

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชน เมืองพิษณุโลก

จากการศึกษาในบทต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ทำให้ทราบถึงบทบาทและสภาพของชุมชน ตลอดจนปัญหาและแนวโน้มในอนาคต สำหรับการศึกษานี้จะเป็นการนำเอาความรู้และผลจากการวิเคราะห์ในส่วนต่าง ๆ มาพิจารณา เพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลกที่สนองตอบต่อบทบาทและหน้าที่ ตลอดจนสภาพของชุมชน รวมทั้งแก้ไขและป้องกันปัญหา และรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

โดยทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของที่ตั้ง (Location) ในกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อประกอบกับแนวความคิดโครงสร้างของเมือง (Urban Structure) ในการจัดทำเป็นผังโครงสร้าง (Structure Plan) ที่ชี้ให้เห็นถึงกรอบหรือแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของชุมชน เพื่อจัดทำเป็นผังแม่บท (Master Plan) พร้อมข้อเสนอแนะและมาตรการในการปฏิบัติ เพื่อให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์หรือแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะเอาไว้ โดยมีรายละเอียดในขั้นตอนการศึกษาดังนี้

การกำหนดทางเลือกของผังโครงสร้าง

1. ที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดิน

เป็นการพิจารณา เพื่อหาความเป็นไปได้ในการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจาก

1. บทบาทของชุมชน เมืองพิษณุโลก
2. สภาพการใช้ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ และแนวโน้มที่จะเกิดขึ้น
3. ความต้องการพื้นที่ของแต่ละกิจกรรมในอนาคต

4. แนวความคิด เกี่ยวกับที่ตั้งของกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ
5. สักยภาพของพื้นที่ตามประเภทการใช้ที่ดินหลัก และพื้นที่สำหรับรองรับการ

ขยายตัวของชุมชน

จากแนวทางทั้ง 5 ประการข้างต้นนี้ สามารถกำหนดที่ตั้งที่เป็นไปได้ในแต่ละประเภทการใช้ที่ดินสำหรับนำไปจัดทำผังโครงสร้าง (Structure plan) ดังนี้

ก. พาณิชยกรรม

1. รวมตัวกัน เป็นย่านพาณิชยกรรม

ใจกลาง เมืองด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำ
น่านในบริเวณหน้าสถานีรถไฟ และมี
การขยายตัวตามแนวโน้มการขยายตัว
ของชุมชน ขึ้นมาทางคอนเทนีโอใน
หน่วยที่ 1 ข้ามทางรถไฟมาทางด้าน
ทิศตะวันออกในหน่วยที่ 5 และลงมา
ทางคอนไดโนหน่วยที่ 3 และ 4



2. กระจายตัวออกจากย่าน

พาณิชยกรรมใจกลาง เมือง ไปตามแนว
ถนนสายหลักของชุมชน ได้แก่
ถนนบรมไตรโลกนารถ เอกาทศรัฏ
พระองค์ดำ ราเมศวร สิงห์วัฒน์
รวมทั้งถนนวังจันทร์ ด้านใต้ของ
วิทยาลัยครูทิบูลสงคราม และ
ถนนสนามบิน





3. กระจายตัวออกเป็นย่านพาณิชย์กรรม
ใน 3 ระดับ ดังนี้

ก) ย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง
อยู่ในบริเวณที่เป็นย่านการค้าเดิมอยู่แล้ว
บริเวณหน้าสถานีรถไฟ ในหน่วยที่ 2, 3
และ 5

ข) ย่านพาณิชย์กรรมขนาดรอง
อยู่ในบริเวณที่ปัจจุบัน เป็นย่านการค้าอยู่แล้ว
คือ ด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำ บริเวณ
สี่แยกบ้านคลอง

ค) ย่านพาณิชย์กรรมละแวกบ้าน
อยู่ในบริเวณที่เป็นทางแยกซึ่งมีร้านค้าอยู่
บ้างแล้ว ได้แก่ บริเวณสามแยกหัวรอ
สามแยกถนนบรมไตรโลกนาถ ศูนย์การค้า
พิกุลโลกรามา และทางด้านของวิทยาลัยครู
โดยมีข่ายการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ใน
รัศมี 1.6 กม. หรือใช้เวลาเดิน 10 นาที
(De Chaira Koppelman 1975: 265)



4. มีศูนย์กลางหลักอยู่บริเวณใจ
กลางเมืองเหมือนแบบที่ 1 แต่มี
ศูนย์การค้าระดับย่อยที่ให้บริการพื้นที่ที่อยู่
ไกลชุมชนคล้ายแบบที่ 3 ในบริเวณ
สามแยกหัวรอทางตอนเหนือ สามแยก
ถนนบรมไตรโลกนาถทางตอนใต้ และ
บริเวณสี่แยกบ้านคลอง

ข. ที่อยู่อาศัย



1. มีการรวมตัวกันอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน มีแกนอยู่ในบริเวณสถานีรถไฟ แล้วค่อยกระจายความหนาแน่นของประชากรออกไปในบริเวณโดยรอบ บริเวณที่มีความหนาแน่นมาก (รวมพาณิชย์กรรม) จะอยู่ในหน่วยที่ 2, 3, 4 และ 5 ส่วนพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะอยู่ในบริเวณหน่วยที่ 1, 6, 7, 8, 9, 11 และ 12 ด้านฝั่งตะวันออก ส่วนด้านฝั่งตะวันตกในบริเวณหน่วยที่ 14, 15 และ 16 สำหรับบริเวณพื้นที่อื่น ๆ จะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



2. มีลักษณะใกล้เคียงกับ 1 แต่มีการกระจายตัวออกไปตามแนวยาวของถนนเอกาทศรถทางคอนเทมโป ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ทางตะวันออกและตะวันตก และถนนบรมไตรโลกนาถทางตอนใต้ ความหนาแน่นยังคงมีมากในบริเวณศูนย์กลางแล้วค่อยกระจายความหนาแน่นประชากรออกไปตามแนวถนนหลัก โดยเฉพาะด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำ



ค. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

1. แบ่งออกเป็น 2 บริเวณ คือ
บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12
ดอนพิกุลโลก-ทลิ่งสัก สำหรับอุตสาหกรรม
บริการและคลังสินค้า และทางทิศตะวันตก-
เฉียงใต้ของชุมชน ระหว่างทางหลวง
แผ่นดินหมายเลข 117 พิกุลโลก-บางระกำ
มาถึงริมแม่น้ำฝั่งตะวันตก เพื่อให้เป็น
คลังสินค้าและอุตสาหกรรมขนาดย่อม



2. แบ่งออกเป็น 2 บริเวณ คือ
บริเวณจากริมแม่น้ำฝั่งตะวันออกมายังทาง
หลวงจังหวัดหมายเลข 1058 เพื่อเป็น
อุตสาหกรรมขนาดย่อมและคลังสินค้า
และในบริเวณตอนใต้ของสถานีรถไฟ เพื่อ
เป็นอุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า
เนื่องจากชุมชนมีบทบาท เป็นศูนย์กลาง
การขนส่งสินค้าทางรถไฟ



3. แบ่งออกเป็น 3 บริเวณ คือ
บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12
ดอนพิกุลโลก-ทลิ่งสัก และด้านฝั่งตะวันตก
ของแม่น้ำ บริเวณสามแยกบ้านคลอง
เพื่อ เป็นอุตสาหกรรมบริการ บริเวณ
สุดท้าย คือ ตามแนวทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข 117 ตัดกับทางหลวงจังหวัด
หมายเลข 1058 ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้
ของชุมชน เพื่อ เป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อม
และคลังสินค้า



ง. สถาบันบริการ

1. อยู่ทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน
ในบริเวณทางคอนเทนีโอ-ไคของถนนสิงหวัฒน์
โดยกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการราชการ
ในเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่

2. ยังคงรวมกันอยู่ทางด้านฝั่งตะวันตก
ของแม่น้ำ แต่จะมีบางส่วนกระจายอยู่
ทั่วไปใน เขตชุมชน

จ. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

บริเวณที่ควรพัฒนาเป็นสถานที่พักผ่อน
หย่อนใจ นอกจากสนามกีฬาจังหวัดที่อยู่
ทางเหนือของชุมชน มีดังนี้

1. บริเวณหัดหสถานเปิด คำบาล
อรัญญิกติดกับเขตเทศบาล เป็นบริเวณกว้าง
และมีหนองน้ำ โดย เป็น Semi-Passive
ในลักษณะสวนพักผ่อน รุ่งออกกำลังกาย
และสามารถเล่นกีฬาทางน้ำได้

2. สนามหน้าที่ทำการอำเภอ ซึ่งมี
พื้นที่ไม่กว้างนัก ควรกำหนดให้เป็น
Active ในลักษณะของสนามเด็กเล่น

3. ริมฝั่งแม่น้ำน่านทั้งสองฝั่ง ให้เป็น Passive ในลักษณะที่เปิดเป็นที่โล่ง หรือสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และรักษาไว้ซึ่งทัศนียภาพริมแม่น้ำ ตลอดแนว เขต เทศบาล

4. คูเมืองเก่าหลังวิทยาลัยครู ให้เป็น Passive ในลักษณะของ สวนพักผ่อนริมน้ำ

5. สนามกีฬาจังหวัด บริเวณวัดบ่อ ทวีรอ ทางด้านทิศเหนือของชุมชน กำหนดให้เป็น Active

2. ทางเลือกของผังโครงสร้าง

เมื่อทราบถึงที่ตั้งคามประเภทการใช้ที่ดินแล้ว สามารถนำมาจัดทำเป็นทางเลือก (Alternative) ต่าง ๆ โดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ผสมผสาน เข้าด้วยกัน ตามแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้ง และแนวความคิดเกี่ยวกับผังโครงสร้าง ของเมือง ซึ่งสามารถกำหนดทางเลือกของผังโครงสร้าง (Structure plan) สำหรับ ชุมชนเมืองพิษณุโลกได้ 4 รูปแบบ (ดูแผนที่ 8.1 ประกอบ) คือ

ก. รูปแบบศูนย์เดี่ยว (Mono-Centric)

1) แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่นำมาใช้ในการกำหนดทางเลือกนี้ คือ Concentric Zone Model ของ Ernest W. Burgess โดยจุดศูนย์กลางของชุมชนอยู่บริเวณศูนย์กลางด้านหน้าสถานี- รถไฟพิษณุโลก ที่อยู่อาศัยและกิจกรรมอื่น ๆ กระจายตัวอยู่โดยรอบ ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับ รูปแบบโครงสร้างของ เมืองมีดังนี้

1. ย่านพาณิชยกรรมมี เพียงแห่งเดียวและ เป็นศูนย์กลางของชุมชน
2. กิจกรรมทาง เศรษฐกิจและประ เภทของการใช้ที่ดินในชุมชนนั้น

มีความสัมพันธ์กับการประหยัดจากภายนอก (External Economic) จากการบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ สำหรับชุมชน สามารถจัดได้สะดวกและราคาถูก สำหรับบริ เวณที่ประชากรอยู่ร่วมกัน เป็นกลุ่มมากกว่าบริ เวณที่ประชากรอยู่อาศัยอย่างกระจัด กระจาย

3. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัย จะมีความหนาแน่นลดหลั่น กันไปจากศูนย์กลางภายในชุมชน กล่าวคือ ทั้งภายในศูนย์กลางและรอบ ๆ จะมีการใช้ที่ดิน เพื่อ อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และไกลจากศูนย์กลางก็จะเป็น เขตที่อยู่อาศัยปานกลาง และหนาแน่นน้อย ตามลำดับ ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะทาง เป็นสำคัญ

4. เส้นทางคมนาคมสายหลักจะมีลักษณะที่มุ่ง เข้าหาศูนย์กลางภายใน ชุมชน

5. จุดสาทรกรรม เกี่ยวกับการบริการซึ่งมีขนาดเล็กอยู่ในชุมชน ส่วน จุดสาทรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการ เกษตรที่มีขนาดใหญ่อยู่รอบนอกชุมชน ซึ่งสะดวกต่อการขนส่ง

6. ที่ว่าง (open space) ภายใน เขตเมืองขึ้นในน้อยมาก เนื่องจากราคาที่ดินสูง ดังนั้นที่ว่างโดยมากจะอยู่ใน เขตที่อยู่อาศัยปานกลางและหนาแน่นน้อย

7. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคาร จะหนาแน่นมากในศูนย์กลาง ชุมชน เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง และราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดประ เภทกิจกรรมการใช้ที่ดิน

8. การกำหนดขอบ เขตการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ และพื้นที่สี เขียวรอบชุมชน

2) การใช้ที่ดิน

พิจารณาจากการใช้ที่ดินประ เภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : เขตศูนย์กลางการค้าของชุมชนมี เพียงแห่งเดียว ด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน บริ เวณหน้าสถานีรถไฟพิษณุโลก รวมทั้งพื้นที่ที่ขยายตัวข้าม เส้นทางรถไฟมาทางด้านทิศตะวันออก ในบริ เวณดังกล่าวนี้รวมที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากด้วย

2. **ที่อยู่อาศัย** : ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายตัวอยู่โดยรอบ บริเวณพาณิชยกรรมใน เขต เทศบาล แล้วขยายตัวลงมาทางตอนใต้บริเวณถนนบรมไตรโลกนารถ และถนนวิสุทธิกษัตริย์ และบริเวณทางด้านทิศตะวันออกของทางรถไฟ ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จะกระจายตัวออกมา โดยเฉพาะบริเวณทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน

3. **อุตสาหกรรมและคลังสินค้า** : อยู่ 2 บริเวณ คือ ในชุมชนบริเวณ ทางตอนใต้ของสถานีรถไฟ ตามแนวขนาบระหว่างทางรถไฟกับถนนวิสุทธิกษัตริย์ เพื่อ เป็นอุตสาหกรรม บริการและคลังสินค้า เนื่องจากชุมชนมีบทบาท เป็นศูนย์กลางการขนส่งทางรถไฟ และบริเวณทาง ทิศตะวันออกของชุมชน เมือง ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ตอนพิษณุโลก-หล่มสัก เพื่อ เป็น อุตสาหกรรมขนาดย่อมและคลังสินค้า

4. **สถานีราชการ** : รวมตัวกันอยู่บริเวณด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน ทางด้านคอน เหนือ-ใต้ของถนนสิงหวัฒน์ โดยจัดตั้ง เป็นศูนย์กลางทางราชการ

5. **สถานพักผ่อนหย่อนใจ** : แยกอยู่ 2 บริเวณ คือ บริเวณวัดสถาน เปิด คำบลอรัญญิกติดกับ เขต เทศบาล และบริเวณทุ่งทะเลแก้วบางส่วนให้ เป็นสวนสาธารณะ

3) ระบบการคมนาคมและขนส่ง

สร้างสะพานข้ามแม่น้ำน่าน เพิ่มอีกสองแห่งคือ บริเวณปลายถนนน เรศวร ซึ่งเป็นบริเวณ ย่านใจกลาง เมือง และบริเวณวัดจันทร์ตะวันออก เพื่อ เชื่อมโยงสองฝั่งแม่น้ำทั้งสองฝั่ง เข้าด้วยกัน รวมทั้งตัดถนน เชื่อมกับถนน เอกาทศรฐและถนนบรมไตรโลกนารถ ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่ เชื่อม ต่อกับย่านการค้าของชุมชน และตัดถนน เพื่อ เปิดพื้นที่ในบริเวณที่อยู่อาศัยทาง เดียวคอน เหนือ คอนใต้และฝั่งตะวันตกของชุมชน

4) ข้อดีและข้อเสีย

ในทางเลือกโครงสร้างของเมืองแบบ Mono-Centric มีข้อดี-ข้อเสีย เมื่อพิจารณา โดยส่วนรวมได้ดังนี้

ข้อดี

1. ทำให้มีการใช้ที่ดินใจกลางเมืองกลาง เมืองศูนย์กลาง โดยเฉพาะย่านธุรกิจการค้า
ใจกลางเมือง
2. ทำให้มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดิน เป็นสัดส่วน ไม่สับสน ซึ่งจะทำให้ย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในลักษณะผสม (Mix) แยกออกจากกันอย่างชัดเจน
3. ทำให้มีการประหยัดจากการรวมตัว (Agglomeration) เนื่องจากมีการประหยัดทางด้านขนาด (Economic of Scale)
4. ทำให้การจัดบริการทางด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น สามารถให้บริการทั้งย่านการค้าและที่อยู่อาศัยได้อย่างเต็มที่
5. การมีศูนย์กลางเดี่ยวนี้ เปรียบเสมือนตัวควบคุมการขยายตัว (Buffer) ในตัวเอง
6. การกำหนดย่านอุตสาหกรรมให้รวมอยู่ในพื้นที่กลุ่มเดียวกัน ในทำเลที่เหมาะสมจะทำให้
 - 6.1 มีความสะดวกในการควบคุมการจัดระบบน้ำเสียของโรงงาน-อุตสาหกรรม
 - 6.2 สามารถควบคุมสภาพแวดล้อมที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม เพราะโรงงานตั้งอยู่ในตำแหน่งและทิศทางที่เหมาะสม

ข้อเสีย

1. ทำให้เกิดความคับคั่งของการจราจร (Traffic Jam) และความสับสนของยานพาหนะหลายประเภท ยิ่งทำให้สภาพการจราจรมีปัญหามากยิ่งขึ้น
2. เกิดความไม่เสมอภาค (Inequality) ภายในระบบชุมชน กล่าวคือ ความเจริญและการขยายตัวจะเกิดทางด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่านมากกว่าด้านฝั่งตะวันตก
3. เกิดปัญหาสภาวะแวดล้อมภายในเมือง โดยเฉพาะบริเวณที่ย่านธุรกิจการค้ากระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่น

ข. รูปแบบแนวแกน (Sectorial or Ribbon development)

1) แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่ใช้ในการกำหนดทางเลือกนี้คือ Sectorial Model ของ Homer Hoyt โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่บริเวณย่านธุรกิจการค้าเดิม แล้วเริ่มขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก และลักษณะทางกายภาพของเมืองซึ่งมีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของชุมชน ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองมีดังนี้

1. ย่านพาณิชยกรรมยังคงอยู่ที่เดิม มีการขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม
2. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีราคาแพงในบริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม และที่อยู่อาศัยราคาถูกลงจะอยู่ไกลจากเส้นทางคมนาคม
3. การขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับประเภทของการค้า เช่น ศูนย์การค้า ธนาคาร หรือสถานีขนส่ง รวมทั้งสถาบันราชการ และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
4. ระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เป็นไปตามแนวเส้นทางคมนาคม เป็นสำคัญ
5. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะมีความหนาแน่นมากตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม และจะมีความแตกต่างกันของการใช้ที่ดินระหว่างพื้นที่ที่อยู่สองข้างทางคมนาคมกับพื้นที่ที่อยู่ด้านหลังเส้นทางคมนาคม
6. ราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับโครงข่ายของเส้นทางคมนาคมและการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค
7. เขตอุตสาหกรรมทั้งภายในและภายนอกชุมชนนั้นจะมีความเกี่ยวข้องกับเส้นทางคมนาคม เป็นสำคัญ
8. ที่ว่าง (open space) จะอยู่ในเขตที่มีระบบโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการอยู่น้อย
9. การกำหนดขอบเขตของชุมชน ขึ้นอยู่กับการกำหนดแนวของเส้นทางคมนาคม และสภาพทางกายภาพ

๒) การใช้ที่ดิน

พิจารณาจากการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : อยู่ในบริเวณย่านการค้าเดิม บริเวณหน้าสถานีรถไฟพินิจโลก และมีการขยายตัวไปตามแนวถนนบรมไตรโลกนารถ ถนนเอกาทศรถ ถนนพระองค์ดำ ถนนราเมศวร และถนนสิงหวัฒน์ ในบริเวณดังกล่าวนี้รวมที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากด้วย

2. ที่อยู่อาศัย : โดยทั่วไปจะอยู่ถัดจากพาณิชยกรรมตามสองข้างของเส้นทางคมนาคมที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะอยู่ในเขตเทศบาล ทางตอนเหนือของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ตามแนวถนน เอกาทศรถ ทางตอนใต้ตามแนวถนนวิสุทธิกษัตริย์ ถนนบรมไตรโลกนารถ ถนนสิงหวัฒน์ และถนนพินิจโลก-วังทอง ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จะกระจายตัวออกมาตามแนวถนน

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า : อยู่ใน 3 บริเวณ โดยขยายตัวไปตามแนวถนนหลักคือ ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ของทั้งสองฝั่งถนน บริเวณสามแยกท่าแพ และบริเวณสามแยกบ้านคลอง เพื่อเป็นอุตสาหกรรมบริการ ส่วนบริเวณสุดท้ายคือ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 117 ตัดกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1058 เพื่อเป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อมและคลังสินค้า

4. สถาบันราชการ : กระจายตัวอยู่ทั่วไปของชุมชน โดยเฉพาะตามแนวถนนหลัก

5. สถานพักผ่อนหย่อนใจ : อยู่ใน 4 บริเวณ คือ สนามกีฬาจังหวัด พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำน่านทั้ง 2 ฝั่ง สนามหน้าที่ทำการอำเภอ เมืองและคูเมืองด้านหลังวิทยาลัยครู

๓) ระบบการคมนาคมและขนส่ง

ไม่มีการสร้างสะพานใหม่ เพื่อเชื่อมโยงสองฝั่งแม่น้ำ โดยทั่วไปแล้วใช้เส้นทางที่มีอยู่เดิมซึ่งที่กิจกรรมต่าง ๆ กระจายตัวออกไป แต่ยังคงมีการตัดถนน เพื่อเปิดพื้นที่ในบริเวณที่อยู่อาศัยทางด้านตอนเหนือและตอนใต้ของชุมชน

4) ข้อดีและข้อเสีย

ในทางเลือกโครงสร้างของเมืองแบบ Ribbon Development มีผลดี-ผลเสีย เมื่อพิจารณาโดยส่วนรวมได้ดังนี้

ข้อดี

1. ประหยัดในการลงทุนทางด้านเส้นทางคมนาคม คือ ไม่ต้องปรับปรุงโครงข่ายถนนภายในเมือง เพราะใช้โครงสร้างถนนเดิม เขตพาณิชย์กรรมจะยึดตามสองฝั่งถนนสายสำคัญเป็นหลัก
2. ทำให้เกิดมีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรมสูง เนื่องจากมีการใช้ที่ดินใกล้เคียงกัน
3. ย่านอุตสาหกรรมตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวก
4. เป็นไปตามควาเคยชิน คือ มีย่านพาณิชย์กรรมควบคู่ไปกับที่อยู่อาศัย และยึดถือความสะดวก เป็นปัจจัยสำคัญ

ข้อเสีย

1. เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า จะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นเฉพาะริมถนน ส่วนด้านหลังจะเป็นแหล่งอับ ความเจริญเข้าไปไม่ถึง เป็นสาเหตุให้เกิดเป็นที่พักอาศัยของคนยากจนและแหล่งเสื่อมโทรม
2. จะทำให้เกิดความแตกต่างกันอย่างมากระหว่างพื้นที่ริมถนนกับบริเวณด้านหลัง
3. การบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการไม่คุ้มค่า ขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากชุมชนมักจะขยายตัวตามถนนไปอย่างรวดเร็ว การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคจะเสียค่าใช้จ่ายสูงมาก
4. เกิดปัญหาทางการจราจร คือ ถนนสายหลักที่มีย่านพาณิชย์กรรมทั้งสองฝั่งจะมีจำนวนยานพาหนะมากมาย ดังนั้น Movement Function จึงลดลง เพราะไม่มีสภาพคล่อง
5. เกิดปัญหาในด้านทัศนียภาพของชุมชนและทำลายภูมิทัศน์ชุมชนที่ดี

6. เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากยิ่งขึ้น และปัญหาเรื่องสุขภาพของชุมชนหลังตึกแถวหรือหลังศูนย์การค้า

ค. รูปแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric)

1) แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่นำมาใช้ในการกำหนดทางเลือกรูปแบบ Multi-nuclei Model ของ C.D. Harris and E. Ullman เป็นแนวความคิดที่ใช้ปรับความเสมอภาคของการขยายตัวของชุมชน โดยมุ่งที่จะกระจายความหนาแน่นของแหล่งพาณิชยกรรมออกจากใจกลางเมืองไปอยู่ใกล้เขตที่อยู่อาศัยและเส้นทางคมนาคม ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมือง มีดังนี้

1. ชุมชนจะมีย่านพาณิชยกรรม เป็นศูนย์กลางในบริเวณใจกลางเมือง และย่านพาณิชยกรรมขนาดรอง เป็นศูนย์ขนาด เล็กกระจายอยู่ในรอบนอก
2. ศูนย์กลางขนาดรองจะ เชื่อมโยงติดต่อกันด้วย เส้นทางคมนาคมที่ตัดผ่าน
3. ศูนย์กลางขนาดรองจะแบ่งเบาภาระจากศูนย์กลางหลักของชุมชน ในด้านการค้า การบริการ และที่พักอาศัย รวมทั้งการ เป็นแหล่งงานและมีความสามารถเลี้ยงตัวเองได้
4. ศูนย์กลางขนาดรองจะต้องมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการอย่างพร้อม เปรียบ
5. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะกระจายตัวออกไป แต่ยังคงมีความหนาแน่นอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง
6. การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพและการกำหนดพื้นที่เกษตรรอบชุมชน รวมทั้งการขยายตัวของศูนย์พาณิชยกรรมขนาดรอง

2) การใช้ที่ดิน

พิจารณาจากการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : มีย่านพาณิชยกรรมหลักอยู่บริเวณหน้าสถานีรถไฟพิษณุโลก และมีย่านพาณิชยกรรมขนาดรองกระจายอยู่โดยรอบ ย่านพาณิชยกรรมขนาดรองได้แก่ บริเวณ

ด้านหลังวัดพระศรีรัตนมหาธาตุ ตลาดโลกมะขุม และศูนย์การค้าพิษณุโลกราม่า ย่านพาณิชย์กรรม
ละแวกบ้าน ได้แก่ บริเวณสี่แยกบ้านคลอง สามแยกหัวรอ ถนนบรมไตรโลกนารถด้านใต้ และ
ทางด้านใต้ของวิทยาลัยครู

2. ที่อยู่อาศัย : ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายรอบย่านธุรกิจการค้าใน
เขตเทศบาล ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะกระจายอยู่โดยรอบชุมชน
3. จุดสาธารณะและคลังสินค้า : อยู่ใน 2 บริเวณ คือ บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข
12 ตอนพิษณุโลก-หล่มสัก สำหรับ เป็นคลังสินค้าและจุดสาธารณะบริการ บริเวณที่ 2 อยู่ทาง
ทิศตะวันตกเฉียงใต้ของชุมชน จากริมฝั่งแม่น้ำฝั่งตะวันตก มายังทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1058
เพื่อ เป็นคลังสินค้าและจุดสาธารณะขนาดย่อม
4. สถาบันราชการ : ส่วนใหญ่ยังคงรวมตัวกันอยู่บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน
และบางส่วนกระจายอยู่ทั่วไปใน เขตชุมชน เมือง
5. สถานพักผ่อนหย่อนใจ : อยู่ใน 4 บริเวณ คือ สนามกีฬาจังหวัด พื้นที่ริมฝั่ง
แม่น้ำน่านทั้ง 2 ฝั่ง สนามหน้าที่ทำการอำเภอ เมือง และคูเมืองหลังวิทยาลัยครูพิษณุโลกสงคราม

3) ระบบการคมนาคมและขนส่ง

สร้างสะพานเพิ่มขึ้นไปอีก 3 แห่ง แห่งแรกอยู่ทางตอนใต้ห่างจากสะพานนเรศวร
ประมาณ 2,000 เมตร บริเวณปลายถนนขุนทิเรนทร เทพ เมื่อ เชื่อมโยงกันแล้วจะทำให้เกิด
เป็นถนนวงแหวนสายใน ส่วนสะพานข้ามแม่น้ำใหม่อีกสองแห่งนั้นจะอยู่บริเวณวัดจันทร์ตะวันออก
และบริเวณคันเหนือของโรงงานทอผ้า เมื่อ เชื่อมโยงถนนกับสะพานใหม่แล้วจะทำให้เกิดถนน
วงแหวนสายนอก

4) ข้อดีและข้อเสีย

ในการเลือกโครงสร้างของเมืองแบบ Poly-Centric มีผลดี-ผลเสียเมื่อ
พิจารณาโดยส่วนรวมได้ดังนี้

ข้อดี

1. ย่านพาณิชย์กรรมกระจาย เป็นแห่ง ๆ ไม่กระจุกตัวอยู่จุดเดียว ช่วยลดภาวะความแออัดและไม่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากมีศูนย์กลางขนาดรองกระจายตัวอยู่ทั่วไป
2. ที่อยู่อาศัยสามารถขยายตัวออกไปได้ เพราะมีศูนย์กลางขนาดรองกระจายอย่างทั่วถึง
3. มีถนนเพิ่มขึ้นให้การจราจรคล่องตัวมากยิ่งขึ้นทั้งภายในและภายนอกศูนย์กลางชุมชน
4. ก่อให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่ดี เนื่องจากมีการกระจายความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย

ข้อเสีย

1. อุตสาหกรรมต้อง เสียค่าใช้จ่ายด้านการขนส่งสินค้า เพิ่มขึ้น เนื่องจากย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยอยู่อย่างกระจัดกระจาย
2. ทำให้ต้องลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้น เนื่องจากการกระจายตัวของศูนย์กลางชุมชน

ง. รูปแบบผสม (Combination)1) แนวความคิด

ในรูปแบบโครงสร้างของเมืองที่เกิดจากการผสมผสานแนวความคิดของทั้ง 3 รูปแบบข้างต้น โดยปรับให้เข้ากับสภาพความเป็นจริงของชุมชน และพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนา รูปแบบผสมนี้จะมีลักษณะใกล้เคียงกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองตาม Concentric Zone Model ของ Burgess ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองมีดังนี้

1. ย่านพาณิชย์กรรมยังคงมีศูนย์กลางในบริเวณใจกลางเมือง แต่มีย่านพาณิชย์กรรมและแวกรบ้านกระจายอยู่เป็นจุด ๆ
2. บริเวณที่อยู่อาศัยจะขยายตัวโดยรอบศูนย์กลาง

3. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยจะมีความหนาแน่นลดหลั่นกันไป จากศูนย์กลางภายในชุมชน โดยขึ้นอยู่กับระยะทาง เป็นสำคัญ

4. อุตสาหกรรม เกี่ยวกับการบริการซึ่งมีขนาดเล็กสามารถอยู่ในชุมชน ส่วน อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการ เกษตรและมีขนาดใหญ่ อยู่รอบนอกของชุมชนที่มีความสะดวกใน การขนส่ง

5. เส้นทางคมนาคมสายหลัก จะมีบทบาทในการกำหนดที่ตั้งของกิจกรรมบาง ประเภท เช่น อุตสาหกรรม

6. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะกระจายตัวออกไป แต่ยังคงมีความ หนาแน่นอยู่ในบริเวณใจกลางชุมชน เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง และราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนด ประเภทการใช้ที่ดิน

7. การกำหนดขอบ เขตการขยายตัวของชุมชนขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ เส้นทางคมนาคมสายหลัก และการกำหนดพื้นที่ เกษตรโดยรอบชุมชน

2) การใช้ที่ดิน

พิจารณาจากการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม : ย่านพาณิชยกรรมหลักยังคงอยู่ในบริเวณใจกลางชุมชน แต่ได้มีการขยายพื้นที่ออกไปถึง 2 สิ่งม้าน้ำ คือ ทางด้านทิศตะวันตก ภายในเขตเทศบาล บริเวณสี่แยก บ้านคลอง ส่วนทางด้านทิศตะวันออกขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออก และลงทางใต้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากย่านการค้าเดิม นอกจากนี้ยังได้กำหนดย่านพาณิชยกรรมขนาดย่อยไว้ทางด้านเหนือ บริเวณสามแยกพิวรอ และด้านตะวันตกเฉียงใต้บริเวณสามแยกถนนบรมไตรโลกนาถ เพื่อให้ บริการแก่ชุมชนพักอาศัยในบริเวณรอบนอกที่อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางชุมชนได้สะดวก ในบริเวณนี้ รวมที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากด้วย

2. ที่อยู่อาศัย : ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จะกระจายอยู่ในบริเวณโดยรอบ ย่านพาณิชยกรรมหลักของชุมชน ในบริเวณเขตเทศบาลทั้งสองฝั่งแม่น้ำ ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่น น้อย จะกระจายตัวออกมาในบริเวณรอบนอกของชุมชน

3. อุดสาหกรรมและคลังสินค้า : อยู่ใน 2 บริเวณ คือ ทางด้านทิศตะวันออกริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 คอนพิชฌุโลก-หล่มสัก สำหรับ เป็นคลังสินค้าและอุตสาหกรรมบริการ และบริเวณทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 117 พิชฌุโลก-บางระกำ ถึงริมแม่น้ำฝั่งตะวันตก

4. สถาบันราชการ : สถานที่ราชการที่ให้การติดต่อกับประชาชนโดยตรงยังคงรวมตัวกันอยู่ด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ ส่วนสถานที่ราชการที่ให้การติดต่อกับประชาชนน้อย จะกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนสายต่าง ๆ ของชุมชน

5. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ : อยู่ใน 5 บริเวณ คือ สนามกีฬาจังหวัด บริเวณหัดสถานที่เปิด พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำน่านทั้ง 2 ฝั่ง สนามหน้าที่ทำการอำเภอ และพื้นที่ดู เมืองเก่าหลังวิทยาลัยครู

3) ระบบการคมนาคมและขนส่ง

เช่นเดียวกับรูปแบบที่ 3 แต่สะพานใหม่แห่งแรกนั้นสร้างในบริเวณปลายถนนราษฎร์อุทิศ ซึ่งอยู่ห่างจากสะพาน เสดวรลงมาทางใต้ประมาณ 2,200 เมตร ทั้งยังมีการตัดถนน เพื่อเปิดพื้นที่ในบริเวณที่อยู่อาศัยทางด้านคอน เหนือคอนใต้และฝั่งตะวันตกของชุมชน

4) ข้อดีและข้อเสีย

ในทาง เลือกโครงสร้างของเมืองแบบ Combination มีผลดี-ผล เสีย เมื่อพิจารณาโดยส่วนรวมได้ดังนี้

ข้อดี

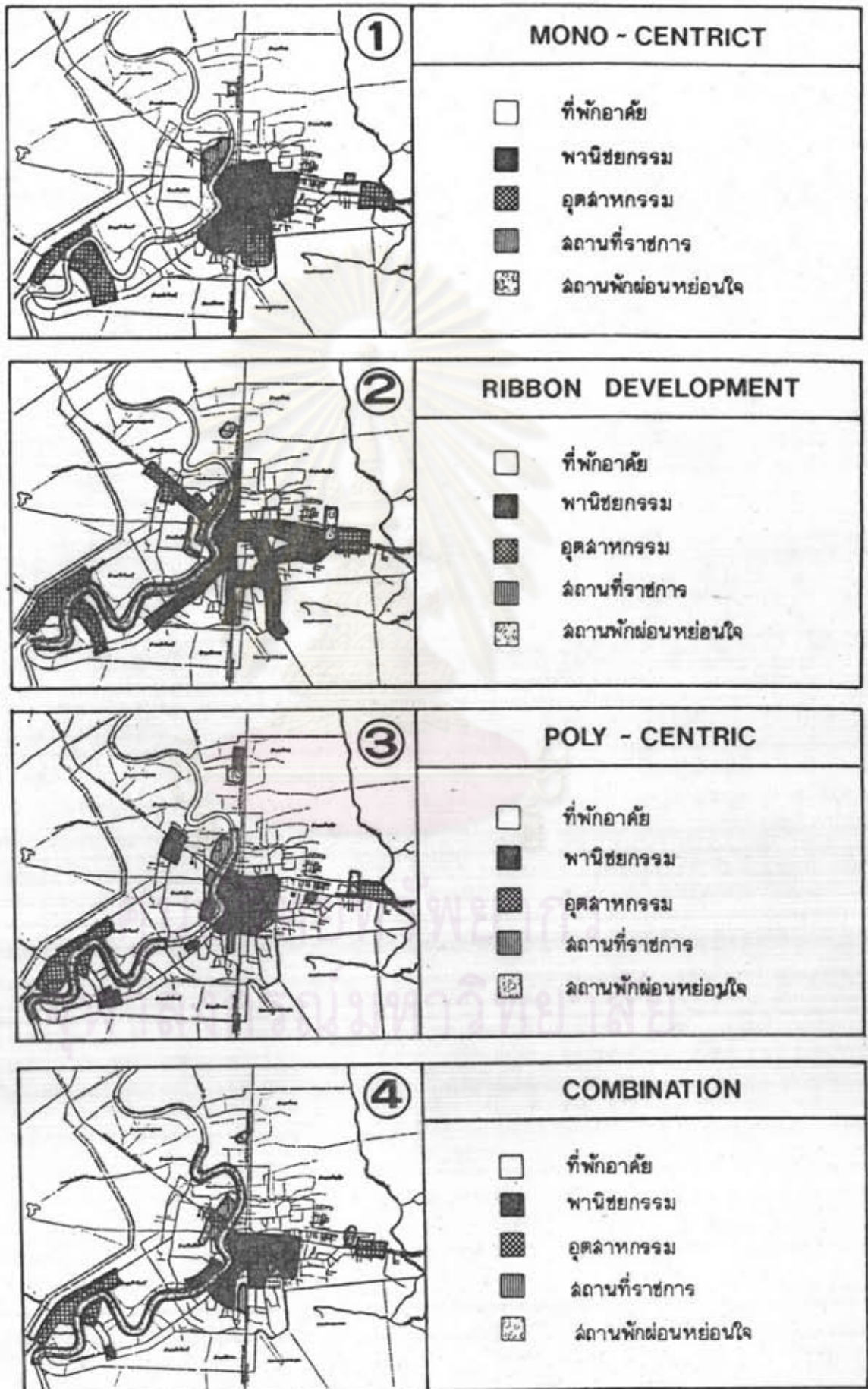
1. มีการใช้ที่ดินใจกลาง เมืองอย่างคุ้มค่า โดยเฉพาะบริเวณย่านธุรกิจการค้าใจกลาง เมือง
2. มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดิน เป็นสัดส่วนไม่สับสน
3. ประหยัด เนื่องจากการรวมตัว (Agglomeration) และทางด้านขนาด (Scale)

- ยิ่งขึ้น
4. การจัดบริการทางด้านสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการมีประสิทธิภาพ
 5. มีถนน เพิ่มขึ้นก่อให้เกิดการจราจรคล่องตัวมากขึ้นทั้งภายในและ
ภายนอกศูนย์กลางชุมชน
 6. กระจายความหนาแน่นของชุมชน ก่อให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่ดี
 7. การรวมกลุ่มของอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดความประหยัด มีประสิทธิภาพ
ในด้านการให้บริการพื้นฐานและการควบคุมสภาวะแวดล้อม

ข้อเสีย

1. ต้องลงทุนทางด้านสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ
2. อุตสาหกรรมต้อง เสียค่าใช้จ่ายด้านการขนส่งสินค้า เพิ่มขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 81 ทางเลือกของผังโครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชนในอนาคต

ตารางที่ ๑.๑ เปรียบเทียบทางเลือกของสิ่งโครงสร้างทางใช้ถิ่นชุมชนเมืองกัมพูชาโลก

ทางเลือกที่	พาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรม	สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	คมนาคม
1.	รวมตัวกันเป็นที่ตั้งร้านค้าปลีกและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่	กระจายตัวอยู่โดยรอบย่านพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน	แบ่งเป็น 2 พื้นที่คือ บริเวณทางตอนใต้ของสถานีรถไฟ และบริเวณสองฟากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12	ใช้บริเวณนอกของชุมชน คือ บริเวณที่ตั้งสถานศึกษาระดับมัธยมศึกษา และบริเวณทุ่งทะเลแก้ว	สร้างสะพานเชื่อมถนนวงแหวนสายใน บริเวณถนนนาแหว และเชื่อมถนนวงแหวนสายนอกที่บริเวณวัดวัดพระรัตนวงศา
2.	ให้มีการขยายตัวด้านพาณิชย์กรรมไปด้านแนวถนนสายสำคัญของชุมชน	กระจายตัวตามแนวถนนโดยมีความแตกต่างในความสัมพันธ์ตามระยะห่างจากถนน	แบ่งเป็น 3 พื้นที่คือ บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 บริเวณสามแยกบ้านคลองและสามแยกท่าแห ศึกษาระดับมัธยมศึกษา	กระจายอยู่ทั่วไปโดยธรรมชาติตามบริเวณริมฝั่งแม่น้ำน่านและดูเมืองหลังวิทยาสัยศรี	ใช้เส้นทางคมนาคมที่มีอยู่เดิม
3.	ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลักอยู่บริเวณสถานีรถไฟ และมีศูนย์กลางย่อยกระจายอยู่โดยรอบที่จอดรถกับกลุ่มที่อยู่อาศัยรอบนอก	กระจายตัวอยู่โดยรอบย่านพาณิชย์กรรม ทั้งด้านฝั่งตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำน่าน	แบ่งเป็น 2 พื้นที่ คือ บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 และบริเวณริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1055 ด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน	เหมือนกับ 2	สร้างสะพานเชื่อมถนนวงแหวนสายในบริเวณถนนพหลโยธิน ถนนวงแหวนสายนอก บริเวณวัดวัดรัตนวงศาและบริเวณวัดวัดหน้าเพนียดของชุมชน
4.	กระจายศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่อยู่ฝั่งบริเวณสองฝั่งแม่น้ำน่าน	เหมือนกับ 3	เหมือนกับ 3	เหมือนกับ 2	สร้างสะพานเชื่อมถนนวงแหวนสายในบริเวณถนนพหลโยธิน ถนนวงแหวนสายนอกบริเวณวัดวัดรัตนวงศาและบริเวณวัดวัดหน้าเพนียดของชุมชน

ที่มา : แผนที่ ๑.๑

การประเมินผังโครงสร้าง

1. ผลดีและผลเสียของแต่ละผังโครงสร้าง

เป็นการพิจารณาผลดีและผลเสียที่อาจเกิดขึ้นของแต่ละผังโครงสร้างในชุมชน โดยถือเอาวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดินเป็นหลัก ดังตารางที่ 8.2 เพื่อเป็นแนวทางประกอบการพิจารณา เลือกผังโครงสร้างที่เหมาะสมสำหรับชุมชนในชั้นต่อไป

ตารางที่ 8.2 ผลดีและผลเสียของแต่ละผังโครงสร้างต่อวัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์	ผังโครงสร้าง			
	ศูนย์เดียว	แนวแกน	หลายศูนย์	ผสม
<u>จัดระเบียบการใช้ที่ดิน</u>				
1. ความเป็นสัดส่วนของการใช้ที่ดิน	/	x	/	/
2. แกไขสภาพปัญหาการใช้ที่ดินในปัจจุบัน	/	x	/	/
3. การประหยัดจากการรวมตัว	/	x	x	/
4. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดิน	/	x	/	/
5. การควบคุมการขยายตัวในอนาคต	-	x	/	/
<u>ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง</u>				
1. สภาพการจราจรภายในเมือง	x	/	/	/
2. การเชื่อมโยงพื้นที่ภายในชุมชน	/	x	/	/
3. ระบบการขนส่งมวลชนและสินค้า	/	/	/	/
<u>พัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม</u>				
1. สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย	x	x	/	/
2. การได้รับบริการสาธารณะชุมชน	/	x	x	/
3. การควบคุมและอนุรักษ์	x	x	/	/
4. ภูมิทัศน์ชุมชน	/	x	/	/
<u>พัฒนาบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ</u>				
1. การประหยัดในการลงทุน	/	x	x	x
2. การสนองความต้องการของชุมชน	/	/	/	/
<u>พัฒนาบริการพื้นฐานทางสังคม</u>				
1. ความสะดวกและมีประสิทธิภาพในการให้บริการ	/	x	/	/
<u>ส่งเสริมเศรษฐกิจของชุมชน</u>				
1. บริการขั้นพื้นฐานที่จำเป็น	/	/	/	/
2. สะดวกในการเข้าถึงระบบการขนส่ง	/	/	/	/

หมายเหตุ: / ผลดี x ผลเสีย - ไม่มีผล

2. ผังโครงสร้างที่เหมาะสม

จากผังโครงสร้าง (Structure Plan) ที่ได้กล่าวมาทั้ง 4 ทางเลือกนั้น การตัดสินใจว่าทางเลือกใดเป็นผังโครงสร้างที่เหมาะสมที่สุด เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำผังแม่บท (Master Plan) สำหรับชุมชนเมืองพิษณุโลก มีวิธีการที่สามารถประเมินผังได้หลายวิธี เช่น

- Cost effectiveness analysis
- Cost minimisation techniques
- Cost benefit analysis
- Planning balance sheet
- Goal achievement matrix

อาา

วิธีการตัดสินใจส่วนใหญ่เป็นการพิจารณาเกี่ยวกับการลงทุน ซึ่งต้องทำการศึกษาถึงรายละเอียดของโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือก ซึ่งเหมาะสำหรับการวางแผนในพื้นที่ขนาดเล็กและมีรายละเอียดน้อย ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงนำวิธี Goal achievement matrix มาปรับใช้

Goal achievement matrix เป็นวิธีการอันหนึ่งซึ่งพัฒนาจาก Cost-benefit analysis โดย Morris Hill ในปี ค.ศ. 1968 (19-29) โดยมีพื้นฐานเหมือน Cost-benefit analysis แต่จะคิด Cost ทั้งหมดโดยยึดวัตถุประสงค์ (objective) เป็นหลัก แล้วดูว่า Cost ที่ใช้ในการวางผังและสนองวัตถุประสงค์นั้น เป็นเงินเท่าไร แล้วให้ออกสาแก่กลุ่มบุคคลต่าง ๆ ที่อยู่ในพื้นที่แสดงความคิดเห็นโดยการให้ค่าน้ำหนักแก่วัตถุประสงค์เหล่านั้น

สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ ได้นำวิธีการมาปรับใช้โดยได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดิน พร้อมค่าน้ำหนัก (จากการศึกษาเรื่องการกำหนดวัตถุประสงค์ในบทที่ 6) และได้นำทางเลือกทั้ง 4 ทาง ให้นักผังเมือง 5 ท่าน เจ้าหน้าที่ระดับบริหารส่วนท้องถิ่น 5 ท่าน

และส่วนภูมิภาค 5 ท่าน ซึ่งก่อนจะให้ค่าความคิดเห็น ได้มีการอธิบายสภาพความเป็นมาและข้อมูลที่จำเป็นของพื้นที่ให้ทราบ จากคะแนนความคิดเห็นดังกล่าว เมื่อเทียบกับค่าน้ำหนักของวัตถุประสงค์แต่ละตัว ดังตารางที่ 8.2 ในแต่ละกลุ่มบุคคลจะมีความคิดเห็นต่อทางเลือกของผังดังนี้

<u>ทางเลือก</u>	<u>กลุ่มที่ 1</u>	<u>กลุ่มที่ 2</u>	<u>กลุ่มที่ 3</u>
1	3	3	3
2	4	4	4
3	2	2	2
4	1	1	1

จะพบว่า กลุ่มบุคคลทั้งสามกลุ่มซึ่งมีความคุ้นเคยกับสภาพของชุมชน มีความคิดเห็นว่างานเลือกที่เหมาะสมคือ ทางเลือกที่ 4 ซึ่งผู้ศึกษาจะนำไปปรับปรุงเพื่อจัดทำเป็นผังแม่บท (Master Plan) สำหรับพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชน เมืองพิษณุโลกต่อไปในอนาคต

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

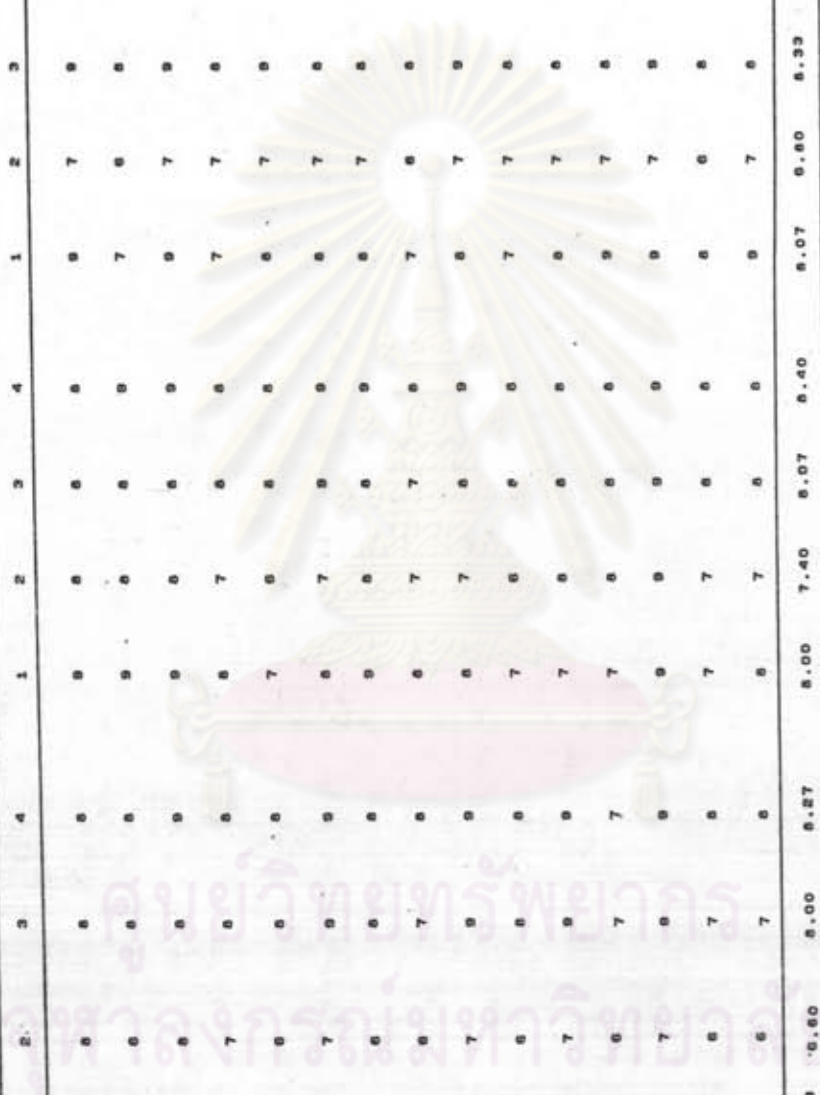
ตารางที่ 8.3 ค่าคะแนนความคิด เห็นและค่าทางเลือก เบื้องต้นพิจารณาจากวัตถุประสงค์ (Goal achievement matrix)

วัตถุประสงค์	1. จักรเย็บผ้าใช้ดี W = 4.3				2. ปรับปรุงโครงการเข้ามามากมาย M=4.8				3. ความสำเร็จด้านสุขภาพด้วย W = 5.0			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ทางเลือก												
ฝึกฝังเบียดนมที่ 1	6	6	6	6	7	6	6	9	6	7	9	9
2	6	6	9	9	6	7	6	9	7	6	6	6
3	6	6	6	9	7	6	6	6	6	6	9	9
4	9	7	6	9	6	7	9	9	6	7	6	6
5	6	6	6	6	7	6	7	6	6	6	7	6
ส่วนหนึ่งเบียดนมที่ 1	6	7	9	9	6	6	9	9	6	6	6	9
2	6	6	9	9	6	7	6	9	7	7	6	6
3	7	6	7	7	6	6	6	6	6	6	7	7
4	6	7	9	9	9	6	9	9	6	6	6	9
5	6	6	9	9	6	7	6	6	6	6	6	9
ส่วนภูมิภาคที่ 1	9	7	9	6	7	6	6	6	9	7	9	9
2	6	6	6	6	7	6	7	6	6	6	7	7
3	9	7	9	9	6	7	6	6	7	6	6	6
4	9	6	9	9	6	6	6	6	6	7	6	6
5	7	6	6	6	6	7	9	9	7	7	6	6
ค่าคะแนนเฉลี่ย	6.13	6.33	6.53	6.53	7.67	6.67	6.20	6.45	7.07	6.80	6.20	6.27
ค่าที่ตั้งน้ำหนักแล้ว	34.98	27.22	36.66	36.66	35.42	30.02	36.80	38.03	35.35	34.00	41.00	41.35

หมายเหตุ : W = ค่าน้ำหนักของวัตถุประสงค์ : ค่าที่ตั้งน้ำหนัก = ค่าคะแนนเฉลี่ย * ค่าน้ำหนักของวัตถุประสงค์

ตารางที่ ๑๑.๑

วัตถุประสงค์	4. พัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจ W = ๑.๑										๑. พัฒนาศักยภาพทางสังคม W = ๑.๑									
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ภารกิจเบื้องต้นที่ 1	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
2	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
3	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
4	7	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
5	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
ส่วนท้องถิ่นที่ 1	๐	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
2	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
3	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
4	๐	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
5	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
ส่วนภูมิภาคที่ 1	๐	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
2	7	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
3	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
4	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
5	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐
ค่าคะแนนเฉลี่ย	7.๐3	๐.๕๐	๕.๐๐	๕.๒7	๕.๐๐	7.4๐	๕.๐7	๕.4๐	๕.๐7	๕.๐๐	๕.๐7	๕.๐๐	๕.๐7	๕.๐๐	๕.๐๐	๕.๐7	๕.๐๐	๕.๐๐	๕.๐๐	๕.๐๐
ค่าที่คำนวณจากตัว	๒๕.๓๘	๒1.12	๒๕.๕๐	๒๕.๔๐	๒๒.๔๐	๒๐.72	๒๒.๕๐	๒๓.๕2	๒๒.๕๐	๒๓.๕2	๒๓.๕๐	๒๓.๕2	๒๓.๕๐	๒๓.๕2	๒๓.๕๐	๒๓.๕๒	๒๓.๕๐	๒๓.๕๒	๒๓.๕๐	๒๓.๕๒



แนวทางการใช้ที่ดินชุมชน เมืองพิษณุโลก

เป็นขั้นตอนที่ต่อ เนื่องจากการพิจารณาทาง เลือกของผังโครงสร้าง (Structure Plan) ที่ใช้เป็นแนวทางในการจัดทำผังแม่บท (Master Plan) โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่อไปนี้

1. บทบาทและหน้าที่ของชุมชน เมืองพิษณุโลก
2. แกไขปัญหาของชุมชน และป้องกันปัญหาที่อาจ เกิดขึ้น
3. วัตถุประสงค์และ เป้าหมายในการพัฒนา
4. สนองตอบความต้องการและการขยายตัวของชุมชนในอนาคต
5. ความเหมาะสมของที่ตั้งในแต่ละกิจกรรมการใช้ที่ดิน

จากแนวทางข้างต้นนี้สามารถนำมาปรับให้ เข้ากับสภาพความเป็นจริงของสภาพพื้นที่ในชุมชน และแสดงรายละเอียด เกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ระบบการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมของชุมชน ดังนี้

1. การใช้ที่ดิน

ก. แนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดิน

จากสภาพขนาดของชุมชน เมืองพิษณุโลกที่เป็นชุมชนเมืองขนาดกลาง และมีรัศมีจากศูนย์กลางของชุมชนประมาณ 5-6 กิโลเมตร ซึ่งสามารถจัดระบบการใช้ที่ดินของชุมชนให้เป็นเมืองที่มีศูนย์กลางเดียว (Mono-Centric) ได้ แต่เนื่องจากสภาพภูมิประเทศของชุมชนมีแม่น้ำน่านไหลผ่านกลางเมือง แบ่งชุมชนออกเป็น 2ฝั่ง ซึ่งเป็นอุปสรรคทางธรรมชาติที่ทำให้ทั้งสองฝั่งของแม่น้ำมีความเจริญแตกต่างกัน นอกจากนี้แนวทางรถไฟสายเหนือยังเป็นอุปสรรคอีกส่วนหนึ่งที่ทำให้ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่านมีความเจริญแตกต่างกันอีก ด้วยเหตุนี้ แนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดินของชุมชน เมืองพิษณุโลก จึงได้พยายามกระจายศูนย์กลางของชุมชนให้มีอยู่ในบริเวณทั้ง 2 ฝั่งแม่น้ำน่าน เพื่อกระจายความเจริญและช่วยลดปัญหาความแออัดของชุมชนทางด้านฝั่งตะวันออก

ข. การใช้ที่ดินและจำนวนพื้นที่ในอนาคต

จากแนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดินดังกล่าวข้างต้นนี้ เมื่อนำมาพิจารณา ประกอบกับสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (พ.ศ. 2527) ความหนาแน่น ความเหมาะสมของที่ตั้ง ตลอดจนความเหมาะสมทางด้านศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาชุมชนใน บริเวณต่าง ๆ สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและขนาดของพื้นที่ที่ต้องการเพิ่มขึ้นในแต่ละ ประเภท ตามการคาดคะเนความต้องการพื้นที่ของชุมชนเมืองพิเศษโลกในอนาคต เพื่อเป็นแนวทางแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องในการกำหนดรายละเอียดหรือเป็นแนวทางสำหรับการจัดบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ รวมทั้งเป็นแนวทางในการลงทุนแก่ภาคเอกชน โดยมี รายละเอียดในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท (ดูแผนที่ 8.2 ประกอบ) มีดังต่อไปนี้

1. พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

มีพื้นที่ประมาณ 3,000 ไร่ รวมตัวอยู่ในบริเวณย่านพาณิชยกรรมโดยรอบสถานีรถไฟ และขยายพื้นที่ออกไปทั้งสองฝั่งแม่น้ำน่าน คือ ทางด้านฝั่งตะวันออกขยายตัวต่อเนื่องจากย่าน พาณิชยกรรมเดิมลงมาทางทิศใต้ตามแนวถนนบรมไตรโลกนาถ ถนนศรีธรรมไตรปิฎก จดถนน ราษฎร์อุทิศ และออกไปทางทิศตะวันออกจดถนนพระองค์ยาวและถนนศรีวิสุทธิอาราม ส่วนทางด้าน ฝั่งตะวันตกตามแนวถนนสิงหวัฒน์ และทางด้านทิศใต้ของวิทยาลัยครูพิบูลสงคราม ตามแนวถนน ประชาอุทิศ

ข้อเสนอแนะ

1. ควรสนับสนุนให้มีการจัดระเบียบหรือจัดเตรียมที่จอดรถให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน สำหรับตึกแถวหรือห้องแถว

2. วัสดุก่อสร้างอาคารในบริเวณนี้ควรเป็นถาวรวัตถุ เพื่อป้องกัน

อัคคีภัย เพราะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นและประชากรจำนวนมาก

2. ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยจะกระจายออกจากย่านพาณิชย์กรรมทั้งสองฝั่งของแม่น้ำน่าน โดยแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย ดังนี้

ก) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

กระจายอยู่โดยรอบศูนย์กลางชุมชน ดัดออกมาจากย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ภายในเขตเทศบาลทั้งสองฝั่งแม่น้ำน่าน มีพื้นที่ประมาณ 4,600 ไร่ และมีรัศมีห่างจากศูนย์กลางชุมชนประมาณ 3 กิโลเมตร

ข) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

กระจายอยู่ในพื้นที่รอบนอกของชุมชน มีพื้นที่ประมาณ 8,500 ไร่ พื้นที่บางส่วนยังคงทำการเกษตรกรรม

ข้อเสนอแนะ

1. ควรกำหนดมาตรฐานและนโยบายในการกระจายการให้บริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ให้เพียงพอและทั่วถึง

2. ควบคุมมาตรฐานในเขตที่อยู่อาศัย โดยการกำหนดการแบ่งแปลง ขนาดที่ดินมิให้ต่ำกว่ามาตรฐานการเคหะ ดังนี้

แปลงที่ดินสำหรับบ้านเดี่ยว	ต้องไม่ต่ำกว่า 50 วา ² หรือ 200 ม. ²
แปลงที่ดินสำหรับบ้านแฝด	ต้องไม่ต่ำกว่า 40 วา ² หรือ 160 ม. ²
แปลงที่ดินสำหรับบ้านแถว	ต้องไม่ต่ำกว่า 20 วา ² หรือ 80 ม. ²

3. ควรกำหนดมาตรการห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทที่ก่อให้เกิดมลภาวะหรือรบกวนประชาชนในย่านที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อม

4. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมและยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของชุมชน แออัดให้ดีขึ้น รวมทั้งจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้เหมาะสม

3) อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

มีพื้นที่ประมาณ 1,050 ไร่ เพื่อความประหยัดและมีประสิทธิภาพในการให้บริการพื้นฐาน และควบคุมสภาวะแวดล้อมของชุมชน จึงกำหนดไว้ 2 บริเวณ คือ

1. บริเวณด้านทิศตะวันออกของชุมชน ริมหาดหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 คอนทิงซ์โลก-หล่มสัก พื้นที่ประมาณ 400 ไร่ สำหรับ เป็นคลังสินค้า อุตสาหกรรมบริการ หรืออุตสาหกรรมขนาดย่อม ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม
2. บริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของชุมชน ระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 117 คอนทิงซ์โลก-บางระกำ ถึงริมแม่น้ำน่านฝั่งตะวันตก พื้นที่ประมาณ 650 ไร่ สำหรับ เป็นคลังสินค้าและอุตสาหกรรมขนาดย่อม ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม

ข้อ เสนอแนะ

1. อุตสาหกรรมใด ๆ ที่ดำเนินการมาก่อนแล้ว และตั้งอยู่ในเขตชุมชนหนาแน่นหรือขัดต่อข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ไม่ควรอนุญาตให้มีการขยายพื้นที่เกินกว่าที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. อุตสาหกรรมบริการที่กำหนดให้อยู่ใกล้ย่านพาณิชย์กรรม ควรคำนึงถึงลักษณะอาคารและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับการประกอบกิจกรรมแต่ละประเภท ตามที่กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม กำหนดไว้

4) ศาสนสถาน

อยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด มีพื้นที่ประมาณ 452 ไร่ เป็นบริเวณที่กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อการศาสนาหรือ เกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์ ตลอดจนเป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจและสถานท่องเที่ยว ได้แก่ พื้นที่ซึ่งเป็นเขตวัด โบสถ์ทางศาสนาคริสต์ อิสลาม ฮูसान และศาลเจ้า โดยเฉพาะศาสนสถานและโบราณสถานที่ยื่นทะเบียนโบราณสถานควรมีการอนุรักษ์สภาพและสภาพแวดล้อม ได้แก่ วัดพระศรีรัตนมหาธาตุ วัดอรุณฯ วัดจุฬามณี วัดวิหารทอง กำแพงเมืองพิษณุโลก พระราชวังเมืองพิษณุโลก (พระราชวังจันทร์) วัดนางพญา วัดราชบูรณะ วัดยอดทอง (เจดีย์วัดยอดทอง) วัดธรรมจักร (วัดน้อย) และ วัดใหม่กษัยาราม

ข้อ เสนอแนะ

1. วัดที่มีขนาดที่ดินจำกัด โดยวัดที่อยู่ในบริเวณย่านใจกลางเมือง ควรจัดสถานที่สำหรับ เป็นฌาปนกิจหรือสุสาน เก็บศพไว้ในบริเวณที่แยกจากวัด ไม่อยู่ปะปนกับ กิจกรรมอื่น ๆ และห่างจากย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น

2. ควรส่งเสริมให้วัดเป็นศูนย์กลางของสังคมทางด้านวัฒนธรรม เช่น ห้องสมุดประชาชน โรงเรียนพุทธศาสนาวันอาทิตย์ สถานพักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น ฯลฯ ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และที่ตั้ง

5. สถานศึกษา

ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเดิม มีพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่ เป็นบริเวณที่กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อการศึกษาหรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น ตามหลักการของข้อกำหนดสามารถสร้างได้ในเกือบทุกพื้นที่ จึงไม่กำหนดที่ตั้งและขนาดการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นในแนวทางการใช้ที่ดิน แต่ให้ข้อ เสนอแนะดังนี้

ข้อ เสนอแนะ

1. ให้เพิ่มสถานับการศึกษาระดับประถมและมัธยม ในพื้นที่ตำบลในเมือง ทั้งสองฝั่งแม่น้ำ ตำบลวัดจันทร์ ตำบลบ้านคลอง ตำบลทรายชุมพล และตำบลอรุณภูมิ เพื่อให้บริการได้ทั่วถึงทุกพื้นที่ของชุมชน โดยมีหลักเกณฑ์กำหนดประกอบดังนี้

1) ระดับประถมศึกษา

- ความมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ต่อหนึ่งโรงเรียน*
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 4 กม.

2) ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น

- ความมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ต่อหนึ่งโรงเรียน*
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 5 กม.

*สำนักงานคณะกรรมการศึกษาเอกชน กระทรวงศึกษาธิการ

กองแผนงาน กรมสามัญศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ

3) ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายและอาชีวศึกษา

- ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2.5 ไร่ต่อหนึ่งโรงเรียน*
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 10 กม.

2. ควรสนับสนุนให้มีการตั้งสถาบันการศึกษาระดับอาชีวศึกษาและระดับอุดมศึกษาภาค เอกชน ใน เขตชุมชนหรือบริเวณใกล้ เคียง เพื่อส่งเสริมให้ชุมชน เมืองพิษณุโลก เป็นศูนย์กลางการศึกษาของภาค เหนือตอนล่าง

3. ส่งเสริมการใช้หลัก เขต SCHOOL DISTRICT เพื่อลดปัญหาการ เดินทางและการจราจรติดขัด ในย่านศูนย์กลางเมือง

6. สถานที่ราชการ

อยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด มีพื้นที่ประมาณ 1,350 ไร่ เป็นบริเวณส่วนราชการต่าง ๆ ของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ เช่น ศาลากลาง อำเภอ โรงพยาบาล เป็นต้น กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อทางราชการและสาธารณะประโยชน์

ข้อเสนอแนะ

1. สนับสนุนบริเวณถนนวัดจันทร์ด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน เป็นที่ตั้งของหน่วยงานทางด้านการบริหารราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประชาชนสามารถติดต่อได้สะดวก

2. กระจายหน่วยราชการที่ไม่ได้ให้บริการประชาชนโดยตรง เพื่อลดปัญหาการกระจุกตัวของหน่วยงานและปัญหาการจราจรโดยเฉพาะบริเวณสะพาน เรศวร

*สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน กระทรวงศึกษาธิการ.

กองแผนงาน กรมสามัญศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ.



7. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

เป็นบริเวณพื้นที่โล่งและสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ มีพื้นที่ประมาณ 305 ไร่ ในสัดส่วน 1.8 ไร่ต่อ 1,000 คน ได้แก่ บริเวณสนามกีฬาจังหวัด สนามหน้าที่ทำการอำเภอ เมืองเก่าหลังวิทยาลัยครู และพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำน่านทั้งสองฝั่ง

ข้อเสนอแนะ

1. ปรับปรุงสนามที่ว่างในบริเวณโรงเรียนและวัด ให้ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในลักษณะแบบ Active โดยเฉพาะในบริเวณย่านใจกลางชุมชนที่มีประชาชนอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น
2. ควบคุมปริมาณและประเภทกิจกรรมของชาว เรือแพในแม่น้ำน่าน เพื่อมิให้เกิดปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อม และปรับปรุงพื้นที่ริมแม่น้ำน่านสองฝั่งให้เป็นสวนสาธารณะตลอดแนว

8. สาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ

ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในบริเวณเดิม โดยมีการสร้างโรงงานบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ทางตอนใต้ของชุมชน เพื่อรองรับน้ำเสียจากชุมชนก่อนทิ้งลงสู่แม่น้ำน่าน มีพื้นที่ประมาณ 320 ไร่ ด้วยวิธี Oxidation Pond รวมพื้นที่สาธารณสุขโลกา ทั้งหมด 617 ไร่

ข้อเสนอแนะ

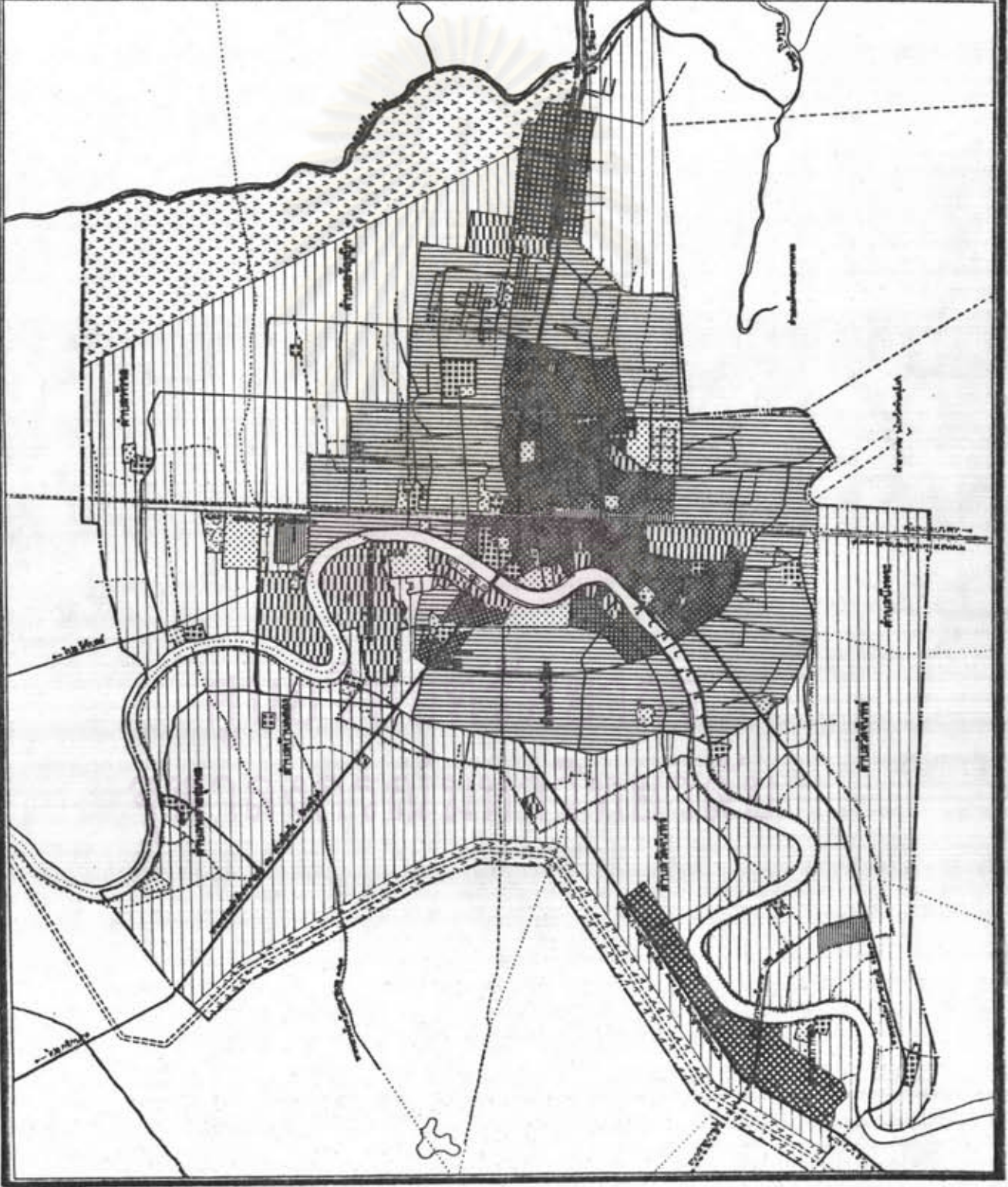
1. เพิ่มประสิทธิภาพของระบบระบายน้ำเสียโดยการเปลี่ยนท่อระบายน้ำที่ชำรุดหรือจืดวางท่อใหม่ให้เป็นระเบียบ ตลอดจนขุดลอกคูคลองเดิมและกำจัดวัชพืช เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขัง
2. ขยายโครงข่ายพื้นที่การให้บริการ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และการกำจัดขยะให้ครอบคลุมพื้นที่ชุมชนที่ เสนอแนะ

การศึกษาข้อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิเศษโลก

แนวที่: 82
แผน: การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิเศษ
พิกษณโลก พ.ศ. 2544

- สัญลักษณ์**
- เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 - เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
 - เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและเขตพาณิชยกรรม
 - เขตอุตสาหกรรมพาณิชยกรรม
 - เขตเกษตรกรรม
 - สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
 - เขตสถาบันการศึกษา
 - เขตสถาบันศาสนา
 - สถาบันราชการ
 - สถานารัฐบาล และสาธารณูปการ

- เขตเมืองเก่า
- เขตชุมชน
- เขตเมืองใหม่
- พารามิเตอร์เขตเมืองเก่า
- เขตเมืองใหม่
- ทางรถไฟ
- ถนนหลัก
- ถนนชุมชน



ค. ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน

ข้อกำหนดการใช้ที่ดินนี้ มีแนวมาจากข้อกำหนดการใช้ที่ดินซึ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2521 เพื่อแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้เพื่อการอยู่อาศัย เป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(5) ซ่อมชาย เชนวัสดุ

2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย เป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- (5) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (6) ชื่อชาย เศวต
- (7) โรงฆ่าสัตว์

3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย เป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย การสาธารณสุขและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังสินค้า

(3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(4) คลังวัตถุระเบิด

(5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

(7) สุสานหรือฌาปนสถาน

(8) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(9) ชื่อชาย เศวต

(10) โรงฆ่าสัตว์

4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม บริการและคลังสินค้า เป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมในครัวเรือนที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุขและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(5) สุสานหรือฌาปนสถาน

5. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณสุขและสาธารณสุขการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบการอุตสาหกรรม

(2) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

(4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(5) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมประเภทหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน เมืองหรือสิ่งแวดล้อม

๖. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ของชุมชนเมือง ไร่ไร่ประโยชน์ เพื่อเป็นการส่งเสริมเอกลักษณ์คือปวัฒธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว การพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย การสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ เพื่อเป็นที่ตั้งของอาคารสถานที่สำคัญประเภทโบราณสถานที่มีคุณค่าและสำคัญทางศาสนา ประวัติศาสตร์ ศิลปะและสถาปัตยกรรมของชุมชน และเพื่อความ เป็นระเบียบของสภาพแวดล้อม และทำไร่ไร่ประโยชน์ ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบการพาณิชย์กรรม ประเภทห้องแถว หรือตึกแถว
- (2) การประกอบการกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (3) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (4) สถานบริการจำหน่ายน้ำมัน เชื้อเพลิงและหรือก๊าซสำหรับยานพาหนะ
- (5) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (6) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (7) คลังสินค้า
- (8) คลัง เชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
- (9) คลังวัตถุระเบิด
- (10) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (11) โชโลเก็บผลิตผลการเกษตร
- (12) สุสาน หรือ
- (13) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (14) ซ้อมชาย เชนวัสดุ
- (15) โรงฆ่าสัตว์

7. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนับหนากการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ไร่ไร่ประโยชน์เพื่อการนับหนากการหรือเกี่ยวข้องกับการนับหนากการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์ เท่านั้น

8. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ไร่ไร่ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณประโยชน์ เท่านั้น

9. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ไร่ไร่ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์ เท่านั้น

10. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไร่ไร่ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ เท่านั้น

2. การคมนาคมขนส่ง

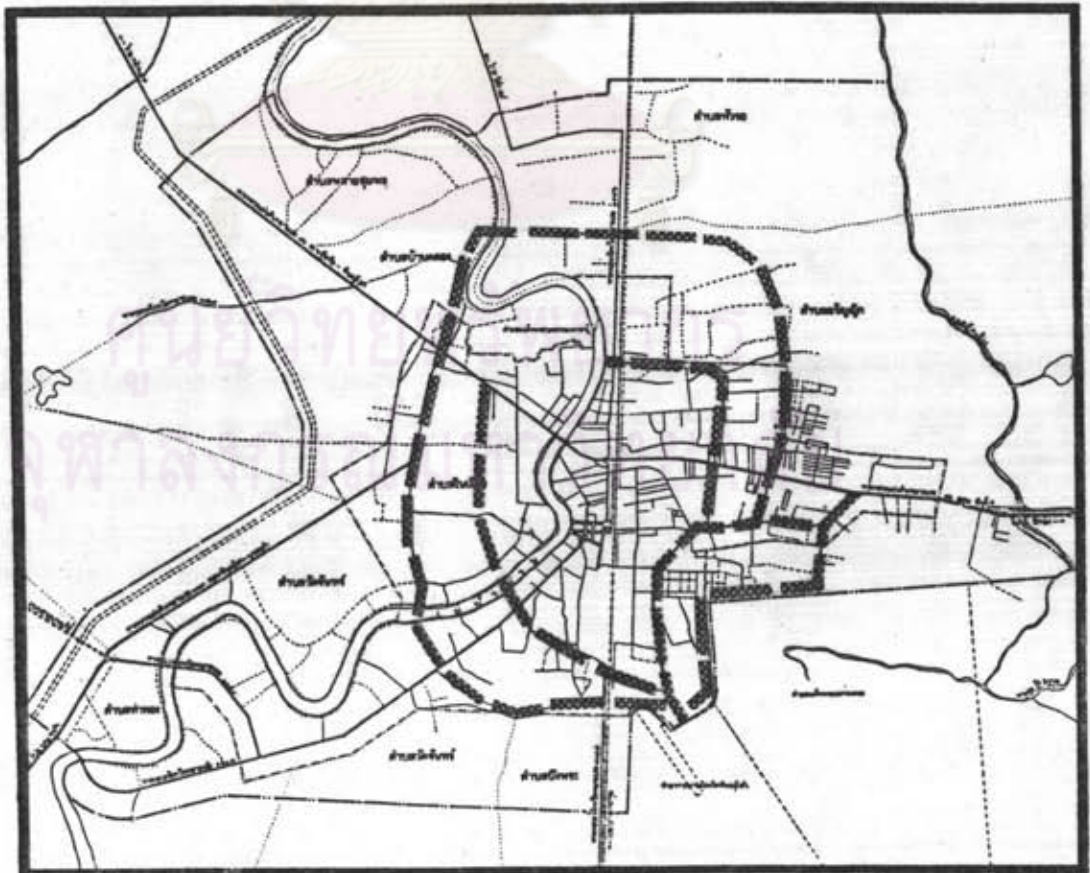
ก. แนวความคิดในการจัดระบบการคมนาคมขนส่ง

ปัญหาทางการจราจรติดขัดใน เขตชุมชน เมืองพิษณุโลก เป็นปัญหาที่สำคัญยิ่งของชุมชน และก่อให้เกิดความสูญเสียในด้าน เศรษฐกิจและสังคม เป็นอย่างมาก การจัดระบบการใช้ที่ดินและการคมนาคมขนส่งในอนาคต เป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรลงได้

จากสภาพพื้นที่ของชุมชน เมืองพิษณุโลก สามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้
พื้นที่แรก คือ บริเวณระหว่างแม่น้ำน่านกับทางรถไฟสายเหนือ ซึ่งมีลักษณะ เป็นแถบยาวตามแนวเหนือใต้ จากการจัดระบบการใช้ที่ดินในอนาคต ได้กำหนดให้พื้นที่นี้เป็นย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลาง พื้นที่ที่สองคือ บริเวณฝั่งตะวันออกของทางรถไฟสายเหนือ จากการจัดระบบการใช้ที่ดินในอนาคต ได้กำหนดให้พื้นที่นี้เป็นย่านพาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัย รวมทั้งย่านอุตสาหกรรม พื้นที่สุดท้ายคือ บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน ปัจจุบันยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม สลับกับที่อยู่อาศัยหนาแน่น เมาบาง ในอนาคตกำหนดให้ เป็นพื้นที่ เจริญรับการขยายตัวของศูนย์กลางชุมชนที่ขยายตัวข้ามแม่น้ำน่านไปทางทิศตะวันตก

ในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ จำเป็นต้องจัดระบบการคมนาคมขนส่งโดยเฉพาะระบบการถนนให้สอดคล้องและเหมาะสมกับการจัดระบบการใช้ที่ดินทั้งหมด ประเภท และมาตรฐานของถนน เพื่อให้เกิดการแผ่กระจายตัวของประชากรไปในบริเวณย่านการใช้ที่ดินที่ได้จำแนกไว้ และความสะดวกในการจราจรของประชาชน การขนส่งสินค้าตลอดจน เพื่อกิจการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมทุกประเภท ซึ่งมีแนวความคิดที่สำคัญ (ดูแผนที่ 8.3 ประกอบ) ดังนี้

1. สร้างสะพานข้ามแม่น้ำน่าน เชื่อมต่อระหว่างสองฝั่งแม่น้ำน่านให้มีความสะดวกยิ่งขึ้น เพื่อดึงดูดให้มีการพัฒนาและกระจายประชากรมาทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน
2. ยกระดับถนนบริเวณจุดข้ามทางรถไฟสายเหนือในเขตพื้นที่ชุมชนเมือง เพื่อช่วยให้การจราจรคล่องตัวมากขึ้น
3. กำหนดโครงข่ายถนนสายประธาน สายหลัก สายรอง และเพิ่มเติมแนวถนนเพื่อเปิดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ที่ขาดแคลนถนน



แผนที่ 8.3 แนวความคิดการจัดระบบคมนาคมขนส่ง

จากแนวความคิดที่กล่าวมาข้างต้นนี้ สามารถ เสนอแนะการจัดระบบการคมนาคมขนส่งที่สอดคล้องกับการจัดระบบการใช้ที่ดินชุมชน เมืองพิษณุโลกได้ดังนี้

ข. ระบบถนน

ระบบถนนหรือรูปแบบของถนนในชุมชน เมืองพิษณุโลกมีถนนที่ไม่เป็นระบบสมบูรณ์ ถนนสายสำคัญมุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางชุมชนในลักษณะของถนนรัศมี (Radial Road) โดยไม่มีถนนวงแหวน (Ring Road) เชื่อมต่อ ทำให้การจราจรภายในศูนย์กลางมีการจราจรที่คับคั่งติดขัด เนื่องจากยานพาหนะทุกประเภทต้องเข้ามาผ่านศูนย์กลางโดยไม่มี ความจำเป็น ดังนั้นระบบถนนวงแหวนจะช่วยในการแก้ไขปัญหานี้ แนวทางถนนวงแหวนจะ เชื่อมโยงถนนรัศมีที่มุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางชุมชนให้สามารถติดต่อกันได้ โดยทำให้ยานพาหนะที่ไม่ ต้องการ เข้าสู่ศูนย์กลางชุมชน สามารถ เลี้ยวผ่านใจกลางชุมชน และยังสามารถกระจายยานพาหนะต่าง ๆ ให้สามารถ เข้าสู่พื้นที่ต่าง ๆ ของชุมชนได้สะดวกยิ่งขึ้น ประกอบกับแนวความคิดที่จะสร้าง สะพานข้ามแม่น้ำน่าน เพื่อดึงดูดให้มีการพัฒนาและกระจายประชากรมาทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน ทำให้เกิดถนนวงแหวนโดยชดเชยสองวง (ดูแผนที่ 8.4 ประกอบ) คือ

ถนนวงแหวนสายใน ประกอบด้วยสะพานใหม่ที่อยู่ห่างจากสะพาน เระศวรลงมาทางใต้ ประมาณ 2,200 เมตร บริเวณปลายถนนราษฎร์อุทิศ ซึ่งจะช่วยกระจายการจราจรภายใน ศูนย์กลางชุมชน เมืองและ เชื่อมโยงสองฝั่งแม่น้ำน่าน เข้าด้วยกัน รวมทั้งช่วยลดปริมาณการจราจร บนสะพาน เระศวร ซึ่งมีความหนาแน่นสูงมากในปัจจุบัน

ถนนวงแหวนสายนอก ซึ่งจะมีความจำเป็นในระยะต่อไปเมื่อชุมชน เมืองมีการขยายตัว มากขึ้นในอนาคต ประกอบด้วยสะพานข้ามแม่น้ำน่านใหม่อีกสองแห่งที่บริเวณวัดจันทร์ตะวันออก และบริเวณด้านเหนือของโรงงานทอผ้า ซึ่งจะทำหน้าที่แทนถนน เลี้ยว เมือง

ค. ประเภทและขนาด เส้นทางถนน

เป็นการจำแนกประเภทของถนนตามลักษณะหน้าที่และการใช้งาน เพื่อช่วยป้องกันความสับสนทางด้านการจราจร และช่วยแยกการจราจรภายในเมืองออกจากการจราจรระหว่างเมือง ซึ่งประกอบด้วยถนน 4 ประเภท (ดูแผนที่ 8.4 ประกอบ)

1. ถนนสายประธาน เป็นถนนสายสำคัญของระบบการจราจร ทำหน้าที่เป็นถนนที่รับการจราจรผ่านเมือง เป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 117 ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1058 ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1063 บริเวณทางร่วมทางแยกที่ตัดกับถนนสายประธานนี้ ควรมีสัญญาณไฟควบคุมหรือเป็นทางแยกต่างระดับถ้ามีปริมาณการจราจรสูง
2. ถนนสายหลัก เป็นถนนที่รับการจราจรจากถนนสายประธาน เพื่อกระจายไปสู่ถนนสายรอง เป็นถนนที่ใช้เพื่อเชื่อมต่อบริเวณต่างๆ ของชุมชนเมืองเข้าด้วยกัน ได้แก่ ถนนพิษณุโลก-วังทอง ถนนบรมไตรโลกนาถ ถนนเอกาทศรถ ถนนศรีธรรมไตรปิฎก ถนนพระองค์ดำ ถนนราเมศวร ถนนสนามบิน ถนนวงแหวนสายใน และถนนวงแหวนสายนอก สำหรับทางแยก เมื่อตัดกับถนนสายรองอาจจะมีไฟสัญญาณจราจรควบคุมได้ถ้ามีปริมาณการจราจรสูง
3. ถนนสายรอง เป็นถนนสายสำคัญในชุมชนที่รับการจราจรจากถนนสายหลัก กระจายเข้า-ออก ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม และย่านอุตสาหกรรม ใช้เป็นถนนที่บริการเฉพาะในแต่ละย่าน ได้แก่ ถนนบรมไตรโลกนาถ ถนนพญาภิไธย ถนนนเรศวร ถนนพระองค์ดำ ถนนวิสุทธิกษัตริย์ ถนนสุรงค์เคชะ ถนนพญาเสื่อ ถนนพระองค์ขาว ถนนศรีวิสุทธิธาราม ถนน ช.วัดเขื่อนขันธ์ (ปรับปรุงและตัดใหม่) ถนนพุทธบูชา ถนนธรรมบูชา ถนนพระร่วง ถนนวัดจันทร์ ถนนนวลจันทร์ (ปรับปรุงและตัดใหม่) ถนนคูสงน้ำ (ปรับปรุงและตัดใหม่) และถนนอนุติ เนตร เทพ
4. ถนนภายในท้องถิ่น เป็นถนนที่รับการจราจรภายในเมือง ทำหน้าที่บริการให้กับย่านพาหะท้องถิ่น เป็นถนนที่ไม่เน้นให้มีการจราจรระยะไกล ส่วนใหญ่เป็นถนนสายเล็กหรือซอยที่ใช้เข้า-ออกอาคารหรือกลุ่มอาคาร ช่วยให้ยานสามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนต่างๆ ของชุมชนเมืองได้


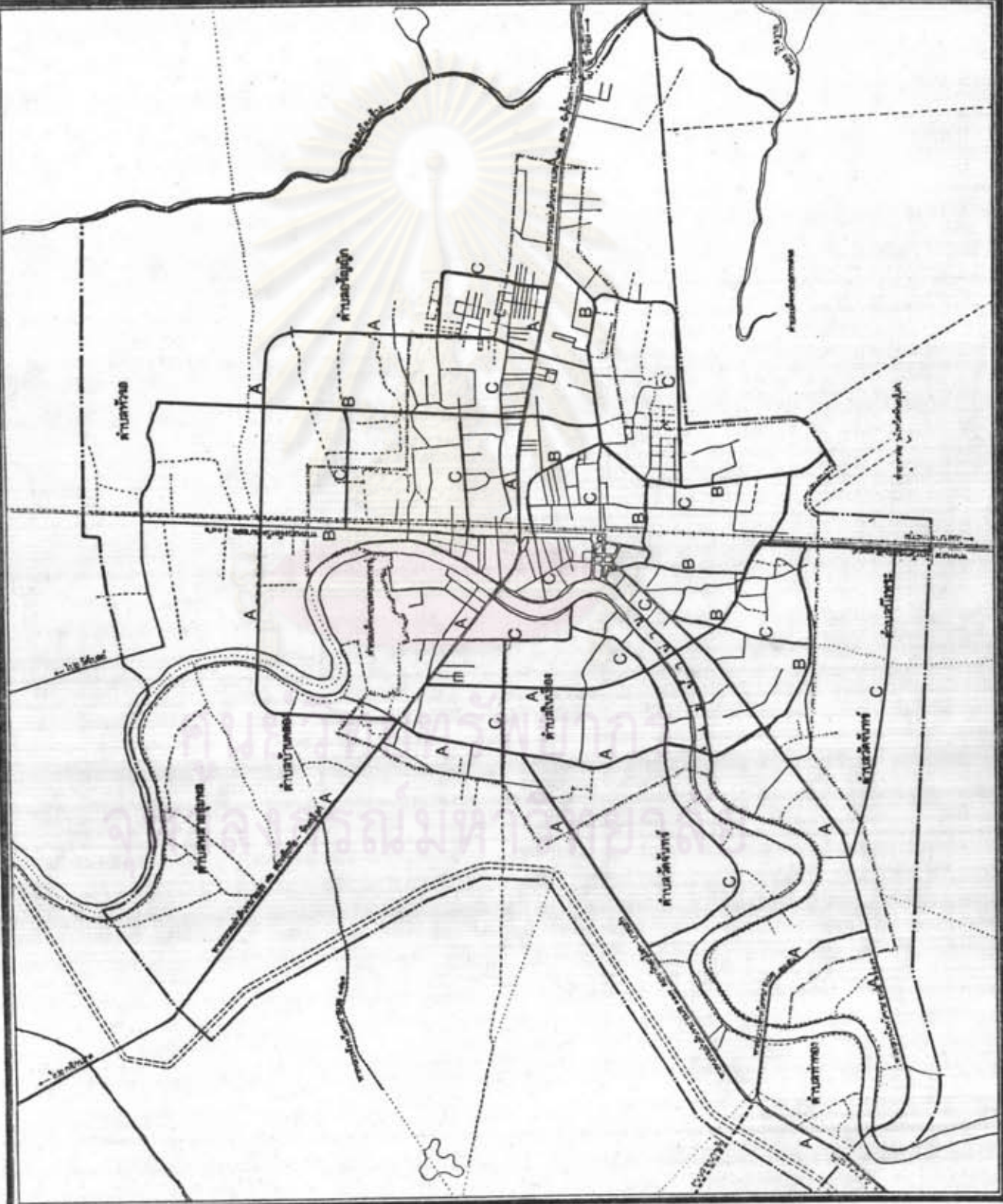
การศึกษาเพื่อเสนอแนวทาง
การใช้ที่ดินชุมชนเมืองทั้งหมด

แผนที่: 8.4
เขต: กรุงเทพมหานคร
ชั้นผัง

สัญลักษณ์

A ———— ถนนสายประธาน
B ———— ถนนสายหลัก
C ———— ถนนสายรอง

เขตศูนย์กลาง
เขตชุมชน
เขตการค้า
พารามิเตอร์เขตเมือง
เขตเมือง
เขตอุตสาหกรรม
เขตเกษตรกรรม
เขตอนุรักษ์
เขตน้ำท่วม
เขตควบคุมที่ดิน

ข้อ เสนอแนะ

1. ควรส่งเสริมให้มีการปรับปรุงแก้ไขด้านวิศวกรรมจราจร เช่น การจัดระบบการเดินรถ ที่จอดรถ ทางร่วมทางแยก และสัญญาณไฟจราจร
2. ควรกำหนดนโยบายและ เป้าหมายให้แน่ชัดในการก่อสร้างถนนสายต่าง ๆ โดยจัดชั้นคอนตามลำดับความสำคัญ และมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการ
3. เตรียมการขยาย เส้นทางระบบขนส่งสาธารณะให้ทั่วถึงทุกพื้นที่ของชุมชน เมือง เพื่อสนองความต้องการและการขยายตัวของชุมชน
4. ควรปรับปรุงการจราจรบริเวณจุดตัดข้ามทางรถไฟบริเวณถนนราเมศวร ให้เป็นทางข้ามต่างระดับ และบริเวณโค้งตัวยูให้ เป็นทางแยกต่างระดับระหว่างถนน เอกาทศรฐกับ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12

8. ข้อ เสนอแนะ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

ในการศึกษา เพื่อ เสนอแนวทางการใช้ที่ดินชุมชน เมืองพิษณุโลก ได้นำขอขยาย ขีดความสามารถของการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และปัญหาสิ่งแวดล้อม เป็นปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ เพื่อให้แนวทางการใช้ที่ดินที่ เสนอแนะมีผลสมบูรณ์ยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องมีข้อ เสนอแนะแนวทางบางประการสำหรับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อ เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาวางแผนโครงการปรับปรุง พัฒนา และขยายงานด้านบริการสาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อมที่จำเป็นต่อไปในอนาคต (ดูแทนที่ 8.5 ประกอบ)

ก. การประปา

ปัจจุบันประชากรในชุมชน เมืองพิษณุโลกได้รับบริการน้ำสะอาด เพื่อการอุปโภคบริโภค จากการประปาเทศบาล โดยอาศัยแหล่งน้ำดิบจากแม่น้ำน่าน โดยมีโรงงานกรองน้ำที่บริเวณวัดใหม่อภัยารามและหลังวัดโพธิญาณ มีกำลังผลิตรวม 13,680 ลบ.ม.ต่อวัน ในอนาคต (พ.ศ. 2544) คาดว่าประชากรต้องการน้ำใช้ในปริมาณ 0.238 ลบ.ม./คน/วัน และในเขตชุมชน เมืองพิษณุโลกคาดว่าจะมีประชากรประมาณ 101,620 คน ดังนั้นการประปาเทศบาล

จะต้องเพิ่มกำลังการผลิตน้ำประปาให้ได้ในประมาณ 24,186 ลบ.ม.ต่อวัน จึงจะสามารถ
บริการประชาชนในเขตชุมชน เมืองพิษณุโลกได้เพียงพอ สำหรับแหล่งน้ำดิบนั้นคงใช้จาก
แม่น้ำน่านต่อไป

ข้อเสนอแนะ

1. การประปาเทศบาลควรผลิตน้ำประปาให้มีปริมาณเพียงพอกับความต้องการ
ใช้น้ำของประชาชนที่จะเพิ่มมากขึ้นใน เขตชุมชน เมืองพิษณุโลกในอนาคต
2. การประปาเทศบาลควรปรับปรุงประสิทธิภาพการส่งน้ำประปาโดยการ
ขยายท่อประปาให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งชุมชนเมือง

ข. การไฟฟ้า

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ทำการผลิตและส่งพลังไฟฟ้าให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตชุมชนเมืองพิษณุโลก โดยมีสถานีจ่ายไฟฟ้าย่อย อยู่ที่
ถนนสิงห์วัฒน์ ตำบลบ้านคลอง ให้บริการครอบคลุมพื้นที่เดิมเขตชุมชนเมืองพิษณุโลก 54.78
ตร.กม. ประชาชนที่รับบริการไฟฟ้ามียังจากประ เภทที่อยู่อาศัย สถานธุรกิจ อุตสาหกรรม
ไฟสาธารณะ ไฟถนน และอื่น ๆ

จากสถิติในช่วงปี พ.ศ. 2521-2526 คาดว่าความต้องการพลังไฟฟ้าใช้ในปริมาณ
1.13 วัตต์/คน/วัน และในเขตชุมชนเมืองพิษณุโลกปี พ.ศ. 2544 จะมีประชากรประมาณ
101,620 คน ดังนั้นการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะต้องเตรียมพลังไฟฟ้าในปริมาณ 0.115 เมกะวัตต์
ต่อวัน หรือ 41.975 เมกะวัตต์ต่อปี จึงจะสามารถบริการประชาชนใน เขตชุมชน เมืองพิษณุโลก
ได้เพียงพอ

ข้อเสนอแนะ

1. การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ควรจัดหาพลังไฟฟ้าให้มีเพียงพอกับความต้องการ
ใช้พลังงานไฟฟ้าของประชาชนที่จะเพิ่มมากขึ้นใน เขตชุมชน เมืองพิษณุโลกในอนาคต

2. ควรพิจารณากำหนดอัตราโครงสร้างค่ากระแสไฟฟ้าให้ประชาชนมี
โอกาสใช้พลังงานไฟฟ้าในราคาถูกลงทั้งสะดวกและปลอดภัย เพราะในอนาคตการพัฒนาในด้าน
ความเป็นอยู่จะต้องการความสะดวกและปลอดภัยโดยอาศัยพลังไฟฟ้าเพิ่มขึ้นอีกมาก

ค. การโทรศัพท์

องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ให้บริการโทรศัพท์แก่ประชาชน โดยมี
ชุมสายโทรศัพท์พิเศษโลกอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ให้บริการโทรศัพท์แก่ประชาชนใน เขตเทศบาลและ
ชุมชนใกล้เคียง แม้องค์การโทรศัพท์จะได้ขยายขอบข่ายบริการครอบคลุมเขตของชุมชน เมือง
แต่ก็ยังไม่สามารถสนองความต้องการใช้บริการของประชาชนที่เพิ่มมากขึ้นได้ทัน เพราะ
ยังมีปัญหาขาดแคลนคู่สายของหลายเลขโทรศัพท์อยู่มาก

ปัจจุบันชุมชนเมืองพิเศษโลกมีโทรศัพท์อยู่ประมาณ 3,200 เลขหมาย ซึ่งมีจำนวน
ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับประชากร ในอนาคต (พ.ศ. 2544) คาดว่าประชากร 101,620 คน
จะมีความต้องการเลขหมายโทรศัพท์รวมกันประมาณ 13,617 เลขหมาย (ตามมาตรฐานของ
องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เฉลี่ย 13.40 เลขหมายต่อประชากร 100 คน) ดังนั้นใน
ปี พ.ศ. 2544 องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยควรจัดให้มีเลขหมายโทรศัพท์เพิ่มขึ้นอีกไม่
น้อยกว่า 10,000 เลขหมาย

ขอ เสนอแนะ

1. ชุมสายโทรศัพท์พิเศษโลก ควรพิจารณาเพิ่มบริการโทรศัพท์ให้มากขึ้น
เพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและธุรกิจ
2. ชุมสายโทรศัพท์พิเศษโลก ควรพิจารณาเพิ่มบริการโทรศัพท์สาธารณะตาม
สถานที่สาธารณะให้มากขึ้น

ง. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ปัจจุบันพื้นที่ใน เขตชุมชน เมืองพิเศษโลกประสบปัญหาน้ำท่วมซึ่งกระจาย เป็นบริเวณกว้าง
โดยเฉพาะ เวลาที่มีฝนตกชุกหรือมีมรสุมหนัก สาเหตุสำคัญของปัญหาสามารถสรุปได้สามประการคือ

ประการแรก เนื่องจากลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่มีลักษณะ เป็นที่ลุ่มต่ำและมีความสูงอยู่บริเวณ
 ดั้งของแม่น้ำน่านแล้ว เอียงลาดออกจากฝั่งแม่น้ำไปทั้งสองข้าง ทั้งยังมีแนวสันรางรถไฟและ
 คันทางของทางหลวงแผ่นดิน จึงทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นแอ่งลุ่ม ไม่สะดวกในการระบายน้ำ
 ประการที่สอง จากการศึกษาตัวของชุมชนโดยการพัฒนาก่อสร้างอาคาร เป็นไปอย่างรวดเร็ว
 ทำให้มีการถมพื้นที่อย่างไม่เป็นระเบียบ ซึ่งมีผลให้เกิดการปิดกั้นทางน้ำธรรมชาติ และประการ
 สุดท้าย ชุมชนขาดระบบท่อระบายน้ำที่ดี ทั้งยังมีจำนวนน้อยด้วย จึงทำให้เกิดน้ำท่วมขัง เป็นระยะ
 เวลานานภายหลังจากฝนตก

ข้อเสนอแนะ

1. เทศบาลเมืองพิษณุโลกควรวางระบบท่อระบายน้ำให้เพียงพอ และมี
 ประสิทธิภาพครอบคลุมทั่วทุกพื้นที่ของชุมชน โดยมีหลักการพิจารณาระบบการระบายน้ำและ
 ป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินของชุมชน ดังนี้

- บริเวณพื้นที่ระหว่างแม่น้ำน่านกับทางรถไฟสายเหนือส่วนใหญ่เป็นย่าน
 พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณที่อยู่ใกล้แม่น้ำน่าน จึงสามารถระบายน้ำฝน
 ได้สะดวก แต่ควรแยกระบบน้ำเสียจากอาคารออกไปต่างหากและมีโรงงานบำบัดน้ำเสียก่อนจะ
 ทิ้งลงแม่น้ำน่าน

- บริเวณฝั่งตะวันออกของทางรถไฟสายเหนือ ปัจจุบันมีปัญหาการ
 ระบายน้ำเนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ลุ่มต่ำ และในอนาคตความหนาแน่นประชากรจะสูงขึ้น ดังนั้น
 การระบายน้ำฝนออกจากบริเวณนี้อาจทำได้ 3 ทาง คือ ปรับปรุงคลองโคกข้างเพื่อใช้เป็นทาง
 ระบายน้ำฝน ทางที่สองปรับปรุงทางระบายน้ำริมทางรถไฟสายเหนือเพื่อระบายน้ำทิ้งไหลลง
 ทางใต้ของชุมชน ทางสุดท้ายโดยสร้างทางระบายน้ำขนาดใหญ่ลัดทางรถไฟไปทิ้งลงสู่แม่น้ำน่าน

- บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน การระบายน้ำฝนควรจะต้องทิ้งลง
 แม่น้ำน่าน โดยอาศัยวางท่อระบายน้ำตามแนวนนโครงการสายที่มีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำใหม่
 โดยใช้ระบบท่อระบายแบบรวม (Combined system) เนื่องจากความหนาแน่นของประชากร
 ไม่สูงมากนักในบริเวณนี้

2. เปลี่ยนท่อระบายน้ำที่ชำรุด และทำความสะอาดท่อระบายน้ำเดิมเพื่อ
แก้ไขและป้องกันปัญหาการอุดตันของท่อระบายน้ำ

3. ปรับปรุง ขุดลอกคู คลองเดิม และกำจัดวัชพืช เพื่อเปิดทางให้น้ำไหล
ตามธรรมชาติได้สะดวก

4. ควบคุมไม่ให้มีการถมที่หรือก่อสร้างอาคารรุกล้ำหรือปิดกั้นทางระบายน้ำ
คู คลองสาธารณะ

จ. การกำจัดขยะมูลฝอย

เทศบาล เมืองพิษณุโลกมีหน้าที่รับผิดชอบในการ เก็บขนและทำลายขยะมูลฝอย ซึ่งมีวิธี
เก็บโดยตรงและโดยทางอ้อม เก็บทางตรงคือส่งรถพร้อม เจ้าหน้าที่ออกไปเก็บจนถึงบ้านและ
สถานที่ต่าง ๆ ที่รถสามารถเข้าเก็บถึงได้ เก็บโดยทางอ้อมคือ จะทำถังรองรับขยะมูลฝอยไป
ตั้งไว้ตามตลาด ศูนย์การค้า เมื่อดังรองรับเต็มแล้ว เทศบาลจะขนไปทิ้งที่สถานที่ทิ้งขยะ บริเวณ
บ้านคอน ตำบลวังจันทร์ (ข้ามสะพานแม่น้ำน่าน) มีเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ อยู่ห่างจากชุมชน
ประมาณ 6 กิโลเมตร ส่วนวิธีทำลายขยะ โดยนำขยะมาทิ้งแล้วตากให้แห้งรวมกันเป็นจำนวน
มากแล้วเผาทิ้ง ซึ่งในปัจจุบันที่ทิ้งขยะใกล้จะเต็มแล้ว และเทศบาลกำลังจัดหาซื้อที่ทิ้งขยะ
แห่งใหม่

ข้อเสนอแนะ

1. ควรปรับปรุงระบบการจัด เก็บขยะมูลฝอยให้มีประสิทธิภาพและให้บริการได้
อย่างเพียงพอกับความต้องการของประชาชน เพื่อแก้ไขปัญหาขยะมูลฝอย เหลือคก้าง

2. สำหรับบริเวณที่ใช้สำหรับทำลายขยะแห่งใหม่นี้ควรอยู่นอก เขตชุมชน เมือง
แต่ไม่เกิน 20 กิโลเมตร บริเวณที่เสนอแนะคือ ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของชุมชน เนื่องจากมี
ความเหมาะสมทางด้านภูมิประเทศและด้านสภาพทางธรณีวิทยา ซึ่งช่วยให้ถูกสุขลักษณะ ระบบ
ทำลายขยะ เป็นแบบ Sanitary Landfill

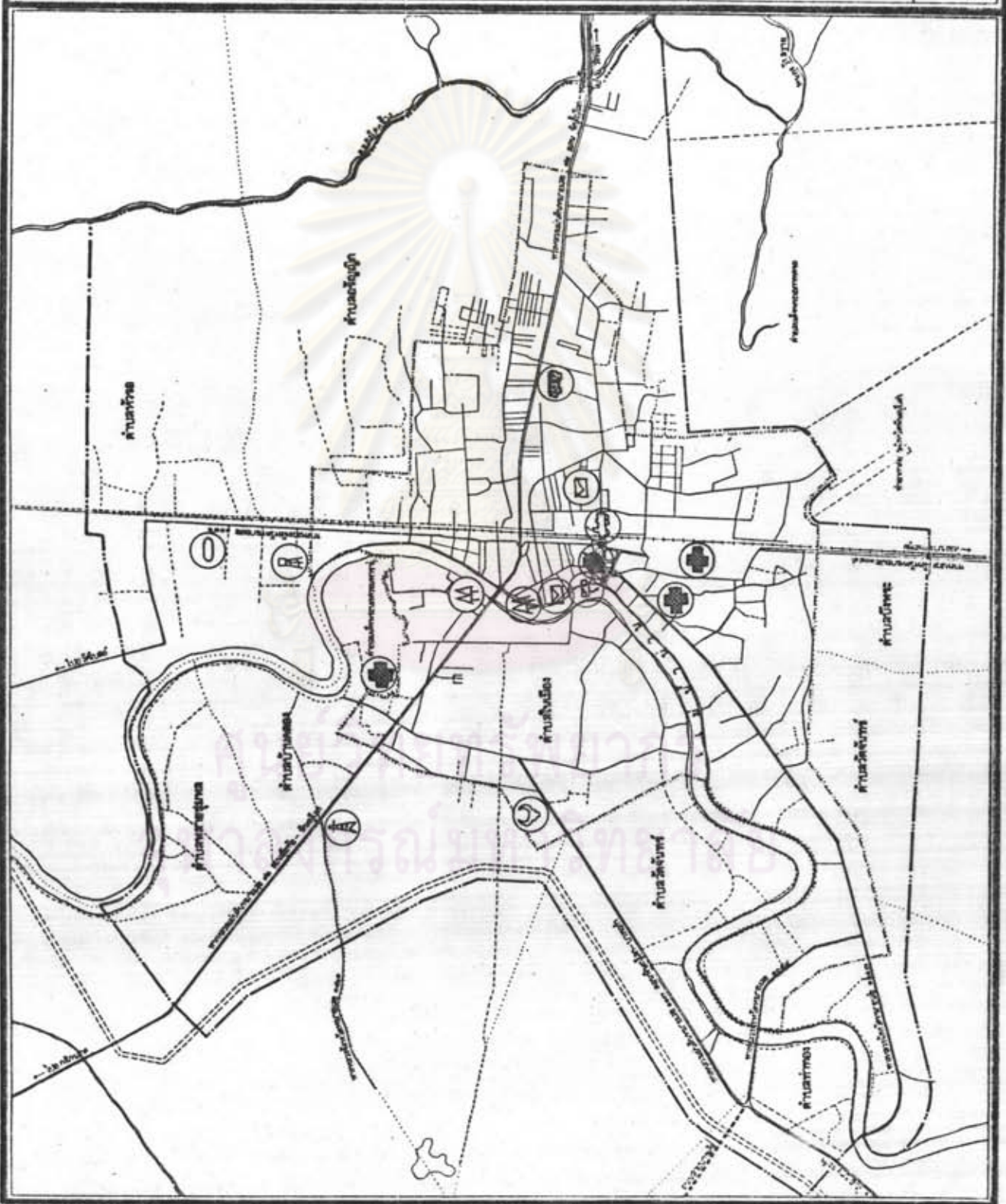
การศึกษาข้อเสนอแนะทาง
การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิเศษโลก

แผนที่ : 8.5
ที่ตั้งสาธารณูปโภค
และสาธารณูปการ

AA ส่วนสาธารณะ
O ส่วนมิกซ์
R ที่ทำการประจำ
A ที่ทำการไฟฟ้า
E สถานีรถไฟ
M สถานีรถยนต์โดยสาร
D สถานีตำรวจ
H โรงพยาบาล
P ศูนย์โทรศัพท์
M ที่ทำการไปรษณีย์
V โรงเรียน

เส้นสีแดง เส้นประ
เส้นดำ เส้นประ
เส้นประ เส้นประ
เส้นประ เส้นประ
เส้นประ เส้นประ
เส้นประ เส้นประ
เส้นประ เส้นประ

เขตเทศบาล
เขตตำบล
เขตหมู่บ้าน
เขตโรงเรียน
เขตวัด
เขตสนามกีฬา
เขตสวนสาธารณะ
เขตน้ำท่วม
เขตชลประทาน



ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการพัฒนากับแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ

การศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง อย่างเป็นระบบ (System Approach) นับตั้งแต่การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจและสังคม ในระดับจังหวัดและระดับชุมชนเมือง เพื่อนำมาวิเคราะห์และชี้ให้เห็นถึง บทบาทและความสำคัญของชุมชน อันเป็นประโยชน์โดยตรงที่ทำให้ทราบถึงกรอบในการกำหนด แนวนโยบาย เพื่อวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน และทำการศึกษาถึงสภาพของปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ภายในชุมชน เพื่อนำมากำหนด เป็นประเด็นการพัฒนาหรือวัตถุประสงค์ (Objective) ในการ พัฒนาการใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก พร้อมทั้ง เสนอแนวทางการใช้ที่ดินและแนวทางการพัฒนา ความวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ได้ดังนี้

ตารางที่ ๘.๔ ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการพัฒนากับแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ

วัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดิน	แนวทางการใช้ที่ดิน	แนวทางการพัฒนา
๑. การจัดการระบบการใช้ที่ดิน		
- ป้องกันและแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดิน กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของ ชุมชน กำหนดค่าเช่าการใช้ที่ดินใน ชุมชนให้มีความสัมพันธ์กันอย่างมี ประสิทธิภาพ	- กระจายศูนย์กลางของชุมชนให้มีอยู่ ทั้งสองฝั่งแม่น้ำน่าน เพื่อกระจาย ความเจริญและช่วยลดปัญหาความแออัดของชุมชนทางด้านฝั่งตะวันออก	- ควรสำรวจผังเมืองรวมหรือร่าง จัดทำโครงการพัฒนาให้สอดคล้อง กับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการ คมนาคมขนส่ง เพื่อเป็นแนวทาง ให้หน่วยงานที่รับผิดชอบจัด เขา แผนงาน
๒. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง		
- จัดระบบการจราจรและการขนส่ง ปรับปรุงทางร่วมทางแยก สัญญาณไฟ จราจรและขยายโครงข่ายถนน จัดระบบการขนส่งมวลชน เชื่อมโยง การคมนาคมระหว่างสองฝั่งแม่น้ำ และทางรถไฟ	- สร้างสะพานข้ามแม่น้ำน่าน เชื่อมต่อ ระหว่างสองฝั่งแม่น้ำน่าน เพื่อดึงดูด ให้มีการพัฒนาและกระจายประชากร - ยกกระดานถนนบริเวณจุดข้ามทางรถไฟ สายเหนือใน เขตพื้นที่ชุมชน เพื่อช่วย ให้การจราจรคล่องตัวมากขึ้น - กำหนดโครงข่ายถนนสายประธาน สายหลัก สายรอง เพื่อเปิดพื้นที่รองรับ การขยายตัวของชุมชน	- ควรส่งเสริมให้มีการปรับปรุง แก้ไขด้านวิศวกรรมจราจร เช่น การจัดการระบบการเดินรถ ที่จอดรถ ทางร่วมทางแยก และสัญญาณไฟ จราจร - ควรกำหนดนโยบายและ เป้าหมาย ให้แน่ชัดในการก่อสร้างถนน สายต่าง ๆ โดยจัดรับคอนคาบลำดับ ความสำคัญ และมอบหมายให้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการ

วัตถุประสงค์ในการพัฒนาการไว้ที่คืน	แนวทางการไว้ที่คืน	แนวทางการพัฒนา
		<ul style="list-style-type: none"> - เตรียมการขยาย เส้นทางระบบขนส่งสาธารณะให้ทั่วถึงทุกพื้นที่ของชุมชน - การปรับปรุงการจราจรบริเวณจุดตัดข้ามทางรถไฟบริเวณถนนราเมศวรให้เป็นทางข้ามค้ำระดับและบริเวณโค้งตัวรถไฟเป็นทางแยกค้ำระดับระหว่างถนน เอกายศรตกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12
3. พัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม		
<ul style="list-style-type: none"> - จัดหาพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยที่มีความปลอดภัยและ เหมาะสม - ส่ง เสริมการ เกษตรเชิงพาณิชย์สำหรับผู้ราย ใต้น้อย - ส่ง เสริมสภาพแวดล้อมของชุมชน - ค้ำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ และ โบราณคดี เพื่อ เป็นเอกลักษณ์ของชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - กระจายที่อยู่อาศัยให้ทั้งสองฝั่งแม่น้ำน่าน - ท้าวมกิจกรรมการไว้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทที่ก่อให้เกิดมลภาวะหรือรบกวนประชาชนในย่านที่อยู่อาศัย - ที่ตั้งโครงการ เกษตรชุมชนสำหรับผู้มีราย ใต้น้อย ทางด้านทิศใต้ของ เมือง - กำหนดพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำน่าน ทั้งสองฝั่งและถนนพระร่วง (บริเวณคูเมืองเก่า) เป็นที่โล่ง เพื่อสูดันทนาการ - กำหนดศาสนสถานและ โบราณสถานที่มีความมีการอนุรักษ์สภาพและสภาพแวดล้อมที่อยู่ใกล้ เพียง 	<ul style="list-style-type: none"> - ควบคุมมาตรฐานและนโยบายในการกระจายการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ให้เพียงพอและทั่วถึง - ปรับปรุงสภาพแวดล้อมและยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของชุมชนแออัดให้ดีขึ้น รวมถึงจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้เหมาะสม - ส่ง เสริมให้มีที่โล่งว่างหรือปลูกต้นไม้ริมแม่น้ำน่านและปรับปรุงให้เป็นสวนสาธารณะ - ควบคุมปริมาณชาว เเชือนแหม - ควบคุมส่งเสริมให้วัด เป็นศูนย์กลางของสังคมทางวัฒนธรรม เช่น ห้องสมุด สถานฝึกหัดอ่อนใจ ฯลฯ ตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และที่ตั้ง
4. พัฒนาศูนย์บริการที่รวมทางเศรษฐกิจ		
<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงและจัดการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นขั้นพื้นฐาน 	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดที่ตั้งโรงงานกำจัดน้ำเสียให้อยู่บริเวณทางตอนใต้ของ เมืองและอยู่ใกล้เขตอุตสาหกรรม - กำหนดสถานที่กำจัดขยะให้อยู่นอก เขตชุมชน เมือง 	<ul style="list-style-type: none"> - ควบคุมโรงงานอุตสาหกรรมให้มีการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงสู่คลอง - ขยายประสิทธิภาพของระบบระบายน้ำ ตลอดจนจุดออก

วัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดิน	แนวทางการใช้ที่ดิน	แนวทางการพัฒนา
	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดทางระบายน้ำริมทางรถไฟ และคลองโคกข้าง เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝน 	<ul style="list-style-type: none"> คูคลองเดิม และกำจัดวัชพืช เพื่อป้องกันและแก้งบึงดูหา น้ำท่วมขัง
	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดที่ตั้งโรงกรองน้ำประปาที่อยู่ห่าง คำนึงถึงเสียงของชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - ขยายโครงข่ายพื้นที่การให้บริการประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และการกำจัดขยะ
๘. พัฒนาระบบบริการพื้นฐานทางสังคม		
<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดที่ตั้งของการบริการพื้นฐานทางสังคมให้สามารถบริการแก่ประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดที่ตั้งสถานับนการศึกษาระดับประถมและมัธยม - กำหนดที่ตั้งโรงพยาบาลพระพุทธชินราช ให้เป็นศูนย์กลางการบริการสาธารณสุขในระดัมนุภาค 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรสนับสนุนให้มีการตั้งสถานศึกษาระดับอาชีวศึกษาและระดับอุดมศึกษาใน เขตชุมชนหรือบริเวณใกล้เคียง เพื่อส่งเสริมให้ชุมชนเป็นศูนย์กลางการศึกษาของภาคเหนือตอนล่าง - ส่งเสริมการใช้หลักเพื่อลดปัญหาการเดินทางและการจราจรติดขัดในย่านศูนย์กลางเมือง
๙. ส่งเสริมเศรษฐกิจของเมือง		
<ul style="list-style-type: none"> - ส่งเสริมการลงทุนและกำหนดย่านอุตสาหกรรม-พาณิชย์กรรม ที่สะดวกในการคมนาคม-ขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ ทั้งประหยัดในการลงทุนทางค้าขายสารอุปโภค สาธารูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดย่านอุตสาหกรรมไว้ 2 บริเวณ คือ ย่านทิศตะวันออกของชุมชน เป็นอุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชน และทางค้าปลีกตะวันตกเฉียงใต้เป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่รอบนอก - ศูนย์กลางบสิ เวศตลาดรถไฟกำหนดให้เป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร 	<ul style="list-style-type: none"> - ขยายบริการพื้นฐานทั้งจำ เป็นให้หรือมในพื้นที่กำหนดไว้เป็นย่านอุตสาหกรรม - อุตสาหกรรมบริการที่กำหนดให้อยู่ใกล้ย่านพาณิชย์กรรมควรคำนึงถึงลักษณะอาคารและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับการประกอบกิจการแต่ละประเภทตามที่กรมโรงงานกระทรวงอุตสาหกรรมกำหนดไว้

มาตรการในการปฏิบัติ

ในการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุผลตาม เป้าหมายหรือแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ
เอาไว้ จำเป็นต้องมีแนวทางหรือวิธีการปฏิบัติอัน เป็นมาตรการในการพัฒนาชุมชน เมืองต่าง ๆ
รวมกัน ดังต่อไปนี้

1. มาตรการทั่วไป

หน่วยงานที่มีหน้าที่ เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชน เมืองมี เป็นจำนวนมาก ทั้งภาครัฐบาล
และภาคเอกชน ดังนั้นจึงควรมีการประสานอำนาจ หน้าที่และวิธีการของหน่วยงานต่าง ๆ
เข้าด้วยกัน เพื่อ เป็นมาตรการโดยส่วนรวมพอสรุปได้ดังนี้

ก. มาตรการทางด้านผังเมือง

1) จัดวางผัง เมืองรวม เมืองพิเศษโลก โดยมีเค้าโครงตามแนวทางการ
ใช้ที่ดินที่เสนอแนะ พร้อมทั้งจัดทำโครงการพัฒนาให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและ
การคมนาคมขนส่ง โดยจัดลำดับความสำคัญและวาระการดำเนินงานที่มีความ เป็นไปได้
ตลอดจนจัดทำงบประมาณและ เสนอแนะแหล่ง เงินทุนในการพัฒนา เพื่อ เป็นแนวทางให้หน่วยงาน
ผู้รับผิดชอบจัด เข้าแผนงานทั้งระยะสั้นและระยะยาว

2) จัดทำผัง เมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานท้องถิ่น (เทศบาล) ควรพิจารณาว่า
บริเวณใดมีความจำเป็นจะต้องมีการวางและจัดทำผัง เมืองเฉพาะขึ้น (มาตรา 29 พ.ร.บ.
การผัง เมือง พ.ศ. 2518) เพื่อพัฒนาการปรับปรุงหรือ เปลี่ยนแปลงให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์เพียงพอ ส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ อนุรักษ์ศิลปกรรม
สถาปัตยกรรม โบราณคดีที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่สวยงาม
แล้วดำเนินการวางและจัดทำผัง เมือง เฉพาะขึ้นหรือจะขอให้สำนักผัง เมือง เป็นผู้วางและจัดทำ
ผัง เมืองเฉพาะก็ได้

3) จัดทำโครงการพิเศษ เพื่อปรับปรุงเปลี่ยนแปลงและพัฒนาเมือง เฉพาะจุดใช้ในการแก้ไขปัญหาเร่งด่วนต่าง ๆ และสนับสนุนให้การพัฒนาเมือง เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของการพัฒนาการใช้ที่ดิน เช่น การปรับปรุงชุมชนแออัด หรือการพัฒนาบริเวณเมือง ที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม (Urban Renewal) เป็นต้น โดยจัดให้มีสุขอนามัยที่ดี มี สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ซึ่งทางเทศบาลเมืองพิษณุโลก สามารถร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือสนับสนุนให้ภาค เอกชนดำเนินโครงการก็ได้ โดยใช้วิธีการและอำนาจที่ให้อำนาจตามกฎหมายอื่น ๆ

4) การขยาย เขตเทศบาล จะเป็นวิธีที่สามารถควบคุมการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมได้ พร้อมทั้งขยายการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และ เก็บภาษี เพื่อนำมา พัฒนาได้มากขึ้น โดยมีขอบเขตเท่ากับ เขตสังเมืองรวม แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจาก ประชาชนในพื้นที่นั้น ๆ ด้วย

ข. มาตรการทางด้านกฎหมาย

มาตรการทางด้านกฎหมาย เป็นมาตรการที่สำคัญ สามารถใช้บังคับให้การพัฒนาเมือง และชุมชน เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ ซึ่งมีกฎหมายที่สำคัญ ๆ และกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1) พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายหลักที่จะทำให้การพัฒนา เมืองและชุมชน เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแนวทางการใช้ที่ดินที่ เสนอไว้อื่น เกี่ยวกับการ ควบคุมการใช้ที่ดิน เพิ่งมีการประกาศใช้บังคับกับผังเมืองระยองและพัทยา (พ.ศ. 2526-2527) พ.ร.บ. นี้มีทั้งหมด 84 มาตรา แบ่งเป็น 11 หมวด สามารถออกกฎหมายใช้บังคับได้ ดังต่อไปนี้

(ก) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จะเป็นกฎหมายที่ประกาศใช้ บังคับผัง เมืองรวม เมืองพิษณุโลกให้มีการพัฒนา เมืองและชุมชน เป็น ไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์ และ เป้าหมายที่วางไว้

ส่วนประกอบผังเมืองรวม (มาตรา 17 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ.

พ.ศ. 2518)

- (1) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
- (2) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม
- (3) แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับพร้อมด้วยข้อกำหนด

โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

- ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
- ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
- ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
- ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

(4) รายการประกอบผัง

(5) นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์

ของผังเมืองรวม

(ข) พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ จะเป็นกฎหมายที่ประเทศ
ให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะดำเนินการหลังจากที่ผังเมืองรวมได้ประกาศใช้บังคับแล้ว เพื่อให้
ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินถึงขั้นรายละเอียดภายในกรอบข้อกำหนดของผังเมืองรวมและ
รายละเอียดอื่น ๆ

ส่วนประกอบผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 26 พ.ร.บ. การผังเมือง

พ.ศ. 2518)

- (1) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
- (2) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
- (3) แผนผังเมืองหรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือ

หลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็น

ประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

ข) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งพร้อมทั้งรายละเอียด
แสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค

ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือ
คุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมบำรุงรักษาหรือ
บูรณะ

ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศ
ที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะพึงส่งเสริมหรือบำรุงรักษา

(4) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตาม (3) รวมทั้งประเภท
และชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

(5) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตาม
วัตถุประสงค์ของผัง เมือง เฉพาะทุกประการหรือบางประการ

(6) รายละเอียดระบุที่ดินหรือสิ่งหาปริมาตรหรืออย่างอื่นที่ต้อง เว้นคืน
พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดง เขตที่ดิน
หรือสิ่งหาปริมาตรหรืออย่างอื่นที่ เว้นคืน เพื่อประโยชน์แก่การผัง เมือง

ว่า

จะพบว่าผัง เมือง เฉพาะมีกรอบของการควบคุม บังคับบนพื้นที่ละเอียดยิ่งกว่าผัง เมืองรวม
โดยผัง เมือง เฉพาะมีบทบัญญัติให้สามารถ เว้นคืนสิ่งหาปริมาตรหรืออย่างอื่นและกำหนดการเปลี่ยนแปลงใน
กรรมสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ให้ เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดไว้อย่างเต็มที่ ในขณะที่ผัง เมือง
รวมมีบทบัญญัติ เพียงให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนด เท่านั้น

2. กฎหมายอื่น ๆ อันได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบสามารถปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือ เพิ่ม เติมข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือ ข้อบังคับใด ๆ ภายใต้กฎหมายนั้น ๆ มีกฎหมายที่สามารถใช้เป็นหลักในการควบคุมการใช้ที่ดินได้ ดังนี้

(ก) พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง ได้แก่ การถอยร่นอาคารจากแนวที่ดิน และการกำหนดความสูงของอาคาร เป็นต้น

พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฉบับนี้มีประโยชน์ในการช่วยทำให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ มีขนาด ลักษณะการใช้สอย ที่ว่าง และจัดระบบสภาพแวดล้อม โดยเทศบาล เมืองพิษณุโลก เป็นผู้ใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้

(ข) พ.ร.บ.โรงงาน พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดพื้นที่ เพื่อใช้เป็นบริเวณอุตสาหกรรม หรือกำหนดที่ตั้งโรงงาน รวมทั้งกำหนดประเภท ชนิด ขนาด และจำนวน โดยให้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนด เขตที่จะให้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมใน เขตอุตสาหกรรมนั้น และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมในการตั้งโรงงานหยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน

พ.ร.บ.ฉบับนี้มีประโยชน์ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทกิจกรรมอุตสาหกรรม ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผัง เมืองรวมและผัง เมือง เฉพาะ กระทรวงอุตสาหกรรม เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ค) พ.ร.บ.สาธารณสุข พ.ศ. 2484 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถ้าทำเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจจะเป็นเหตุรำคาญหรืออันตรายต่อสุขภาพ อันเกิดจากสถานที่ ทางระบายน้ำ เลี้ยวสัตว์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคาร กระท่อม ธุ หรือคอง กลิ่น เสียง ความกระเทือน ท้องถิ่นมีอำนาจระงับเหตุที่เกี่ยวข้องกับการค้านั้น ๆ ได้

พ.ร.บ.นี้มีประโยชน์ในการใช้บังคับ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยเทศบาล เมืองพิษณุโลก เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ง) พ.ร.บ.พัฒนาที่ดิน พ.ศ.2526 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการวางนโยบายและแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพของดินและสอดคล้องกับประเภทของที่ดินที่ได้จำแนกไว้ กำหนดมาตรการเพื่อการปรับปรุง อนุรักษ์ดินและน้ำ

พ.ร.บ.ฉบับนี้มีประโยชน์ในการวางแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับประเภทของที่ดินกระทรวง เกษตรและสหกรณ์ เป็นผู้ใช้กฎหมายนี้

(จ) พ.ร.บ.รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ.2503 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการสั่งให้หรือถอนอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนและทำลายสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับถนน แม่น้ำ คลอง หรือบริเวณสวนสาธารณะ

พ.ร.บ.ฉบับนี้มีประโยชน์ในการจัดสภาพแวดล้อมของชุมชนให้มีความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยเทศบาล เมืองพิษณุโลก เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ฉ) พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดทำแผนพัฒนา โครงการ รวมทั้งกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม

พ.ร.บ.นี้มีประโยชน์ในการช่วยส่งเสริม รักษาสภาวะแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมของชุมชน เมือง เลขาธิการคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายต่าง ๆ ทั้งในรูปของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ และเทศบัญญัติ ซึ่งให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการที่เกี่ยวกับลักษณะงานของการวางจัดทำ และดำเนินการเกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมอื่น ๆ เช่น

- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 44 เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของแม่น้ำ คลอง คู มิให้ถูกรุกล้ำหรือ เปลี่ยนสภาพ หรือมีสภาวะแวดล้อมที่เสื่อมโทรม
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 294 เรื่องทางหลวง
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 เพื่อการจัดตั้งการเคหะฯ

- พ.ร.บ.รักษาคลอง ร.ศ. 121 เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของคู คลอง ให้อยู่ในสภาพที่ดี
- พ.ร.บ.ควบคุมสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ.2481 ในเรื่องการกำหนดเขต เพื่อเป็นที่ตั้งหรือสร้างสุสานและฌาปนสถาน
- พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2479 ในเรื่องการเวนคืน ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ต่อสาธารณชน
- พ.ร.บ.โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 ที่เกี่ยวกับอาคารที่มีคุณค่าทางโบราณคดี ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ ที่จะพึง ส่งเสริม ดำรงรักษาหรือบูรณะ
- พ.ร.บ.จราจรทางบก พ.ศ.2522 ที่เกี่ยวกับการกำหนดถนนให้เป็นทางวิ่ง ทางเดียวหรือสองทาง หรือกำหนดการใดให้เป็นที่ยำห้ามจราจร หรือ เป็นถนนที่มีช่องทางรถโดยสาร ประจำทางโดยเฉพาะ

ค. มาตรการทางด้านการเงินและงบประมาณ

งบประมาณที่จะต้องนำมาใช้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้ เสนอไว้ เช่น ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ค่าก่อสร้างกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งมีมาตรการดังนี้

1. งบประมาณแผ่นดิน

รัฐบาลควรสนับสนุนโครงการพัฒนาชุมชน เมืองพิเศษโลก โดยการจัดสรรงบประมาณให้ เป็นค่าดำเนินการตามโครงการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และ เป้าหมายที่ได้วางเอาไว้

2. งบประมาณท้องถิ่น

เทศบาลควรจัด เก็บภาษีและหารายได้ให้มีประสิทธิภาพ เพิ่มขึ้น รวมทั้งปรับปรุงงบประมาณ รายจ่ายให้เหมาะสม โดยกำหนดประ เภทของรายจ่ายให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และ เป้าหมาย แผนงานโครงการพัฒนาชุมชน

3. งบประมาณช่วยเหลือและ เงินกู้

ควรจัดทำโครงการขอความช่วยเหลือหรือเงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อนำไปดำเนินการในกิจการที่สามารถถอนทุนคืนได้ เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ

4. เงินทุนพัฒนาภาค เอกชน

เอกชน เป็นผู้ประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค โดยได้รับการสนับสนุนประสานงานกันระหว่างภาครัฐบาลกับ เอกชน ตลอดจนกำหนด เป็นบรรษัทพัฒนา เมือง (Urban Development Cooperation)

ง. มาตรการทางด้านภาษี

ให้รัฐบาลและ เทศบาลนำมาตรการทางด้านภาษีมาใช้ดำเนินการ เช่น การปรับปรุงภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีการประกอบการ ให้เป็นประโยชน์ในการชักนำผลักดันและจูงใจให้ภาค เอกชนลงทุนทำการพัฒนาที่ดินตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดินที่ได้วางไว้สามารถพิจารณาได้ดังนี้

1. พัฒนาปรับปรุงโครงสร้างทางภาษีของเทศบาล เพื่อให้เทศบาลมีรายได้เพิ่มขึ้น สามารถนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น

2. ใช้มาตรการทางด้านภาษีในการพัฒนาการใช้ที่ดินตามแนวทางที่ได้เสนอไว้ คือ

(ก) มาตรการไม่สนับสนุน (Disincentive) โดยกำหนดอัตราภาษีสูงสำหรับกิจการอื่น ๆ นอกจากกิจการที่กำหนดไว้ในบริเวณนั้น ๆ

(ข) มาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีต่ำสำหรับบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิด เป็นย่านการใช้ที่ดินตามประเภทการใช้ที่ดิน

2. มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน

หน่วยงานที่รับผิดชอบในการปฏิบัติตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ภาครัฐบาล และภาค เอกชน

ก. ภาครัฐบาล

มีหน่วยงานต่าง ๆ ในภาครัฐบาลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทั้งทางตรงและทางอ้อมในการพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชน เมืองพิษณุโลก ดังนี้

1) เทศบาลเมืองพิษณุโลก มีหน้าที่โดยตรงในการควบคุมการใช้ที่ดิน โดยมีอำนาจในการพิจารณา อนุญาตในการใช้ที่ดินและปลูกสร้างอาคารภายใน เขตชุมชน เมือง โดยมีเทศบัญญัติ เป็น เครื่องมือในการควบคุม เพื่อให้ เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่ เสนอแนะ

นอกจากนี้เทศบาลควรจัดทำแผนพัฒนาเทศบาล เพื่อวางแผนการปฏิบัติในรายละเอียดของโครงการในระยะต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการใช้ที่ดินที่ เสนอแนะ เอาไว้

2) หน่วยงานอื่น ๆ มีหลายหน่วยงานที่รับผิดชอบ เช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ การเคหะแห่งชาติ กรมโรงงานอุตสาหกรรม กรมศิลปากร และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ควรจัดทำโครงการสนับสนุนให้สอดคล้องและ เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่ เสนอแนะ เอาไว้ โดยบรรจุลงไว้ในแผนการดำเนินงานในระยะต่าง ๆ

ข. ภาคเอกชน

มีส่วน เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอื่น ๆ เช่น หมู่บ้านจัดสรร ศูนย์การค้า ฯลฯ ควรจัดทำโครงการการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อกำหนดหรือแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้กำหนดไว้ และควรมีบทบาทร่วมกับนักวิชาการผัง เมืองในการจัดวางแนวทางการใช้ที่ดินของชุมชน รวมทั้ง เผยแพร่ความรู้ด้านผัง เมืองที่ส่งผลกระทบต่อการค้ารังชีวิตภายในชุมชน เพื่อให้ประชาชน เห็นความสำคัญของการวางผัง เมือง