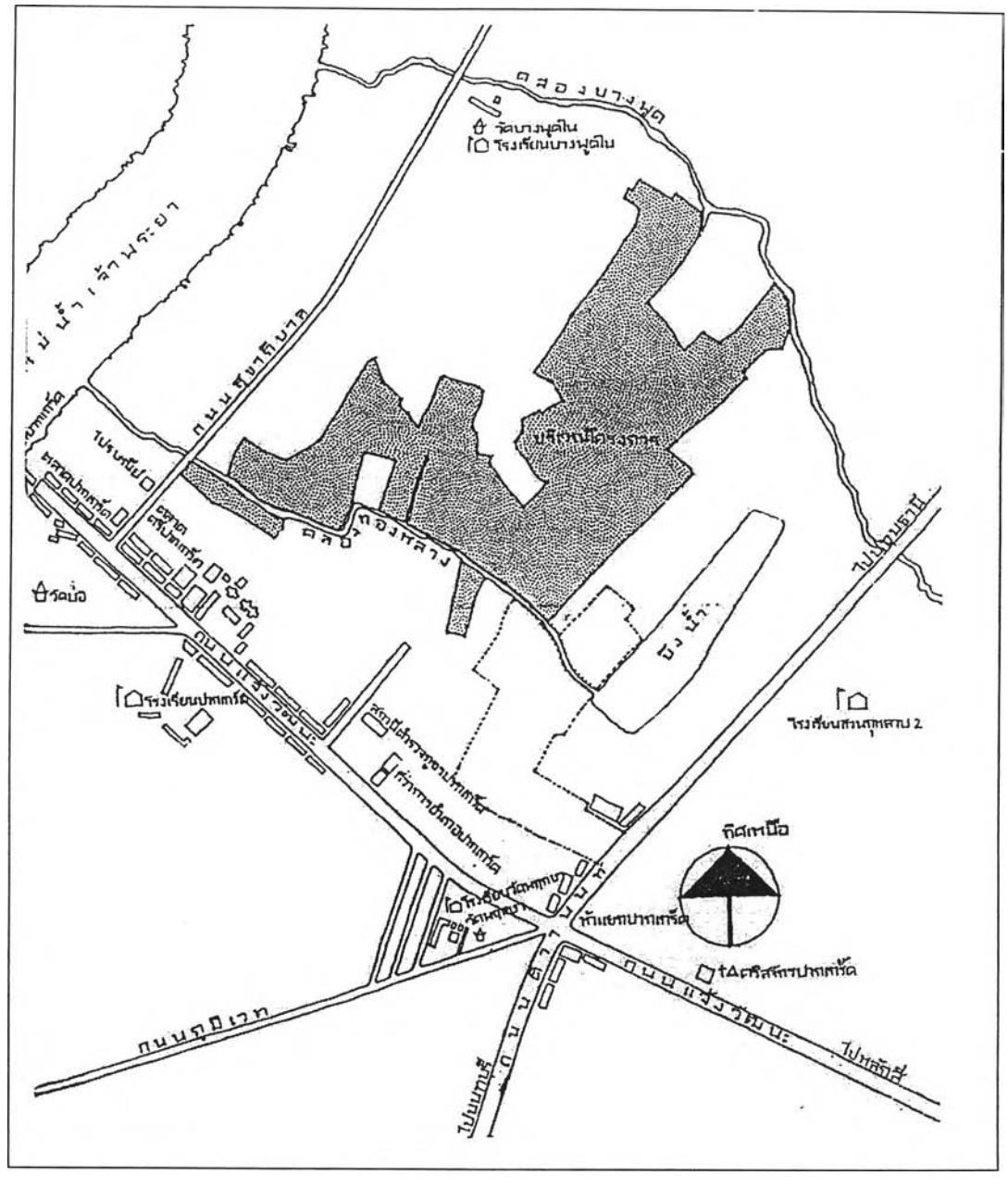
ทิศเหนือ อยู่ติดกับคลองบางพูด

ทิศใต้ อยู่ติดกับคลองทองหลาง

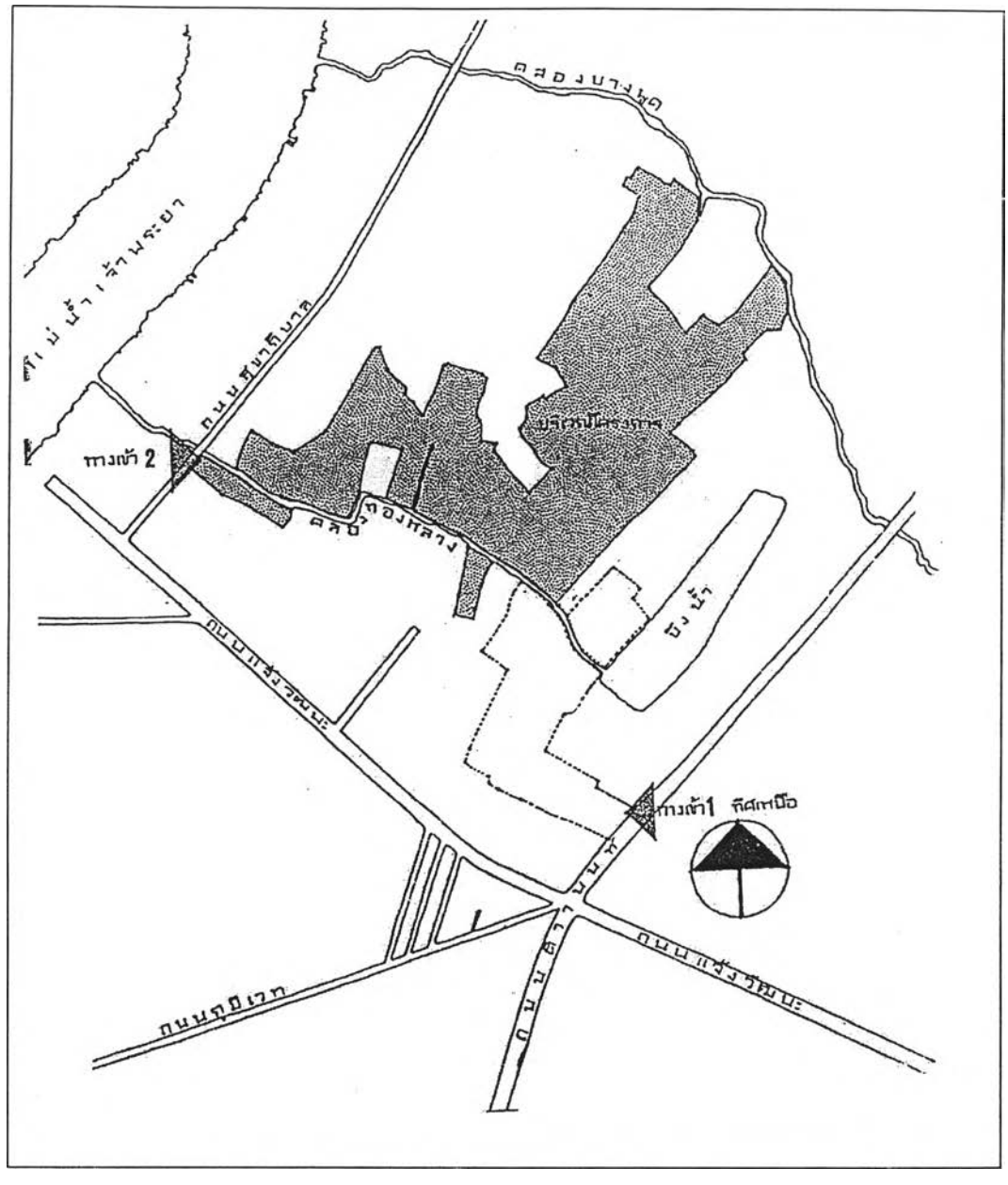
ทิศตะวันออก อยู่ห่างจากถนนติวานนท์ประมาณ 500 เมตร และห่างจากทางแยก (ห้าแยกปากเกร็ด) เข้าอำเภอปากเกร็ดไปทางสะพานนนทบุรี เป็นระยะทางประมาณ 200 เมตร

ทิศตะวันตก อยู่ติดกับถนนสุขาภิบาลและอยู่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยา

ภาพที่ 4.1 แสดงผังสภาพรอบโครงการ



<u>ภาพที่ 4.2</u> แสดงทางเข้าออกโครงการ



4.4.2 <u>กรรมสิทธิ์ของที่ดิน</u> คณะกรรมการเคหะแห่งชาติได้มีมติเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2526 ให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดซื้อที่ดินในเขตจังหวัดนนทบุรี เพื่อจัดทำโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี กรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดของโครงการเป็นของการเคหะแห่งชาติ โดยซื้อจาก บริษัท สหวิบูลย์ ธนกิจ จำกัด โดยนางสาวสุวรรณี พิมลเสถียร ได้ดำเนินการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินในวันที่ 6 กรกฎาคม 2526

4.4.3 ขนาดของที่ดิน ขนาดของที่ดินสำหรับทำโครงการทั้งหมด มีพื้นที่ 171 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา หรือ 171.32 ไร่

4.4.3 ราคาที่ดิน การเคหะแห่งชาติ โดยคณะกรรมการจัดซื้อที่ดินจังหวัดนนทบุรีได้จัดซื้อที่ดินจำนวน 171-1-28 ไร่ ในราคาไร่ละ 200,000.-บาท รวมเป็นเงิน 34,264,000.- บาท

4.4.4 สภาพที่ดินเดิม

- สภาพที่ดินเป็นที่นาร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการเกษตร เป็นที่ลุ่มน้ำท่วมถึง
- ระดับพื้นที่ทั่วไปมีค่าเฉลี่ยประมาณ 8.38 เมตร ต่ำกว่าระดับถนนติวานนท์ซึ่งมีค่าระดับ 10.00 เมตร ประมาณ 1.62 เมตร และต่ำกว่าระดับน้ำสูงสุดที่มีค่าระดับ 9.60 เมตร ประมาณ 1.22 เมตร
- รูปร่างของแปลงที่ดินสามารถเข้าออกได้ในที่ดินของโครงการได้ 2 ทาง ดังนี้
  - ◆ ทางเข้าออกทางด้านถนนติวานนท์
  - ◆ ทางเข้าออกทางด้านถนนสุขาภิบาล
- สภาพแวดล้อมรอบๆ แปลงที่ดินส่วนใหญ่เป็นชุมชนพักอาศัยอยู่รอบๆ บริเวณที่ดินโครงการ

4.5 ระบบสาธารณูปโภคบริเวณโครงการ

4.5.1 การคมนาคม ด้านทิศตะวันออกของที่ดินโครงการอยู่ใกล้กับถนนติวานนท์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของโครงการมาเชื่อมต่อกับถนนติวานนท์ ห่างจากห้าแยกปากเกร็ดประมาณ 200 เมตร ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมหลักติดต่อกับอำเภอเมืองนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร และแหล่งงานตามย่านอุตสาหกรรมบริเวณสองข้างทางถนนติวานนท์โดยมีรถประจำทางและรถเมล์เล็กผ่านแปลงที่ดิน

ด้านทิศตะวันตกมีถนนสุขาภิบาลผ่านด้านหลังแปลงที่ดิน ซึ่งสามารถใช้เป็นทางติดต่อกับเมืองปากเกร็ด ซึ่งเป็นชุมชนใหญ่ใกล้โครงการและแหล่งงานบริการและอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียง

4.5.2 <u>ระบบประปา</u> ประปาในโครงการจะต้องเชื่อมต่อกับระบบประปาของจังหวัดนนทบุรีจากบริเวณถนนติวานนท์ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 600 เมตร ตามประมาณการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่ดินจังหวัดนนทบุรี สำหรับการพิจารณาจัดซื้อที่ดินจังหวัดนนทบุรี การใช้น้ำในโครงการประมาณ 150 ลิตร/คน/วัน

4.5.3 <u>ระบบไฟฟ้า</u> จะต้องต่อเชื่อมกับระบบไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงซึ่งมีแนวสายกระแสไฟฟ้าผ่านด้านหน้าที่ดินตามแนวถนนติวานนท์ และด้านหน้าที่ดินตามแนวถนนสุขาภิบาล สำหรับสายส่งกระแสไฟฟ้าตามแนวถนนติวานนท์เป็นสายส่งแรงสูง

4.5.4 <u>การระบายน้ำ</u> การระบายน้ำฝนและน้ำใช้ที่ผ่านการทำความสะอาดแล้วระบายลงสู่คลองบางพูดซึ่งอยู่ติดกับที่ดินโครงการด้านทิศเหนือ และคลองทองหลางซึ่งอยู่ติดกับที่ดินโครงการด้านทิศใต้

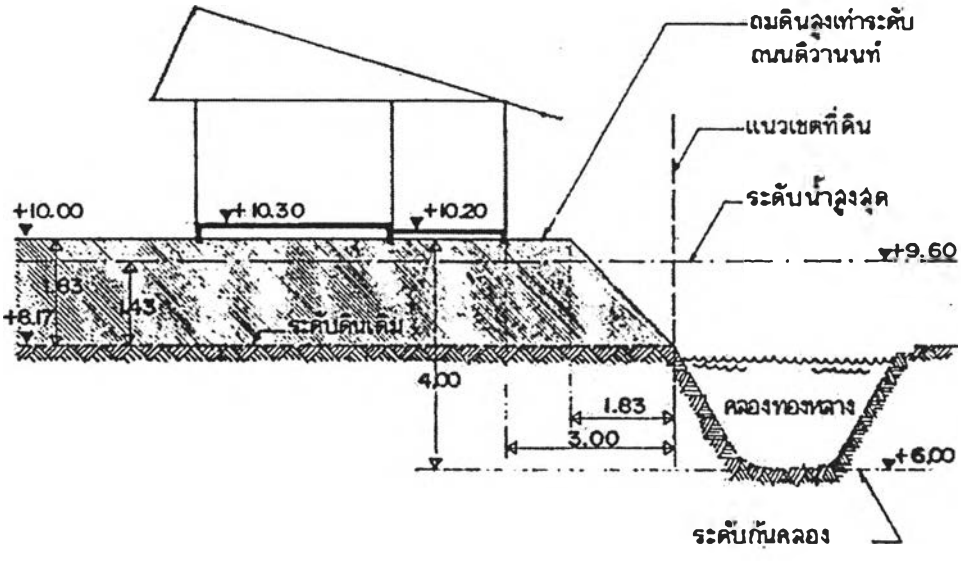
4.5.5 <u>การกำจัดขยะมูลฝอย</u> ดำเนินการประสานงานกับเทศบาลเมืองปากเกร็ด เพื่อให้บริการจัดเก็บขยะมูลฝอยสำหรับโครงการ

4.5.6 <u>ระบบป้องกันน้ำท่วม</u> เนื่องจากที่ดินโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี อยู่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยากับถนนติวานนท์ซึ่งเป็นที่นาร้าง ลุ่ม น้ำท่วมถึงเป็นประจำทุกปี

ค่าระดับดินโครงการฯ โดยเฉลี่ย	8.17	เมตร
ค่าระดับถนนติวานนท์	10.00	เมตร
ค่าระดับน้ำสูงสุด	9.60	เมตร
ค่าระดับคลองทองหลาง	6.00	เมตร
ค่าระดับถนนสุขาภิบาล	9.41	เมตร

ดังนั้นการป้องกันน้ำท่วมการเคหะแห่งชาติได้พิจารณาไว้ดังนี้

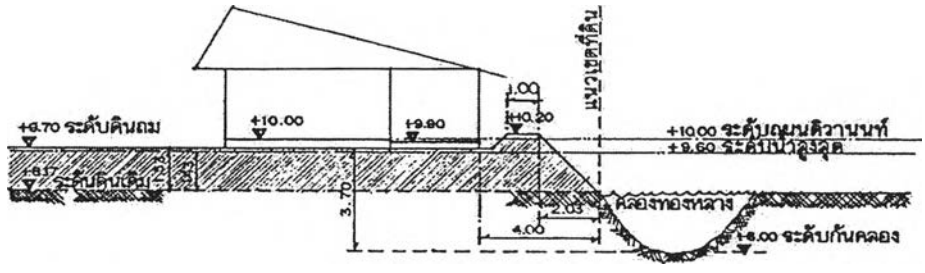
1. ถมดินในโครงการฯ ให้มีค่าระดับสูงเท่ากับค่าระดับของถนนติวานนท์ซึ่งในปัจจุบันเป็นคันเขื่อนกั้นน้ำที่เอ่อจากแม่น้ำเจ้าพระยา ในการถมดินในโครงการฯ ให้มีค่าระดับสูงเท่ากับค่าระดับของถนนติวานนท์ จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการถมดิน ประมาณ 53,430,000.00 บาท



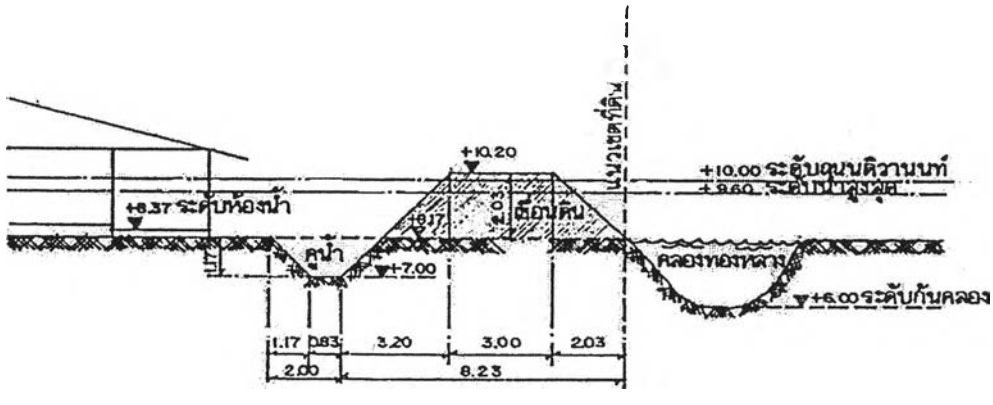
2. ถมดินในโครงการฯ ให้มีค่าระดับ +9.70 ซึ่งสูงกว่าค่าระดับน้ำสูงสุด 10 ซม. และทำคันดิน (DIKE) รอบบริเวณโครงการฯ โดยคันดินมีค่าระดับ +10.20 การป้องกันน้ำท่วมวิธีนี้จะต้องทำประตูน้ำและติดตั้งระบบเครื่องสูงน้ำออกจากโครงการ เมื่อน้ำเอ่อขึ้นมาถึงระดับสูงสุด สำหรับการป้องกันน้ำท่วมโดยวิธีนี้จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายโดยประมาณดังต่อไปนี้

ค่าถมดิน	44,903,492.00	บาท
ค่าเครื่องสูบน้ำ	1,600,000.00	บาท
รวม	46,503,492.00	บาท

ค่าใช้จ่ายสำหรับเครื่องสูบน้ำ 330,000.00 บาท/ปี



3. ไม่มีการถมดินในโครงการฯ แต่ทำคูน้ำและเขื่อน (DITCH AND DIKE) เพื่อป้องกันน้ำท่วม ในการป้องกันน้ำท่วมวิธีนี้ จำเป็นจะต้องมีโรงกำจัดน้ำเสียสำหรับระบบสุขาภิบาล



การป้องกันน้ำท่วมวิธีนี้จะต้องเสียค่าใช้จ่ายโดยประมาณดังต่อไปนี้

ค่าถมดินคันเขื่อนรอบโครงการฯ	7,439,000.00	บาท
ค่าระบบกำจัดน้ำเสีย	13,000,000.00	บาท
ค่าวางท่อและระบบสุขาภิบาล	10.300.000.00	บาท
รวม	30.739.000.00	บาท
ค่าใช้จ่ายสำหรับระบบกำจัดน้ำเสีย	2,600,000.00	บาท/ปี

ตารางที่ 4.2 เปรียบเทียบการป้องกันน้ำท่วมทั้ง 3 วิธี

รายละเอียด	วิธีที่ 1 ถมดินค่าระดับ+10.00	วิธีที่ 2 ถมดินค่าระดับ+9.70	วิธีที่ 3 ทำคูน้ำและเขื่อน
ค่าก่อสร้างประมาณ	53,430,000.- บาท	46,503,492.- บาท	30,739,000.- บาท
ค่าใช้จ่ายและค่าซ่อมบำรุง/ปี	-	330,000.- บาท	2,600,000.- บาท
ระบบสุขาภิบาล	บ่อเกรอะ - บ่อซึม	บ่อเกรอะ – บ่อซึม	ระบบกำจัดน้ำเสียเป็นภาระและเสียค่าใช้จ่ายมากในระยะยาว
การใช้ที่ดิน	ใช้ที่ดินได้เต็มที่	ใช้ที่ดินได้เต็มที่	ใช้ที่ดินได้น้อยเพราะต้องเสียที่ดินที่จะต้องทำโรงกำจัดน้ำเสียและที่ดินกว้างประมาณ 10.00 เมตรโดยรอบโครงการเพื่อทำเขื่อนและคูน้ำ
การป้องกันน้ำท่วม	ป้องกันได้ดี	ป้องกันได้ดีแต่เมื่อระดับน้ำสูงถึง +9.60 จะต้องใช้ระบบสูบน้ำออกจากโครงการและเป็นปัญหากับระบบบ่อเกรอะ - บ่อซึม	ต้องใช้ระบบกำจัดน้ำเสียและระบบสูบน้ำออกจากโครงการตลอดเวลา
การดูแล	ไม่ต้องดูแล	ดูแลในขณะที่ระดับน้ำขึ้นสูงและฝนตกหนัก	ดูแลตลอดเวลา

I18902650

จากการเปรียบเทียบ จะเห็นว่าวิธีที่ 1 ซึ่งถมดินให้มีค่าระดับเท่ากับถนนติวานนท์นั้น จะสามารถป้องกันน้ำท่วมได้ดี ใช้พื้นที่ดินในการทำโครงการได้เต็มที่ถึงแม้ว่าจะต้องใช้งบประมาณมากกว่าวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 แต่เป็นการใช้งบประมาณเพียงครั้งเดียวในระยะต้นเท่านั้น ซึ่งสามารถที่จะขจัดปัญหาต่างๆ ตลอดจนภาระการดูแลชุมชนในอนาคต และเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในระยะยาวได้อีกด้วย

4.6 สาธารณูปการบริเวณโครงการ

4.6.1 บริเวณพาณิชย์กรรม ที่ดินของโครงการด้านติดกับถนนสุขาภิบาลอยู่ห่างจากบริเวณพาณิชยกรรมของอำเภอปากเกร็ดประมาณ 300 เมตร ซึ่งในบริเวณดังกล่าวมีความเจริญมาก บริการส่วนใหญ่จึงสามารถใช้บริการของอำเภอปากเกร็ด อย่างไรก็ตามโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี เป็นโครงการซึ่งมีขนาดใหญ่ ดังนั้นการบริการด้านพื้นฐานประเภทร้านค้าและลานตลาดเอนกประสงค์ จำเป็นที่จะต้องได้รับการจัดไว้เป็นองค์ประกอบของชุมชนด้วย เพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและทำให้ชุมชนมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

4.6.2 สถานศึกษา มีโรงเรียนระดับประถมและมัธยมหลายแห่งอยู่ในบริเวณใกล้โครงการ เช่น โรงเรียนปากเกร็ด โรงเรียนวัดพฤกษา โรงเรียนปิ่นนาคอนุสรณ์ โรงเรียนวัดบางพูดใน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีโรงเรียนจากกรุงเทพไปเปิดสาขาในบริเวณใกล้เคียงอีก เช่น โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย โรงเรียนอัมพรไพศาล ดังนั้นภายในโครงการจึงได้จัดเตรียมเพียงสถานเลี้ยงเด็กกลางวันและหรือโรงเรียนอนุบาลไว้เท่านั้น

4.6.3 สถานที่พักผ่อน พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะหรือสถานที่พักผ่อนได้จัดไว้เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนและเป็นที่จัดกิจกรรมต่างๆ

4.6.4 บริการสาธารณสุข ใช้บริการสาธารณสุขในบริเวณอำเภอปากเกร็ด

4.6.5 <u>การสื่อสาร</u> ใช้บริการการสื่อสารจากที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขปากเกร็ดซึ่งอยู่ห่างจากบริเวณทางเข้าออกด้านถนนสุขาภิบาลประมาณ 150 เมตร สำหรับโทรศัพท์มีชุมสายโทรศัพท์อยู่หน้าแปลงที่ดินด้านถนนติวานนท์

4.7 <u>การออกแบบวางผังโครงการ</u>

4.7.1 <u>แนวทางในการออกแบบวางผังโครงการ</u> การเคหะแห่งชาติยึดหลักความประหยัดและสนองประโยชน์ได้สูงสุดของผู้อยู่อาศัย ตามข้อกำหนดโครงการที่ได้กำหนดไว้ โดยจัดสรรการใช้ที่ดินเป็นกลุ่มใหญ่ๆ ได้แก่ ย่านที่พักอาศัย ย่านพาณิชยกรรม โรงเรียนอนุบาล ศูนย์ชุมชน และที่ว่างเปิดโล่งสาธารณะ การกำหนดย่านที่พักอาศัยแต่ละกลุ่มรายได้นั้น พิจารณาจากความสามารถในการจ่าย เช่น พื้นที่ริมถนนสายหลักเป็นพื้นที่ที่มีราคาและทำเลดีกว่าบริเวณริมถนนสายรอง และถนนซอย จึงกำหนดให้เป็นย่านพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง บริเวณที่ห่างจากถนนสายหลักเข้าไปจัดเป็นย่านพักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยตามลำดับ ส่วนบริเวณพาณิชยกรรมจัดไว้บริเวณถนนสายหลัก ใกล้ทางเข้าออกเพื่อตอบสนองประโยชน์ใช้สอยและอำนวยความสะดวกให้กับชุมชน สำหรับทางสัญจรภายในโครงการส่วนใหญ่จัดเป็นลักษณะตารางเพื่อสะดวกในการสัญจร การจัดเก็บขยะมูลฝอย การป้องกันอัคคีภัย การติดต่อสื่อสาร และการปรับปรุงที่เกิดขึ้นในอนาคตด้วย

4.7.2 <u>องค์ประกอบของชุมชน</u> โครงการเคหะชุมชนนนทบุรี มีองค์ประกอบของชุมชน ดังนี้

- ที่อยู่อาศัยประมาณ 2,000 หน่วย ตามระดับรายได้ต่างๆ พร้อมทางสัญจรและที่จอดรถ
- อาคารพาณิชย์ประมาณ 82 หน่วย
- โรงเรียนอนุบาล 2 แห่ง
- บริเวณศูนย์ชุมชน 1 แห่ง

- ที่ว่างเปิดโล่งสาธารณะและสวนสาธารณะ
- ที่ดินแบ่งขาย 14 แปลง

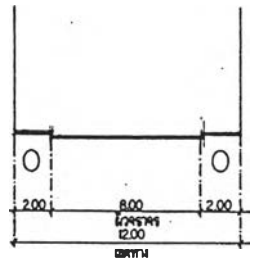
4.7.3 <u>การใช้ที่ดินในโครงการ</u> โครงการเคหะชุมชนนนทบุรี ได้กำหนดนโยบายการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่ เพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นมีการใช้ที่ดินในอัตราส่วนโดยประมาณดังต่อไปนี้

<u>ตารางที่ 4.3</u> แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการ

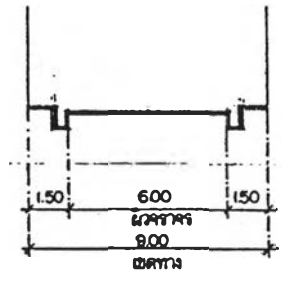
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	อัตราส่วนโดยประมาณ		
	ร้อยละ	ไร่	ตารางเมตร
<u>พื้นที่ที่จำหน่ายได้</u>	73.00	125.059	200,094.40
- บริเวณที่พักอาศัย	65.43	112.088	179,340.80
- บริเวณพาณิชยกรรม	2.62	4.485	7,176.00
- บริเวณตลาด	0.79	1.350	2,160.00
- บริเวณแผงลอย	0.28	0.473	756.80
- บริเวณโรงเรียนอนุบาล	1.60	2.758	4,412.80
- บริเวณศูนย์ชุมชน	0.82	1.397	2,235.20
- บริเวณที่ดินแปลงโล่ง	1.46	2.508	4,012.80
<u>พื้นที่ที่จำหน่ายไม่ได้</u>	27.00	46.261	74,017.60
- ถนน ทางเดินเท้า และที่จอดรถ	23.40	40.096	64,153.60
- สวนสาธารณะ	2.37	4.055	6,488.00
- สนามเด็กเล่น	1.23	2.110	3,376.00
รวม	100	171.32	274,112.00

4.7.4 <u>ถนนภายในโครงการ</u> ถนนในโครงการประกอบด้วยถนนสายหลัก ซึ่งตัดเชื่อมระหว่างถนนติวานนท์กับถนนสุขาประชาสันต์ (ซอยวัดกู้) และเข้าภายในโครงการถึงบริเวณส่วนสาธารณะ และสำนักงานดูแลชุมชน นอกนั้นเป็นถนนสายรองและถนนซอย ผิวจราจรเป็นผิวอัลฟัลท์เข้าถึงอาคารทุกหลังเพื่อสะดวกในการสัญจรและขนส่งวัสดุ เพื่อปรับปรุงอาคารในอนาคต

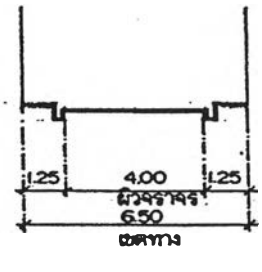
- ถนนสายหลัก ผิวจราจรอัลฟัลท์ กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 12.00 เมตร



- ถนนสายรอง ผิวจราจรอัลฟัลท์ กว้าง 6.00 เมตร เขตทางกว้าง 9.00 เมตร



- ถนนซอย ผิวจราจรอัลฟัลท์ กว้าง 4.00 เมตร เขตทางกว้าง 6.50 เมตร

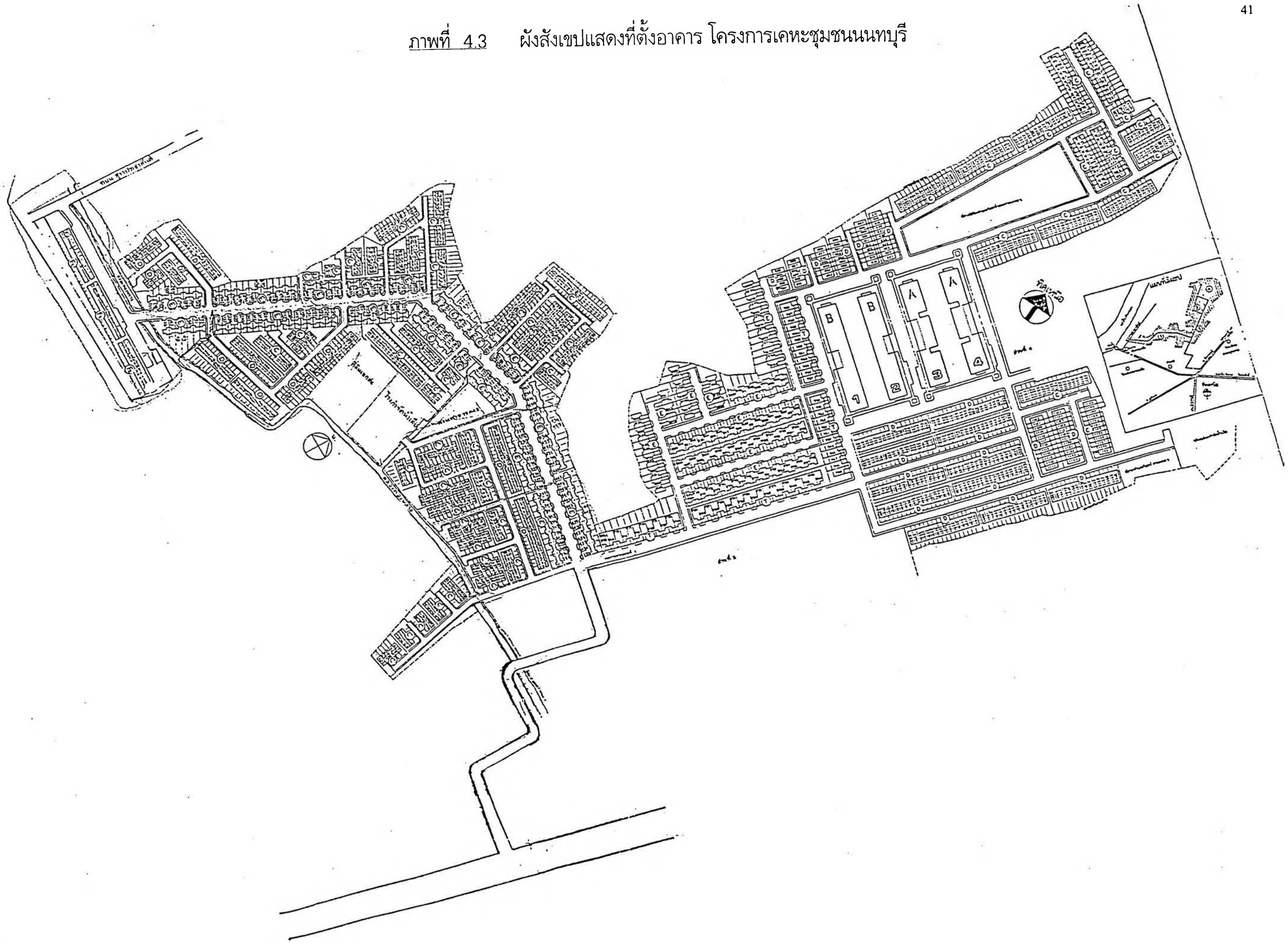


4.7.5 <u>การออกแบบอาคารที่อยู่อาศัย</u> การออกแบบนั้นยึดถือความประหยัดและประโยชน์ใช้สอยที่สำคัญ และตามข้อกำหนดโครงการที่ได้กำหนดสัดส่วนการกระจายที่อยู่อาศัยแต่ละกลุ่มรายได้และทางเลือกแบบที่อยู่อาศัยนั้น พิจารณาจากระดับรายได้และความสามารถในการจ่าย ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นแบบที่สามารถปรับปรุงได้ในอนาคต เพื่อควบคุมงบประมาณโครงการให้อยู่ในระดับที่ประชากรตามเป้าหมายสามารถรับภาระได้ และเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยสามารถปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเองได้ในอนาคต

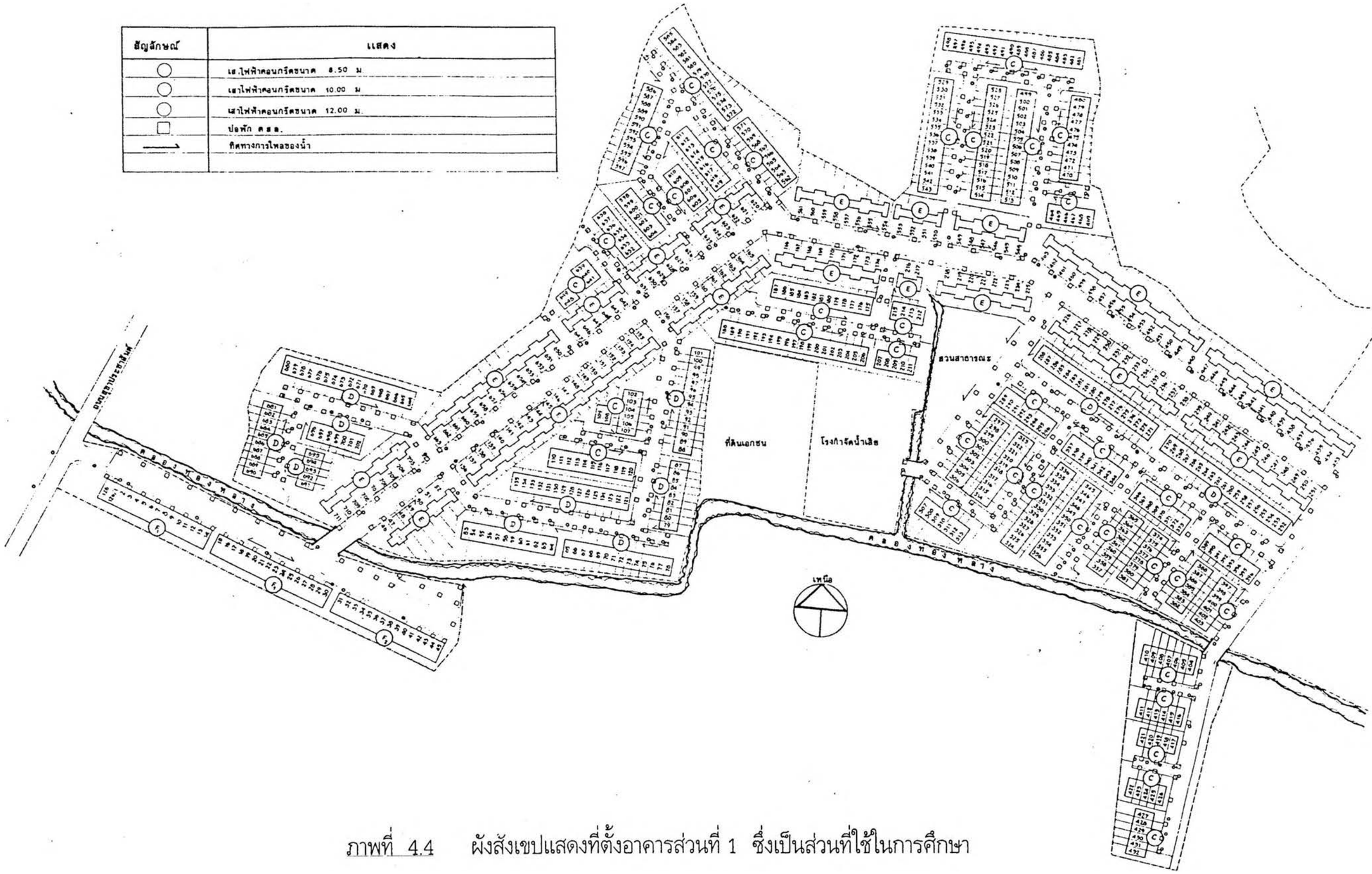
<u>ตารางที่ 4.4</u> แสดงประเภทและจำนวนที่อยู่อาศัยภายในโครงการ

แบบอาคาร		ขนาดแปลงที่ดิน		จำนวนหน่วย
		กว้าง # ลึก	ตร.เมตร	
A	บ้านแถวชั้นเดียว	4.20#18.00	75.60	391
B	บ้านแถวชั้นเดียว	4.20#18.00	75.60	390
C	บ้านแถวชั้นเดียว	4.20#18.00	75.60	592
D	บ้านแถว 2 ชั้น	4.20#18.00	75.60	339
E	บ้านแถว 2 ชั้น	6.00#20.00	120.00	237
F	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	4.20#20.00	80.00	82
G	ที่ดินแปลงโล่ง	ประมาณ 60 ตารางวา		14

ภาพที่ 4.3 ผังสังเขปแสดงที่ตั้งอาคาร โครงการเคหะชุมชนนนทบุรี



สัญลักษณ์	แสดง
○	เส.ไฟฟ้าคอนกรีตขนาด 8.50 ม.
○	เสาไฟฟ้าคอนกรีตขนาด 10.00 ม.
○	เสาไฟฟ้าคอนกรีตขนาด 12.00 ม.
□	ป้อมยาม ตชด.
⟶	ทิศทางการไหลของน้ำ



ภาพที่ 4.4 ผังสังเขปแสดงที่ตั้งอาคารส่วนที่ 1 ซึ่งเป็นส่วนที่ใช้ในการศึกษา

<u>รายละเอียดของอาคารที่พักอาศัย</u>

1. <u>อาคารแบบ A</u> "บ้านแถวชั้นเดียว"

1.1 ขนาดแปลงที่ดิน 4.20 ×18.00 = 75.60 ม.^{2} (18.90 วา.^{2})

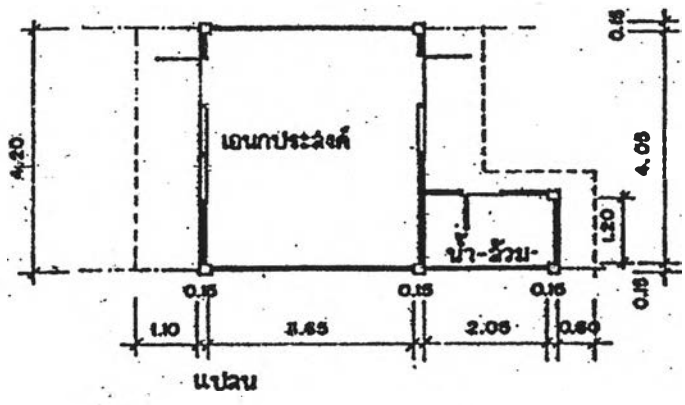
1.2 พื้นที่อาคาร

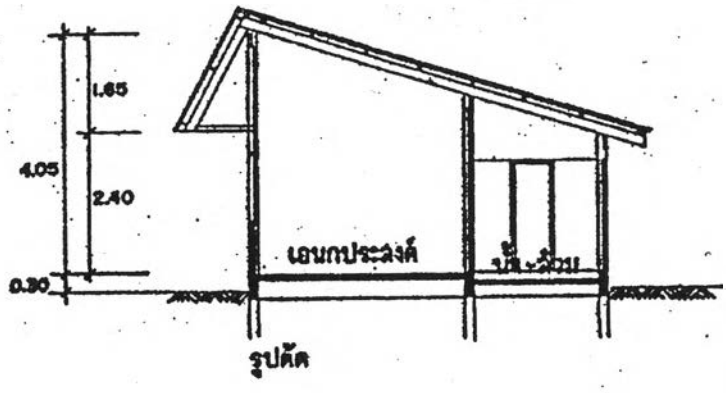
- เอนกประสงค์ 4.20 ×3.80 = 15.96 ม.^{2}
- ห้องน้ำ – ส้วม 1.30 ×2.20 = 2.86 ม.^{2}

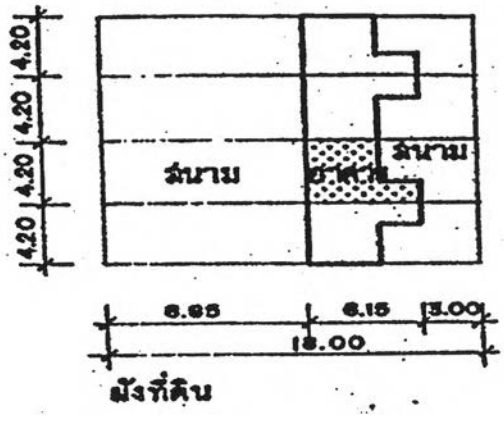
1.3 รายการประกอบแบบโดยสังเขป

- เข็ม	คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ฐานราก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้าง	เสา-คาน คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- หลังคา	กระเบื้องลูกฟูกลอนใหญ่
	แป๋ไม้ หรือ แปเหล็ก
	จันทันไม้ หรือ จันทันเหล็ก
- ผนัง	คอนกรีตบล๊อก
	ผิวผนังห้องน้ำ-ส้วม ฉาบปูนขัดมันเรียบ
	ผิวผนังทั่วไป คอนกรีตบล๊อกแต่งแนว
	ผิวผนังภายนอก ฉาบปูนเรียบ
- พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กบนดิน
	ผิวพื้นห้องน้ำ-ส้วม ขัดมันเรียบ
	ผิวพื้นทั่วไปขัดมันเรียบ
- สุขภัณฑ์	กระเบื้องเคลือบขาว ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ
- สี	ไม่มีการทาสี นอกจากโครงหลังคาเหล็กจะต้อง
	ทาสีกันสนิม

ภาพที่ 4.5 แสดงแบบที่อยู่อาศัยแบบ A "บ้านแถวชั้นเดียว"







2. <u>อาคารแบบ B</u> "บ้านแถวชั้นเดียว"

2.1 ขนาดแปลงที่ดิน 4.20 ×18.00 = 75.60 ม.^{2} (18.90 ว.^{2})

2.2 พื้นที่อาคาร

- ที่โล่งภายในอาคาร 4.20 ×3.80 = 15.96 ม.^{2}
- เอนกประสงค์ 4.20 ×3.80 = 15.96 ม.^{2}
- ห้องน้ำ – ส้วม 1.30 ×2.20 = 2.86 ม.^{2}
- ครัว 2.90 ×2.20 = 6.38 ม.^{2}

2.3 รายการประกอบแบบโดยสังเขป

- เข็ม คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ฐานราก คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้าง เสา-คาน คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- หลังคา กระเบื้องลูกฟูกลอนใหญ่

  แปไม้ หรือ แปเหล็ก

  จันทันไม้ หรือ จันทันเหล็ก
- ผนัง คอนกรีตบล๊อก

  ผิวผนังห้องน้ำ-ส้วม ฉาบปูนขัดมันเรียบ

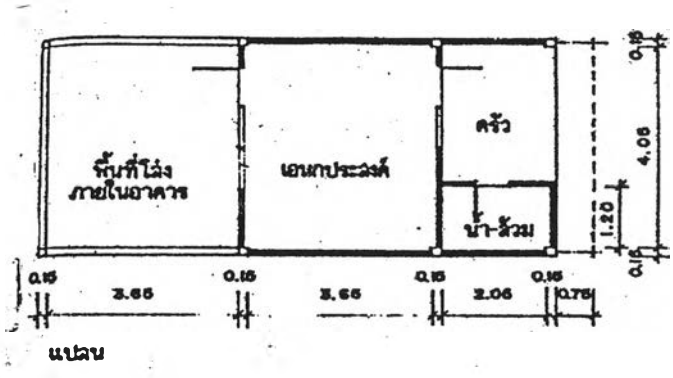
  ผิวผนังทั่วไป คอนกรีตบล๊อกแต่งแนว

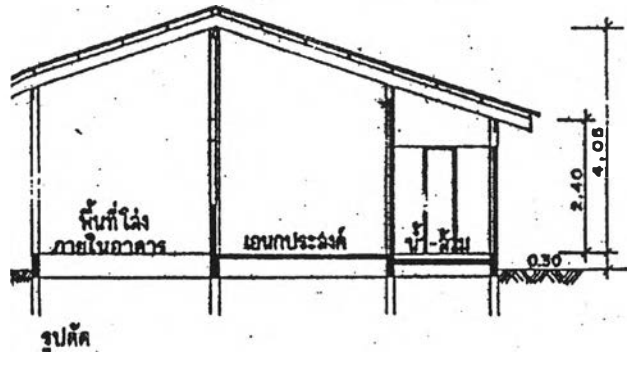
  ผิวผนังภายนอก ฉาบปูนเรียบ
- พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กบนดิน

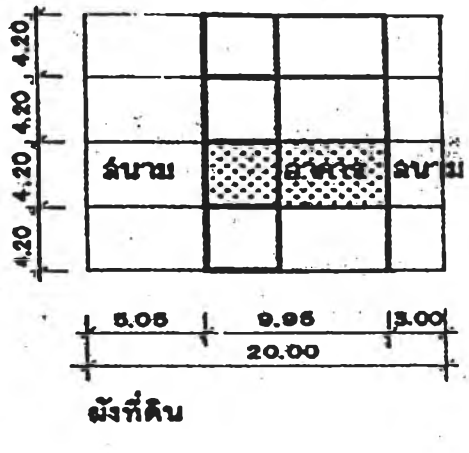
  ผิวพื้นห้องน้ำ-ส้วม ขัดมันเรียบ

  ผิวพื้นทั่วไปขัดเรียบ
- สุขภัณฑ์ กระเบื้องเคลือบขาว ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ
- สี ไม่มีการทาสี นอกจากโครงหลังคาเหล็กจะต้องทาสีกันสนิม

ภาพที่ 4.6 แสดงแบบที่อยู่อาศัยแบบ B "บ้านแถวชั้นเดียว"







3. <u>อาคารแบบ C</u> "บ้านแถวชั้นเดียว"

3.1 ขนาดแปลงที่ดิน 4.20 ×18.00 = 75.60 ม.^{2} (18.90 วา.^{2})

3.2 พื้นที่อาคาร

- เอนกประสงค์ 4.20 ×7.60 = 31.92 ม.^{2}
- ห้องน้ำ – ส้วม 1.30 ×2.20 = 2.86 ม.^{2}
- ครัว 2.90 ×2.20 = 6.38 ม.^{2}

3.3 รายการประกอบแบบโดยสังเขป

- เข็ม คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ฐานราก คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้าง เสา-คาน คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- หลังคา กระเบื้องลูกฟูกลอนใหญ่

  แปไม้ หรือ แปเหล็ก

  จันทันไม้ หรือ จันทันเหล็ก
- ผนัง คอนกรีตบล๊อก

  ผิวผนังห้องน้ำ-ส้วม ฉาบปูนขัดมันเรียบ

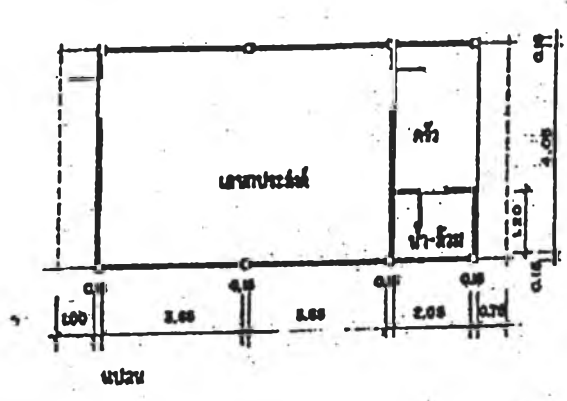
  ผิวผนังทั่วไป คอนกรีตบล๊อกแต่งแนว

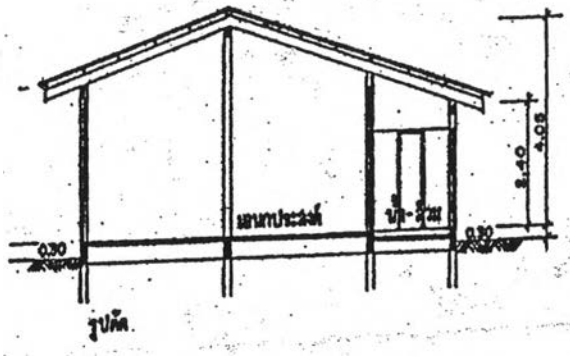
  ผิวผนังภายนอก ฉาบปูนเรียบ
- พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กบนดิน

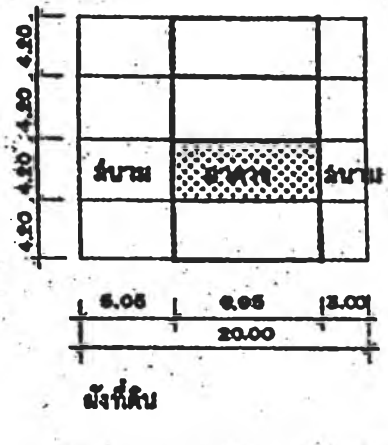
  ผิวพื้นห้องน้ำ-ส้วม ขัดมันเรียบ

  ผิวพื้นทั่วไปขัดเรียบ
- สุขภัณฑ์ กระเบื้องเคลือบขาว ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ
- สี ไม่มีการทาสี นอกจากโครงหลังคาเหล็กจะต้องทาสีกันสนิม

ภาพที่ 4.7 แสดงแบบที่อยู่อาศัยแบบ C "บ้านแถวชั้นเดียว"







4. <u>อาคารแบบ D</u> "บ้านแถว 2 ชั้น"

4.1 ขนาดแปลงที่ดิน 4.20 ×18.00 = 75.60 ม.^{2} (18.90 วา.^{2})

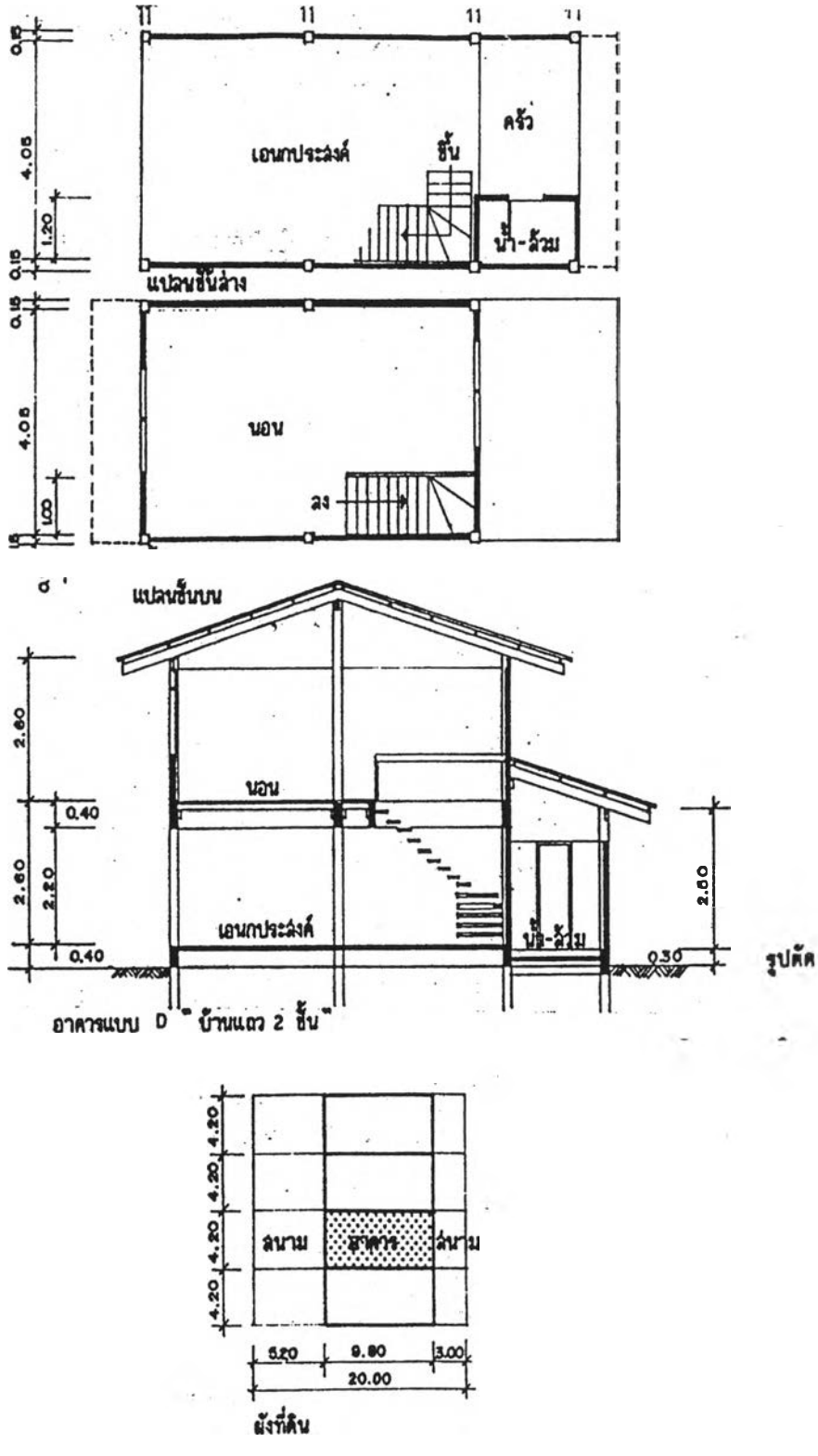
4.2 พื้นที่อาคาร

- เอนกประสงค์ 4.20 ×7.60 = 31.92 ม.^{2}
- ห้องน้ำ – ส้วม 1.30 ×2.20 = 2.86 ม.^{2}
- ห้องครัว 2.90 ×2.20 = 6.38 ม.^{2}
- ห้องนอน 4.20 ×7.60 = 31.92 ม.^{2}

4.3 รายการประกอบแบบโดยสังเขป

- เข็ม คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ฐานราก คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้าง เสา-คาน คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- หลังคา กระเบื้องลูกฟูกลอนใหญ่
  แปไม้ หรือ แปเหล็ก
  จันทันไม้ หรือ จันทันเหล็ก
- ผนัง คอนกรีตบล๊อก
  ผิวผนังห้องน้ำ-ส้วม ฉาบปูนขัดมันเรียบ
  ผิวผนังทั่วไป คอนกรีตบล๊อกแต่งแนว
  ผิวผนังภายนอก ฉาบปูนเรียบ
- พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กบนดิน
  ผิวพื้นห้องน้ำ-ส้วม ขัดมันเรียบ
  ผิวพื้นทั่วไปขัดเรียบ พื้นชั้นบนเป็นพื้นไม้
- สุขภัณฑ์ กระเบื้องเคลือบขาว ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ
- สี ไม่มีการทาสี นอกจากโครงหลังคาเหล็กจะต้องทาสีกันสนิม

ภาพที่ 4.8 แสดงแบบที่อยู่อาศัยแบบ D "บ้านแถว 2 ชั้น"



5. <u>อาคารแบบ E</u> "บ้านแถว 2 ชั้น"

5.1 ขนาดแปลงที่ดิน 6.00 ×20.00 = 120.00 ม.^{2} (30.00 วา.^{2})

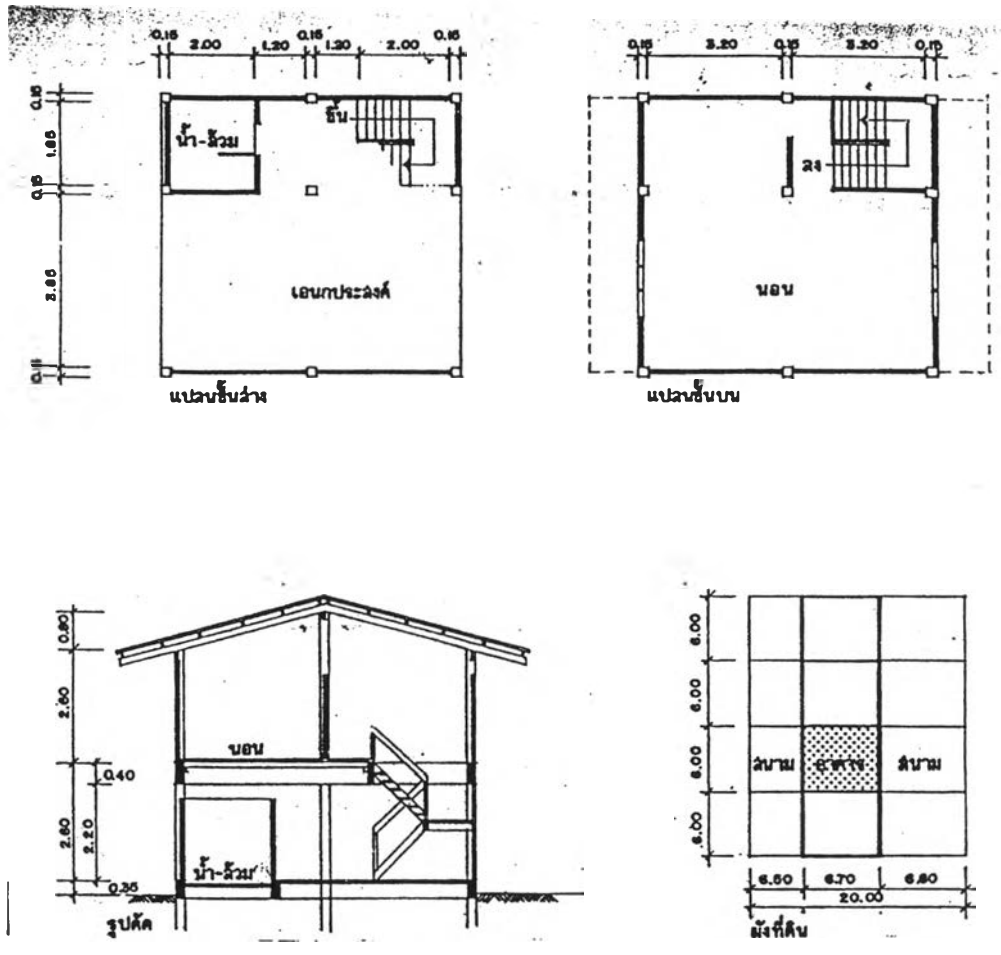
5.2 พื้นที่อาคาร

- เอนกประสงค์ 4.00 ×6.70 = 26.80 ม.^{2}
- โถงบันได 2.00 ×4.625 = 9.25 ม.^{2}
- ห้องน้ำ – ส้วม 2.00 ×2.00 = 4.00 ม.^{2}
- ห้องนอน 6.00 ×6.70 = 40.20 ม.^{2}

5.3 รายการประกอบแบบโดยสังเขป

- เข็ม คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ฐานราก คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้าง เสา-คาน คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- หลังคา กระเบื้องลูกฟูกลอนใหญ่
  แปไม้ หรือ แปเหล็ก
  จันทันไม้ หรือ จันทันเหล็ก
- ผนัง ผนังทั่วไปคอนกรีตบล็อกแต่งแนว
  ผิวผนังภายนอก ฉาบปูนเรียบ
  ผนังภายในชั้นบนเป็นผนังไม้อัด
  ผิวผนังห้องน้ำ-ส้วม ฉาบปูนขัดมันเรียบ
- พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กบนดิน
  ผิวพื้นห้องน้ำ-ส้วม ขัดมันเรียบ
  ผิวพื้นทั่วไปขัดเรียบ พื้นชั้นบนเป็นพื้นไม้
- สุขภัณฑ์ กระเบื้องเคลือบขาว ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ
- สี ไม่มีการทาสี นอกจากโครงหลังคาเหล็กจะต้อง
  ทาสีกันสนิม

ภาพที่ 4.9 แสดงแบบที่อยู่อาศัยแบบ E "บ้านแถว 2 ชั้น"



6. <u>อาคารแบบ F</u> "อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น"

6.1 ขนาดแปลงที่ดิน 4.20 ×20.00 = 84.00 ม.^{2} (21.00 วา.^{2})

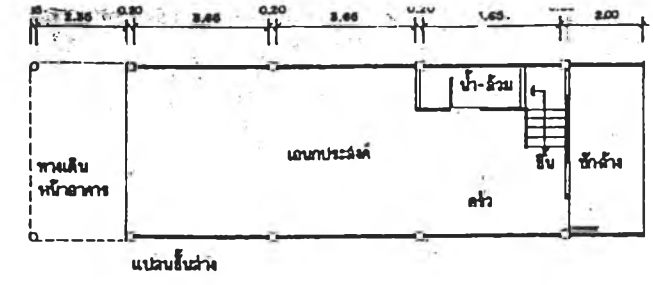
6.2 พื้นที่อาคาร

- เอนกประสงค์ 4.20 ×7.60 = 31.92 ม.^{2}
- ห้องน้ำ – ส้วม 1.30 ×2.40 = 3.12 ม.^{2}
- ห้องครัว 2.90 ×3.85 = 11.165 ม.^{2}
- ทางเดินหน้าอาคาร 2.50 ×4.20 = 10.50 ม.^{2}
- ซักล้าง 2.00 ×4.20 = 8.40 ม.^{2}
- นอนชั้นสอง 4.20 ×11.55 = 48.51 ม.^{2}
- นอนชั้นสาม 4.20 ×7.70 = 32.34 ม.^{2}
- ดาดฟ้า 2.90 ×3.85 = 11.165 ม.^{2}

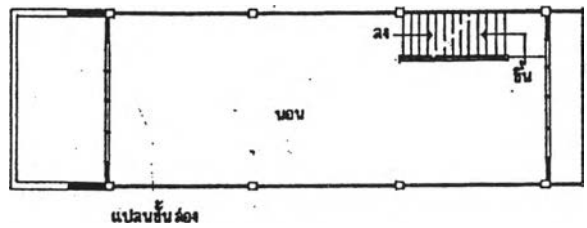
6.3 รายการประกอบแบบโดยสังเขป

- เข็ม คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ฐานราก คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้าง เสา-คาน คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- หลังคา กระเบื้องลูกฟูกลอนใหญ่
  แปไม้ หรือ แปเหล็ก
  จันทันไม้ หรือ จันทันเหล็ก
- ฝ้าเพดาน กระเบื้องกระดาษแผ่นเรียบ
- ผนัง ผนังทั่วไปคอนกรีตบล๊อกแต่งแนว
  ผิวผนังภายนอก ด้านสกัดฉาบปูนเรียบ
  ผิวผนังห้องน้ำ-ส้วม ฉาบปูนขัดมันเรียบ
- พื้น ชั้นล่างคอนกรีตเสริมเหล็กบนดินอัดแน่น ผิวขัดเรียบ ชั้นสองและชั้นสามคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดเรียบ
  ผิวพื้นห้องน้ำ-ส้วม และดาดฟ้าผิวขัดมันเรียบ
- สุขภัณฑ์ กระเบื้องเคลือบขาว ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ
- สี มีการทาสี

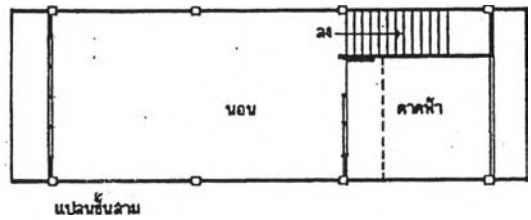
ภาพที่ 4.10 แสดงแบบที่อยู่อาศัยแบบ F "อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น"



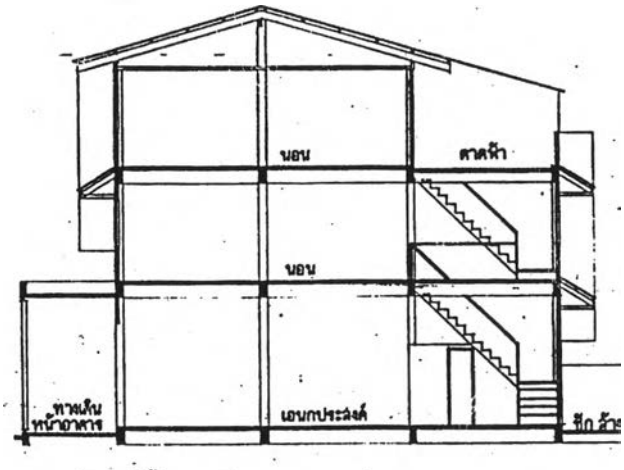
แปลนชั้นล่าง



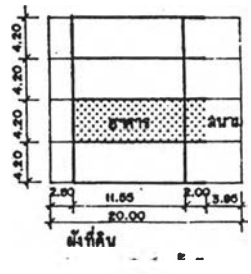
แปลนชั้นสอง



แปลนชั้นสาม



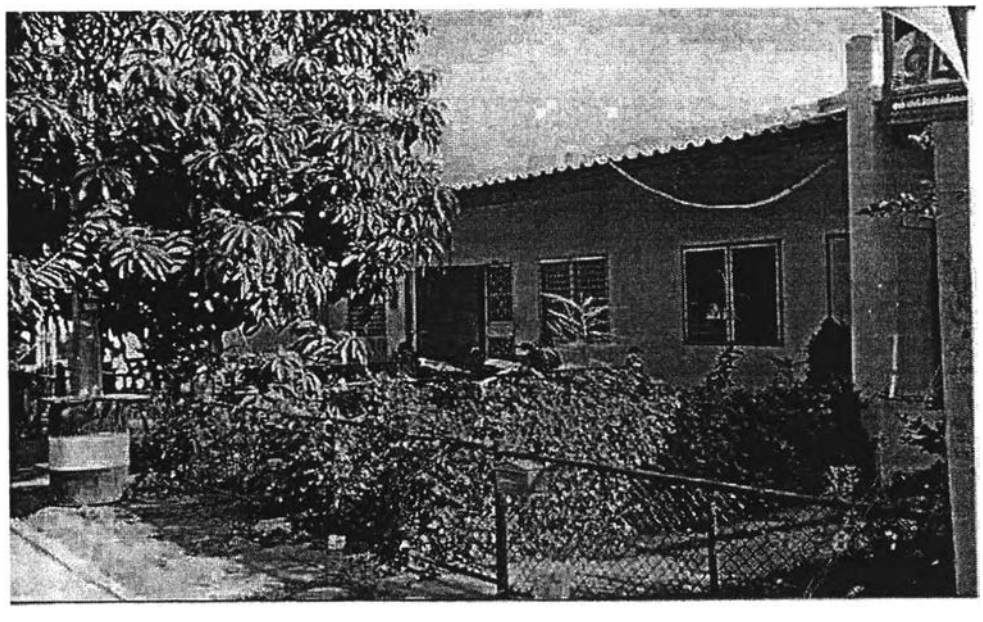
รูปตัด



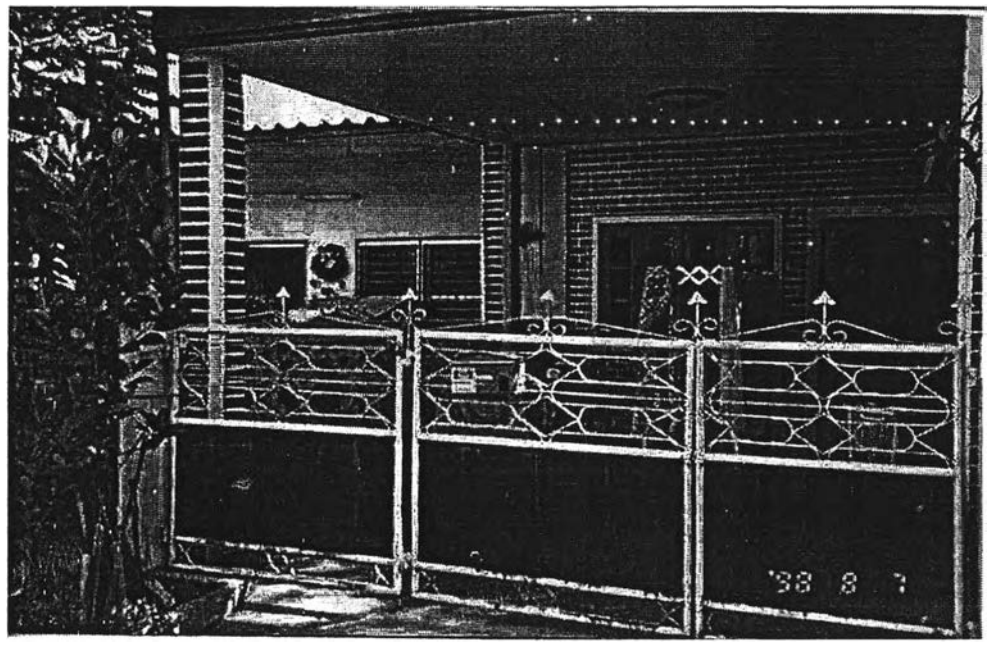
ผังที่ดิน

ภาพที่ 4.11 แสดงชื่อโครงการจากทางเข้าออกถนนสุขาประชาสันต์

ภาพที่ 4.12 แสดงลักษณะทาวน์เฮาส์ 18 ตารางวา (ชั้นเดียว) ที่ไม่ได้รับการต่อเติม



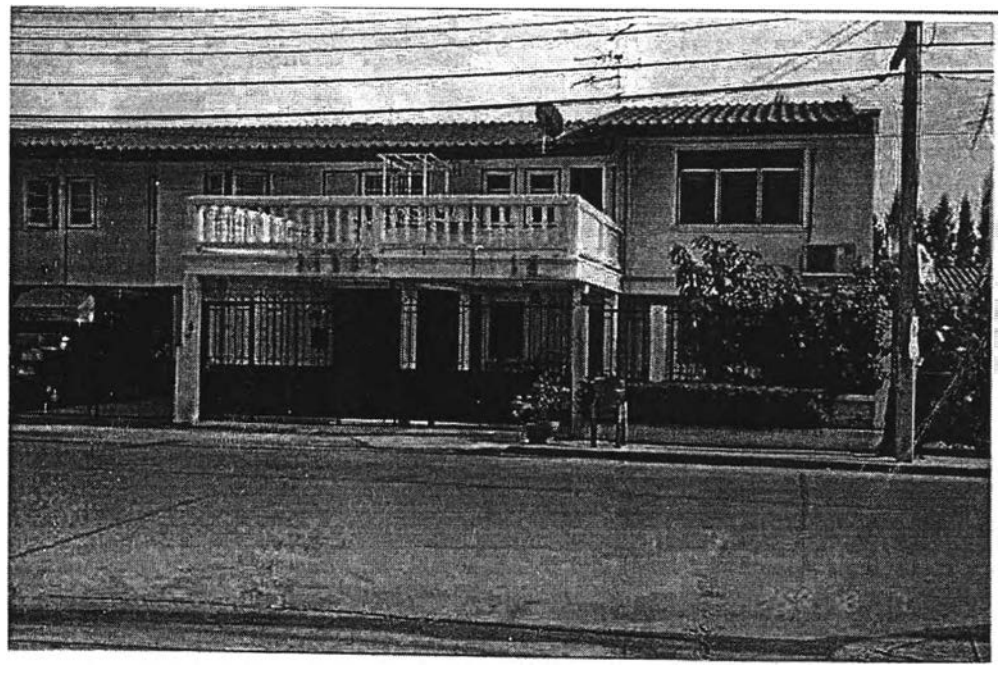
ภาพที่ 4.13 แสดงลักษณะทาวน์เฮาส์ 18 ตารางวา (ชั้นเดียว) ที่ได้รับการต่อเติม



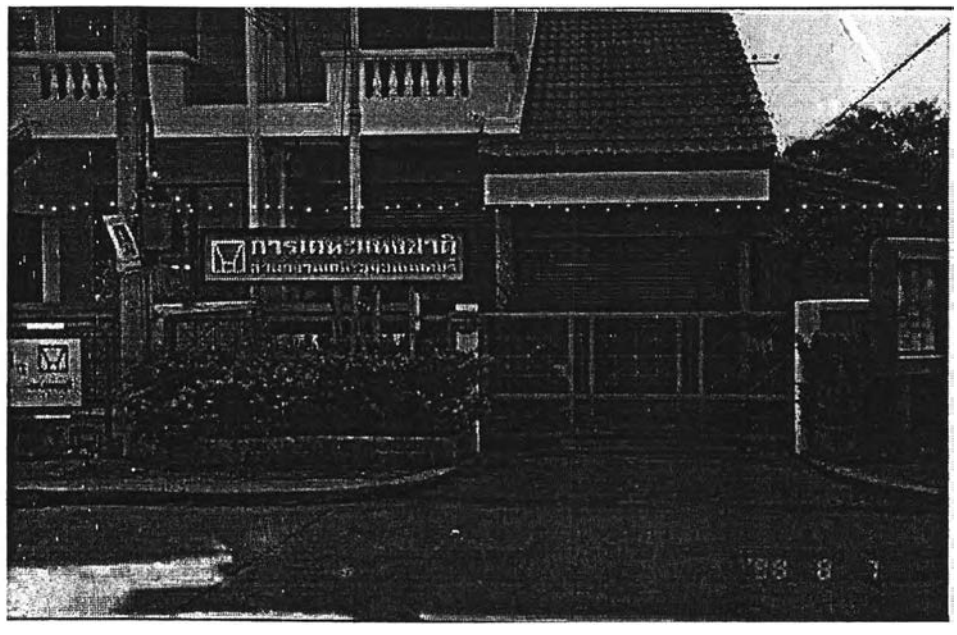
ภาพที่ 4.14 แสดงลักษณะทาวน์เฮาส์ 18 ตารางวา (สองชั้น) ที่ไม่ได้รับการต่อเติม

ภาพที่ 4.15 แสดงลักษณะทาวน์เฮาส์ 18 ตารางวา (สองชั้น) ที่ได้รับการต่อเติม

ภาพที่ 4.16 แสดงลักษณะทาวน์เฮาส์ 29 ตารางวา ที่ได้รับการต่อเติม

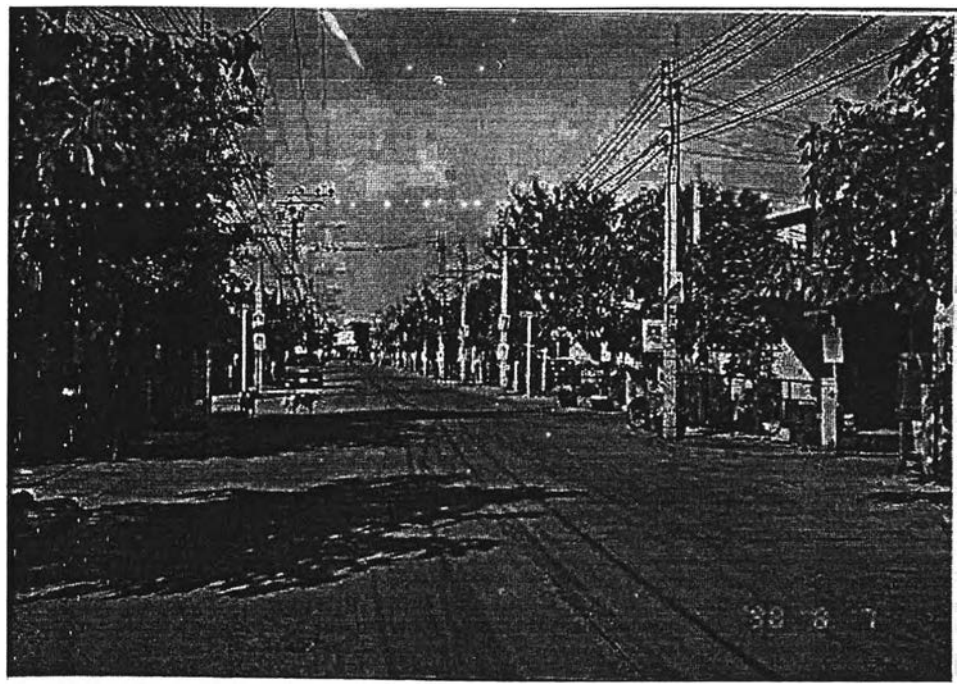


ภาพที่ 4.17 แสดงสำนักงานโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการ

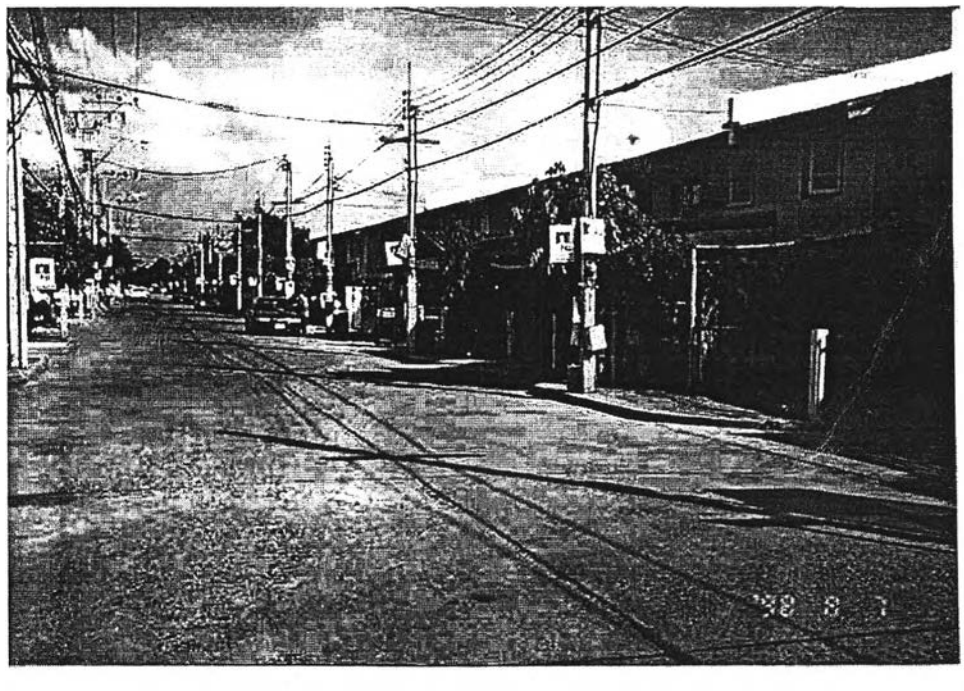
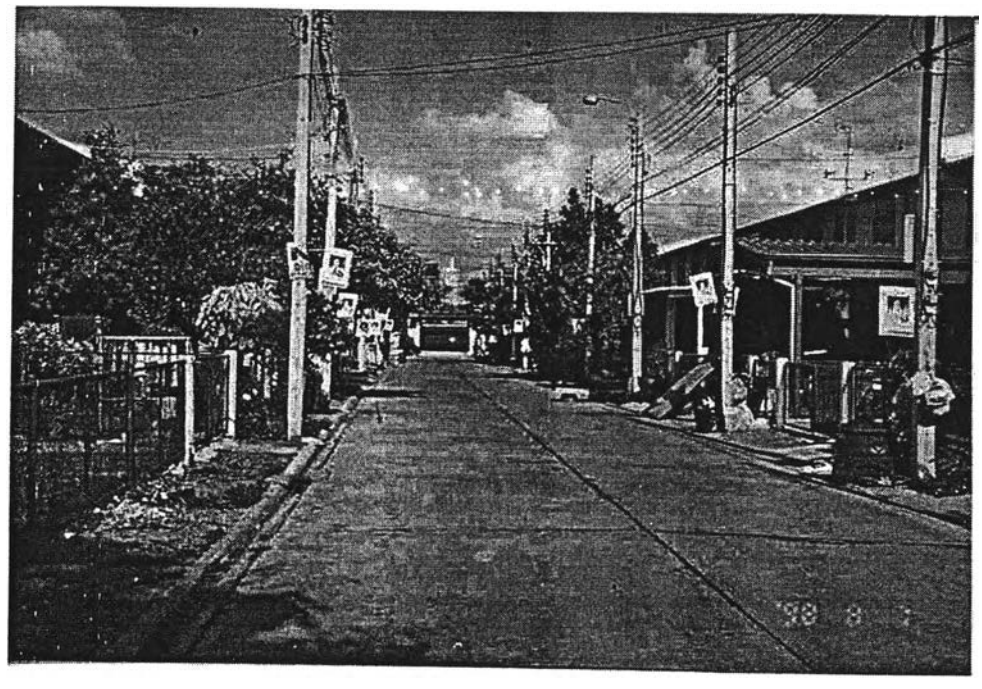


ภาพที่ 4.18 แสดงพื้นที่สีเขียว (สวนหย่อม) ภายในโครงการ

ภาพที่ 4.19 แสดงถนนหลักภายในโครงการ



ภาพที่ 4.20 แสดงระบบไฟฟ้าภายในโครงการ



ภาพที่ 4.21 แสดงถนนสายรองภายในโครงการ