

## บทที่ 7

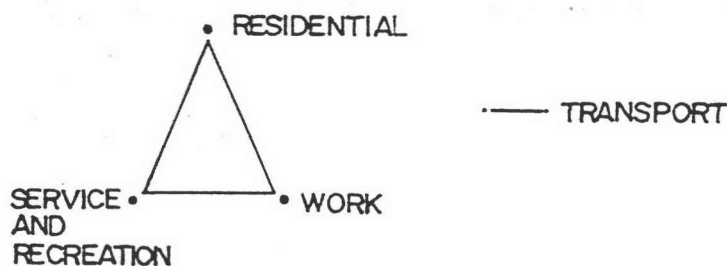
### แผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยวเทศบาลตำบลชะอำ

การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ถือได้ว่า เป็นการแสดงออกซึ่งความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์และธรรมชาติมา โดยตลอด เป็นการที่มนุษย์ใช้ความสามารถในการดัดแปลงปรับปรุงสภาพธรรมชาติให้เหมาะสมกับความต้องการ ต่อมาเมื่อมนุษย์มีการจัดสังคมที่มีสภาพซับซ้อนมากขึ้น มีการจัดขอบเขตพื้นที่ของตนอย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น สภาพความเป็นเมืองที่มีพื้นที่ที่แน่นอน มีกิจกรรมต่างๆ มีความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจก็เกิดขึ้น ซึ่งจะมีการผลิตเมื่อผลิตผลทางการเกษตรมากพอที่จะค้าจนจำนวนประชากร ซึ่งเพิ่มในเขตเมืองเป็นจำนวนมาก มีการผลิตทางอุตสาหกรรมมากขึ้น มีกิจการค้าและบริการเจริญขยายตัวภายในเมือง มีการพัฒนาการขนส่งเพื่อนำอาหารและวัตถุดิบเข้ามาสู่เขตเมือง และบรรทุกสินค้าอุตสาหกรรมสู่ภายนอก หรือเข้าสู่ภายในด้วย และหากมีเทคโนโลยีที่สูงขึ้น ระดับทางสังคมที่สูงขึ้นจะทำให้อัตราการตายลดลง อัตราการเพิ่มของประชากรเพิ่มมากขึ้น เพราะโอกาสรอดของทารกแรกเกิดมีมากขึ้น เหล่านี้ก่อให้เกิดกระบวนการเป็นเมืองที่มีความเข้มข้นมากขึ้น สรุปได้ว่าเนื่องมาจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ประชากร และวิทยาการ ที่ทำให้รูปแบบโครงสร้างทางกายภาพของเมืองจะขยายแผ่กว้างออกไป

ทั้งนี้การแผ่กระจายตัวกว้างออก จะเป็นไปในลักษณะใดขึ้นอยู่กับโครงสร้างของเมือง (Morphology) ที่ปรากฏและสำหรับ Morphology ของเมืองจะมีสภาพเป็นอย่างไรนั้น ขึ้นอยู่กับกิจกรรมของเมือง 3 ประการ ที่ทุกเมืองจะต้องมี คือ

- 1) Residential
- 2) Work
- 3) Service and Recreation

ซึ่งในกิจกรรมของเมืองทั้ง 3 นั้นจะถูกเชื่อมโยงด้วยเส้นทางคมนาคม (Transportation) ดังรูป



ซึ่งรูปแบบกิจกรรมทั้ง 3 นี้ เป็นสิ่งที่ทุกเมืองจะต้องมี ถือเป็นสากลของทุก ๆ เมือง ที่ต้องมีกิจกรรมทั้ง 3 และนอกจากความเป็นสากลแล้ว แต่ละเมืองก็จะมีจุดเด่นเป็นเอกลักษณ์ของตนเอง ซึ่งจะทำให้เมืองแต่ละเมืองมีความแตกต่างกัน คือ "Town is Unique and Universal"

รูปแบบของ Morphology จะเป็นตัวกำหนดรูปแบบการกระจายตัวทางกายภาพของเมืองให้แผ่กว้างออก การแผ่กว้างออกของเมืองนั้น โดยทั่วไปมีรูปแบบการกระจายตัวเป็น 3 รูปแบบกว้าง ๆ คือ

- 1) การขยายตัวของพื้นที่เมืองในแนวราบ (Horizontal)
- 2) การขยายตัวของพื้นที่เมืองในแนวตั้ง (Vertical)
- 3) การขยายตัวโดยการกลับเข้ามาปรับปรุงพื้นที่เก่าอีกครั้งหนึ่ง (Renewal) ซึ่งมีรูปแบบโครงสร้างของการกระจายตัวที่พบอยู่เป็นประจำ คือ

1. Mono Centrical Form ซึ่งเป็นรูปศูนย์กลางขนาดใหญ่อยู่ตรงกลางเมืองจะค่อยๆ ขยายออกไปโดยรอบศูนย์กลางทุกทิศทาง รูปแบบของโครงสร้างการกระจายตัวนี้มีผลดีที่มีความประหยัดในการบริการให้แก่ส่วนต่างๆ ภายในเมือง

2. Axial Concentration เป็นการกระจายตัวของเมืองที่เกิดขึ้น เมื่อเป็นการขยายตัวออกไปตามแนวถนนที่ตัดกัน หรือตามเส้นทางของ Transportation และถ้ามีเส้นทางคมนาคม และ Infrastructure อื่นๆ ตัดกันมากกว่า 2 สาย ก็อาจออกมาในรูปแบบ Radial Finger Form

3. Dispered Deconcentration เป็นการขยายตัวของเมืองที่เกิดจากการวางแผนให้มี ศูนย์กลางความเป็นเมืองศูนย์กลางมากขึ้น แทนที่จะให้มีการขยายตัวอยู่ที่ศูนย์กลางเมืองแห่งเดียว

4. Linear เป็นการขยายตัวของเมืองที่มีอุปสรรค เช่น สภาพที่ติดทะเล ก็จำเป็นต้องขยายตัวไปตามแนวทะเลในแนวยาว หรืออุปสรรคจากภูเขาด้านหลัง ทำให้ต้องขยายตัวในแนวยาวเช่นกัน \_\_\_\_\_

5. Grid เป็นการขยายตัวของเมืองออกไปได้ทุกทิศทาง แต่สำหรับสภาพปัจจุบันเป็นการขยายตัวที่เป็นไปได้ยากมาก ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวด้วยรูปแบบนี้อาจมีปัญหาจากเส้นทางคมนาคมที่ผ่านมาใหม่ ๆ ทำให้มีอุปสรรคต่อการขยายตัวแบบ Grid นี้ได้มาก

แนวทางการจัดทำผังโครงสร้างของเมืองต่อไปนี้ จะต้องคำนึงถึงองค์ประกอบ 4 ประการ เพื่อให้ในการแก้ปัญหาและสนองตอบต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ (ในปี 2544)

องค์ประกอบที่สำคัญ 4 ประการ ดังนี้คือ

1. ศักยภาพพื้นที่เพื่อการพัฒนา (PSA.) ซึ่งได้ทำการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่มาแล้ว

2. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Landuse) เพื่อให้เห็นสภาพของพื้นที่ ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมบนพื้นที่ ข้อจำกัดในการขยายตัว ซึ่งเป็นการขยายรายละเอียดของพื้นที่ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

3. แนวความคิดที่ดีในการพัฒนารูปแบบของเมือง ซึ่งต้องคำนึงถึงรูปแบบของเมือง (Urban Form) และสำรूपของเมือง (The Image of The City) ด้วย

4. โครงสร้างประชากร การเพิ่มของประชากรว่าเมื่อถึงปี พ.ศ.2544 นับจากปัจจุบัน ปี 2530 หรือประมาณ 15 ปี หลังจากนั้น ประชากรที่จะเพิ่มขึ้นจะมีความต้องการในด้านต่างๆ เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่พักอาศัย ฯลฯ มากขึ้นเพียงใด

### การเสนอผังโครงสร้างทางเลือก 3 ผัง

เนื่องจากวิวัฒนาการและรูปแบบของผังเมืองที่ผ่านมา ศูนย์กลางชุมชน หรือ CBD อยู่เฉพาะบริเวณสี่แยกชะอำ เป็นลักษณะ Concentric แต่เมืองก็ยังไม่ขยายไปเท่าที่ควร และส่วนที่ขยายตัวคือ บริเวณริมทะเล ชายหาดชะอำ (ร่วมจิตต์) แต่ขยายไปตามทางชายหาดเป็นแบบ Linear Development เริ่มมี Sub Center เล็กๆ เกิดขึ้นบริเวณสี่แยกที่เป็นชุมชน ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะขยายตัวต่อไปได้ด้วย (Axial Concentration) ซึ่งรูปแบบที่มีทั้ง 3 ลักษณะนี้สามารถนำมาอธิบาย และพัฒนาเป็นผัง โครงสร้างได้ 3 รูปแบบ ดังนี้คือ

1. ผัง โครงสร้างที่อิงรูปแบบของเมือง แบบ Mono Centric
2. ผัง โครงสร้างที่อิงรูปแบบเมือง แบบ Poly Centric
3. ผัง โครงสร้างที่มีแนวโน้มการพัฒนาแบบตามยาวขนานกับทะเล และถนน รถไฟ เพราะสภาพกายภาพบังคับ

ซึ่งทั้ง 3 ผัง โครงสร้างนี้จะ ได้ชี้แจงในรายละเอียดต่อไป ซึ่งจะต้องมาตัดสินวิเคราะห์ ผังแม่บท (Master Plan) ที่ดีที่สุดและเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ความเป็นอยู่ของประชากรต่อไป ซึ่งในการออกแบบวางผัง โครงสร้างทั้งสามนี้ ได้ยึดหลักดังนี้

- ความสะดวกสบาย
- ความสัมพันธ์กับบริเวณอื่นๆ
- มีพื้นที่เพียงพอ
- ติดต่อด้วยการเดินทางได้สะดวก
- ประหยัดการลงทุนพัฒนา
- สามารถพัฒนาได้ตามความหนาแน่นของประชากรที่ต้องการ

## 7.1 Alternative Plan 1

จากสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Landuse) ปรากฏว่าในเขตเทศบาล ตำบลชะอำมีการใช้ที่ดิน แบ่งออกเป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและกิจการการท่องเที่ยว ซึ่งทั้ง 4 ประเภทนี้จะได้นำไปสู่การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินต่อไป

อดีตที่ผ่านมาจนปัจจุบัน ลักษณะการเจริญเติบโตของเมืองเห็นว่า มีแนวโน้มเป็นลักษณะเมืองโตบริเวณศูนย์กลางเมืองเพียงจุดเดียว (Mono Centric) เพราะจากการวิเคราะห์ Urban Form จริงแล้ว พบว่า ย่านการค้า ที่พักอาศัย สถาบันราชการ ตลอดจนการกระจายตัวของสาธารณูปโภค สาธารณูปการอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเดียว คือ บริเวณสี่แยกชะอำ ซึ่งประกอบไปด้วยชุมชนเก่าดั้งเดิมของคนในท้องถิ่นและสถานที่พักตากอากาศ บริเวณริมทะเลและถนนร่วมจิต ซึ่งจัดว่าอยู่ในรัศมีศูนย์กลางเดียวกัน ผังทางเลือกที่ 1 นี้ จึงเสนอแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เมื่อปี พ.ศ.2544 โดยพิจารณาปรับปรุงผังการใช้ที่ดินที่มีอยู่เดิมให้มีความสัมพันธ์ เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินที่จะเกิดขึ้นใหม่ และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จะต้องรองรับกิจกรรมใหม่ๆ ด้วย การวางแผนแบบนี้ยึดหลัก Existing Landuse ทำให้การพัฒนาเป็นไปได้ง่าย สอดคล้องกับวิถีชีวิตที่เคยมีอยู่เดิมแล้ว

จากนี้เป็นการเสนอแนวทางการวางแผนผังการใช้ที่ดินแนวทางที่ 1 (Alternative Plan 1) โดยยึดหลัก concept การวางแผนเป็นลักษณะเมือง Concentric ศูนย์กลางเดียว สำหรับปี พ.ศ.2544 ซึ่งได้ออกแบบแยกประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดิน ดังนี้

### (1) ย่านพักอาศัย (Residential Area)

ความต้องการที่พักอาศัยเพื่อรองรับประชากร (รวมไปถึงนักท่องเที่ยว) ที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2544 จำนวนทั้งสิ้น 4,149.7 ไร่ หรือ 83 กริต (จากการศึกษา Landuse Programming) และศักยภาพ (Potential) ของพื้นที่ ซึ่งจำนวนประชากรที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2544 แบ่งเป็นความหนาแน่น ดังนี้

- ที่พักอาศัยสำหรับประชากรท้องถิ่น มีความหนาแน่นต่ำ (59ไร่:1000 คน)
- ที่พักอาศัยสำหรับประชาชนท้องถิ่นมีความหนาแน่นปานกลาง (26.5ไร่:1000 คน)
- ที่พักอาศัยแบบพิเศษสำหรับผู้มาพักผ่อนชั่วคราว (นักท่องเที่ยว : ผู้พักแรม)

จากการศึกษาลักษณะชุมชนในปัจจุบันและอดีต พบว่าที่ตั้งของชุมชนต่างๆ อยู่กระจายกันไปตามพื้นที่ทำกินทางด้านเกษตร เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ได้แก่ ชุมชนหนองตาพุด ชุมชนชะอำเก่า หลังทางรถไฟซึ่งเป็นชุมชนท้องถิ่นที่มีบ้านเรือนหนาแน่นพอสมควร บ้านพักคนงานของบริษัทชลประทานซีเมนต์ นอกจากนี้ยังมีชุมชนบ้านห้วยทรายเหนือ บ้านบ่อแถม เป็นต้น จึงเสนอแนวทางปรับปรุงย่านที่พักอาศัยสำหรับประชาชนในท้องถิ่นที่อยู่ในภาคเกษตร ให้อยู่บริเวณเดิมใกล้แหล่งงาน หรือพื้นที่เกษตร และขยายที่พักอาศัยออกไปโดยรอบเมื่อจำนวนประชากรหนาแน่นขึ้น ส่วนประชากรที่มีอาชีพนอกเกษตรกรรมอยู่บริเวณโดยรอบย่านพาณิชย์กรรม และติดต่อกับที่พักประเภท Resort ส่วนบริเวณชุมชนเล็กๆ ยังต้องอาศัยศูนย์กลางใหญ่ ทั้งการบริหาร บริการ ร้านค้า สาธารณูปการต่างๆ อาจจะมี Sub Center เล็กๆ เกิดขึ้นตามชุมชนที่อยู่ห่างออกไป แต่มีความสำคัญน้อย ซึ่งในบริเวณย่านที่พักอาศัยจะต้องประกอบด้วย ย่านการค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียน อุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก เป็นต้น

ส่วนที่พักอาศัยแบบพิเศษสำหรับการเป็น Resort กำหนดให้ที่พักอาศัยแบบนี้มีลักษณะเป็นแบบโรงแรมชั้น 1 โรงแรมชั้น 2 และที่พักอื่นๆ อยู่ลดหลั่นกันตามลำดับลงมาเป็นชั้น เพราะกิจกรรมประเภทนี้ ราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญที่สุด เอกชนที่จะมาลงทุนสร้างที่พักอาศัยประเภท Resort ที่สามารถจ่ายค่าที่ดินในราคาสูงย่อมได้แก่ กิจกรรมประเภทใหญ่ๆ คือ โรงแรม เพราะยอมได้เปรียบในด้านที่ดินทะเล เพื่อจะได้เสนอราคาที่พักสูงได้ การสร้างที่พักประเภทนี้ จะต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อม มลภาวะ ตลอดจนลักษณะรูปแบบอาคารที่จะไม่ขัดต่อธรรมชาติด้วย

## (2) ย่านพาณิชย์กรรม (Commercial Area)

ในปี พ.ศ. 2544 ความต้องการการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชย์กรรม มีทั้งสิ้น 586.67 ไร่ หรือคิดเป็นจำนวนกริดทั้งสิ้น 12 กริด

สภาพในปัจจุบัน แหล่งพาณิชย์กรรมอยู่บริเวณสี่แยกชะอำ ริมถนนเพชรเกษม เป็นการค้าประเภทอะไหล่รถยนต์ ร้านอาหาร ปิ้งน้ำมัน ร้านค้าของเบ็ดเตล็ด ส่วนบริเวณริมหาดมีร้านค้าหนาแน่น โดยมากเป็นร้านอาหารที่ควบคู่กับบังกาโล ร้านค้าของที่ระลึก การบริการต่างๆ เพื่อเสริมการท่องเที่ยว ทาบเร่ แผงลอย ส่วนบริเวณตลาดสดเทศบาลเป็นตลาดที่สำคัญในการค้าขายของคนท้องถิ่น สินค้าพื้นเมืองและมีร้านค้าอยู่บริเวณนั้นบ้าง สำหรับชาวบ้านและเจ้าหน้าที่ ที่ทำงานในหน่วยงานราชการ ได้แก่ ร้านขายยา ร้านถ่ายรูป ร้านขายของชำ ร้านอาหาร เป็นต้น ส่วนตลาดสดเทศบาลอีกแห่งอยู่บริเวณสี่แยกบ้านห้วยทรายเหนือ มีประจำทุกวัน สำหรับประชาชนท้องถิ่นมาจับจ่าย นอกจากนี้ยังมีตลาดนัดผลัดเปลี่ยนไปตามจุดที่เป็นชุมชน



(3) ย่านอุตสาหกรรม (Industrial area)

จากการประเมินพื้นที่อุตสาหกรรม ในอนาคตจะต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น 744.25 ไร่ หรือ ประมาณ 15 กริด

สภาพปัจจุบัน บริเวณอุตสาหกรรมกระจายตัวอยู่ตามถนนเพชรเกษม เป็นทั้ง อุตสาหกรรมย่อย อุตสาหกรรมการเกษตรประเภทโรงสี และอุตสาหกรรมหนัก ได้แก่ โรงงานผลิตอาหารกระป๋อง อุตสาหกรรมผลิตปูนซีเมนต์จากวัตถุดิบธรรมชาติ จากเขาที่เป็นส่วนหนึ่งของ เขาเจ้าลาย จึงเสนอให้อุตสาหกรรมเบาที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะอยู่บริเวณหลักชุมชนชะอำ เพราะเป็นที่พักอาศัยใกล้เคียงงาน ทำให้คนงานในท้องถิ่นมีงานทำ นอกจากนี้เสนอย่าน อุตสาหกรรมตามแนวความคิดของ Keeble คือที่ตั้งอุตสาหกรรมควรเป็นที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้า พร้อมทั้งเป็นโกดังเก็บสินค้าด้วย จึงให้อยู่บริเวณใกล้สถานีไฟฟ้าแรงสูงตอนเหนือของพื้นที่

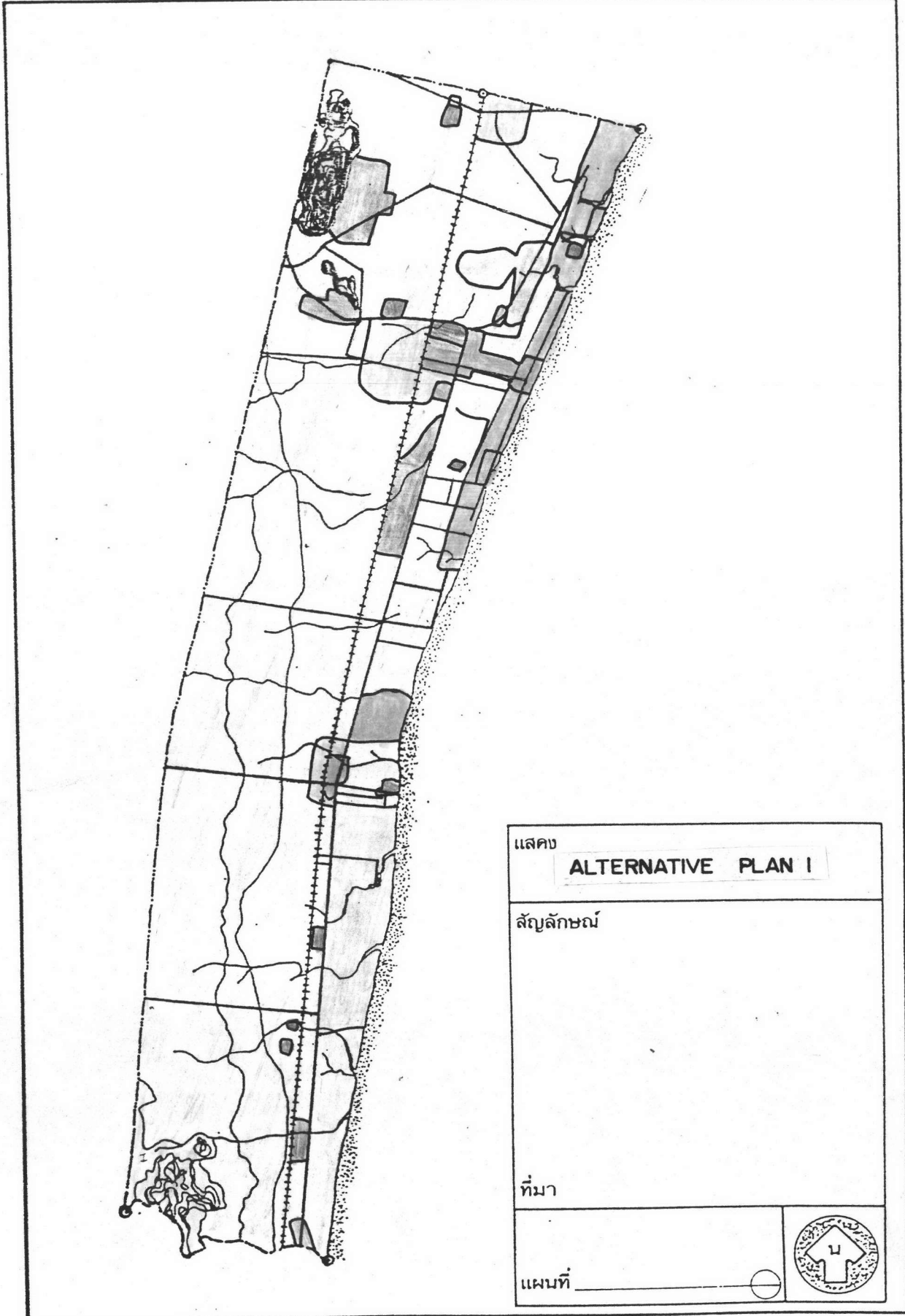
(4) การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมการท่องเที่ยว


เนื่องจากมี concept ที่เป็นแบบ Monocentric ประกอบกับศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการท่องเที่ยวมีอยู่บริเวณชายหาดสูงมาก จึงกำหนดให้กิจกรรมการท่องเที่ยวบริเวณนี้เป็นแบบหาดศูนย์กลาง (Activity Zone) มีกิจกรรมต่างๆ ทั้งกีฬาทางน้ำ (เช่น การแข่งเรือ เล่นเรือ เรือใบ) และกีฬาทางบก (เช่น จักรยาน วิ่ง ฯลฯ)

ความหนาแน่นของอาคารประเภทที่พักแรมแบบ Resort เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน จำนวนนักท่องเที่ยวที่ได้คาดประมาณไว้ในปี พ.ศ.2544 คือ จะมีนักท่องเที่ยวประเภทไปเช้า-เย็นกลับ เฉลี่ยจำนวนสูงสุด 5,572 คน/วันในวันหยุด ซึ่งความสามารถในการรองรับของชายหาดชะอำมีจำนวน 15 ตร.ม./คน ซึ่งเป็นปริมาณพื้นที่ที่คนมีความรู้สึกพอใจในการมาพักผ่อนและการมาเที่ยว ส่วนการค้าบริการ ร้านอาหารอยู่ตามริมหาดที่กำหนดพื้นที่บริเวณหนึ่ง เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชายหาด ลดความสำคัญในแง่การใช้เส้นทางเดินรถบริเวณหาดร่วมจัด เป็นการป้องกันอุบัติเหตุ และเพิ่มความปลอดภัยให้กับถนนเจ้าลาย ที่อยู่ขนานกับถนนร่วมจัดริมหาด ให้บริเวณสี่แยกชะอำ มีการค้าและบริการเพื่อกิจการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นตามปริมาณของนักท่องเที่ยว

ส่วนหาดบ่อแหม ให้คงลักษณะที่มีความสวยงามสงบ ตามธรรมชาติ เป็นที่พักอาศัยสำหรับคนท้องถิ่นประกอบอาชีพการประมง (ชนบท support เมือง) แสดงให้เห็นถึงวิถีชีวิตของคนในท้องถิ่น ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ประจำเมืองชะอำอย่างหนึ่งด้วย บริเวณชายทะเลให้คง





แสดง	ALTERNATIVE PLAN I
สัญลักษณ์	
ที่มา	
แผนที่	

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

ความสวยงาม สงบตามธรรมชาติ อาจจะมีม้านั่งริมหาด ใต้ต้นไม้ดูชีวิตของชาวประมง โดยไม่มีกิจกรรมประเภทสนุกสนานเป็นการรบกวนสภาพแวดล้อม

หาดคลองเทียนซึ่งอยู่ทางตอนเหนือของพื้นที่ ปัจจุบันมีบ้านพักตากอากาศที่ได้มาตรฐาน เอกชนอาจจะมาลงทุนทำกิจกรรมประเภทนี้ หรือสร้างเป็นคอนโดมิเนียม ฯลฯ ที่มีลักษณะไม่ขัดกับสภาพธรรมชาติเป็นแบบสงบเงียบ สำหรับผู้ต้องการบรรยากาศแบบธรรมชาติ

แหล่งท่องเที่ยวเสริมอื่นๆ สนับสนุนโดยการติดป้ายโฆษณาให้รู้จักหุบกระพง เขาเจ้าลาย วัดต่างๆ และต้องสนับสนุนโดยเฉพาะความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปรับปรุงผิวการจราจร

#### (5) ย่านเกษตรกรรม

เสนอให้พื้นที่เกษตรกรรมคงเป็นอยู่เช่นในปัจจุบัน เพื่อล้อมรอบเมืองไว้ เป็นการหยุดยั้งความเจริญของเมืองกันไม่ให้ออกนอกเขตเทศบาล เป็นการควบคุมเขตเมืองเพราะถ้าหากขยายออกไป ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการจะมีได้ไม่เพียงพอ และบริเวณด้านตะวันตกมีศักยภาพในทางการเกษตร เพราะใกล้แหล่งน้ำคลองชลประทาน

#### (6) ระบบสาธารณูปการ

1) สวนสาธารณะ เห็นว่าสวนสาธารณะในปัจจุบัน ได้แก่ สวนสาธารณะ บึงตะกาดพลี สนามเด็กเล่นหน้าสถานีราชการมีมากเพียงพอแล้ว แต่ควรส่งเสริมสวนสาธารณะ บึงตะกาดพลี ให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวได้อีกแห่งหนึ่ง โดยปลูกต้นไม้ท้องถิ่น เพื่อความร่วมมือเป็นส่วนสุขภาพสำหรับประชาชน มีแหล่งน้ำเพาะพันธุ์ปลา ทิวทัศน์ที่งดงาม เห็นเขาเป็นแนว ควรปรับปรุงสวนในด้านนี้ ไม่มีความจำเป็นต้องเพิ่มสวนสาธารณะหรือสถานที่พักผ่อน เพราะชายหาดและทะเลเป็นแหล่งพักผ่อนที่สำคัญ จัดว่าเป็นทรัพยากรที่มีค่ามากที่สุด ในเขตเทศบาลแห่งนี้

2) สถาบันการศึกษา สถาบันการศึกษาต้องการเพิ่มอีกไม่มากนัก แต่ไม่สามารถระบุลงไปตายตัวว่าควรอยู่จุดใดของพื้นที่ เพราะการสร้างโรงเรียนมักจะทำสร้างในที่ของรัฐ แต่ที่ดินตามแหล่งชุมชนต่างๆ จะเป็นที่ตั้งของสถานศึกษา มักจะเป็นของเอกชนทั้งสิ้น อีกทั้งต้องพิจารณาความมตองการระดับการศึกษาด้วย

3) สถานพยาบาล ควรตั้งสถานอนามัยในทุกบริเวณที่มีชุมชนพักอาศัย  
โรงพยาบาลเพิ่มจำนวนบุคลากรทางการแพทย์ บริเวณริมหาดมีร้านขายยาและคลินิก เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว

(7) ระบบสาธารณูปโภค

1) การคมนาคม ในอนาคตระบบการคมนาคมจำเป็นจะต้องขยายขยาย  
ตามไปด้วย โดยเสนอให้ถนนหลักของชุมชนควรติดต่อกันหมด เนื่องจากปริมาณถนนปัจจุบัน  
ค่อนข้างเพียงพอจนถึงอนาคต แต่ต้องมีการปรับปรุงผิวการจราจร ความสะดวกในการเข้า  
ถึงชุมชนทุกชุมชนให้มีสภาพที่ใช้สัญจรได้ทุกฤดูกาล

เสนอให้มีทาง By pass ตัดผ่านสู่ภาคใต้บริเวณสี่แยกชะอำ เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ  
เพราะปริมาณรถจะต้องมีมากขึ้น ในกรณีที่รถวิ่งผ่านไม่ต้องติดบริเวณสี่แยกชะอำ ซึ่งมีรถจำนวนมาก  
มากเกินไปเข้าสู่หาดชะอำ และสร้างสถานีขนส่งตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนนั้น

2) ระบบระบายน้ำ เสนอให้มีระบบระบายน้ำใหม่ เพราะในชุมชน  
การระบายน้ำยังมีน้อยแทบจะไม่มีเลย ซึ่งคงจะต้องใช้งบประมาณสูง อาจจะต้องแก้ปัญหาใน  
บริเวณที่มีน้ำท่วมก่อน

## 7.2 Alternative Plan 2

ผังโครงสร้างทางเลือกที่ 2 มีแนวความคิดที่จะเสนอผังให้สอดคล้องกับนโยบายแผน  
พัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดเพชรบุรี ที่กำหนดให้ชะอำเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ เพื่อดึงดูดนัก  
ท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ เพื่อการหมุนเวียนของเงินตราและยกระดับฐานเศรษฐกิจด้วย  
นอกจากนั้น การจัดวางผังโครงสร้างนี้ เพื่อจะจัดระเบียบการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลชะอำ  
ให้มีความเหมาะสมตามสภาพพื้นที่และให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งจะเป็นการแก้ปัญหาบางประการ  
ของเมืองได้ รวมไปถึงเสริมสร้างเอกลักษณ์ของเมืองให้เด่นชัดขึ้น

จากการศึกษาสภาพของเมืองชะอำในปัจจุบัน พบว่าลักษณะของเมืองชะอำนั้นมีศูนย์  
กลางและบริการ ตลอดจนสถานบันเทิง อยู่เพียงศูนย์กลางเดียว แต่ก็มี Sub Center อยู่  
ตามจุดตัดของถนน เป็นการค้าบริการที่พักอาศัยระดับชุมชน เนื่องจากสภาพพื้นที่มาก จึงเห็น  
ว่าควรมีการกระจายการให้บริการการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ควรมีอย่างทั่วถึง ระบบสาธารณูปโภค  
สาธารณูปการขยายตัวออกไปได้หลายจุด แนวความคิดของผัง โครงสร้างนี้จึงกำหนดให้เป็นแบบ



Poly Centric คือ มีหลายจุดศูนย์กลางที่ให้บริการ ศูนย์กลางแต่ละแห่งมีศักยภาพในการให้บริการใกล้เคียงกัน เป็นการวางแผนการขยายตัวของเมืองที่ทำให้ความเป็นเมืองไปสู่ภายนอกมากขึ้น แทนที่จะมีการขยายตัวอยู่ที่ศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว ซึ่งการวางแผนนี้จะต้องสอดคล้องกับความสามารถ (Capacity) และศักยภาพ (Potential) ของพื้นที่ตามที่ได้ศึกษาในบทที่ 6

การใช้ที่ดินพิจารณาใน 4 ประเด็น คือ

(1) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

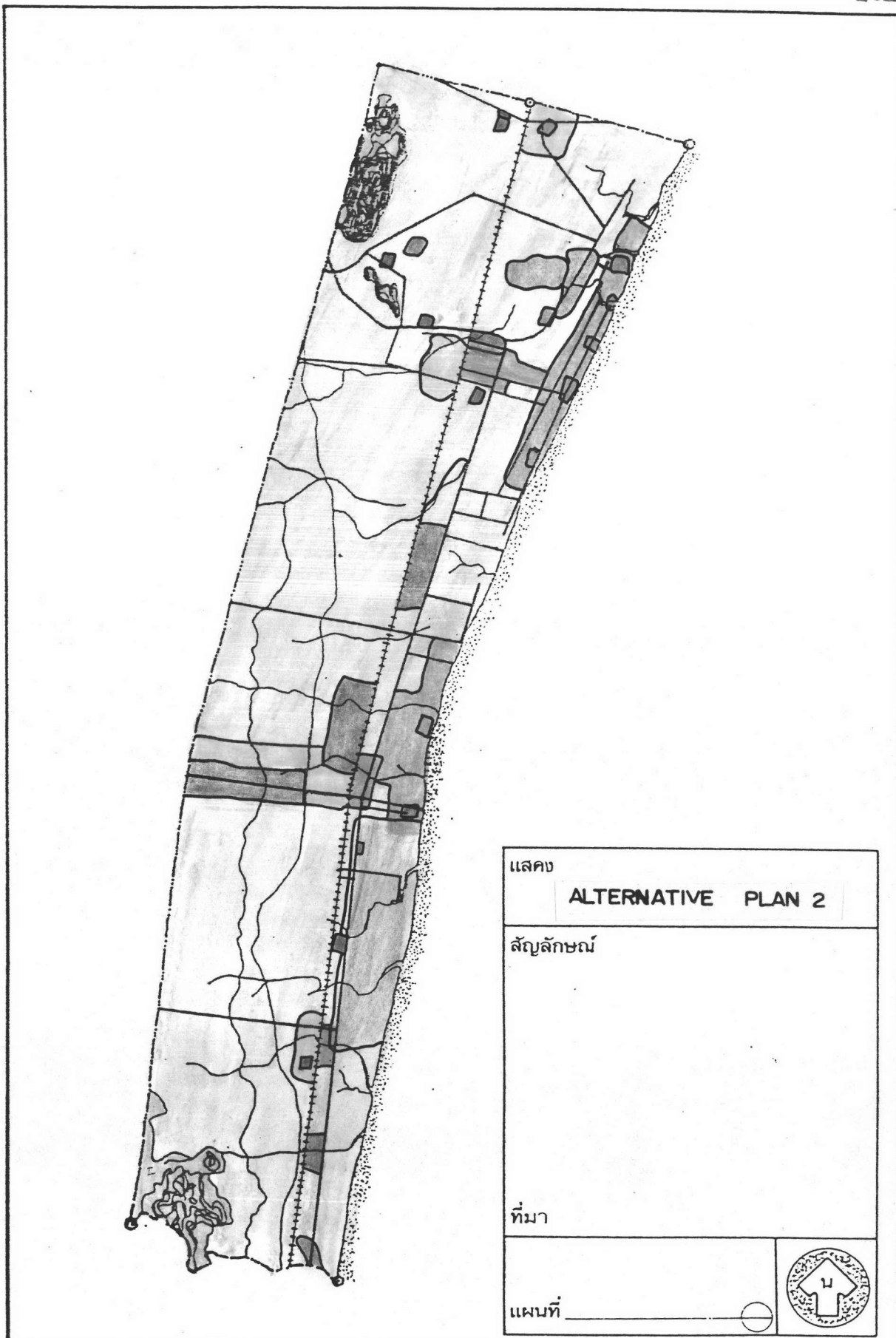
ผังโครงสร้างทางเลือกรที่ 2 นี้ กำหนดการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในปี พ.ศ. 2544 โดยให้มีศูนย์กลางการค้าและบริการ (CBD) 2 ศูนย์กลางใหญ่ และศูนย์กลางย่อยที่พึ่งพาตัวเองในระบบชุมชนได้ ในปัจจุบันศูนย์กลางบริการใหญ่ (CBD) ที่ 1 คือ ศูนย์กลางชุมชนชะอำ ซึ่งขณะนี้ถือว่าการให้บริการแก่ชุมชนท้องถิ่นทั้งคนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว ค่อนข้างจะเพียงพอ ในอนาคตอาจมีการขยายการพาณิชย์ให้บริเวณนี้ได้ตามลักษณะกิจกรรม และความต้องการของประชาชนที่เพิ่มขึ้นได้ตามสมควร และอีกศูนย์กลางหนึ่ง คือ ศูนย์กลางที่จะเกิดขึ้นใหม่ ซึ่งปัจจุบันบริเวณนี้ ได้แก่ บริเวณหน้าโรงแรมขนาดใหญ่ คือ โรงแรมริเจนท์ และโรงแรมสวนบวกหาด เริ่มมีศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์ขึ้นมาบ้างแล้ว จึงเห็นว่าควรจะต้องศูนย์กลางนี้ ให้มีความเป็นเมืองเทียบเท่ากับศูนย์กลางที่ 1 มีการบริการต่างๆ ที่พึ่งพาตัวเองได้ หากเป็นการพาณิชย์ระดับนอกท้องถิ่นที่สำคัญ อาจจะพึ่งพาศูนย์กลางเดิมได้

ส่วนศูนย์กลางย่อยๆ บริเวณบ้านห้วยทรายเหนือ ให้เป็นศูนย์กลางการค้าส่งผลิตผลทางการเกษตร เพื่อส่งต่อ ส่งเสริมกิจการขนส่งท่าเรือประมง ร้านค้าระดับชุมชนต่างๆ มีให้เพียงพอ

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในปี พ.ศ. 2544 ใช้พื้นที่ทั้งหมด 494.18 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นอีก 10 กริต จึงเห็นว่าศูนย์กลางที่ 1 อาจเพิ่มขึ้นได้อีก 3 กริต ศูนย์กลางที่ 2 เพิ่มได้อีก 5 กริต และศูนย์กลางย่อยต่างๆ เพิ่มศูนย์กลางละ 1 กริต

(2) การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยแบ่งออกเป็น 2 ระดับ เนื่องจากพื้นที่ยังมีลักษณะเป็นที่โล่งว่างเป็นส่วนใหญ่ ความหนาแน่นของประชากรยังไม่มากนัก



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

(2.1) ที่พักอาศัยแบบหนาแน่นปานกลาง คือบริเวณชุมชนเก่าในปัจจุบัน ได้แก่ ชุมชนชะอำเก่า กำหนดให้มีการขยายตัวตามทิศทางที่เป็นไปตามธรรมชาติของการขยายตัวของประชากรบริเวณบ้านพักพนักงานบริษัทชลประทานซีเมนต์ด้วย ส่วนอีกบริเวณที่จะเกิดใหม่ได้ คือ บริเวณที่กำหนดให้เป็นศูนย์กลางอีกแห่ง โดยกำหนดให้ที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ใกล้กัน เพราะอุตสาหกรรมการค้า กิจกรรมท่องเที่ยว โรงแรม จะเกิดขึ้นในบริเวณนี้

(2.2) ที่พักอาศัยแบบหนาแน่นต่ำ โดยมากเป็นบริเวณที่อยู่ทางฝั่งตะวันออกของถนนเพชรเกษม อาจจะเป็นประเภทบ้านจัดสรรสำหรับผู้มีฐานะดีกว่าในประเภทแรก

จุดที่มีชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นจะได้รับการขยายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้มากขึ้น

ในบริเวณพื้นที่เพื่อการพักอาศัยจะต้องมีศูนย์กลางย่อยๆ (Neighborhood Center) ในทุกแห่งที่มีประชาชน 3,000 คนขึ้นไป ที่ตั้งของศูนย์กลางสมควรกำหนดไว้ตรงจุดที่ถนนตัดกันเป็นย่าน โดยมีองค์ประกอบต่อไปนี้ (ที่พักอาศัยยึดหลักใกล้แหล่งงาน เพื่อสะดวกและประหยัดในการเดินทาง)

1) ร้านค้าพาณิชย์ ประชากร 1,000 คน (รวมทั้งนักท่องเที่ยว) มีความต้องการร้านค้าประมาณ 6 ร้าน ซึ่งร้านค้าเหล่านี้ส่วนหนึ่งจะกระจายออกไปตามส่วนต่างๆ ของชุมชน และอีกส่วนหนึ่งจะอยู่บริเวณ Center ร้านค้าเหล่านี้จะขายสินค้าอุปโภค บริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ฯลฯ ในเรื่องปริมาณร้านค้าบริเวณ Center จะมีประเภทละเท่าใด ย่อมขึ้นอยู่กับความต้องการของกิจกรรมแต่ละชุมชนด้วย

2) บริการสาธารณสุข บริการด้านการรักษาพยาบาลยังมีน้อยมาก ควรจัดตั้งหน่วยพยาบาล หรือศูนย์อนามัยต่างๆ ในชุมชนให้มากขึ้น และเพื่อความสะดวกมากยิ่งขึ้นของคนในชุมชน ควรมีร้านค้าที่เป็นคลินิกแพทย์หรือร้านขายยาที่ให้คำแนะนำด้านสุขภาพอนามัยได้

3) สถานศึกษา ตามมาตรฐานโดยทั่วไปของชุมชนที่มีประชากรประมาณ 3,500 คน จะต้องมีโรงเรียนอนุบาล 1 โรงเรียน และโรงเรียนประถม 2 โรงเรียน เนื้อที่อย่างน้อย 7 ไร่ต่อโรงเรียน โรงเรียนมัธยมมีเนื้อที่อย่างน้อย 15 ไร่ เด็กเล็กสามารถไปโรงเรียนที่ใกล้บ้านได้ โดยเฉพาะโรงเรียนอนุบาลและประถมควรอยู่ในย่านเดิน เข้าถึงสะดวก โรงเรียนประถมไม่ควรอยู่ห่างกลุ่มบ้านเกิน 2.5 กิโลเมตร

#### 4) ระบบสาธารณูปการ

- เพิ่มจุดตรวจและสถานีตำรวจที่ให้บริการแก่ชุมชน
- น้ำประปา ปรับปรุงและเพิ่มระบบเส้นทางเดินท่อจ่ายน้ำ ที่เก็บกักน้ำ โรงกรองน้ำ เพราะน้ำประปามีความจำเป็นมาก ต้องบริการคนท้องถิ่นให้ทั่วถึงทุกบ้านเรือน และมีไว้บริการแก่นักท่องเที่ยว กิจการ โรงแรม ที่พักแรม บังกาโล
- ไปรษณีย์ มีตู้รับจดหมายทุกชุมชน ไม่ต้องเดินทางมาถึงศูนย์กลางชุมชนชะอำ
- สวนสาธารณะ ไม่มีความจำเป็นต้องเพิ่มเติมแต่อย่างใด
- สนามกีฬา ภายในชุมชนทุกชุมชนควรมีสวนสนามกีฬา หรือเป็นที่ออกกำลังกาย และพักผ่อนหย่อนใจของประชาชน แต่จะมีมากน้อยขึ้นอยู่กับความนิยมประเภทกีฬาในชุมชน หรืออาจใช้ร่วมกันกับสนามกีฬาของ โรงเรียนมัธยม
- โรงฆ่าสัตว์ เสนอให้ย้ายไปอยู่หลังชุมชนชะอำเก่า ที่อยู่ห่างจากชุมชนไปพอสมควร จัดระบบระบายน้ำ ประปา สร้างอาคารถาวรป้องกันกลิ่น เสียง การระบายน้ำโสโครกจากโรงฆ่าสัตว์ การคมนาคมเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก ไม่ไกลจากแหล่งรับซื้อหรือตลาดมากนัก

#### (3) การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ผังโครงสร้างทางเลือกที่ 2 นี้ กำหนดให้การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมรวมตัวกันอยู่บริเวณศูนย์กลางที่ 2 โดยอยู่ติดกับทางรถไฟ เพื่อสะดวกต่อการขนส่งและประหยัดในเชิงเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมที่จะเกิดต้องการรับการป้องกัน มีมาตรการควบคุมมลภาวะ บริเวณที่ตั้งอยู่ถัดจากบ้านเรือน ซึ่งถือว่าที่นั้กอาศัยใกล้กับแหล่งงานอุตสาหกรรม เข้าไปตามถนนจอมพล และมีโกดังขนส่งสินค้าในบริเวณนั้นด้วย ทั้งยังใกล้เคียงสถานีขนส่ง ซึ่งเสนอให้ตั้งอยู่ในบริเวณไม่ไกลจากพื้นที่นี้มากนัก



(4) การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมท่องเที่ยว

ไม่เพียงแต่ชายหาดและทะเลเท่านั้นที่มีความสำคัญ เพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยว ชะอำยังมีทรัพยากรที่น่าสนใจสำหรับการท่องเที่ยวอีกมาก เช่น ภูเขา ป่า ถ้ำ ที่อยู่ในเขตเทศบาล ฉะนั้นการท่องเที่ยวน่าจะกระจายไปตามจุดต่างๆ ไม่กระจุกตัวบริเวณริมหาดเท่านั้น เช่น ถ้ำ บริเวณเขาเจ้าลาย น่าจะส่งเสริมให้คนรู้จักมากกว่านี้ มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เขาเจ้าลายเองก็มีทิวทัศน์ที่สวยงาม สนับสนุนให้มีกิจกรรมเดินป่าได้ หรือป่าสงวนแห่งชาติ หมายเลข 4 บริเวณทางตอนใต้ของพื้นที่เป็นป่าที่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน หรือป่าดอมนะทราง ซึ่งเป็นป่าสน สวยงาม อาจส่งเสริมให้มีการตั้งแคมป์ของเยาวชน เพื่อการทัศนศึกษาได้ทั้งสภาพธรรมชาติทุกประการ ทั้งป่าและทะเล หรือจะตั้งเป็นบ้านพักคนชราที่นักท่องเที่ยวจะมีโอกาสได้ไปเยี่ยมเยียน บรรยากาศจะไม่สงบเงียบจนเกินไปด้วย วัดส่งเสริมให้คนรู้จักมากขึ้น สร้างเสริมจริยธรรมให้วัดเป็นสื่อกลาง

ส่วนบริเวณศูนย์กลางที่ 2 หรือบริเวณสี่แยกบ้านบ่อแถม กำหนดให้บริเวณชายหาดเป็นแบบหาดสงบเงียบ เป็นที่ตั้งของโรงแรมเช่นในปัจจุบันได้อีก แต่ต้องกันส่วนไว้สำหรับชาวบ้านท้องถิ่นที่ประกอบอาชีพประมงไว้ด้วย

สรุปว่าการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมการท่องเที่ยวของผังโครงสร้างทางเลือกที่ 2 จะกระจายกันอยู่ทั่วไปในเขตเทศบาล ไม่เกาะอยู่เฉพาะริมหาดเท่านั้น

(5) การจัดโครงข่ายระบบคมนาคม

1) จัดตั้งสถานีขนส่งรถโดยสาร เสนอให้ตั้งในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางที่ 2 จากถนนเพชรเกษมเข้าไปทางฝั่งตะวันตกประมาณ 500-700 เมตร เพราะบริเวณนี้ยังเป็นที่โล่งว่าง สามารถจัดสรรระเบียบได้ง่าย สะดวกแก่การขนส่งผู้โดยสารและขนส่งสินค้าจากอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มความสำคัญแก่ศูนย์กลางนี้ได้อีกมาก และหากผู้โดยสารที่เป็นนักท่องเที่ยวจะลงที่หาดชะอำ ก็สามารถแวะจอดก่อนบริเวณสี่แยกชะอำได้

2) การขยายและปรับปรุงผิวการจราจร ปรับปรุงขยายเส้นทางสายสำคัญ คือ ถนนเพชรเกษมให้เป็น 6 ทางวิ่ง ส่วนไป-กลับคนละเส้นทาง เป็นการลดอุบัติเหตุเพิ่มปริมาณการขนส่ง

- 3) การสร้างถนนใหม่เชื่อมถนนเก่า และเชื่อมระหว่างชุมชน
- ถนนจากสถานีรถไฟไปถนนราธิป
  - ปรับปรุงเส้นทางเดินรถถนนร่วมจิตต์ (ถนนเลียบหาด) ให้เป็นแบบ one way หรือเป็นเส้นทางเดินเท้า
  - เพิ่มความสำคัญแก่ถนนเจ้าลาย
  - เชื่อมถนนร่วมจิตต์ ที่จรดตรงบริเวณบ้านพักพนักงานบริษัทชลประทานซีเมนต์กับบริเวณบ้านบ่อแฉม
  - ถนนจอมพล บริเวณที่จะเกิดอุตสาหกรรมชิ้นใหม่
  - ปรับปรุงท่าจอดเรือ สะพานหินกันลม สร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนร่วมจิตต์กับบริเวณนี้

4) ระบบถนนในชุมชนหนาแน่นต่ำ จากถนนหลักในชุมชน ถนนย่อยภายใน กำหนดให้เป็นถนนปลายปิด (Cul de sac) ที่ไม่เชื่อมต่อกันหมด เพื่อให้มีความปลอดภัยไม่พลุกพล่าน เป็นสัดส่วนเดียวกัน แต่จะต้องไม่มีความยาวมากเกินไป เพื่อคนที่อยู่บ้านในสุดจะได้ไม่เสียเปรียบ

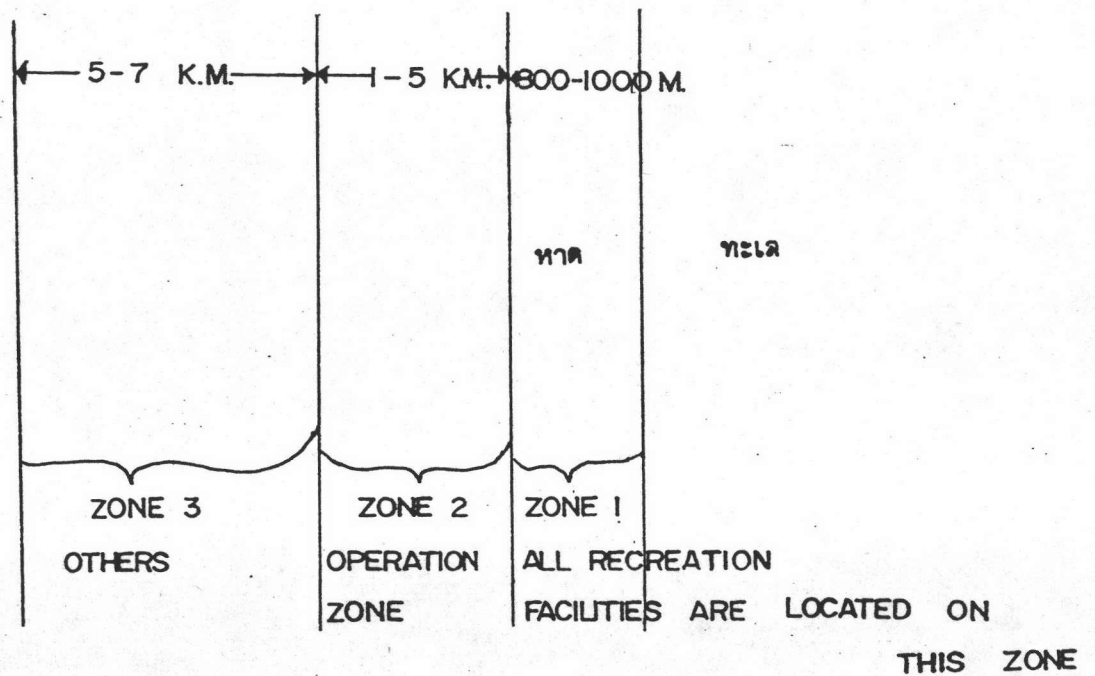
5) ระบบระบายน้ำ เสนอให้ชุดที่ระบายน้ำบริเวณเทศบาลใหม่ เป็นแบบท่อเปิดซึ่งเหมาะกับสภาพประเทศไทย พร้อมๆ กับการปรับปรุงถนน ไหลลงสู่บริเวณกักน้ำระบบน้ำเสีย ชุมชนบริเวณบึงตะกาดสีเพื่อไม่ให้เกิดมลภาวะ

### 7.3 ALTERNATIVE PLANS 3

แนวความคิดของผังโครงสร้างทางเลือกที่ 3 นี้ จะให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยว โดยกำหนดให้ชะอำเป็นเมืองตากอากาศที่สมบูรณ์ในอนาคต มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างพร้อมมูล สำหรับนักท่องเที่ยว ส่วนประชากรท้องถิ่นเน้นให้มาตรฐานชีวิตดีขึ้น การบริการขั้นพื้นฐาน สาธารณูปโภคต่างๆ เพียงพอ ฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น โดยส่งเสริมให้ประชากรมีงาน

ทำ และมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการท่องเที่ยว ส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรมให้ได้รับการปรับปรุงคุณภาพการผลิตให้สูงขึ้น

จากลักษณะทางกายภาพโดยเฉพาะด้านภูมิศาสตร์ของพื้นที่เทศบาลตำบลชะอำ จะเห็นได้ว่ามีลักษณะเป็นแนวยาวตลอดพื้นที่ ซึ่งสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วนได้อย่างชัดเจน คือ ส่วนที่ 1 บริเวณริมทะเลตลอดพื้นที่ ส่วนที่ 2 ตอนกลางของพื้นที่มีถนนเพชรเกษมผ่านตลอดแนว เริ่มมีการใช้ที่ดินของกิจกรรมต่างๆ ทั้งพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่พักอาศัย ส่วนที่ 3 คือ พื้นที่ส่วนที่เป็นที่ราบสูง บางบริเวณเป็นภูเขา การใช้ที่ดินบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำเกษตรกรรม และทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ บางส่วนเป็นที่โล่งว่าง ฉะนั้นจึงเห็นว่าการใช้ที่ดินต่อไปในอนาคต หากมีการพัฒนาไปตามลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ คือ ตามแนวยาว (Linear) เพราะการขยายตัวและพัฒนามีโอกาสเป็นไปได้มาก รวมไปถึงการส่งเสริมระบบคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ส่วนการใช้ที่ดินของกิจกรรมแต่ละประเภทจะต้องสอดคล้องกับแนวนโยบาย โดยยึดหลักตามแนวความคิดชุมชน Touristic Settlement คือ



กิจกรรมการใช้ที่ดินหลักๆ ในชุมชนของผังโครงสร้างทางเลือกที่ 3 มีดังนี้

(1) การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเขตพื้นที่ อาจแยกออกจากกันได้อย่างชัดเจน เนื่องจากลักษณะของประชากรที่แยกกันเด่นชัด คือ ประชากรภาคเกษตร ซึ่งมีลักษณะความเป็นชนบทมากกว่าเป็นเมือง บริเวณที่พักอาศัยก็ย่อมเบาบาง กระจัดกระจายอยู่ตามพื้นที่แหล่งงาน ส่วนประชากรนอกภาคเกษตรซึ่งประกอบอาชีพต่างๆ ก็อยู่ในลักษณะรวมกลุ่มเป็นชุมชนเมืองมากกว่า ฉะนั้นการพิจารณาจึงแยกกันตามลักษณะประชากรท้องถิ่น

1.1 ที่พักอาศัยในชุมชนเมือง จากการใช้ที่ดินในปัจจุบันและการสำรวจพื้นที่พบว่า ประชากรนอกภาคเกษตรมักจะมีที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณห่างจากทะเลประมาณ 1-2 กม. หรือส่วนตอนกลางของพื้นที่ (Zone) ซึ่งส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพต่างๆ เช่น ค้าขาย รับราชการ อุตสาหกรรม และผู้ให้บริการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว เป็นต้น จากสภาพปัจจุบันพบว่า บริเวณชุมชนเริ่มมีกิจการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในสองข้างทางถนนเพชรเกษม และมีแนวโน้มว่าต่อไปในอนาคตบริเวณนี้จะมีบ้านพักอาศัยสำหรับประชาชนทั่วไปเกิดขึ้น และผลการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่บริเวณนี้ก็มีศักยภาพสูงเหมาะกับการพักอาศัย จึงเสนอให้บริเวณส่วนตอนกลางของพื้นที่เป็นที่พักอาศัยในระดับหนาแน่นปานกลาง (26.5 ไร่:1,000 คน) ขยายตัวตามแนวถนนทั้งเหนือและใต้ ทั้งยังใกล้แหล่งงานในด้านบริการซึ่งมักจะขึ้นอยู่กับกิจกรรมหลักคือ การท่องเที่ยว และแหล่งงานในโรงงานอุตสาหกรรม เช่น หมู่บ้านอุไรสนิท หมู่บ้านร่มศาลซึ่งเริ่มก่อตั้งบ้างแล้วในขณะนี้

1.2 ที่พักอาศัยในเขตชนบท ลักษณะชุมชนของชะอำส่วนหนึ่งจะมีลักษณะเป็นชุมชนชนบท หรือหมู่บ้านใกล้ที่ทำการเกษตร ซึ่งถือว่าเป็นลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่ติดอยู่แล้ว เช่น หมู่บ้านชะอำเก่า บ้านหนองตาพุด บ้านบางไทร้อย บ้านห้วยทรายเหนือ และบ้านห้วยทรายใต้ เป็นต้น ซึ่งขนาดของชุมชนควรอยู่ในขนาด 100-800 ครอบครัว ถือว่าเป็นเกณฑ์ที่ดีที่สุด เพื่อความเหมาะสมในการให้บริการสาธารณสุข ภารตการ ตลอดจนการบริหาร หมู่บ้านในชนบทในพื้นที่มี 2 ลักษณะ คือ การอยู่แบบกระจัดกระจาย บางหมู่บ้านก็รวมกันเป็นกลุ่ม ซึ่งมีข้อดีข้อเสียที่น่าพิจารณา คือ การอยู่แบบกระจัดกระจาย ส่วนใหญ่แล้วบ้านจะอยู่บนที่ทำการเกษตร ซึ่งเหมาะสมสำหรับเกษตรกรที่จะอยู่ใกล้ที่ดินของตนเอง แต่มีข้อเสีย คือ ทำให้ชุมชนกระจายระยะทางไปสู่ที่ศูนย์กลางหรือที่มีบริการสาธารณะเพื่อชุมชนที่อยู่ไกล และยังทำให้การสร้างถนน ตลอดจนบริการสาธารณะอื่นๆ ระยะทางยาวและห่าง ส่วนการอยู่แบบเป็นกลุ่มมีข้อเสียเปรียบ คือ ไกลจากที่ทำทำการเกษตรของตนต้องเดินทาง และอาจจะต้องอยู่เฝ้าที่ของตน



(2) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

ศูนย์กลางการค้าของฝั่งทางเลือกที่ 3 นี้ กำหนดให้การค้าและบริการต่างๆ อยู่ตามแนวถนนเพชรเกษมทั้ง 2 ฝั่ง ซึ่งเป็นการให้บริการได้ทั้งประชากรท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว เพราะเป็นส่วนที่เป็นพาณิชย์กรรมเหล่านี้จะอยู่ในระหว่างกลางของพื้นที่คือ ทางฝั่งตะวันออกติดกับทะเล กิจกรรมการท่องเที่ยวขยายตัวตามแนวชายหาด ส่วนที่พักอาศัยทางฝั่งตะวันออกก็ขยายตัวตามแนวถนนและทางรถไฟ ในลักษณะ Linear ฉะนั้นเพื่อให้การค้าบริการครอบคลุมประชากรทั้งหมด จึงกำหนดให้การบริการร้านค้าต่างๆ อยู่ตามถนนหลัก นอกจากการค้าเล็กๆ น้อยประจำวันก็ยังคงอยู่ตามหมู่บ้านและชุมชนเช่นในปัจจุบัน ส่วนร้านค้าบริเวณริมหาดเชื่อมโยงการค้าให้อยู่จุดเดียว กำหนดให้เป็นจุดๆ ตามระยะทาง ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันไว้ก่อนให้ชายหาดมีความเป็นระเบียบสวยงาม

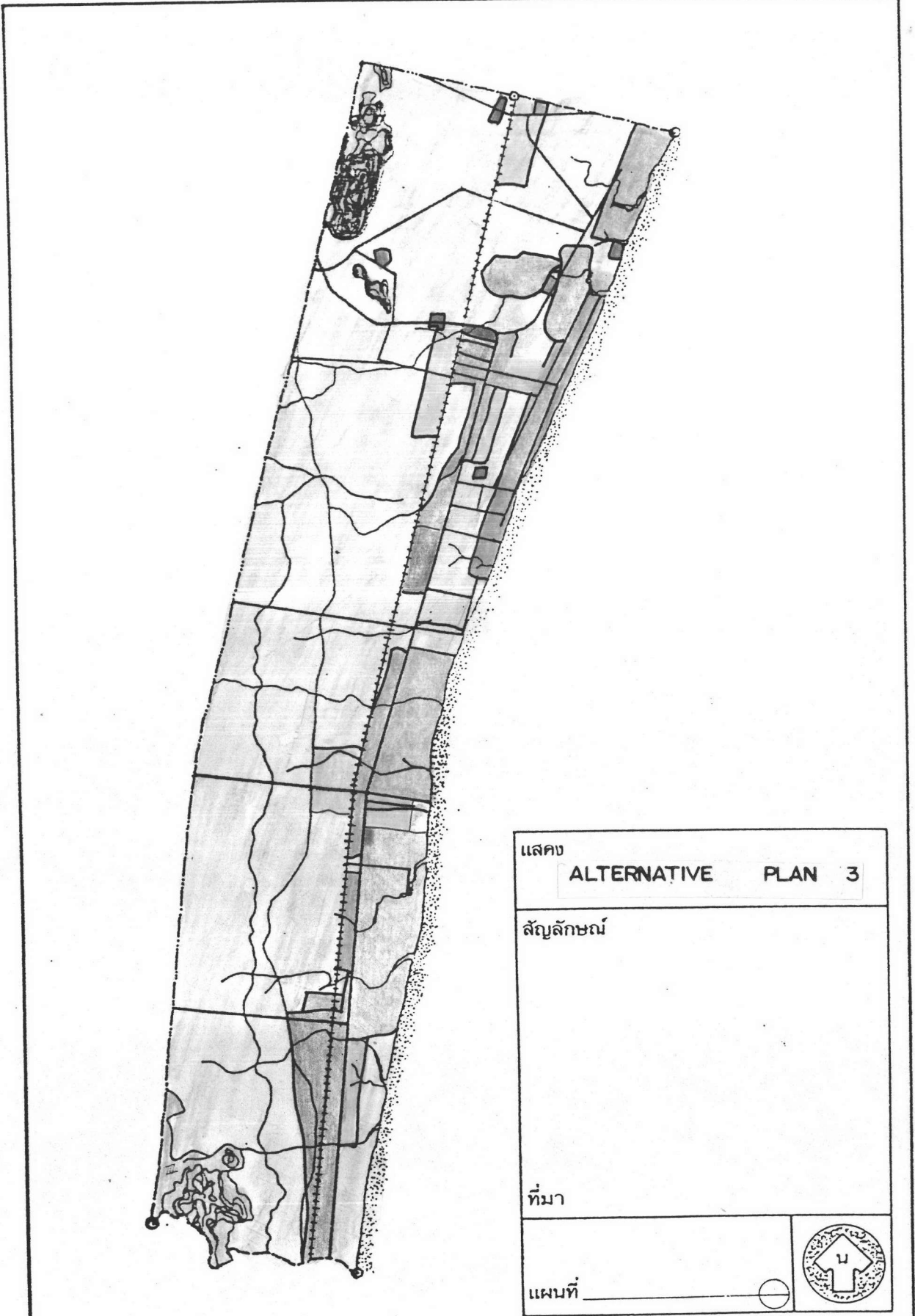
(3) การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ในฝั่งทางเลือกที่ 3 เน้นการส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการเกษตร เพราะส่วนใหญ่ประชากรท้องถิ่นยังประกอบอาชีพเกษตร ผลผลิตที่ได้ควรมีแหล่งรับซื้อ และเสนอให้มีสถานที่ตั้ง โกดัง และสถานีรับส่งสินค้า ซึ่งต่อไปอาจจะเป็นศูนย์กลางการค้าส่งระดับภาค โดยเป็นจุดแวะก่อนที่ส่งถึงกรุงเทพฯ และภาคอื่นๆ และเป็นจุดผ่านก่อนลงสู่ภาคใต้ โดยกำหนดให้ย่านอุตสาหกรรมอยู่รวมกันบริเวณตอนใต้สุดของพื้นที่ ในบริเวณริมถนนเพชรเกษมและเส้นทางรถไฟ เพราะบริเวณนี้เดิมเป็นพื้นที่เกษตรและที่โล่งว่าง แต่คุณภาพดินและลักษณะภูมิประเทศเป็นที่สูง ใกล้เคียงเขา

(4) การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลชะอำ ประกอบด้วยทรัพยากรการท่องเที่ยวมากมาย และทรัพยากรที่สำคัญ คือ ธรรมชาติทรายชายหาดตลอดแนว ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 3 หาด และแน่นอนความต้องการพักผ่อน ความนิยม ลักษณะรูปแบบการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทย รวมไปถึงชาวต่างประเทศย่อมจะมีความต้องการหลากหลายออกไป จึงกำหนดให้ชายหาดทั้ง 3 หาดมีกิจกรรมแตกต่างกันไป ได้แก่

หาดคลองเทียน ซึ่งอยู่ทางตอนเหนือสุดของพื้นที่ให้เป็นกิจการบ้านพักตากอากาศแบบหนาแน่นต่ำ แบบเรียบง่ายมีมาตรฐานระดับที่ดีกว่าหาดชะอำ ซึ่งราคาค่าบริการต่างๆ ย่อมแพงกว่าสำหรับผู้ชอบความสงบ และต้องคำนึงถึงการสงวนรักษาทรัพยากรชายหาดเอาไว้ให้มากที่สุด



เลขที่	ALTERNATIVE PLAN 3
สัญลักษณ์	
ที่มา	
แผนที่	_____ ○



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ

หาดชะอำหรือหาดร่วมจิตต์ บริเวณนี้ในปัจจุบันนักท่องเที่ยวชาวไทยนิยมมาพักผ่อนและท่องเที่ยวในวันหยุด ค่อนข้างจะเป็นหาดที่พลุกพล่าน มีผู้คนมาก รวมไปถึงบริการร้านค้า ร้านอาหาร หาบเร่ บังกาไล ที่พักต่างๆ ในระดับ 3-4 ฉะนั้นชายหาดชะอำในอนาคตควรมีลักษณะเช่นในปัจจุบัน คือ เป็นการท่องเที่ยว (Active Activity) โดยกำหนดความหนาแน่นพอที่จะควบคุมให้คงสภาพไม่ให้เสื่อมถอยหมดความนิยม โดยการควบคุมปริมาณนักท่องเที่ยวให้อยู่ในระดับหนึ่ง คือ กำหนดความหนาแน่น การรองรับพื้นที่บนหาด (Carry Capacity) คือ 1 คนต่อ 15-20 ตารางกิโลเมตร นอกจากนั้นจะต้องจัดระเบียบเรื่องการค้าบริการต่างๆ ริมหาด หาบเร่แผงลอย รวมไปถึงภูมิทัศน์ริมหาด ความสะอาดสะบาย ม้านั่ง รั้วไม้ ถึงชยะ ควบคุมความสะอาด รวมไปถึงเส้นทางการจราจร ถนนเลียบริมชายหาด จัดเส้นทางเป็น One Way หรือปิดถนน เป็นเส้นทางเดินทาง และจักรยานเพื่อป้องกันอุบัติเหตุ บริเวณชายหาดมีหน่วยงานรักษาความปลอดภัย บริการประชาชนเป็นระยะ ตามทางมีไฟฟ้าสว่าง มีหน่วยกู้ภัยทางทะเล (Life Guard) และอาจจะส่งเสริมกิจกรรมทางน้ำ เดินเรือ แข่งขันเรือ ตกปลา แล่นเรือเลียบริมชายหาด ชมทัศนียภาพตลอดแนว

หาดบ่อแคม ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรมขนาดใหญ่ 2 โรงแรม คือ โรงแรมรีเจนท์ ชะอำ และโรงแรมสวนบวกรหาด เป็นหาดที่สงบ น้ำทะเลใส ฉะนั้นจึงเสนอให้หาดบ่อแคมเป็นหาดสำหรับกิจการโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ International ความสูงในระดับใกล้เคียงกับโรงแรมเดิม ทั้งนี้ต้องป้องกันการที่จะเกิดปัญหาสภาพแวดล้อมเป็นพิษ ต้องคำนึงถึงระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ โครงสร้างพื้นฐาน เอกชนที่จะมาลงทุนสร้าง คำนึงถึงน้ำประปา แหล่งน้ำดิบ ต่อไปมีกำลังผลิตเพียงพอหรือไม่ นอกจากนั้นต้องคำนึงถึง Carrying Capacity ของพื้นที่ด้วย ซึ่งกิจการโรงแรมนี้อาจจะเป็นการส่งเสริมการลงทุนประชากรท้องถิ่นให้มีรายได้ ชนบท (เกษตร) Support เมือง แรงงานจ้างคนงานท้องถิ่นเพื่อแก้ไขปัญหาการว่างงาน ส่วนคนงานอพยพเพื่อแรงงาน มีที่พักอาศัย (กิจกรรม Service การท่องเที่ยว)

นอกจากนี้ยังมีแหล่งท่องเที่ยวเสริมอื่นๆ เช่น

เขาเจ้าลาย ควรส่งเสริมให้การท่องเที่ยวบริเวณนี้ขยายตัว คนรู้จักมากขึ้น เพราะมีที่นั่งลำนั่งสงฆ์ที่สวยงาม หรือจัดให้มีกิจกรรมเดินป่า ปีนเขา ส่งเสริมการท่องเที่ยวเสริมจากชายหาด

พระราชินี เวศน์มฤคทายวัน ปรับปรุงซ่อมแซม เปิดให้เข้าชมได้ง่ายขึ้น ประชาสัมพันธ์ให้คนรู้จักให้มากขึ้น



(5) สาธารณูปการ และการบริการด้านสังคม

บริการต่างๆ ในระดับชุมชนที่น่าพิจารณา มีดังนี้

สนามกีฬา และสถานที่พักผ่อน เสนอให้ในบริเวณค่ายพระรามหก เปิดเป็นสนามกีฬา เพื่อประชาชนได้ใช้ประโยชน์ด้วย ได้แก่ สนามยิงปืน สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ฯลฯ

วัดและศาสนสถาน วัดต่างๆให้ความสำคัญ ในแง่ส่งเสริมจริยธรรม  
อบรมสังคม

- เสนอให้สร้างบ้านพักคนชราบริเวณตอนใต้ของหาดชะอำ เพราะบริเวณนี้ยังไม่พสกพล่าน บรรยากาศสงบร่มรื่น นักท่องเที่ยวสามารถแวะเยี่ยมเยียนได้

- สร้างค่ายเยาวชน บริเวณป่าสนสงวนใกล้วัดเนรุธวรารามในปัจจุบัน เป็นการส่งเสริมการศึกษาระบบรวมชาติ และนิเวศน์ชายฝั่งอาจเป็นในรูปแบบพิพิธภัณฑ์ลึตวันน้ำ เป็นต้น

- สาธารณสุข ปัจจุบันนับว่ายังขาดแคลนบุคคลากรประจำโรงพยาบาล ฉะนั้นในอนาคตเพื่อให้ประชากรมีมาตรฐานชีวิตที่ดีขึ้น จึงได้กำหนดตามมาตรฐานอนามัยและสาธารณสุข โดยประชากรที่จะได้รับบริการจากบริการสาธารณสุขต่างๆตลอดจนจำนวนประชากรต่อตุงครรภ์ต่อพยาบาล นายแพทย์ ให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน และสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงอีกอย่างหนึ่งคือ ระยะทางจากประชาชนถึงสถานบริการเหล่านี้ ตลอดจนระยะเวลาในการเดินทาง ซึ่งในที่นี้กำหนดให้มีมาตรฐานโรงพยาบาลระดับอำเภอไม่ควรเกิน 15 กิโลเมตร

- การศึกษา จากการศึกษาคพบว่า ผู้อยู่ในวัยศึกษา ภาคบังคับ (ประถมปีที่ 6) จะมีประมาณ 6 % ของประชากรทั้งหมด ฉะนั้นอัตราส่วน นักเรียน ชั้นเรียน และครูควรอยู่ในระดับมาตรฐาน คือ ครู:นักเรียน เท่ากับ 1:30 จำนวนนักเรียนต่อชั้น เท่ากับ 35-40 คน (ประถมศึกษา) ระยะทางของโรงเรียนกับบ้านของเด็กนักเรียนชั้นประถมไม่ควรเกิน 2.5 กม. และโรงเรียนควรได้ใช้เพื่อประโยชน์อื่นด้วย เช่น เป็นสถานที่รวมกลุ่ม หรือใช้บริการกิจกรรมอื่นๆ ของชุมชนด้วย

(6) สาธารณูปการ

## กิจการสาธารณูปโภคที่น่าพิจารณา มีดังนี้

- น้ำประปา น้ำประปาเพื่อการอุปโภค บริโภค อาจต้องใช้เพื่อบริการนักท่องเที่ยวและประชากรในชุมชนที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ลึกลงเข้าไปจากถนนหลักของชุมชน ซึ่งการคำนวณน้ำดื่ม น้ำใช้ของประชากรจะตกประมาณ 80 ลิตร/คน/วัน ดังนั้นแหล่งน้ำดิบจะต้องได้รับการพิจารณาด้วย

- การระบายน้ำ และกำจัดสิ่งโสโครก เนื่องจากการระบายน้ำและกำจัดสิ่งโสโครกมีอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชะอำในปัจจุบันเท่านั้น เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่โล่ง ซึ่งยังไม่มีจัดการระบบด้านนี้ ฉะนั้นต่อไปในอนาคตจำเป็นต้องจัดระบบการระบายน้ำและกำจัดสิ่งโสโครกด้วย และเนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นชุมชน ประชากรส่วนใหญ่ยังนิยมใช้ส้วมบ่อเกรอะ บ่อซึม จึงต้องคำนึงถึงระยะห่างจากบ่อน้ำใช้ด้วย นอกจากนี้เรื่องอนามัยและงบประมาณ

- การกำจัดขยะ ปัญหาขยะในปัจจุบันบางครั้งให้บริการไม่ทันกับปริมาณขยะในแต่ละวัน และที่ทิ้งขยะอยู่ใกล้ชุมชน จึงควรรหาที่ทิ้งขยะที่ใหม่และใช้วิธีกำจัดขยะที่ถูกต้องวิธี

- การคมนาคมขนส่ง ชุมชนต่างๆ ในเขตเทศบาลควรปรับปรุงถนนในชุมชนให้ได้มาตรฐาน ถนนและทางเข้าสู่พื้นที่ปลูกสร้างทุกบ้าน และควรมีขนาดกว้างประมาณอย่างน้อย 4 เมตร

## ถนนต่างๆ ในหมู่บ้านควรมีขนาดดังนี้

- ถนน ในหมู่บ้าน ประมาณ 3-4 เมตร
- ถนนหลักของหมู่บ้าน 7.5 เมตร
- ความลาดเอียงของถนนไม่ควรต่ำกว่า 10 %
- ความโค้งของถนนไม่ควรต่ำกว่า 50 เมตร
- ถนนหลักควรมีผิวเป็นกรวดอัดแน่นและลาดยาง เพื่อป้องกันฝุ่น ความเร็วของรถยนต์ในหมู่บ้านไม่ควรเกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง
- ถนนจากหมู่บ้านไปยังถนนหลักของจังหวัดควรมีสภาพเดินทางได้ตลอดทั้งปี โดยเฉลี่ยในพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร ควรมีถนนยาว 1 กิโลเมตร จึงจะพอเพียง

### การพิจารณาผัง โครงสร้างทางเลือก

เมื่อได้ผัง โครงสร้างที่ต้องการ 3 ผังแล้ว จะต้องพิจารณาเลือกผัง โครงสร้างที่เหมาะสมเพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางผังเมืองรวมของเทศบาลตำบลชะอำ โดยใช้วิธีวัดความสามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ (Goal Achievement) ของผัง โครงสร้างทางเลือกแต่ละ ผัง โดยกำหนดความสามารถในการตอบสนอง เป็นค่าคะแนน 0-3 ซึ่งค่าคะแนน 3 หมายถึง การตอบสนองได้สูง จนถึงค่าคะแนน 0 หมายถึง ไม่ตอบสนองเลย ส่วนค่าความสำคัญของวัตถุประสงค์แต่ละด้านมีกำหนดไว้ดังนี้

<u>วัตถุประสงค์</u>	<u>ค่าความสำคัญ</u>
1) การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	5
2) การสงวนทรัพยากรธรรมชาติและสภาพแวดล้อม	4
3) การปรับปรุงการคมนาคมและ โครงสร้างพื้นฐาน	3
4) การขยายบริการด้านสังคม	2
5) ความเป็นไปได้ของผัง	1

ซึ่งผลการประเมินทางเลือก สรุปว่า ผัง โครงสร้างทางเลือกที่ 2 ได้ค่าสูงสุด คือ เท่ากับ 1.18 อันดับ 2 ได้แก่ ผังทางเลือกที่ 3 ได้ค่าเท่ากับ 1.10 และผัง โครงสร้างทางเลือกที่ 1 ได้ค่าเท่ากับ 1.0 เป็นอันดับ 3 ดังนั้นการวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยวต่อเทศบาลตำบลชะอำ จะเลือกใช้แนวความคิดของผังทางเลือกที่ 2 และ 3 เนื่องจากมีข้อดีและข้อเสียที่น่าพิจารณา นำมาปรับปรุงให้ดีที่สุด

ตารางที่ 7.1 การประเมินผลการตอบสนองวัตถุประสงค์ของผังทางเลือก (Alternative Plans)

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนัก	A1	A2	A3
1) <u>การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน</u>	5	25(5)	30(6)	30(6)
1. รongรับการขยายตัวของประชากร และนักท่องเที่ยว		1	3	2
2. แก้ไขปัญหาการใช้ที่ดิน		2	2	2
3. เหมาะสมกับระบบคมนาคม		2	1	3
2) <u>การสงวนทรัพยากรธรรมชาติและ     สภาพแวดล้อม</u>	4	12(3)	20(5)	16(4)
1. รักษาธรรมชาติและสงวนทรัพยากร		1	3	2
2. ปรับปรุงและแก้ไขคุณภาพสิ่งแวดล้อม		2	2	2
(3) <u>การปรับปรุงการคมนาคมและโครงสร้าง     พื้นฐาน</u>	3	15(5)	15(5)	12(4)
1. ปรับปรุงระบบประปา		2	2	2
2. ปรับปรุงระบบระบายน้ำ		2	1	1
3. ปรับปรุงโครงข่ายพื้นฐาน		1	2	1
4) <u>การขยายบริการด้านสังคม</u>	2	4(2)	4(2)	4(2)
1. บริการทั่วถึงทั้งประชาชน ท้องถิ่น และนักท่องเที่ยว		2	2	2
5) <u>ความเป็นไปได้ของผัง</u>	1	3(3)	1(1)	3(3)
รวม		59	70	65
การปรับค่าคะแนน		1.0	1.18	1.10

การวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว : เทศบาลตำบลชะอำปี พ.ศ.2544 (Master Plan)

การวางแผนการใช้ที่ดินนี้จะใช้แนวความคิดประสานกันระหว่างผังทางเลือกที่ 2 และผังทางเลือกที่ 3 เพื่อความเหมาะสมที่สุดของผัง แล้วนำมาวางแผนปรับเพื่อให้เข้ากับสภาพพื้นที่ทรัพยากร เศรษฐกิจ และสังคมตามความต้องการของประชากร และนักท่องเที่ยวของเมืองชะอำดังที่ได้ประมาณการณไว้แล้ว การรวม Concept ระหว่าง Poly Centric และ Linear Settlement เพราะเป็นการกระจายความเจริญและใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า รวมทั้งการพัฒนาตามลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ย่อมมีความเป็นไปได้สูง โดยกำหนดให้ศูนย์กลางชะอำในปัจจุบันมีความสำคัญในระดับหนึ่ง และให้ความสำคัญกับศูนย์กลางอีกแห่ง โดยขยายพัฒนาศูนย์กลางนี้ให้มีความสำคัญเทียบเท่าศูนย์กลางเดิม เมืองจะได้มีความสมดุลย์ เน้นให้บริการในศูนย์กลางนี้พัฒนาเอง

(1) การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย

ความต้องการพื้นที่เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นใน ปี พ.ศ.2544 มีทั้งสิ้น 2,024.36 ไร่ ซึ่งจะมีประชากร 29,770 คน ซึ่งอาจแบ่งประชากรได้ 2 ประเภท ได้แก่ ประชากรภาคเกษตร ซึ่งกำหนดให้มีที่พักอาศัยแบบหนาแน่นต่ำ คือ 59 ไร่ต่อ 1,000 คนโดยอยู่กันอย่างกระจัดกระจายตามพื้นที่ทำกิน และประชากรนอกภาคเกษตรที่มีอาชีพบริการ ราชการ กำหนดให้อยู่ในบริเวณที่พักอาศัยแบบหนาแน่นปานกลางคือ 26.5 ไร่ ต่อ 1,000 คน นิยามตามลักษณะประชากร คือ

(1.1) ที่พักอาศัยสำหรับประชากรภาคเกษตร เนื่องจากพื้นที่ 1 ใน 3 เป็นพื้นที่เกษตร ประชากรท้องถิ่นเกือบครึ่งประกอบอาชีพกสิกรรม และประมง ฉะนั้นจึงควรให้ความสำคัญอย่างยิ่ง จึงเสนอให้ลักษณะประชากรท้องถิ่นภาคเกษตรขยายตัวตามธรรมชาติที่ควรเป็น เพราะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนปัจจุบันคืออยู่แล้ว ซึ่งโดยมากจะอยู่ทางฝั่งตะวันตกของเส้นทางรถไฟสายใต้ในปัจจุบัน

(1.2) ที่พักอาศัยสำหรับประชากรนอกภาคเกษตร กำหนดให้อยู่ทางฝั่งตะวันออกของเส้นทางรถไฟตามลักษณะ Touristic Settlement เพื่อบริการนักท่องเที่ยวเสียเป็นส่วนใหญ่ โดยบริเวณศูนย์กลางชะอำในปัจจุบัน บริเวณสี่แยกถนนราธิป และบริเวณสี่แยกถนนบ้านห้วยทรายเหนือ ซึ่งเป็นที่พักอาศัยแบบหนาแน่นปานกลาง รูปแบบเป็นบ้านจัดสรร หรือที่พักคนงานในโรงแรมและบ้านพักใกล้แหล่งงานเพื่อรองรับอุตสาหกรรม

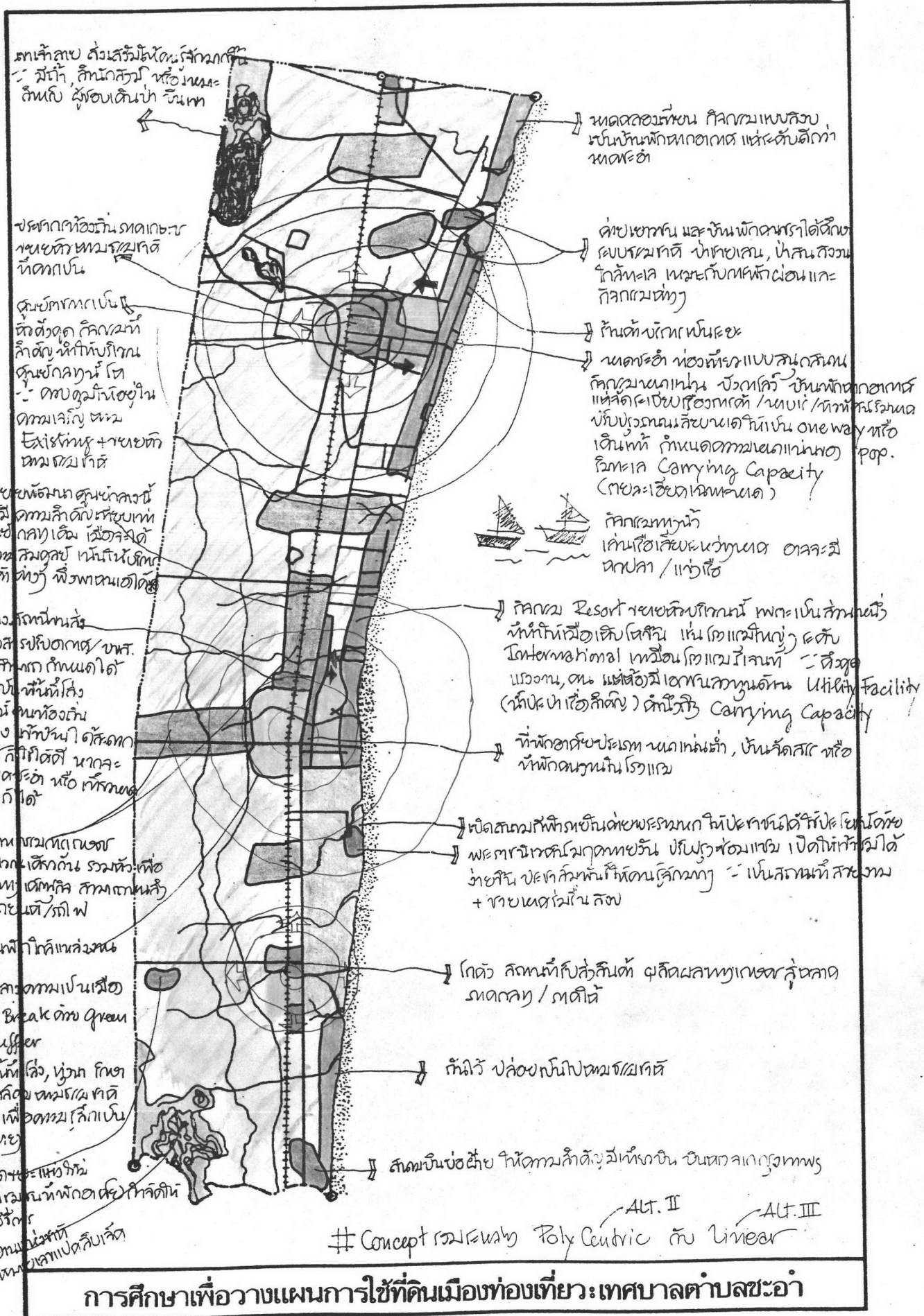
## (2) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

กิจกรรมประเภทนี้รองรับ จำนวนประชากรและนักท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 35,342 คน ในปี 2544 โดยควรจะใช้พื้นที่ ประมาณ 586.67 ไร่ กิจกรรมการค้าและบริการ กำหนดให้อยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนทั้ง 2 บริเวณสี่แยก และริมถนนเพชรเกษม เพื่อความเชื่อมโยงตลาด ระหว่างนักท่องเที่ยวกับประชากร เป็นการกระจายรายได้จากการท่องเที่ยวสู่ท้องถิ่น ส่วนร้านค้าบริการริมหาด จัดระเบียบใหม่ กำหนดให้มีบริการเป็นระยะ

## (3) การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ในปี 2544 ความต้องการพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม หากได้รับการส่งเสริมการลงทุน 744.25 ไร่ โดยอยู่บริเวณศูนย์กลางที่กำหนดใหม่ เพื่อดึงดูดประชากร ทั้งยังเป็นที่ตั้งที่เหมาะสม อยู่ใกล้สถานีขนส่งและสถานีรถไฟ ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน รวมตัวเพื่อ

# MASTER PLAN



ประหยัคทาง เศรษฐกิจและกำหนดที่ตั้ง โกดังรับส่งสินค้าผลผลิตทางการเกษตรสู่ตลาดภาคกลาง และภาคใต้บริเวณลิ้นแยก บ้านห้วยทรายใต้

#### (4) การใช้ที่เพื่อกิจกรรมการท่องเที่ยว

จากการคาดประมาณจำนวนนักท่องเที่ยว ในปี 2544 จะมีจำนวนทั้งสิ้น 5,572 คน เป็นจำนวนเฉลี่ยสูงสุดจากวันหยุดและจำนวนนี้ส่วนหนึ่งจะเป็นนักท่องเที่ยวพักแรม ประมาณ 40% และไปเช้า-เย็นกลับ ซึ่งความต้องการจำนวนห้องพักจากการคาดประมาณจะมี 2,950 ห้องหรือใช้พื้นที่ 2145 ไร่ จึงต้องมีการสร้างที่พักแรมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจต้องแข่งขันในด้านความสะดวกสบายของที่พัก ทำเลที่ตั้ง และราคาการให้บริการ แทนที่จะเป็นบ้านพักตากอากาศ ซึ่งใช้เนื้อที่มากกว่า กิจกรรมประเภทท่องเที่ยวมักจะมีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานที่พักผ่อน สวนหย่อม สระว่ายน้ำ และร้านอาหารเพื่อบริการที่ครบวงจรอยู่แล้ว

แต่อย่างไรก็ตาม รสนิยมในการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวย่อมมีหลากหลาย กิจกรรมเพื่อการท่องเที่ยวโดยเฉพาะชายหาดจึงกำหนดไว้แตกต่างกัน ดังนี้

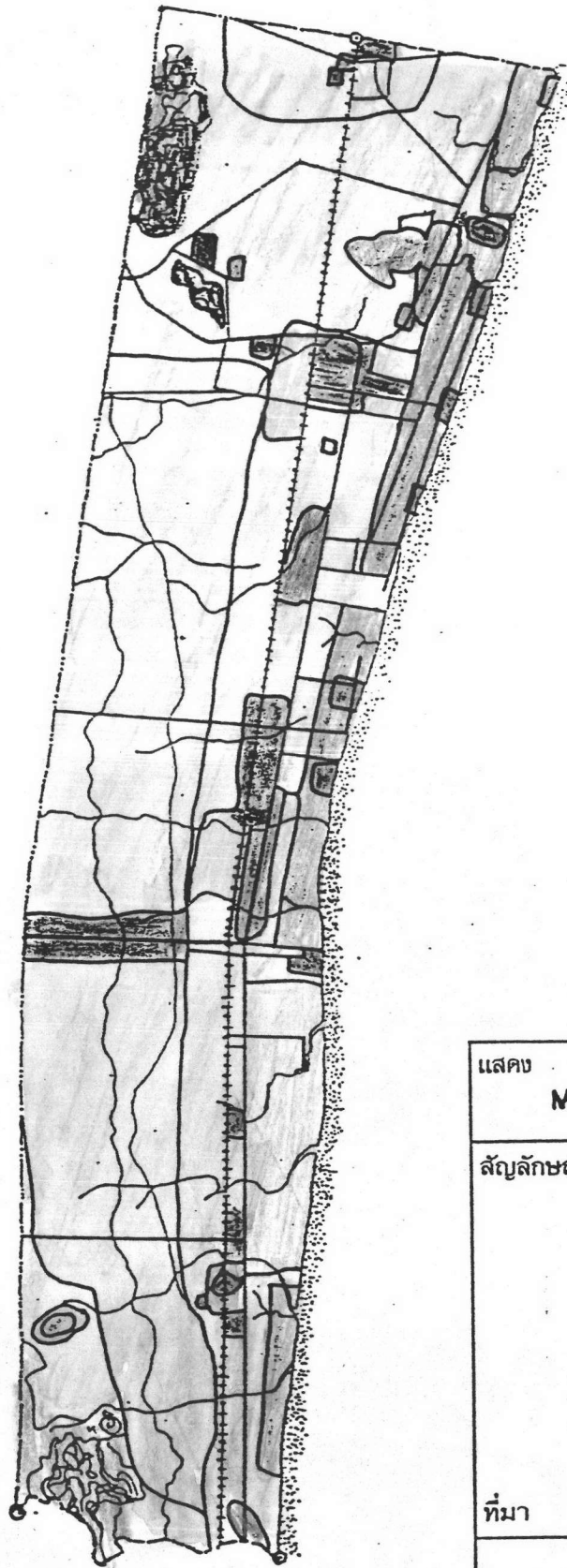
หาดคลองเทียน ปัจจุบันเป็นชายหาดที่สงบ จึงควรรียดถือเอกลักษณ์นี้ไว้โดยกำหนดให้หาดคลองเทียนนี้มีกิจกรรมแบบสงบ การก่อสร้าง บ้านพักตากอากาศควรเป็นประเภทหนาแน่นต่ำ อยู่ในระดับที่ดีกว่าหาดชะอำ



หาดชะอำ กำหนดให้เป็นที่พักเที่ยวแบบสนุกสนาน มีกิจกรรมหลากหลาย มีบึงกาไล ที่พักแรมต่าง ๆ ในระดับ 3-4 สำหรับนักท่องเที่ยวชาวไทยในระดับหนึ่ง ซึ่งจะต้องมีการวางแผนจัดระเบียบเรื่องการค้า ทหารเรือ รวมไปถึงทิวทัศน์ริมหาด ปรับปรุงถนนเลียบหาด ให้เป็นแบบเดินทางเดียวหรือเดินเท้า กำหนดความหนาแน่นในการรองรับหาด (Carrying Capacity) ส่งเสริมกิจกรรมทางน้ำ แล่นเรือเลียบระหว่างหาด

ตอนเหนือของหาด บริเวณป่าสงวน เป็นที่ตั้งของค่ายเยาวชนและบ้านพักคนชรา เพราะประกอบด้วยทรัพยากรที่มีคุณค่า คืออยู่ในบรรยากาศแบบป่า และใกล้ทะเลจึงเหมาะกับการพักผ่อนและกิจกรรมต่าง ๆ

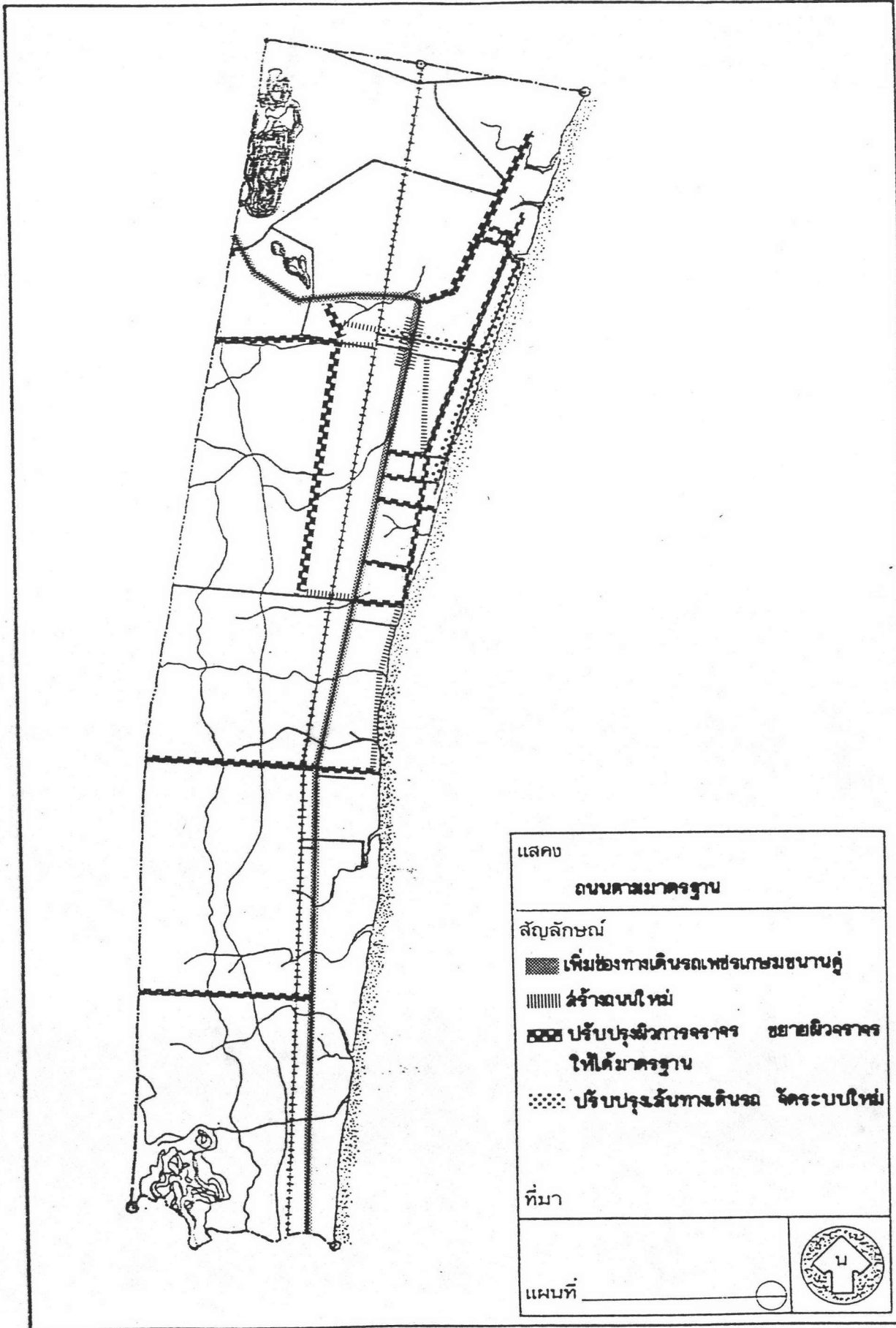
หาดบ่อขาม กำหนดให้กิจกรรมประเภท Resort ขยายตัวในบริเวณนี้ให้มากขึ้น เพราะเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เมืองเติบโต เช่น โรงแรมใหญ่ ระดับ 1 เหมือนโรงแรมรีเจนท์





แสดง	
<b>MASTER PLAN</b>	
สัญลักษณ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>— ย่านพักอาศัย</li> <li>— ย่านค้าขาย</li> <li>— ย่านอุตสาหกรรม</li> <li>— ย่านเก็บสินค้า</li> <li>— วัด ศาลเจ้า</li> <li>— โรงเรียน</li> <li>— บริเวณราชการ</li> <li>— สนามกีฬา สวนสาธารณะ</li> </ul>
	ที่มา
แผนที่	 

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว: เทศบาลตำบลชะอำ



ชะอำ เพราะสามารถดึงดูดแรงงานจากประชากรในท้องถิ่น และคนงานที่ให้บริการ แต่ต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อมที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงอย่างไรหรือไม่

ส่วนแหล่งอื่น ๆ ส่งเสริม ดังนี้

พระราชินีเวศม์มฤคทายวัน ปรับปรุงซ่อมแซม เปิดให้เข้าชมได้งายยิ่งขึ้น ประชาสัมพันธ์ให้นักท่องเที่ยวรู้จักมากยิ่งขึ้น เพราะเป็นสถานที่สวยงาม และชายหาดร่มรื่น สวยงาม โดยอาจเก็บค่าเข้าชมเพื่อใช้เป็นค่าซ่อมบำรุงประจำปี เป็นต้น

เขาเจ้าลาย ส่งเสริมให้เป็นที่ยอมรับนักท่องเที่ยวใกล้เคียง เพราะเป็นสำนักสงฆ์ สำหรับผู้มีจิตศรัทธาในทางธรรม นอกจากนี้ ยังเป็นป่าเขา เหมาะสำหรับพัฒนาเป็นสถานที่ท่องเที่ยวประเภทเดินป่า

#### (5) โครงสร้างพื้นฐาน

สาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจกรรมสาธารณูปโภค เป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงจะต้องมุ่งมาในด้านนี้เป็นอย่างมาก เพราะเป็นบริการร่วมที่ให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว ซึ่งตามมาตรฐานบริการควรมีประมาณ 21% ของพื้นที่หรือประมาณ 1824 ไร่ บริการต่าง ๆ ได้แก่

น้ำประปา โครงข่ายการวางท่อ ประปา และความกว้างของท่อจ่ายน้ำ ที่พักน้ำและแหล่งน้ำดิบ (รายละเอียดในแผนพัฒนาระบบประปา)

ระบบระบายน้ำ จัดสรรระบบน้ำในชุมชนก่อน เนื่องจากยังไม่มีระบบระบายน้ำในเขตเทศบาล จากนั้นจึงค่อยกระจายไปทั่วทั้งเขตเทศบาล แต่อย่างไรก็ตามการลงทุนสูงมาก (รายละเอียดในแผนพัฒนาระบบระบายน้ำ)

การกำจัดขยะ เสนอให้ย้ายที่กำจัดขยะมาอยู่บริเวณหลังชุมชนบ้านห้วยทรายใต้ ห่างจากชุมชนพักอาศัยพอสมควร จึงจะไม่เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริการต่าง ๆ ในชุมชน

การศึกษา จำนวนนักเรียนจะต้องเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของประชากร ในอนาคต ความต้องการพื้นที่สำหรับการศึกษาประมาณ 279.83 ไร่ แต่ไม่สามารถระบุลงไปตายตัวว่า ควรอยู่จุดใดของพื้นที่ และการสร้างโรงเรียนมักจะสร้างในที่ของรัฐ แต่ที่ดินตามแหล่งชุมชน มักจะเป็นเอกชนทั้งสิ้น

สถานพยาบาล เสนอให้มีสถานอนามัย เพิ่มขึ้นในทุกบริเวณที่เป็นชุมชนพักอาศัย เพราะปัจจุบันขาดแคลนทั้งบุคคลากรและเครื่องมือทางการแพทย์ ร้านขายยาและคลินิคมี่มากขึ้น เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและประชากรท้องถิ่น

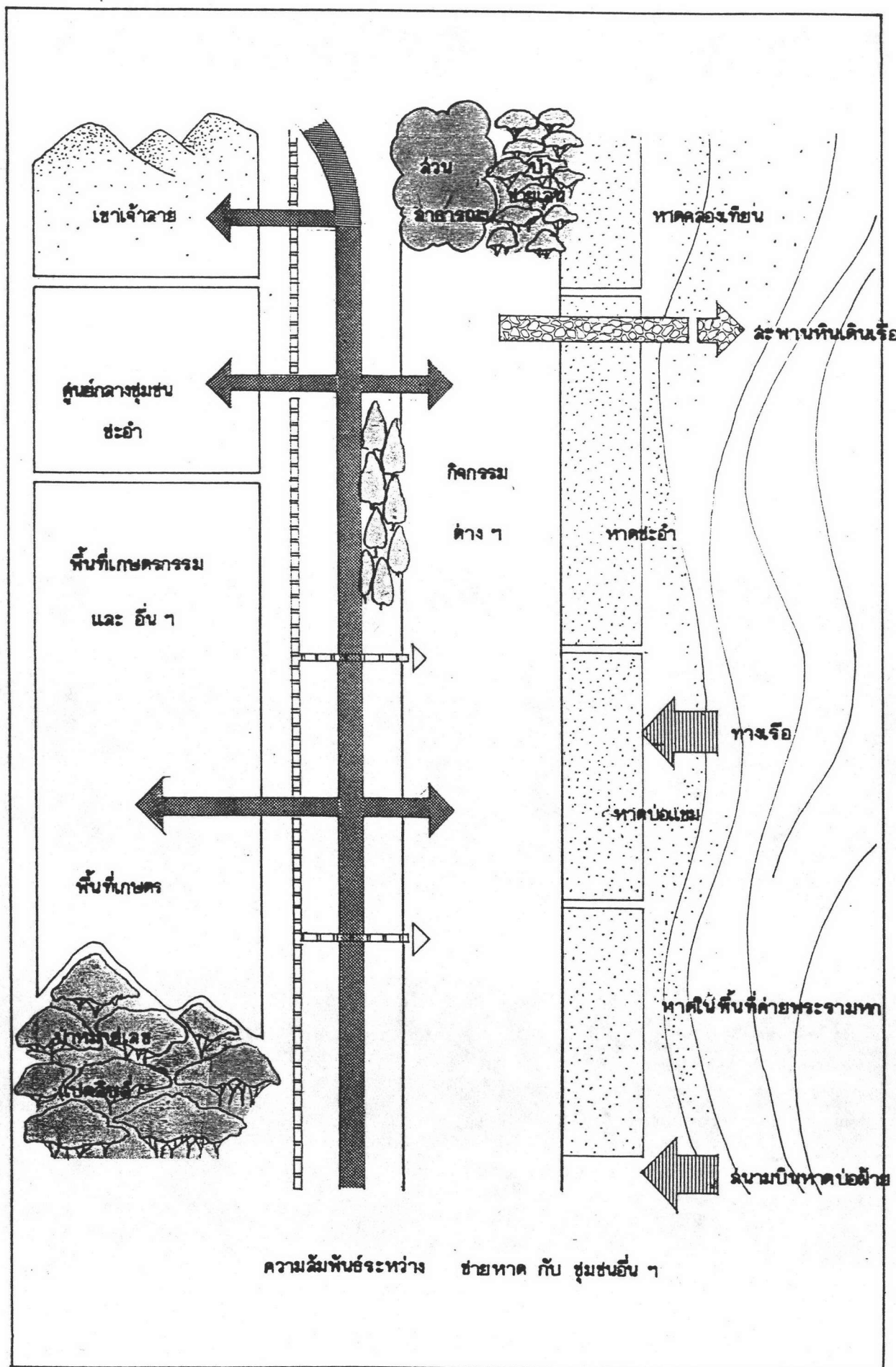
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ กิจกรรมร่วมที่จะให้บริการทั้งแก่นักท่องเที่ยวและ ประชาชนท้องถิ่น โดยปรับปรุงสวนสาธารณะบึงตะกาดพลี ให้เป็นสถานที่พักผ่อนที่สำคัญของคนท้องถิ่น และส่งเสริมเป็นสถานที่ท่องเที่ยวได้ ส่วนสนามกีฬาในค่ายพระรามหก ควรเปิดโอกาสให้ ประชาชนร่วมใช้ประโยชน์ด้วย

#### (6) การจัดโครงการช่ายคมนาคม

โครงสร้างพื้นฐานนี้เป็นสิ่งจำเป็นร่วมกันสำหรับนักท่องเที่ยวและ ประชาชนท้องถิ่น โดยกำหนดในพื้นที่ถนนและซอย มีประมาณ 20% ของพื้นที่หรือ 1ม538 ไร่ โดยกำหนดการจัดโครงการช่ายคมนาคมไว้ดังนี้

การขยายและปรับปรุงผิวการจราจร ตามมาตรฐานสำนักผังเมืองปรับปรุงเส้นทางสายสำคัญ คือ ถนนเพชรเกษมให้เป็นทางขนานเพื่อลดอุบัติเหตุ เพิ่มปริมาณการขนส่ง

- สร้างถนนใหม่เชื่อมถนนเก่า และเพื่อความสัมพันธ์ระหว่างชุมชน
- ปรับปรุงคุณภาพภายในชุมชนให้ใช้ได้ตลอดทั้งปี

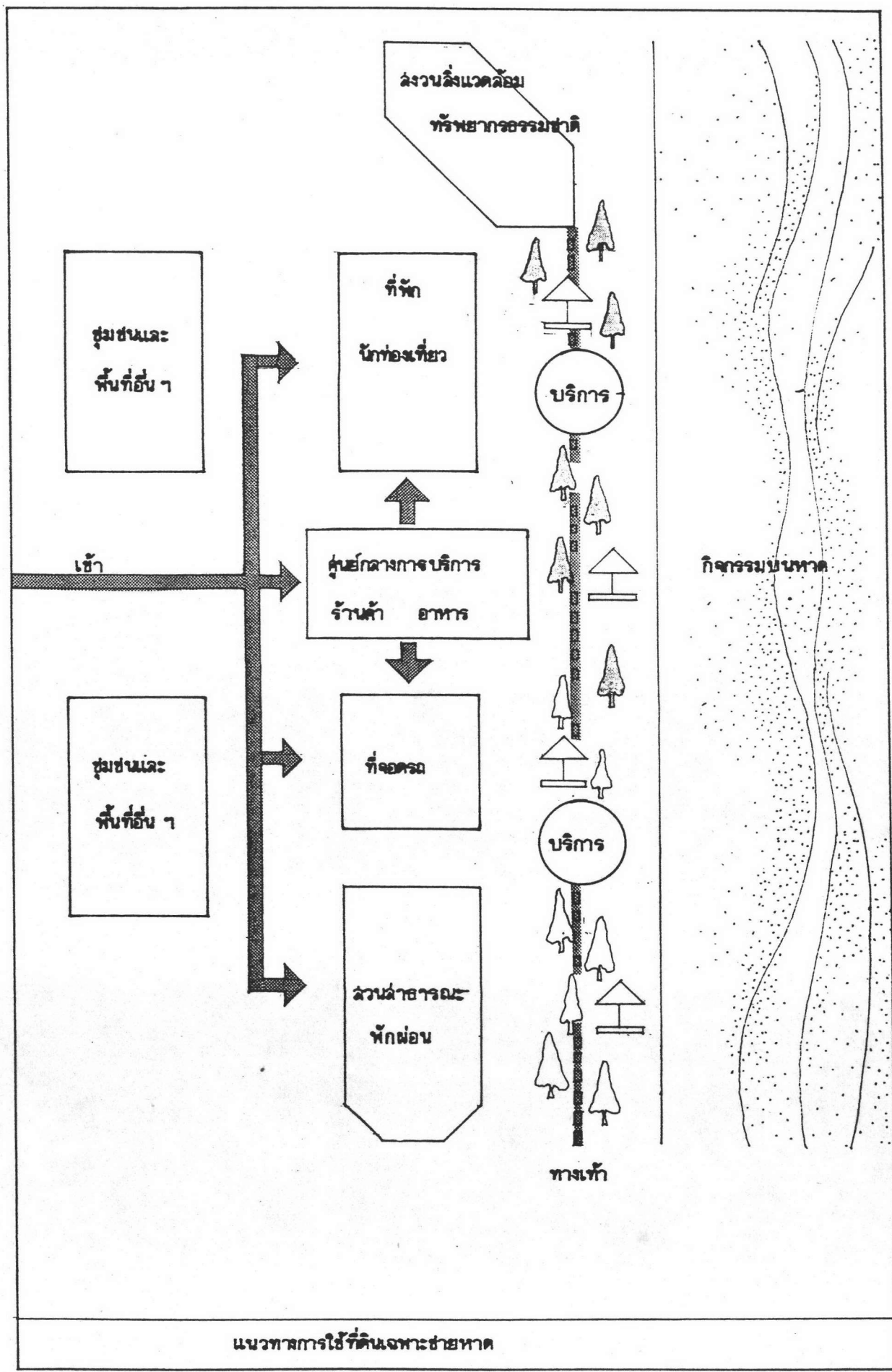


ความสัมพันธ์ระหว่าง ชายหาด กับ ชุมชนอื่น ๆ

### แนวทางการใช้ที่ดินชายหาดพัฒนา

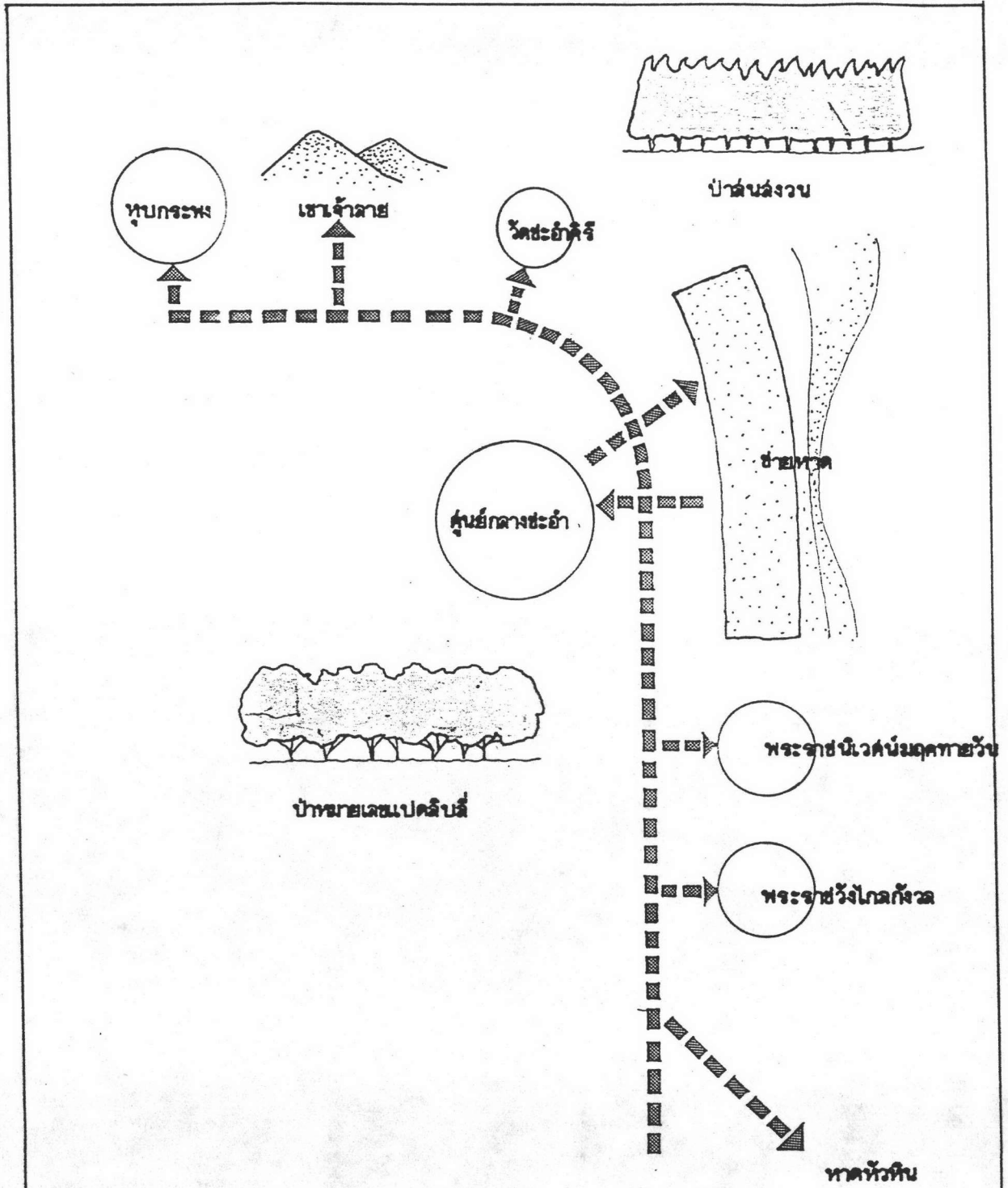
การท่องเที่ยวชายทะเลเป็นการพักผ่อนหย่อนใจ มีกิจกรรมหลักที่แตกต่างกัน 3 ประเภท คือ การพักผ่อนตากอากาศ การพักผ่อนหย่อนใจ และการท่องเที่ยวแบบผจญภัย ในการวางแผนจึงควรกำหนดกิจกรรมหลักของแต่ละพื้นที่ แต่ควรยืดหยุ่นสำหรับกิจกรรมอื่นๆ โดยจัดสัดส่วนไม่ให้อึดอัดซึ่งกันและกัน แนวทางการใช้ที่ดินจึงควรเป็นเช่นนี้

1. จัดระเบียบและเส้นทางสัญจรโดยรถ และทางเดินทางภายในพื้นที่ และบริเวณชายหาด ตลอดจนเตรียมที่จอดรถสำหรับ Tourist แบบ Day-Trip
2. จัดสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับชุมชนหรือกิจกรรมอื่นๆ ใกล้เคียง
3. จัดสร้างหรือสงวนไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง
4. จัดส่วนและให้ความสะดวกแก่นักท่องเที่ยวประเภทพักผ่อน
5. จัดแบ่งส่วนการใช้ที่ดิน และกำหนดมาตรฐานควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ชายทะเล ซึ่งอาจประกอบไปด้วย
  - ชุมชนท้องถิ่น
  - ที่พักแรมของ Tourist
  - บริเวณกิจกรรมและกีฬาบริเวณหาดและทางน้ำ
  - ศูนย์กลางบริการร้านค้าและร้านอาหาร
  - สถานที่พักผ่อนสำหรับ Tourist แบบ Day-Trip
  - ส่วนบริการกิจกรรม ร้านค้าเล็กๆและความปลอดภัย



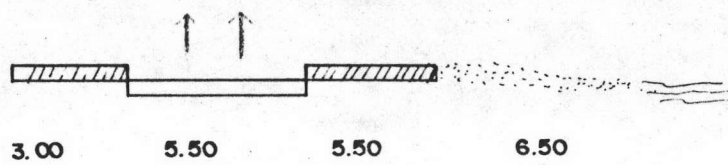
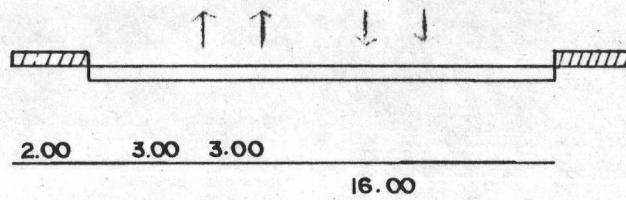
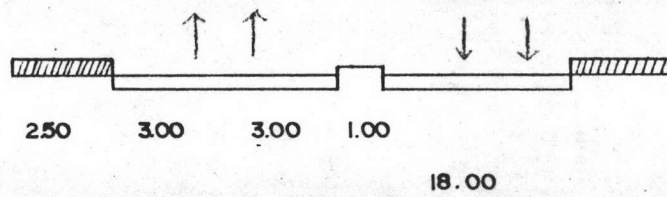
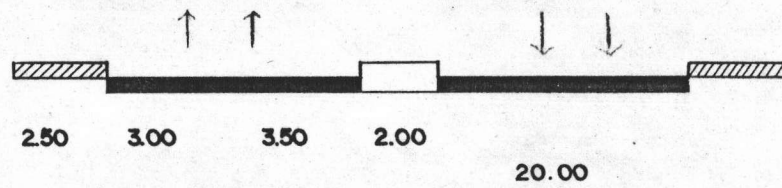
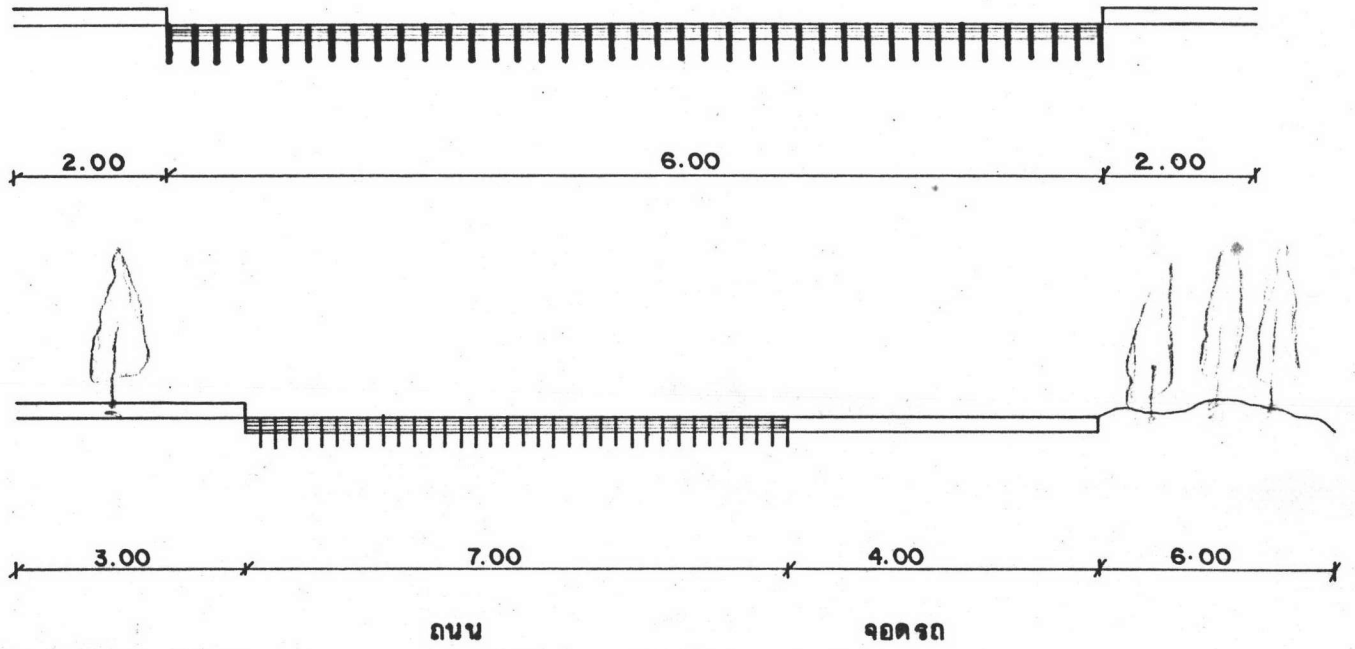
แนวทางการใช้ที่ดินเฉพาะชายหาด





ความสัมพันธ์ของแหล่งท่องเที่ยวหลัก กับ แหล่งท่องเที่ยวเสริมอื่น ๆ

มาตรฐานถนน (ฝั่งเมือง)



### แนวทางการใช้ที่ดินหาดบ่อแถม

หาดบ่อแถมเป็นหาดที่เชื่อมจากหาดชะอำไปทางตอนใต้ หาดทรายและน้ำทะเลอยู่ในคุณภาพที่ดี มีโรงแรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่ 2 โรงแรม และมีบ้านพักตากอากาศอยู่ประปราย ยังมีที่โล่งว่างที่สามารถพัฒนาได้อีกมาก จึงเสนอแนวทางการใช้ที่ดินของหาดบ่อแถม ดังนี้

#### (1) รูปแบบ

- หาดบ่อแถมควรได้รับการพัฒนาเป็นหาดแบบสงบเงียบ (Non Active) โดยมีพื้นที่บางส่วนรองรับการท่องเที่ยวแบบเช้าไป-เย็นกลับ (Day-Trip) และพักแรมแบบโรงแรม โดยมีความหนาแน่นระดับปานกลาง

#### (2) แนวทางการปรับปรุง

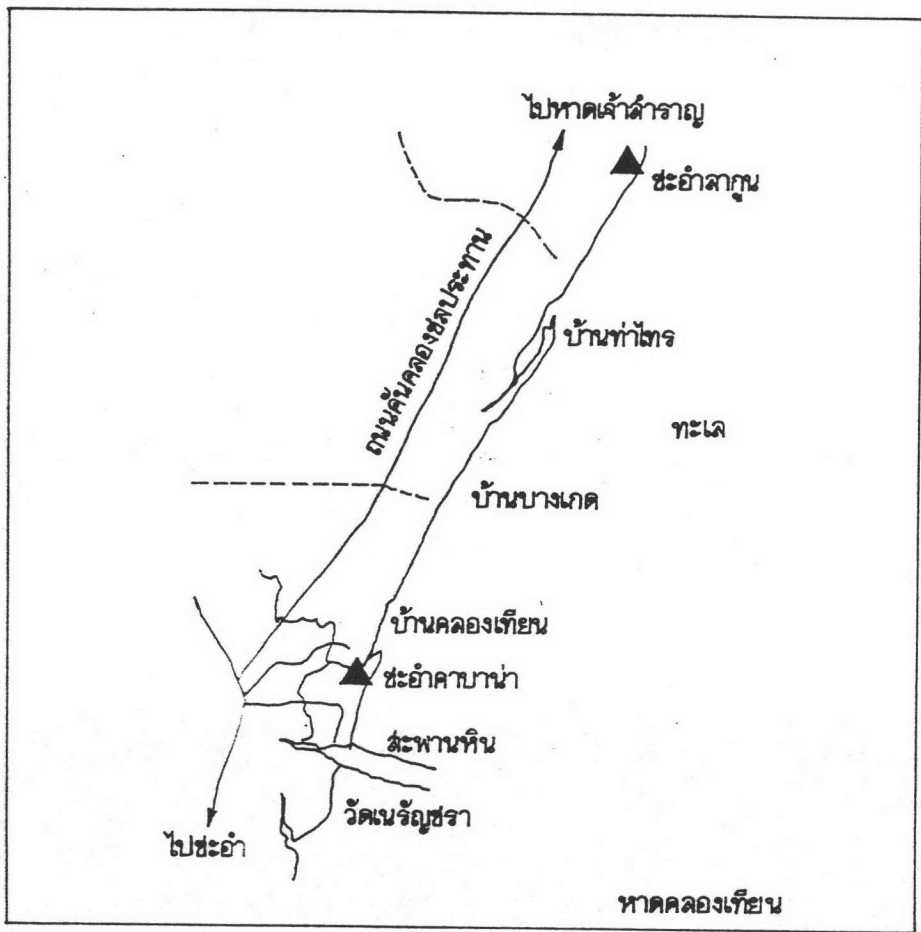
- วางมาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคารและการใช้ที่ดิน โดยควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวม

- ปรับปรุงบริเวณทางเข้าถนนบ่อแถม ปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณชายหาดให้ร่มรื่น จัดพื้นที่บางส่วนรองรับการท่องเที่ยวแบบไป-กลับ โดยกำหนดจุดบริการเฉพาะบริเวณชายหาด

- ปรับปรุงคุณภาพถนนเข้าหาด ถนนเลียบริมชายหาด ชยายถนนเลียบริมหาดให้ถึงคลองบางหิน เชื่อมกับหาดชะอำ

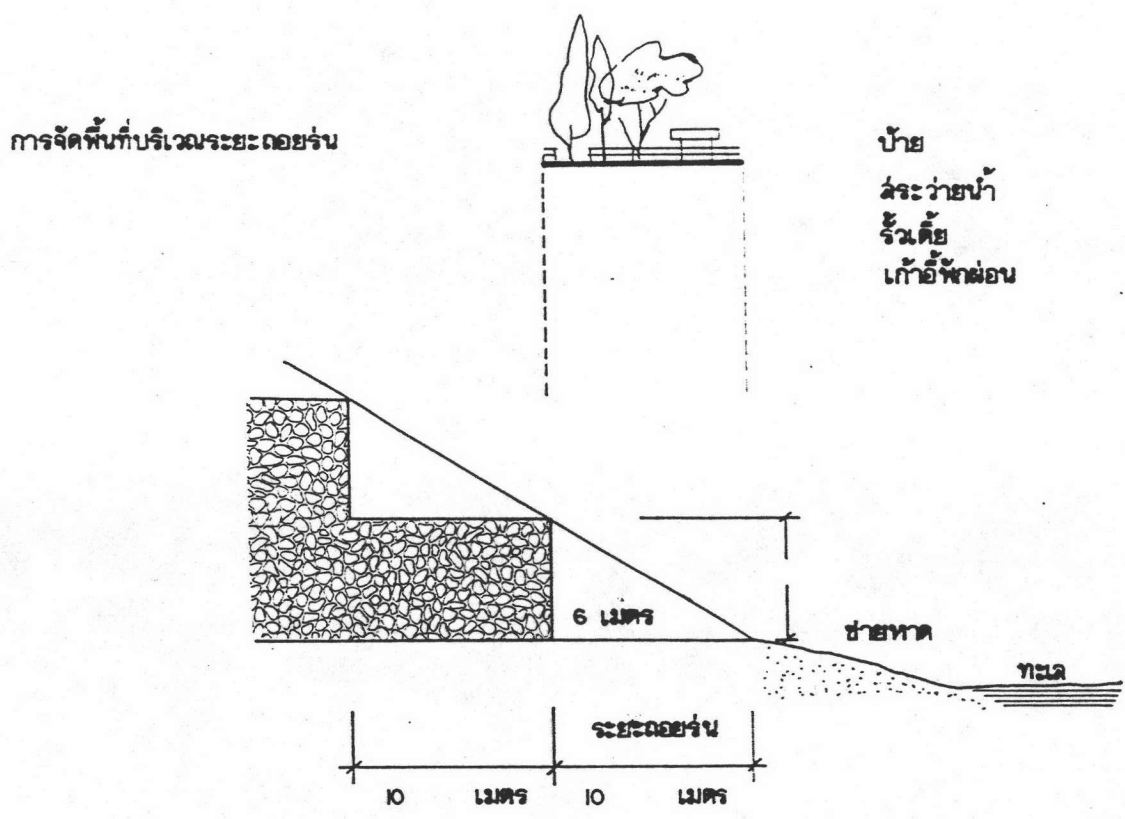
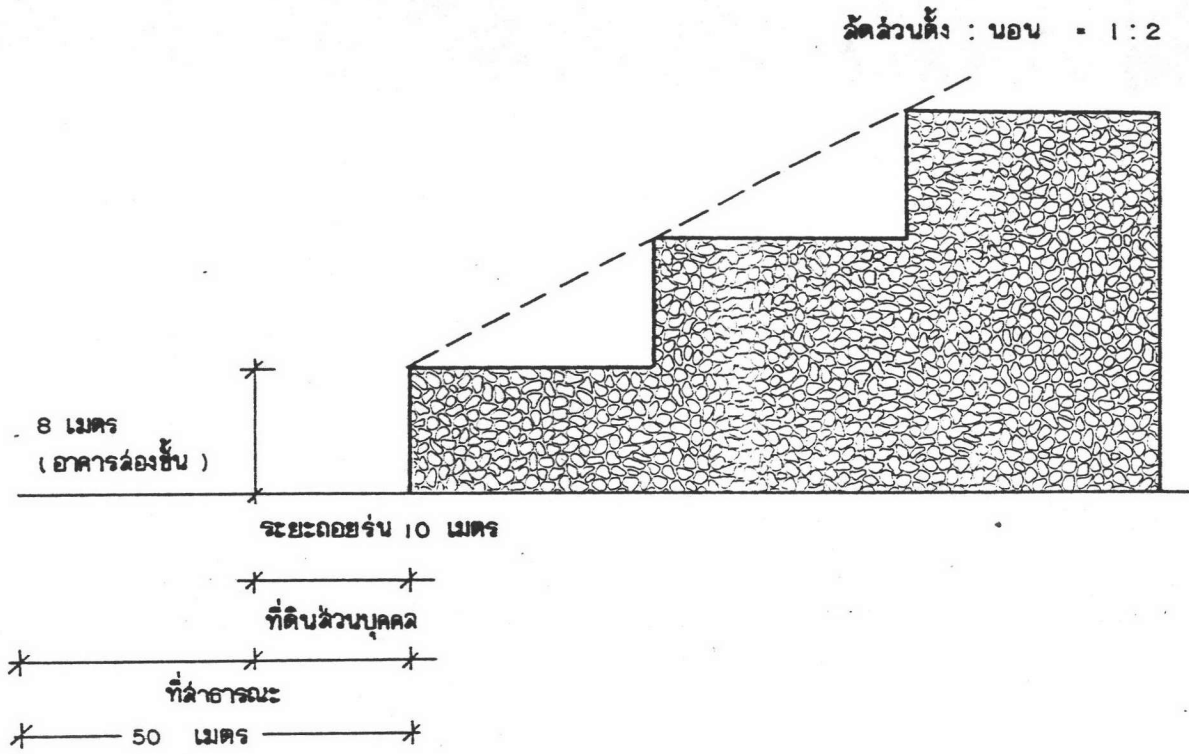
- วางระบบควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการบำบัดน้ำเสียและสิ่งโสโครก

- ชยายบริการโครงสร้างพื้นฐาน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ในบริเวณนี้



แสดง	หาดคลองเทียน
สัญลักษณ์	
ที่มา	
แผนที่	

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว:เทศบาลตำบลชะอำ



การจัดระยะถอยร่นและความล้นต้งอาคาร

## แนวทางการใช้ที่ดินหาดคลองเทียน

สภาพหาดคลองเทียน ยังมีการท่องเที่ยวเข้าไปน้อยมาก (มีบ้านพักตากอากาศเพียงแห่งเดียว คือ ซะอำคามาน่า มีบังกาโล 36 ห้อง แต่พบว่าเป็นหาดที่มีศักยภาพสูง ชายหาดยังบริสุทธิ์และมีที่สาธารณะเป็นบริเวณกว้าง จึงเสนอแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน ดังนี้

### (1) รูปแบบ

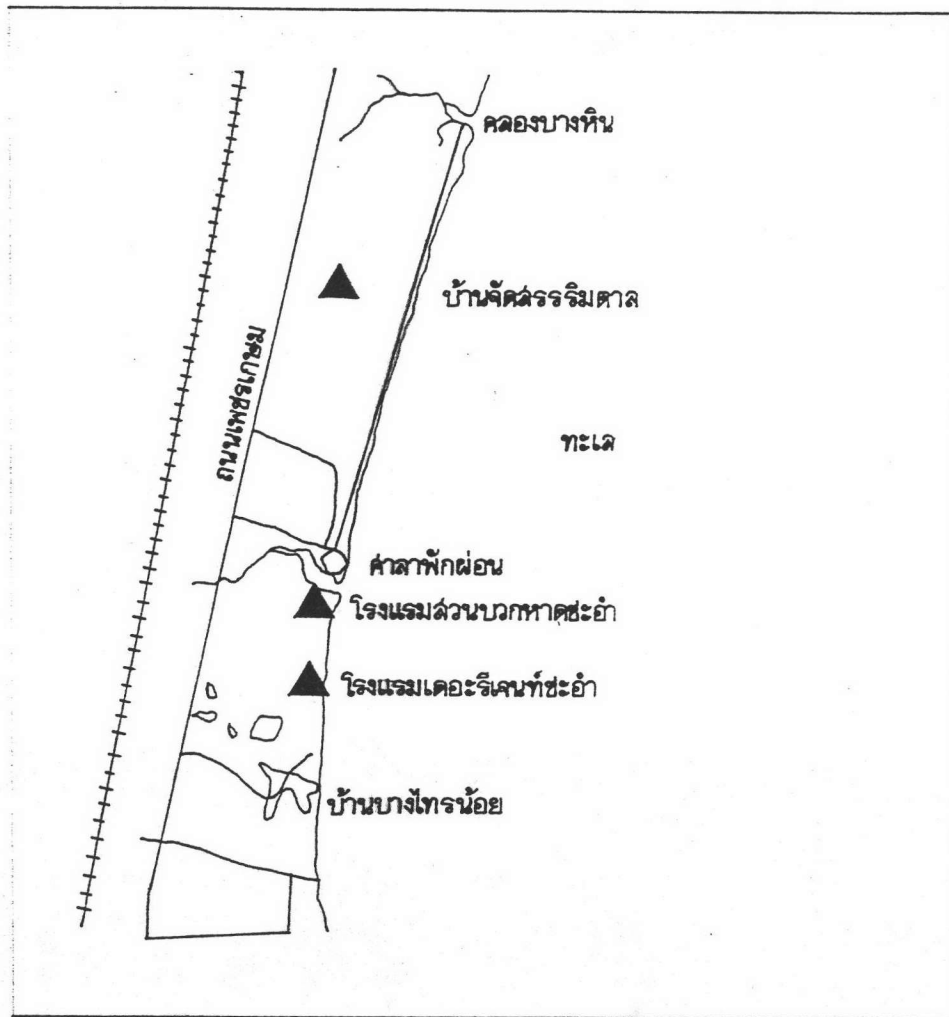
- หาดคลองเทียนควรพัฒนาเป็นแหล่งพักผ่อนตากอากาศแบบสงบอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ มีความหนาแน่นต่ำ-ปานกลาง (12-16 เตี้ยง/ไร่) ซึ่งสามารถช่วยแบ่งเบาปริมาณนักท่องเที่ยวจากหาดซำอำได้ประมาณ 10-20%
- บริเวณสันดอนทรายคลองเทียนและป่าชายเลนน่าจะพัฒนาให้เป็นที่สาธารณะเพื่อการพักผ่อนที่สงบของประชาชนและนักท่องเที่ยวทั่วไป


### (2) แนวทางการปรับปรุง

- วางมาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร และการใช้ที่ดินชายหาด เพื่อควบคุมไม่ให้มีการปลูกสร้างอาคารและการใช้ที่ดิน ในลักษณะที่ทำลายธรรมชาติและสภาพแวดล้อม
- ให้ผู้ที่ประกอบกิจการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งโสโครก วันไม่ให้ไหลลงสู่ทะเลเป็นการควบคุมสิ่งแวดล้อมไว้ก่อน
- ชยายระบบส่งจ่ายน้ำประปาให้บริการได้ถึงพื้นที่

### (3) แนวทางการกำหนดมาตรฐาน

- กำหนดระยะถอยร่นและความสูงอาคาร โดยอาคารที่จะปลูกสร้างได้ในบริเวณหาดคลองเทียนต้องเป็นอาคารที่ใช้เพื่อการพักอาศัยหรือบริการเพื่อการท่องเที่ยว สูงได้ไม่เกิน 3 ชั้นหรือ 12 เมตร โดยมีข้อกำหนดความสูงลดลงแบบขั้นบันได จากระยะถอยร่นชายหาดซึ่งกำหนดไว้ 15 เมตร ไม่ให้มีอาคารถาวรหรือสิ่งปลูกสร้างเกิน 2 เมตร



แสดง	หาดบ่อแซ้ม
สัญลักษณ์	
ที่มา	
แผนที่	

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยว: เทศบาลตำบลชะอำ

### แผนการพัฒนาระบบประปา

- ความต้องการน้ำในปี 2544 ประชากรในเขตเทศบาลชะอำ 27,045 คน ความต้องการน้ำใช้ร้อยละ 80 ของประชากรวันละ 4,327 ลูกบาศก์เมตร และจำนวนนักท่องเที่ยววันหยุด วันละ 11,144 คนสัดส่วนค่างแรมร้อยละ 50 มีความต้องการน้ำวันละ 1,337 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.9 ของประชากร รวมปริมาณต้องการวันละ 5,664 ลูกบาศก์เมตร

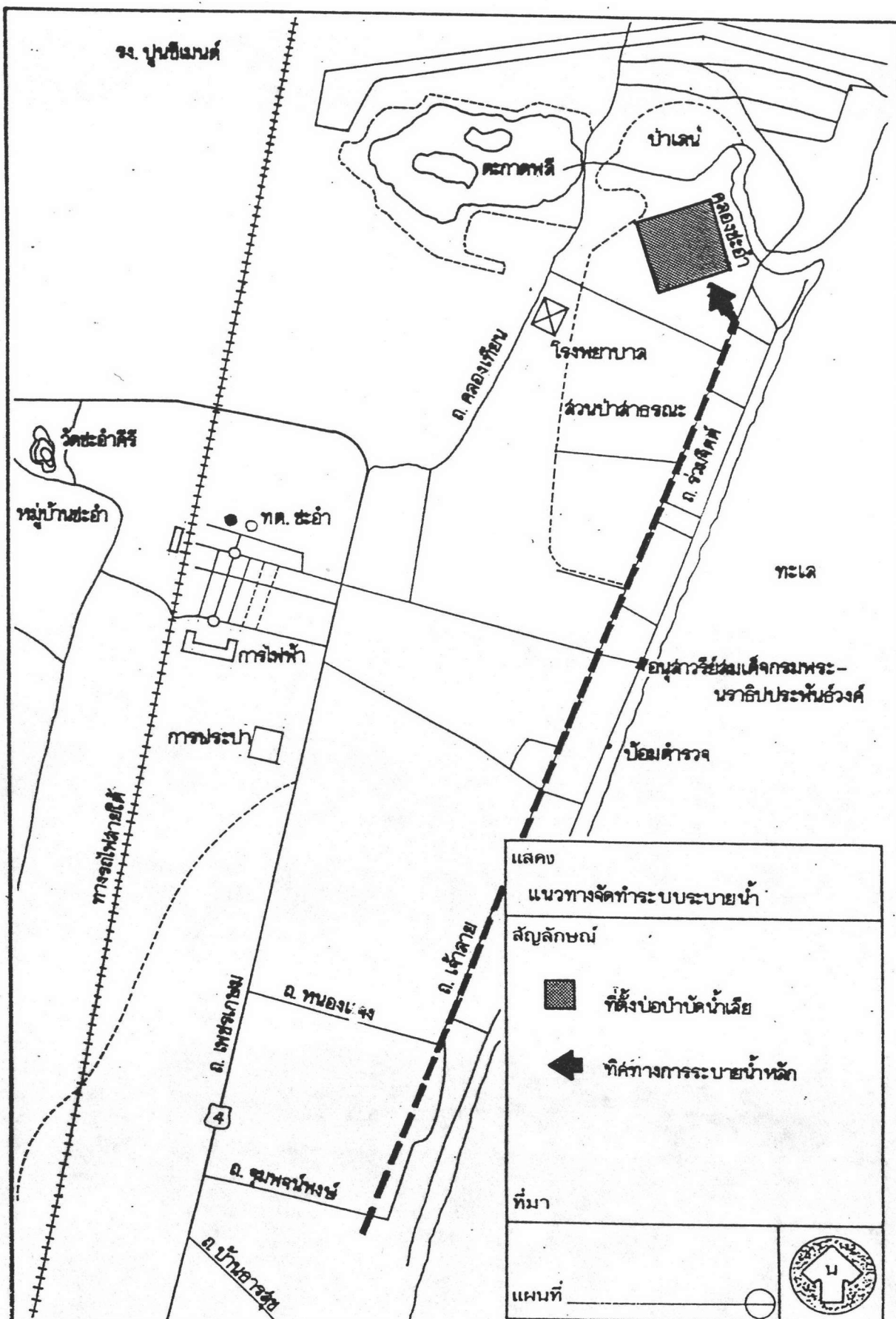
- การเพิ่มกำลังผลิตและขยายเขตบริการ โครงการเพิ่มกำลังการผลิตอีกวันละ 4,000 ลูกบาศก์เมตร รวมกำลังผลิตวันละ 6,000 ลูกบาศก์เมตร สัดส่วนบริการรวมนักท่องเที่ยวต่อกำลังผลิตร้อยละ 94.4 ขยายเขตบริการถึงบางไทรน้อยและหมู่บ้านชะอำ ขยายสายเก็บน้ำดิบให้มีระยะเวลาเก็บกักเพิ่มอีก 60 วัน และก่อสร้างเส้นท่อจ่ายน้ำระยะทาง 5 กิโลเมตร (เป็นโครงการขอเงินอุดหนุนเฉพาะกิจกรณีพิเศษ เพื่อปรับปรุงขยายกิจการประปาเทศบาลตำบลชะอำ พ.ศ. 2530 ขยายกำลังผลิตเพิ่มวันละ 2,000 ลูกบาศก์เมตร ปรับปรุงท่อจ่ายน้ำขนาด 100 มิลลิเมตร ระยะทาง 4,750 กิโลเมตร)

### แผนพัฒนาระบบระบายน้ำ

ก่อสร้างระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียชุมชนเทศบาลตำบลชะอำ โดยเทศบาลตำบลชะอำขอความร่วมมือจากกรมโยธาธิการและผังเมืองคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ทำการศึกษาความเหมาะสมและออกแบบก่อสร้างระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมทั้งจัดเตรียมแผนงานให้กับทางเทศบาลเพื่อดำเนินงานต่อไป สำหรับบริเวณที่เหมาะสมในการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย ควรเป็นบริเวณพื้นที่ป่าสงวน ซึ่งอยู่ริมถนนเจ้าลายด้านทิศเหนือ ใกล้คลองชะอำ เพราะพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ของหน่วยราชการด้วยกัน อาจขอใช้พื้นที่บางส่วนในการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย และสะดวกต่อการระบายน้ำทั้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว และไหลลงสู่ทะเลโดยตรง ระบบบำบัดน้ำเสียที่ก่อสร้างอาจใช้ระบบบ่อฝัง (Stabilization Ponds) ซึ่งเป็นระบบค่าก่อสร้างต่ำสุดเมื่อเปรียบเทียบกับระบบอื่นๆ (ไม่รวมค่าที่ดิน) นอกจากนี้การบำรุงรักษาที่ง่ายในการปฏิบัติ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการยังต่ำสุดอีกด้วย

การเสนอแผนการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลชะอำในอนาคต เชื่อว่าจะเป็นส่วนจัดระบบชุมชนได้ในระดับหนึ่ง เพื่อสนองกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่ได้วางไว้ว่าจะ เป็นเมืองท่องเที่ยวที่นำเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวและเป็นเมืองที่น่าอยู่สำหรับคนท้องถิ่น รวมไปถึงการถนนอมใช้ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม สงวนไว้สำหรับการดำรงชีวิตมนุษย์





การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเมืองท่องเที่ยวทะเลสาบคำบชะอำ

## มาตรฐานในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดิน

ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแบบแผนหรือแนวทางที่กำหนดเสนอแนะไว้นั้น จะต้องอาศัย มาตรการในด้านต่างๆ ร่วมกันประกอบด้วย

1. มาตรการด้านการผังเมือง
2. มาตรการด้านกฎหมาย
3. มาตรการด้านการเงิน
4. มาตรการด้านเจ้าหน้าที่บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 1. มาตรการทางด้านการผังเมือง

#### ก. การจัดวางผังเมืองรวม

การจัดวางผังเทศบาลตำบลชะอำ ควรจะพิจารณาถึงพื้นที่บริเวณใกล้เคียง ชุมชนปัจจุบันด้วย เพราะส่วนมากเป็นพื้นที่เหมาะแก่การเกษตร ดังรูปแบบแนวทางการใช้ที่ดินที่ เสนอแนะมานี้ เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับพื้นที่ โดยมาตรการทาง กฎหมายที่จะใช้ในการควบคุมให้การใช้ที่ดินเป็นไปตามรูปแบบนี้ก็โดยการประกาศเป็นกฎกระทรวง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จะทำให้สามารถกำหนดและบังคับให้การใช้ที่ดินมีรูปแบบตามที่ต้องการได้ โดยข้อกำหนดต่างๆ ที่ใช้ประกอบการพิจารณานั้นใช้ร่างข้อกำหนดการใช้ที่ ดิน ซึ่งมีแนวทางมาจากข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ซึ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง วันที่ 21 พฤศจิกายน 2521 โดยประกอบด้วยเขตการใช้ที่ดินดังนี้

1) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ใช้เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่อไปนี้

ก. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อ เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

ค. คลังวัตถุระเบิด

ง. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

2) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนั้น ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ที่ดินเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ก. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

ค. คลังวัตถุระเบิด

ง. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

จ. กำจัดขยะมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

3) ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้น ในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินดังต่อไปนี้

ก. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

ค. คลังวัตถุระเบิด

ง. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ดหรือไก่เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

จ. ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

ฉ. สุสาน หรือฌาปนสถาน

ช. กำจัดขยะมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

4) ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ในกิจการดังต่อไปนี้

ก. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

ข. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

ค. สุสาน หรือฌาปนสถาน

5) ประเภทชนบทและเกษตรกรรม ใช้พื้นที่เพื่อการเกษตร หรือเกี่ยวข้อกับการเกษตร (รวมปศุสัตว์ด้วย) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินดังต่อไปนี้

ก. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบกิจการอุตสาหกรรม

ข. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

6) ประเภทที่โล่งแจ้งเพื่อการนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ(พักผ่อนหย่อนใจ)หรือเกี่ยวข้อกับการนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

7) ประเภทสถานการศึกษา ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้อกับการศึกษาหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

8) ประเภทสถาบันศาสนา ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา การศาสนา สาธารณประโยชน์เท่านั้น

9) ประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ใช้เพื่อ  
กิจการของรัฐ กิจการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น

กฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดการทรัพยากร

กฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเขตที่ดินชายทะเลมีหลายประเภท  
ด้วยกัน และพอจะสรุปเป็นกลุ่ม ๆ ได้ดังต่อไปนี้

กฎหมายว่าด้วยการอนุรักษ์ธรรมชาติ (Nature Conservation Act)  
กฎหมายและข้อบังคับประเภทนี้ประกอบด้วย พ.ร.บ.คุ้มครองสัตว์ป่า ปี 2503 พ.ร.บ.อุทยาน  
แห่งชาติ ปี 2504 และพ.ร.บ.ป่าสงวนแห่งชาติ ปี 2507 พ.ร.บ.ทั้ง 3 ฉบับครอบคลุมทั้งส่วนพื้น  
ดินและพื้นน้ำ โดยเฉพาะ พ.ร.บ.อุทยานแห่งชาตินั้น ได้ให้ความหมายว่า ส่วนพื้นดินในที่นี้จะรวม  
ถึงส่วนพื้นน้ำ ในที่นี้จะรวมถึงส่วนพื้นน้ำในเขตอุทยานแห่งชาติด้วย และกรมป่าไม้เป็นหน่วยงานที่ใช้  
กฎหมายฉบับนี้

กฎหมายว่าด้วยการสำรวจและการใช้ทรัพยากร (Natural Resources  
Exploitation Act)

กฎหมายประเภทนี้มีหลายฉบับด้วยกัน เช่น พ.ร.บ. ป่าไม้ปี 2484  
(Forest Act of 1941) เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ของกรมป่าไม้ ในการคุ้มครอง  
และจัดการป่าไม้ของประเทศ พ.ร.บ. การประมง ปี 2490 (Fisheries Act of 1947)  
เป็นกฎหมายที่ควบคุมและจัดการใช้ประโยชน์ทรัพยากร โดยกรมประมงเป็นผู้ใช้กฎหมายนี้  
พ.ร.บ.แร่ ปี 2510 เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ของกรมทรัพยากรธรณี ในการจัดการควบคุม  
การใช้ประโยชน์ทรัพยากรแร่ธาตุในประเทศ ทั้งในรูปของการสำรวจ การให้อนุญาตการทำ  
เหมือง รวมทั้งควบคุมการผลิตและจำหน่ายแร่ พ.ร.บ. บิโตรเลียม ปี 2514 เป็นกฎหมายเกี่ยว  
กับการจัดการสำรวจและผลิตน้ำมันและแก๊ส ซึ่งการบิโตรเลียมแห่งประเทศไทยเป็นผู้ใช้กฎหมาย  
ฉบับนี้ และพ.ร.บ. การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ปี 2522 เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจแก่การท่องเที่ยว  
แห่งประเทศไทย ในการสำรวจ วางแผน จัดสร้าง และพัฒนาการท่องเที่ยว

กฎหมายว่าด้วยการป้องกันสิ่งแวดล้อม (Environmental Protection Act)

กฎหมายที่ว่าด้วยการป้องกันสิ่งแวดล้อม ได้แก่ พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปี 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมคุณภาพมาตรฐานของสิ่งแวดล้อมของประเทศ รวมทั้งการควบคุมมลกระทบทางสิ่งแวดล้อมจากโครงการพัฒนาต่าง ๆ พ.ร.บ. ดังกล่าวนี้ สำนักคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นหน่วยงานรับผิดชอบ และดำเนินการตามกฎหมาย

กฎหมายว่าด้วยการใช้ประโยชน์ดินและน้ำ

กฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดินในประเทศไทยนั้น มีความสลับซับซ้อน แต่เมื่อพิจารณาถึงตัวบทกฎหมายที่อยู่ในกลุ่มนี้แล้ว ประกอบด้วย 2 ประเภทใหญ่ ๆ ได้แก่ กฎหมายการถือครองที่ดินและกฎหมายการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับกฎหมายว่าด้วยการถือครองที่ดินประกอบด้วยกฎหมายที่ดินของประเทศไทย ปี 2497 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัปลิทธิการถือครองที่ดิน ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่สำคัญ ได้แก่ พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ปี 2521 และพ.ร.บ. ปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ปี 2518 สำหรับกฎหมายในกลุ่มของการวางแผนการใช้ที่ดินนั้นประกอบด้วย พ.ร.บ. ผังเมือง ปี 2518 พ.ร.บ. การจัดประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ปี 2458 และที่ใหม่ที่สุด ได้แก่ พ.ร.บ. พัฒนาที่ดินปี 2526 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวจะเป็นกรอบในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งในเมืองและชนบท และผนวกกับกฎหมายการแบ่งเขตที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันทั้งเก่าและใหม่ เช่น พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร ปี 2520

ทางด้านกฎหมายที่กับพื้นน้ำนั้น พ.ร.บ. การเดินเรือในเขตน่านน้ำไทย ปี 2456 ซึ่งเป็นกฎหมายที่เก่าแก่ที่สุด ซึ่งครอบคลุมทั้งการเดินเรือในทะเลและลำน้ำภายใน ดังได้กล่าวว่า "เขตน่านน้ำไทย" หมายรวมถึง "เขตน่านน้ำไทยทั้งหมด ท่าเรือ ที่จอดเรือ แม่น้ำ และลำคลองทั้งหมดในราชอาณาจักรไทย" ส่วนหนึ่งของข้อตกลงแห่งเจเนวา ปี 2505 ที่เกี่ยวกับกฎหมายทะเล และตามข้อตกลงของกฎหมายทางทะเลของสหประชาชาติ ปี 2525 ซึ่งประเทศไทยเป็นประเทศในคู่สัญญาด้วยนั้น เขตน่านน้ำไทยครอบคลุมพื้นที่ในระยะ 12 ไมล์ทะเล และ 24 ไมล์ทะเล สำหรับในเขต Contiguous ซึ่งวัดจากเส้นฐาน ตั้งแต่ปี 2509 เป็นต้นมา และในปี 2512 รัฐบาลไทยได้ประกาศการครอบครองทรัพยากรธรรมชาติบริเวณไหล่ทวีป ทั้งที่อยู่ในน้ำและอยู่ใต้ดิน ทั้งในอ่าวไทยและทะเลอันดามัน ขณะเดียวกันในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2524 ประเทศไทยได้ประกาศขยายเขตเศรษฐกิจจำเพาะออกไปเป็น 200 ไมล์ทะเล อย่างไรก็ตาม ความหมายของคำว่า "ชายฝั่งทะเล" นั้น ยังไม่มีข้อกำหนดในกฎหมายและในเอกสารอื่น ๆ

นอกจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเดินเรือในเขตน่านน้ำไทยดังกล่าวแล้ว ยังมีกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์น้ำ เช่น พ.ร.บ. รักษาเส้นทางเดินเรือ ปี 2446 พ.ร.บ. การชลประทาน ปี 2485 พ.ร.บ. คลองส่งน้ำ ปี 2426 เป็นต้น อย่างไรก็ตาม กฎหมายดังกล่าวนี้มีความสำคัญน้อยต่อการจัดการพื้นที่ชายฝั่งทะเล เพราะความเกี่ยวข้องของกฎหมายเหล่านี้มีเฉพาะส่วนพื้นน้ำภายในมากกว่าพื้นน้ำบริเวณชายฝั่งทะเล

อย่างไรก็ดี จากกฎหมายทุกประเภทและทุกลบที่ครอบคลุมพื้นที่ในเขตที่ดินชายทะเล พอสรุปได้ดังแผนภูมิที่ 7.1 มีกฎหมายหลายฉบับที่มีความซ้ำซ้อนกัน หรือใช้กฎหมายดังกล่าวในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งเป็นปัญหาที่หน่วยงานต่างๆ นำกฎหมายดังกล่าวไปใช้ในทางปฏิบัติ

แผนภูมิ 7.1 กฎหมายครอบคลุมพื้นที่ในเขตที่ดินชายทะเล

