

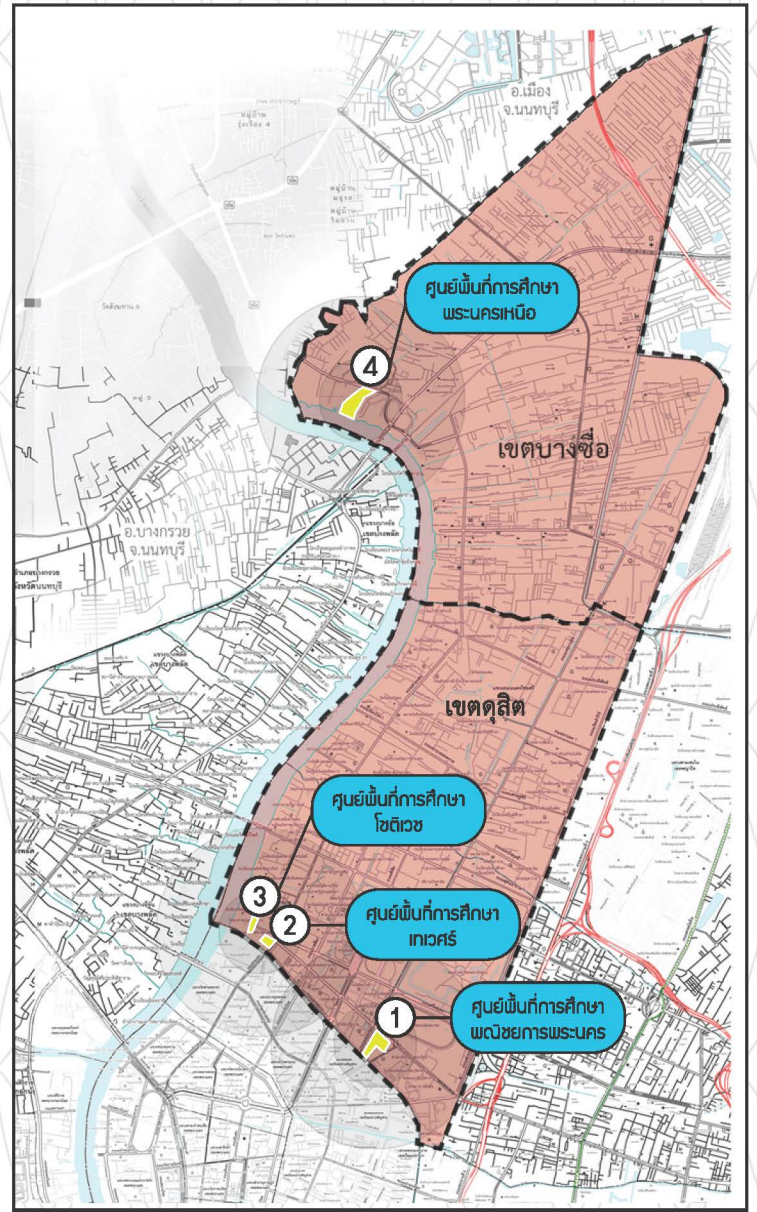
การศึกษาจัดทำผังแม่บทของ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร



บทนำ

การจัดทำผังแม่บทมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนครนี้ เป็นการวางแผนการใช้งานพื้นที่เพื่อการพัฒนาและบริหารทรัพยากรกายภาพของมหาวิทยาลัยในระยะ 10 ปี (พ.ศ. 2559-2569) เป็นผลผลิตจากกระบวนการศึกษาวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูล เริ่มจากการศึกษาทบทวนข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนามหาวิทยาลัย ปรัชญาหรือจากคณะผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องระดับต่างๆ ของมหาวิทยาลัยเกี่ยวกับวิสัยทัศน์การพัฒนามหาวิทยาลัยในอนาคต และสัมมนาจับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างข้อเสนอแนวคิดจากบุคลากรและนักศึกษา การจัดทำผังแม่บทนี้ประกอบด้วย การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบการสัญจร พื้นที่เปิดโล่ง ระบบสาธารณูปโภค และการจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่ในระยะต่างๆ

บทบาทของ 4 ศูนย์พื้นที่การศึกษา



แนวคิดการวางผังแม่บทมหาวิทยาลัย

การวางผังแม่บททั้ง 4 ศูนย์เริ่มจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้คำนึงถึง ปัจจัยหลัก 3 ส่วน ได้แก่ การใช้สอย (Function) ความสวยงาม สุนทรีย์ภาพ (Aesthetics) และคุณค่าเชิงสัญลักษณ์ (Symbolic value) พนวกกับแนวคิดดังต่อไปนี้

แนวคิดเน้นทางเดินเท้าเป็นอันดับแรก

- จำกัดการเข้าถึงด้วยรถยนต์และรถจักรยานยนต์
- จัดระบบทางเดินเท้า ขนาดทางเดิน ทางเดินมีหลังคา ทางเดินเชื่อมชั้นสอง
- สนับสนุนการเชื่อมต่อระหว่างศูนย์พื้นที่การศึกษาด้วยระบบขนส่งมหาวิทยาลัย/สาธารณะ

แนวคิดให้ความสำคัญกับพื้นที่เปิดโล่งหรือพื้นที่สีเขียว

- เพิ่มพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่สีเขียว สวนหลังคา หลังคาเขียว
- ออกแบบภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมสะท้อนอุทยานแห่งมจร
- เน้นพื้นที่กิจกรรมสำหรับนักศึกษาเพื่อการพักผ่อน กีฬา และรองรับกิจกรรมพิเศษในโอกาสต่างๆ

แนวคิดการออกแบบเพื่อคนทั้งมวล (Universal design)

- ออกแบบกายภาพ และจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการใช้งานสำหรับคนทุกกลุ่ม ทั้งผู้พิการ ผู้สูงอายุ และผู้พิการ

แนวคิดการจัดเตรียมพื้นที่รองรับการขยายตัวในอนาคต

- ปัจจุบันเป็นมหาวิทยาลัยในเมือง (City campus) การจัดเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวอนาคตสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ นโยบายขยายการศึกษาทั้งระดับปริญญาโท ปริญญาเอก การทำมาจวิจัย และการทำมาจบริการวิชาการ นอกจากนี้เป็นทั้ง การทำกิจกรรมความร่วมมือกับสมาคมวิชาชีพ/ สมาคมศิษย์เก่า การจัดกิจกรรมระดับมหาวิทยาลัย

1 ศูนย์พื้นที่การศึกษา 4 = อุทยานเรือนหอมพร
เป็นที่ตั้งเรือนหอมพรมีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ ความเป็นมา ปัจจุบันเป็นอาคารโบราณสถานเป็นที่มาของ “อุทยานเรือนหอมพร”

2 ศูนย์พื้นที่การศึกษา 3 = อุทยานเทคโนโลยีวิศวกรรมและนวัตกรรม
เป็นที่ตั้งของศูนย์สารสนเทศที่สามารถเข้าถึงมายจากทุกศูนย์ เป็นที่มาของ “อุทยานการเรียนรู้ตลอดชีวิต”

3 ศูนย์พื้นที่การศึกษา 2 = อุทยานการเรียนรู้ตลอดชีวิต
เน้นการเรียนการสอนด้านคหกรรมที่โดดเด่นมายาวนาน เป็นที่มาของ “อุทยานคหกรรมครบวงจร”

4 ศูนย์พื้นที่การศึกษา 1 = อุทยานเทคโนโลยีวิศวกรรมและนวัตกรรม
เน้นการเรียนการสอนด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยีที่โดดเด่น มายาวนานเป็นที่มาของ “อุทยานเทคโนโลยีวิศวกรรมและนวัตกรรม”

การศึกษาจัดทำผังแม่บทขอ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร



ศูนย์พื้นที่การศึกษาพลนิชการพระนคร

ข้อมูลพื้นที่ ปีพ.ศ. 2559

พื้นที่ดินรวม (19 ไร่ 57 ตารางวา)	30,628.00 ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	51,394.65 ตร.ม.
ที่ว่างรวม	16,329.39 ตร.ม.
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ไม่เกิน 6 : 1 คิดเป็นพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้สูงสุด 183,768.00 ตร.ม.)	1.68 : 1
อัตราส่วนขงที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนขงที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5)	ร้อยละ 31.77
<p>สรุป ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารยังไม่สร้างเต็มตามศักยภาพพื้นที่ คงเหลือพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้อีก 132,373.35 ตร.ม. และอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม สูงกว่าข้อกำหนดมาก ทั้งนี้เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องก่อสร้างความสูงได้ไม่เกิน 12 เมตร</p>	

ผังแม่บทศูนย์พื้นที่การศึกษา พลนิชการพระนคร ปี พ.ศ. 2569



ศักยภาพในการพัฒนา สภาพปัญหาและข้อจำกัด

ศักยภาพในการพัฒนา	สภาพปัญหาและข้อจำกัด
<p>1. การเข้าถึง สะดวกกับทางถนน ทางน้ำ (ท่าเรือนครสวรรค์ คลองพวงรุทกษม) และอนาคตมีโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง และรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน-มีนบุรี</p> <p>2. ที่ตั้ง 2.1 ศูนย์พื้นที่ศึกษาที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ เดิมเป็นที่ตั้งของวังบางลิ้มปัจจุบันเป็นที่ตั้งอนุสาวรีย์กรมหลวงชุมพร โดยอาคารและสิ่งก่อสร้างที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ได้แก่ เรือนหมอพร และ กำแพงวัง 2.2 อยู่ใกล้สถานที่ราชการสำคัญ สภาพแวดล้อมมีความสวยงาม 2.3 อยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากส่งผลให้มีธุรกิจการค้าและบริการโดยรอบพื้นที่จำนวนมาก</p> <p>3. การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยมีพื้นที่อาคารคงเหลือที่สามารถสร้างได้อีก 132,373.35 ตารางเมตร</p> <p>4. อาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคาร 1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์เป็นอาคารที่มีคุณค่าเชิงอนุรักษ์ (ควรจัดทำแผนการอนุรักษ์อาคาร)</p>	<p>1. ปัญหาข้อจำกัดในการพัฒนา มีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 12 เมตร</p> <p>2. ปัญหาอาคาร 2.1 อาคารบางหลังเสื่อมสภาพจากอายุการใช้งาน เช่น อาคาร 1 อาคาร 2 อาคาร 90 ปี 2.2 การใช้สอยพื้นที่อาคารต่ำกว่าเกณฑ์ประกาศกระทรวงศึกษาธิการ และ Architect's Data เช่น ห้องเรียนประเภทปฏิบัติการศึกษาสังคมศาสตร์ และ คณะบริหารธุรกิจสำนักงาน และคณะศิลปศาสตร์</p> <p>3. ปัญหาระบบการสัญจร 3.1 ขาดความปลอดภัยในการสัญจรทางเท้า 3.2 จำนวนที่จอดรถรวมไม่เพียงพอตามเกณฑ์สถานศึกษาและอาคารขนาดใหญ่ 3.3 อาคารขนาดใหญ่ไม่มีถนนโดยรอบตามข้อกำหนด 3.4 ขาดการเชื่อมต่อกับอาคารศูนย์ศึกษาต่อเนื่องซึ่งอยู่ภายนอกศูนย์พื้นที่ศึกษา</p> <p>4. ปัญหาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ขาดพื้นที่เปิดโล่งรองรับกิจกรรมการเรียนการสอน กิจกรรมนันทนาการและการกีฬา และขาดบรรยากาศการรับรู้การเข้าสู่มหาวิทยาลัย</p> <p>5. ปัญหาสาธารณูปโภคและการบริหารจัดการ ขาดการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคขาดระบบบำบัดน้ำเสีย</p>

หุ้่นจำลอง 3 มิติ ศูนย์พื้นที่การศึกษา พลนิชการพระนคร



สรุป

เมื่อพัฒนาตามผังแม่บท ปี พ.ศ. 2569 ประโยชน์การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงดังนี้

- พื้นที่ฐานอาคารเพิ่มขึ้น 1,350.75 ตร.ม. จากการสร้างอาคารนอกประสงค์ และอาคารเรียนรวมคณะบริหารธุรกิจทดแทนอาคารเรียนรวมเดิม
- พื้นที่ระบบสัญจร ใช้พื้นที่สัญจรเพิ่มมากขึ้น 25.00 ตร.ม. จากการเพิ่มเลนทางเดินเท้าและถนนกว้าง 6 เมตรโดยรอบใหญ่ แต่จำกัดการเข้าถึงโดยรถยนต์
- พื้นที่เปิดโล่ง มีพื้นที่ลดลง 1,350.75 ตร.ม. เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่อาคารและงานสัญจร แต่เพิ่มคุณภาพพื้นที่เปิดโล่งรองรับการทำกิจกรรมที่หลากหลายของแต่ละช่วงเวลา เปิดมุมมองเห็นหมอพรให้เป็นที่หมายทางสายตา และปิดพื้นที่ได้ทุนโล่งสร้างความเชื่อมต่อบริเวณพื้นที่

ตารางเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังแม่บทปี พ.ศ. 2559 และปี พ.ศ. 2569

ปี พ.ศ.	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ฐานอาคาร		พื้นที่ระบบสัญจร		พื้นที่เปิดโล่ง	
		ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
2559	30,628	14,298.61	46.68	6,360.00	20.77	9,969.39	32.54
2569	30,628	15,649.36	51.09	6,385.00	20.85	8,593.64	28.05
เปรียบเทียบ		เพิ่มขึ้น 1,350.75	เพิ่มขึ้น 4.41	เพิ่มขึ้น 25.00	เพิ่มขึ้น 0.08	ลดลง 1,375.75	ลดลง 4.49

การศึกษาจัดทำผังแม่บทของ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร

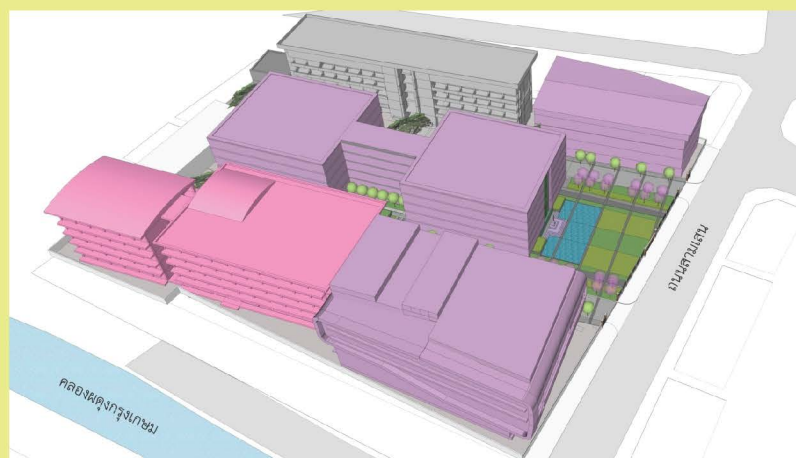


ศูนย์พื้นที่การศึกษาทเวศร์

ข้อมูลพื้นที่ ปีพ.ศ. 2559

พื้นที่ดินรวม (9 ไร่ 52 ตารางวา)	14,608.00 ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	34,367.64 ตร.ม.
ที่ว่างรวม	9,628.12 ตร.ม.
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ไม่เกิน 6 : 1 คิดเป็นพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้สูงสุด 87,648.00 ตร.ม.)	2.35 : 1
อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5)	ร้อยละ 28.01
สรุป ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารยังไม่สร้างเต็มตามศักยภาพพื้นที่ คงเหลือพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้อีก 53,280.36 ตร.ม. และอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมสูงกว่าข้อกำหนดมาก ทั้งนี้เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องก่อสร้างความสูงได้ไม่เกิน 20 เมตร	

ผังแม่บทศูนย์พื้นที่การศึกษา ทเวศร์ ปี พ.ศ. 2569



ศักยภาพในการพัฒนา สภาพปัญหาและข้อจำกัด

ศักยภาพในการพัฒนา	สภาพปัญหาและข้อจำกัด
1. การเข้าถึง เข้าถึงสะดวกทั้งทางถนน ทางน้ำ (ท่าเรือทเวศร์ แม่น้ำเจ้าพระยา) และอนาคตมีโครงการรถไฟฟ้าสาย สีม่วง ช่วงตาปูน-ราษฎร์บูรณะ	1. ปัญหาข้อจำกัดในการพัฒนา มีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 20 เมตร
2. ที่ตั้ง 2.1 ศูนย์พื้นที่ศึกษาที่มีความสำคัญเชิงประวัติศาสตร์ เดิมเป็นที่ตั้งวังเทพนิมหรือวังของกรมหลวงราชบุรี ดิเรกฤทธิ์ปัจจุบันมีอนุสาวรีย์ และศาลกรมหลวง ราชบุรีดิเรกฤทธิ์	2. ปัญหาอาคาร 2.1 อาคารบางหลังเสื่อมสภาพจากอายุการใช้ งาน เช่น อาคาร 4 2.2 อาคารบางหลังไม่ตรงตามเกณฑ์ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร ด้านความปลอดภัย เช่น บันได หนีไฟของอาคารเรียน 4 2.3 การใช้สอยพื้นที่อาคารต่ำกว่าเกณฑ์ประกาศ กระทรวงศึกษาธิการ และ Architect's Data ได้แก่ สำนักอธิการบดี คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม และ คณะเทคโนโลยีสื่อสารมวลชน
2.2 อยู่ใกล้กับพื้นที่สำคัญ เช่น หอสมุดแห่งชาติ ใกล้เคียงบริเวณย่านท่องเที่ยว และตลาดสด	3. ปัญหาระบบการสัญจร 3.1 ขาดความปลอดภัยในการสัญจรทางเท้า 3.2 จำนวนที่จอดรถรวมไม่เพียงพอตามเกณฑ์ สถานศึกษาและอาคารขนาดใหญ่
2.3 อยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากส่งผลให้มี ธุรกิจการค้าและบริการในพื้นที่จำนวนมาก	3.3 อาคารขนาดใหญ่ไม่มีถนนโดยรอบตามข้อ กำหนด
3. การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยมีพื้นที่อาคาร คงเหลือที่สามารถสร้างได้อีก 53,280.36 ตารางเมตร	4. ปัญหาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ขาดพื้นที่เปิดโล่งรองรับกิจกรรมการเรียน การสอน กิจกรรมนันทนาการและการกีฬา และ ขาดบรรยากาศการรับรู้การเข้าสู่มหาวิทยาลัย
	5. ปัญหาสาธารณูปโภคและการบริหารจัดการ ขาดการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ขาด ระบบบำบัดน้ำเสีย

หุ้่นจำลอง 3 มิติ ศูนย์พื้นที่การศึกษา ทเวศร์



สรุป

เมื่อพัฒนาตามผังแม่บท ปี พ.ศ. 2569 ประโยชน์การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงดังนี้

- พื้นที่ฐานอาคาร เพิ่มขึ้น 2,397.32 ตร.ม. จากการสร้างอาคารนอกประสงค์ 2 กตแทนอาคาร 1 อาคาร D-Hall และอาคาร 4
- พื้นที่ระบบสัญจร ลดลง 341.80 ตร.ม.
- พื้นที่เปิดโล่ง ลดลง 2,055.32 ตร.ม. เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่อาคาร แต่เพิ่มคุณภาพพื้นที่ที่ปิดโล่งรองรับ
การทำกิจกรรมที่หลากหลายของแต่ละช่วงเวลา เปิดมุมมองสู่อาคารนอกประสงค์ 2 ให้เป็นที่หมายทางสายตา
และเปิดพื้นที่ที่ติดกุนั้สร้างริ้วความเชื่อมต่อบหว่างพื้นที่

ตารางเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังแม่บทปี พ.ศ. 2559
และปี พ.ศ. 2569

ปี พ.ศ.	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ฐานอาคาร		พื้นที่ระบบสัญจร		พื้นที่เปิดโล่ง	
		ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
2559	14,608	4,979.88	34.09	3,196.80	21.88	6,431.32	44.03
2569	14,608	7,377.20	50.50	2,855.00	19.54	4,376.00	29.96
เปรียบเทียบ		เพิ่มขึ้น 2,397.32	เพิ่มขึ้น 16.41	ลดลง 341.80	ลดลง 2.34	ลดลง 2,055.32	ลดลง 14.07

การศึกษาจัดทำผังแม่บทของ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร

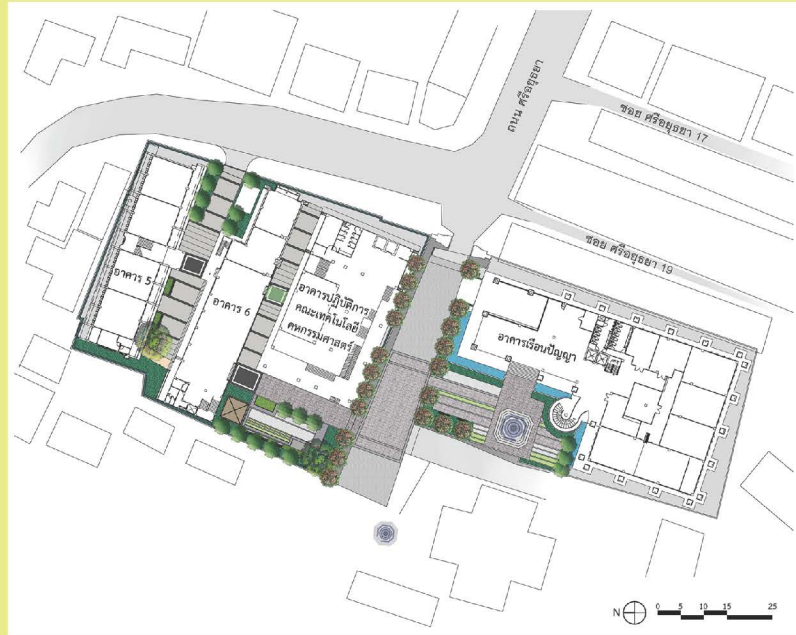


ศูนย์พื้นที่การศึกษาโชติเวช

ข้อมูลพื้นที่ ปีพ.ศ. 2559

พื้นที่ดินรวม (3 ไร่ 3 งาน 61 ตารางวา)	6,244.00 ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	18,926.59 ตร.ม.
ที่ว่างรวม	9,969.39 ตร.ม.
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ไม่เกิน 6 : 1 คิดเป็นพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้สูงสุด 37,464.00 ตร.ม.)	3.03 : 1
อัตราส่วนขอมที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนขอมที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5)	ร้อยละ 13.84
<p>สรุป ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารยังไม่สร้างเต็มตามศักยภาพพื้นที่ คงเหลือพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้อีก 18,537.41 ตร.ม. และอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม สูงกว่าข้อกำหนดมาก ทั้งนี้เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องก่อสร้างความสูงได้ไม่เกิน 10 เมตร</p>	

ผังแม่บทศูนย์พื้นที่การศึกษา โชติเวช ปี พ.ศ. 2569



ศักยภาพในการพัฒนา สภาพปัญหาและข้อจำกัด

ศักยภาพในการพัฒนา	สภาพปัญหาและข้อจำกัด
<p>1. การเข้าถึง การเข้าถึงสะดวกทั้งทางถนน ทางน้ำ (ท่าเรือเทวศร์ แม่น้ำเจ้าพระยา ท่าเรือตลาดเทวราช คลองพญา กรุงเกษม) และอนาคตมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่ง มวลชน ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีม่วงช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ</p> <p>2. ที่ตั้ง 2.1 อยู่ในเขตวัด 2.2 บริเวณใกล้เคียงเป็นย่านท่องเที่ยวและตลาดสด อยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากส่งผลให้มีธุรกิจ การค้า และบริการในพื้นที่จำนวนมาก</p>	<p>1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ดินเป็นการเช่าพื้นที่จากกรมการศาสนาการพัฒนา ในพื้นที่ไม่สามารถดำเนินการได้ทันที และมีข้อจำกัด ในเรื่องความสูงอาคารไม่เกิน 10 เมตร</p> <p>2. ปัญหาอาคาร 2.1 อาคารบางหลังเสื่อมสภาพจากอายุการใช้ งาน เช่น อาคารเรียน 5 และ 6 2.2 การใช้สอยพื้นที่อาคารต่ำกว่าเกณฑ์ประกาศ กระทรวงศึกษาธิการ และ Architect's Data เช่น สำนักงาน ห้องเรียนประเภทบรรยาย โรงอาหาร ทางสัญจรและบรี การของคณะเทคโนโลยี คหกรรมศาสตร์ และสำนักงาน ห้องเรียนประเภท บรรยาย ห้องประชุม และโรงอาหารของคณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์</p> <p>3. ปัญหาระบบการสัญจร 3.1 ขาดความปลอดภัยในการสัญจรทางเท้า 3.2 จำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอตามเกณฑ์ สถานศึกษาและอาคารขนาดใหญ่ 3.3 อาคารขนาดใหญ่ไม่มีถนนโดยรอบตามข้อ กำหนด</p> <p>4. ปัญหาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ขาดพื้นที่เปิดโล่งรองรับกิจกรรมการเรียน การสอน กิจกรรมนันทนาการ ขาดบรรยากาศ การรับรู้ การเข้าสู่มหาวิทยาลัยขาดจุดหมายตา ทางเข้าออกหลักมหาวิทยาลัย</p> <p>5. ปัญหาสาธารณูปโภคและการบริหารจัดการ ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย ไม่มีระบบจัดการขยะ ที่มีขีด ค่าแห่งที่ทิ้งถังเก็บขยะความปลอดภัย</p>

หุ้่นจำลอง 3 มิติ ศูนย์พื้นที่การศึกษา โชติเวช



สรุป

เมื่อพัฒนาตามผังแม่บท ปี พ.ศ. 2569 ประโยชน์การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงดังนี้

- พื้นที่ฐานอาคารลดลง 4,519.79 ตร.ม. จากการรื้อถอนอาคารขนาดเล็กและสร้างอาคารขนาดใหญ่เบี่ยงทดแทน
- พื้นที่ระบบสัญจร เพิ่มขึ้น 2,126.77 ตร.ม. จากการปรับปรุงระบบสัญจร เช่นถนนที่มากขึ้นและเพิ่มถนน
ฉุกเฉินรอบอาคารขนาดใหญ่
- พื้นที่เปิดโล่ง เพิ่มขึ้น 2,392.64 ตร.ม. จากการรื้อถอนอาคารขนาดเล็กและสร้างอาคารขนาดใหญ่
เบี่ยงทดแทน และจัดรูปแบบพื้นที่เปิดโล่งใหม่เป็นการรองรับกิจกรรมที่หลากหลายของแต่ละช่วงเวลาเพิ่มพื้นที่
สีเขียว จำกัดการใช้ลานเปิดมุมมองสู่อาคารพิพิธภัณฑ์ และอาคารใหม่เปิดพื้นที่ที่ใต้ถุนสร้างความปลอดภัย
ระหว่างพื้นที่

ตารางเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังแม่บทปี พ.ศ. 2559
และปี พ.ศ. 2569

ปี พ.ศ.	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ฐานอาคาร		พื้นที่ระบบสัญจร		พื้นที่เปิดโล่ง	
		ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
2559	37,920	14,771.41	38.95	11,788.23	31.09	11,360.36	29.95
2569	37,920	10,251.62	27.03	13,915.00	36.70	13,753.00	36.27
เปรียบเทียบ		ลดลง 4,519.79	ลดลง 11.92	เพิ่มขึ้น 2,126.77	เพิ่มขึ้น 5.61	เพิ่มขึ้น 2,392.64	เพิ่มขึ้น 6.32

การศึกษาจัดทำผังแม่บทของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร



ศูนย์พื้นที่การศึกษาพระนครเหนือ

ข้อมูลพื้นที่ ปีพ.ศ. 2559

พื้นที่ดินรวม (23 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา)	37,920.00 ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	68,255.55 ตร.ม.
ที่ว่างรวม	23,148.59 ตร.ม.
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ไม่เกิน 6 : 1 คิดเป็นพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้สูงสุด 227,520.00 ตร.ม.)	1.80 : 1
อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.) (กฎหมายกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5)	ร้อยละ 33.91
สรุป ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารยังไม่สร้างเต็มตามศักยภาพพื้นที่ คงเหลือพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้อีก 159,264.45 ตร.ม. และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม สูงกว่าข้อกำหนดมาก	

ผังแม่บทศูนย์พื้นที่การศึกษาพระนครเหนือ ปี พ.ศ. 2569



ศักยภาพในการพัฒนา สภาพปัญหาและข้อจำกัด

ศักยภาพในการพัฒนา	สภาพปัญหาและข้อจำกัด
<p>1. การเข้าถึง</p> <p>การเข้าถึงสะดวกด้วยถนนคนเดิน และอนาคตมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ได้แก่ รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อนช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน</p> <p>2. ที่ตั้ง</p> <p>ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากส่งผลให้มีธุรกิจการค้าและบริการในพื้นที่จำนวนมาก</p> <p>3. การใช้ประโยชน์ที่ดิน</p> <p>ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยสามารถดำเนินการใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่ (ไม่กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.))</p>	<p>1. ปัญหาขาดการเชื่อมต่อกับส่วนกลางมหาวิทยาลัย</p> <p>2. ปัญหาอาคาร</p> <p>2.1 สภาพทรุดโทรมมาก ได้แก่ บ้านพักริมน้ำและอาคารอิเล็กทรอนิกส์</p> <p>2.2 ระบบป้องกันอัคคีภัยไม่สมบูรณ์ ได้แก่ อาคารอำนวยการ อาคารอนุสรณ์ 40 ปี อาคารกิจการนักศึกษา</p> <p>2.3 การใช้สอยพื้นที่อาคารต่ำกว่าเกณฑ์ประกาศกระทรวงศึกษาธิการ และ Architect's Data ได้แก่ โรงอาหารคณะวิศวกรรมศาสตร์ และสำนักงานโรงอาหาร งานสีจูนและบริการคณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี</p> <p>3. ปัญหากระบวนการสีจูน</p> <p>ถนนบางช่วงมีพื้นที่ต่ำกว่าบริเวณรอบข้างค่อนข้างมาก ทำให้มีน้ำท่วมขัง ระบายน้ำไม่ทัน</p> <p>4. ปัญหาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร</p> <p>ขาดพื้นที่เปิดโล่งรองรับกิจกรรมการเรียนการสอน กิจกรรมนันทนาการและการกีฬา ขาดบรรยากาศการรับรู้การเข้าสู่มหาวิทยาลัย</p> <p>5. ปัญหาสาธารณูปโภคและการบริหารจัดการ</p> <p>ขาดการบริหารจัดการสาธารณูปโภค ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย ไม่มีระบบจัดการขยะ</p>

หุ้่นจำลอง 3 มิติ ศูนย์พื้นที่การศึกษาพระนครเหนือ



สรุป

เมื่อพัฒนาตามผังแม่บท ปี พ.ศ. 2569 ประโยชน์การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงดังนี้

- พื้นที่ฐานอาคาร ลดลง 4,519.79 ตร.ม.จากการรื้อถอนอาคารขนาดเล็กและสร้างอาคารขนาดใหญ่แนวตั้งทดแทน
- พื้นที่ระบบสีจูน เพิ่มขึ้น 2,126.77 ตร.ม. จากการปรับปรุงระบบสีจูน เป็นทาวเวอร์มากขึ้นและเพิ่มถนนอุโมงค์รอบอาคารขนาดใหญ่
- พื้นที่เปิดโล่ง เพิ่มขึ้น 2,392.64 ตร.ม. จากการรื้อถอนอาคารขนาดเล็กและสร้างอาคารขนาดใหญ่แนวตั้งทดแทน และจัดรูปแบบพื้นที่เปิดโล่งใหม่เน้นการรองรับกิจกรรมที่หลากหลายของแต่ละช่วงเวลาเพิ่มพื้นที่สีเขียว จำกัดการใช้ลานเปิดมุมมองสู่อาคารพิพิธภัณฑ์ และอาคารใหม่เปิดพื้นที่ใต้ถุนโล่งสร้างความเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่

ตารางเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังแม่บทปี พ.ศ. 2559 และปี พ.ศ. 2569

ปี พ.ศ.	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ฐานอาคาร		พื้นที่ระบบสีจูน		พื้นที่เปิดโล่ง	
		ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
2559	37,920	14,771.41	38.95	11,788.23	31.09	11,360.36	29.95
2569	37,920	10,251.62	27.03	13,915.00	36.70	13,753.00	36.27
เปรียบเทียบ		ลดลง 1202.82	ลดลง 11.92	เพิ่มขึ้น 2,126.77	เพิ่มขึ้น 5.61	เพิ่มขึ้น 2,392.64	เพิ่มขึ้น 6.32