

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะนโยบายการใช้ที่ดิน

สรุปสภาพการณ์ชุมชนเมืองหลักนครราชสีมาในอนาคต

จากการศึกษาสภาพชุมชนเมืองหลักนครราชสีมาในอดีตและปัจจุบันในบทที่ 3 และการคาดประมาณประชากร พื้นที่ และสาธารณูปโภคในบทที่ 4 ทำให้สามารถสรุปสภาพการณ์ชุมชนเมืองแห่งนี้ในปัจจุบันและแนวโน้มการขยายตัวในอนาคตในแง่ประชากร และการใช้พื้นที่เพื่อใช้ สำหรับการกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินของชุมชนได้ ดังนี้คือ

1. ประชากร

ในปีพ.ศ.2518 ชุมชนเมืองนครราชสีมา (เทศบาลเมืองและชุมชนรอบเขตเทศบาล) มีประชากรเมืองทั้งหมด 118,138 คน ประชากรเหล่านี้พักอาศัยอยู่ในพื้นที่พาณิชย์กรรม ประมาณ 32,664 คน คิดเป็น 27.6% ของประชากรทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นประชากรที่อยู่ในย่านพักอาศัย 85,474 คน คิดเป็น 72.4% ของประชากรทั้งหมด

ในอนาคตปีพ.ศ.2538 จำนวนประชากรเมืองจะเพิ่มขึ้นเป็น 198,853 คน คิดเป็นประชากรที่เพิ่มทั้งหมด 80,715 คน ในช่วง 20 ปี หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 3.4% ต่อปี ประชากรเมืองในปี พ.ศ.2538 จะพักอาศัยอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม 67,011 คน คิดเป็น 33.7% ของจำนวนประชากรทั้งหมด หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าประชากรเมือง 1 ใน 3 จะพักอาศัยอยู่ในย่านพาณิชย์กรรมส่วนประชากรที่เหลืออีก 131,842 คน จะอาศัยอยู่ในย่านพักอาศัยคิดเป็น 66.3% ของประชากรทั้งหมด

2. แรงงาน

จำนวนประชากรเมืองในปี พ.ศ.2538 เป็นประชากรที่เป็นแรงงาน 78,746 คน คิดเป็น 39.6% ของประชากรทั้งหมด จำนวนแรงงานนี้เพิ่มจากปี พ.ศ.2518 31,964 คน

แรงงานเหล่านี้ ทำงานในกิจกรรมต่าง ๆ ภายในเมืองดังนี้ คือ

- แรงงานพาณิชย์ 49,443 คน คิดเป็น 62.8% ของแรงงานทั้งหมด
- แรงงานอุตสาหกรรม 9,418 คน คิดเป็น 12.0% ของแรงงานทั้งหมด
- แรงงานข้าราชการ 14,804 คน คิดเป็น 18.8% ของแรงงานทั้งหมด
- แรงงานอื่น ๆ 5,081 คน คิดเป็น 6.4% ของแรงงานทั้งหมด

3. จำนวนนักเรียน

ในปี พ.ศ.2538 ชุมชนเมืองนครราชสีมาจะมีนักเรียนทั้งหมด 75,822 คน คิดเป็น 38.1% ของประชากรทั้งหมด จำนวนนักเรียนเพิ่มจากปี พ.ศ.2518 ทั้งสิ้น 36,911 คน หรือคิดเป็นอัตราเพิ่ม 4.7% ต่อปี

ในจำนวนนี้เป็นนักเรียนในระดับอนุบาลถึงประถมปลาย (ภาคบังคับ) 39,770 คน คิดเป็น 52.4% ของนักเรียนทั้งหมด และคิดเป็น 20% ของประชากร

นักเรียนในระดับมัธยมศึกษา 19,885 คน คิดเป็น 26.2% ของนักเรียนทั้งหมดและคิดเป็น 10% ของประชากร

นักเรียนในระดับอุดมศึกษา 16,167 คน คิดเป็น 21.3% ของนักเรียนทั้งหมด และคิดเป็น 8.1% ของประชากร นักเรียนระดับอุดมศึกษา เพิ่มจากปี พ.ศ.2518 ทั้งสิ้น 6,565 คน

4. พื้นที่ชุมชนซึ่งต้องจัดเตรียมสำหรับการขยายตัวในอนาคต

ในปี พ.ศ.2518 ชุมชนเมืองนครราชสีมาที่มีพื้นที่ซึ่งถูกใช้เป็นที่ตั้งชุมชนทั้งสิ้น 7,291 ไร่ และในปี พ.ศ.2538 จะต้องจัดเตรียมพื้นที่สำหรับชุมชนทั้งหมด 16,367 ไร่ คิดเป็น 2.2 เท่า ของชุมชนในปี พ.ศ.2518 และคิดเป็นพื้นที่ชุมชนที่เพิ่มทั้งหมด 9,076 ไร่ อัตราเพิ่มเฉลี่ย 6.2% ต่อปี

พื้นที่ชุมชนทั้งหมดนี้ เป็นพื้นที่สำหรับกิจกรรมหลัก (ไม่รวมสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ คลอง บ่อน้ำ) 12,523.2 ไร่ คิดเป็น 76.5% และเป็นพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ 3,844 ไร่ คิดเป็น 23.5% ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมดในอนาคต จะเห็นว่าพื้นที่ชุมชนที่เพิ่มในอัตราสูงเป็นเพราะใน อดีต ชุมชนเมืองแห่งนี้มิได้จัดเตรียมพื้นที่เพื่อกิจกรรมด้านการประปา การกำจัดน้ำทิ้ง ถนน และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่เพียงพอ พื้นที่เหล่านี้ในปี พ.ศ.2518 มีเพียง 632.5 ไร่ ซึ่ง ได้ทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินหลายด้าน ดังนั้นเพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ชุมชน และเป็นการแก้ไขปัญหาคานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จึงได้มีการเสนอแนะให้จัดเตรียมพื้นที่เหล่านี้เพิ่มขึ้นอีกถึง 3211.5 ไร่ คิดเป็น 35% ของพื้นที่ชุมชนที่ต้องเพิ่มทั้งหมด

5. พื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท

5.1 ย่านพาณิชยกรรมพักอาศัย

จากการคาดประมาณ พบว่า ในปี พ.ศ.2538 จะต้องมีพื้นที่สำหรับการค้าและบริการทั้งหมด 1828.6 ไร่ คิดเป็น 11.7% ของพื้นที่ชุมชน พื้นที่บริเวณนี้จะมีประชากรพักอาศัยอยู่ทั้งหมด 67,011 คน คิดเป็น 33.6% ของประชากรทั้งหมด มีจำนวนร้านค้า 14,542 ร้าน ซึ่งจะก่อให้เกิดงาน 49,443 งาน คิดเป็น 62% ของงานทั้งหมดของชุมชน แรงงานพาณิชยกรรมบางส่วนจะเป็นแรงงานซึ่งพักอาศัยอยู่ในบริเวณพาณิชยกรรม ซึ่งมีแรงงานทั้งหมด 26,536 คน คิดเป็น 53.6% ของแรงงานพาณิชย์ที่ต้องการทั้งหมด และคิดเป็น 39.6% ของประชากรในย่านพาณิชย์ แรงงานพาณิชย์ที่ยังขาดอยู่ 22907 คน คิดเป็น 46.4% ของแรงงานพาณิชย์ทั้งหมด จะได้จากพื้นที่พักอาศัยของเมือง

พื้นที่พาณิชยกรรมที่ใช้พักอาศัยด้วยนี้ จะต้องมีบริการชุมชนที่จำเป็น เช่น ตลาดสด โรงเรียน สถานเอนามัย เช่นเดียวกับย่านพักอาศัย สถานศึกษาในบริเวณพาณิชยกรรม จะต้องสามารถรับกำลังจำนวนนักเรียนได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนนักเรียนทั้งหมด ที่คาดประมาณ (ตามสัดส่วนประชากรพาณิชย์) คิดเป็น 20,044 คน ความหนาแน่นประชากรพาณิชย์พักอาศัยเฉลี่ย (NIGHT TIME NET DENSITY) 36.6 คน/ไร่ หรือคิดเป็นความ

หนาแน่นสุทธิ (NIGHT TIME GROSS DENSITY) 43.1 คน/ไร่

5.2 ย่านพักอาศัย

จากการคาดประมาณ พบว่า ในปี พ.ศ.2538 จะต้องจัดเตรียมพื้นที่ สำหรับการพักอาศัยทั้งหมด 6,380.4 ไร่ คิดเป็น 38.98% ของพื้นที่ชุมชน พื้นที่บริเวณนี้ จะมีประชากรพักอาศัยอยู่ทั้งหมดประมาณ 131,842 คน คิดเป็นความหนาแน่นเฉลี่ย 21 คน/ไร่ หรือความหนาแน่นสุทธิ 24 คน/ไร่ (หักพื้นที่ถนนภายในชุมชน 15%)

สถานศึกษาภายในบริเวณนี้จะต้องสามารถรับกำลังจำนวนนักเรียนได้ ไม่น้อยกว่า 66.4% ของจำนวนนักเรียนที่คาดประมาณทั้งหมด (ตามสัดส่วนประชากร) คิด เป็น 50,345 คน

5.3 ย่านสถานับการศึกษา

จากการคาดประมาณ พบว่า ในปี พ.ศ.2538 จะต้องจัดเตรียมพื้นที่ สำหรับสถานับการศึกษา 1,493.9 ไร่ แยกเป็นพื้นที่สถานับการศึกษาระดับอุดมศึกษา 319.7 ไร่ และสถานับการศึกษาระดับอนุบาล-มัธยมศึกษาตอนปลายทั้งหมด 1174.2 ไร่ ซึ่งต้องกระจายตัวอยู่ในย่านพาณิชยกรรม 33.6% คิดเป็น 394.5 ไร่ และอยู่ในย่านพัก อาศัย 779.7 ไร่

5.4 ย่านสถานับราชการ

จากการคาดประมาณ พบว่า ในปี พ.ศ.2538 จะต้องจัดเตรียมพื้นที่ สำหรับสถานับราชการทั้งหมด 1258.3 ไร่ คิดเป็น 7.68% ของพื้นที่ชุมชนโดยมีจำนวน แรงงานซึ่งเป็น ข้าราชการในบริเวณนี้ 14,804 คน คิดเป็นความหนาแน่นแรงงานเฉลี่ย 11.7 คน/ไร่ และความหนาแน่นแรงงานสุทธิ 13.8 คน/ไร่

5.5 ย่านอุตสาหกรรม

จากการคาดประมาณ พบว่า ในปี พ.ศ.2538 จะต้องจัดเตรียมพื้นที่

สำหรับอุตสาหกรรมทั้งหมด 1151 ไร่ คิดเป็น 7.03% ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด โดยมีจำนวน
แรงงานทั้งหมด 9,418 คน คิดเป็นความหนาแน่นแรงงานเฉลี่ย 8 คน/ไร่ และความหนา
แน่นแรงงานสุทธิ 9.6 คน/ไร่

5.6 พื้นที่สาธารณูปโภค

จากการคาดประมาณพบว่า ในปี พ.ศ.2538 จะต้องจัดเตรียมพื้นที่
สำหรับสาธารณูปโภคทั้งหมด 1195.1 ไร่ คิดเป็น 6.81% ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด เพิ่มขึ้น
จากพื้นที่สาธารณูปโภคในปี 2518 ซึ่งมีอยู่เพียง 68.1 ไร่ ถึง 1047 ไร่ โดยแบ่งเป็น
พื้นที่สำหรับการประปา 358.2 ไร่ พื้นที่สำหรับโรงงานกำจัดน้ำเสีย 725.0 ไร่ และ
พื้นที่สำหรับสถานีจ่ายไฟฟ้า 32.3 ไร่

5.7 พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ

จากการคาดประมาณพบว่า ในปี พ.ศ.2538 จะต้องจัดเตรียมพื้นที่
สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจทั้งหมด 594.0 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2518 ซึ่งมีอยู่เพียง
42.5 ไร่ ถึง 551.5 ไร่ พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจจะกระจายอยู่ภายในเขตชุมชนตามสัดส่วน
ประชากร คำนี้อคือ เป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตพาณิชย์กรรม 199.5 ไร่ (33.6% ของ
พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจทั้งหมด) และเป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตพักอาศัย 394.5 ไร่
(66.4% ของพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจทั้งหมด)

ข้อสรุปสภาพการณ์ชุมชนเมืองนครราชสีมาที่ได้กล่าวมาแล้วจะใช้เป็น
สำหรับการกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินเพื่อแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและรองรับ
รับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ซึ่งจะได้เสนอรายละเอียดต่อไป

แนวคิดหลักในการกำหนดนโยบายการใช้ที่ดิน (MAIN CONCEPTS FOR LAND USES POLICIES ESTABLISHMENT)

1. กำหนดนโยบายการใช้ที่ดินสำหรับเมืองหลักนครราชสีมา ให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาเมืองหลัก ซึ่งได้กำหนดบทบาทให้ชุมชนแห่งนี้

- 1.1 เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการของภาค
- 1.2 เป็นศูนย์แปรรูปผลผลิตทางการเกษตร
- 1.3 เป็นแหล่งงานที่จะรองรับแรงงานส่วนเกินจากชนบท
- 1.4 เป็นศูนย์กลางการคมนาคม ทิศต่อระหว่างเมืองและชนบท
- 1.5 เป็นศูนย์กลางการศึกษา การวิจัย และการปกครองของภาค

นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับเมืองหลักในอนาคตจะต้องจัดเตรียมพื้นที่สำหรับกิจกรรมที่ส่งเสริมบทบาทของเมืองหลัก ให้อยู่ในที่ที่ตั้งที่เหมาะสมและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกจกคลอจนโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อรองรับการขยายตัวในการใช้ที่ดิน สำหรับกิจกรรมดังกล่าว

2. รูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับชุมชนเมืองหลักนครราชสีมาในอนาคต จะต้องมียผลในการประหยัดการใช้ทรัพยากร และพลังงาน โดย

2.1 ส่งเสริมให้แต่ละชุมชนย่อยเป็นชุมชนสมบูรณ์แบบ (SELF CONTAINED COMMUNITY) จัดบริการชุมชนให้กระจายตัวอยู่ในชุมชนอย่างเพียงพอ เพื่อประหยัดการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง

2.2 กำหนดรูปแบบการขยายตัวของชุมชนไม่ให้กระจุกกระจายไกลจากศูนย์กลางมาก ๆ ให้มีการใช้ที่ดินกระจายตัวอย่างสม่ำเสมอทุกทิศทาง เพื่อให้ระยะการเดินทางสั้นที่สุด, อันจะทำให้เกิดการประหยัดพลังงาน

2.3 ส่งเสริมให้มีการเพิ่มประสิทธิภาพ การใช้ที่ดินภายในเมืองซึ่งจะทำให้สามารถรับประชากรเพิ่มขึ้น

2.4 ส่งเสริมให้มีการขยายพื้นที่ชุมชนในบริเวณที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง และไม่ส่งเสริมให้มีการขยายพื้นที่ชุมชนในบริเวณที่อยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองมากเกินไป

2.5 ไม่ส่งเสริมให้มีการขยายพื้นที่ชุมชนในบริเวณที่มีข้อจำกัดทางกายภาพสูง เพื่อไม่ให้สิ้นเปลืองทรัพยากรในการปรับปรุงพื้นที่

3. นโยบายการใช้ที่ดินของเมืองหลักควร เน้นให้ความสำคัญต่อการพัฒนาขยายเมืองเป็นความสำคัญอันดับแรก (FIRST PRIORITY) และการยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่เป็นความสำคัญอันดับรอง (SECOND PRIORITY) การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินสำหรับเมืองหลัก จึงไม่ควรจำกัดหรือควบคุมการใช้ที่ดินมาก (NEGATIVE CONTROL) จนไม่เอื้ออำนวยให้เกิดการพัฒนาขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่ควรจะเป็นนโยบายที่ส่งเสริมและกระตุ้นให้เกิดการพัฒนา (POSITIVE CONTROL) การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินจึงคำนึงถึงแนวทางการขยายตัวของชุมชนมากกว่าการควบคุมมาตรฐานการใช้ที่ดินที่ตายตัว และส่งเสริมให้มีการใช้ที่ดินตามแนวพัฒนาพื้นที่ตามที่ได้วิเคราะห์แล้วในบทที่ 5

4. การกำหนด ที่ตั้ง กิจกรรม จะต้องคำนึงความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องระหว่างกิจกรรมแต่ละประเภทกับกิจกรรมอื่น และความต้องการค้ำที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท (ดูรายละเอียดในภาคผนวก)

5. การจัดบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการชุมชนที่จำเป็น จะต้องมีการกระจายตัวที่สม่ำเสมอเพื่อให้ประชาชนทุกคนได้รับบริการของรัฐ อย่างเท่าเทียมกัน การพัฒนาพื้นที่ของรัฐ จะต้องไม่ทำให้เกิดบริเวณพื้นที่เค้นหรือด้วยแตกต่างกันมาก

แนวคิดที่ได้เสนอมาทั้ง 5 ข้อนี้ จะใช้เป็นหลักยึดถือสำหรับการกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองหลักนครราชสีมา ดังนี้คือ

ข้อเสนอแนะนโยบายการใช้ที่ดินสำหรับเมืองหลักนครราชสีมา

การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินของเมืองมีวัตถุประสงค์ ดังนี้คือ

1. แก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินของเมือง ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งได้สรุปถึงปัญหาการใช้ที่ดินไว้แล้วในท้ายบทที่ 3 และวิเคราะห์พื้นที่ซึ่งมีปัญหาการใช้ที่ดินไว้แล้วในบทที่ 5
2. ส่งเสริมให้ชุมชนเมืองนครราชสีมา มีการขยายตัวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมกับการขยายตัวประชากรเมืองในอนาคต ซึ่งได้คาดประมาณไว้แล้วในบทที่ 4
3. จัดบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้เพียงพอกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งได้คาดประมาณไว้แล้วในบทที่ 4
4. ยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของชุมชนโดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ด้านทรัพยากรที่ดินซึ่งมีอยู่และมาตรฐานการใช้ที่ดินซึ่งได้กำหนดไว้โดยหน่วยงานราชการ

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ข้างต้นได้กำหนดนโยบายการใช้ที่ดินสำหรับชุมชนเมืองแห่งนี้ ดังนี้คือ

นโยบายการขยายเขตการปกครอง

พื้นที่เทศบาลในปัจจุบันมีขนาดเพียง 4.51 ตารางกิโลเมตร ซึ่งเล็กกว่าขนาดชุมชนเมืองที่เป็นจริงในปีพ.ศ.2518 ซึ่งมีพื้นที่ชุมชนรวมถึง 11.2 ตารางกิโลเมตร (7291 ไร่) คิดเป็น 2.5 เท่าของพื้นที่ชุมชน และในอนาคต จากการคาดประมาณพื้นที่ชุมชนในบทที่ 4 ชุมชนเมืองนครราชสีมาจะมีพื้นที่ชุมชนถึง 25.1 ตารางกิโลเมตร (16,367 ไร่) คิดเป็น 5.5 เท่าของพื้นที่เทศบาล ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องขยายเขตเทศบาล ให้สอดคล้องกับการขยายชุมชนในปัจจุบัน และอนาคต กำหนดให้เขตเทศบาลในอนาคตครอบคลุมพื้นที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 2 เท่าของขนาดชุมชนในปีพ.ศ.2538 ทั้งนี้เพื่อเผื่อสำหรับการขยายชุมชนในอนาคต และทำให้สามารถกำหนดการใช้ที่ดินในพื้นที่รอบชุมชนเพื่อป้องกันมิให้การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองรบกวนพื้นที่ชนบทที่อยู่โดยรอบ

นโยบายเกี่ยวกับทิศทางการขยายตัวของเมือง

เพื่อให้การขยายพื้นที่ชุมชนเมืองในอนาคตมีผลในการช่วยประหยัดทรัพยากร และพลังงานของชุมชนในอนาคต กำหนดให้มีการขยายพื้นที่ชุมชนเมืองนครราชสีมา ดังนี้

1. ขยายพื้นที่ชุมชนในบริเวณพื้นที่ว่างซึ่งกระจายตัวแทรกอยู่ภายในชุมชนเดิม โดยการปรับปรุงพื้นที่ว่างซึ่งมีข้อจำกัดทางกายภาพที่แก้ไขได้ และส่งเสริมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น พื้นที่ว่างในชุมชนเมืองเดิมขนาดใหญ่ ได้แก่ บริเวณถ. มุขมนตรี และซอยสมอราย สวายเรียง และ พื้นที่ว่างในชุมชนเมืองทางตะวันออกเฉียงเหนือระหว่างถนน BY PASS และสุรนารายณ์
2. สนับสนุนให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าความแววพัฒนาสูง แต่มีการใช้ที่ดินซึ่งให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำ เช่นการพักอาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งกระจายตัวอยู่ภายในบริเวณพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ทั้งนี้เพื่อให้บริเวณดังกล่าวสามารถเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน และรับกำลังประชากรเพิ่มขึ้น
3. ขยายพื้นที่ชุมชนไปในบริเวณที่ได้วิเคราะห์แล้วว่ามีความเหมาะสมในแง่กายภาพ และให้เป็นไปตามขั้นตอนก่อนหลังตามแววพัฒนาของพื้นที่ซึ่งได้สรุปไว้แล้วในบทที่ 5 และพยายามจำกัดการขยายตัวของชุมชนไปในพื้นที่ซึ่งไม่เหมาะสมในแง่กายภาพ
4. พยายามป้องกัน การขยายตัวของชุมชนไปตามแนวยาวด้านตะวันตก ซึ่งทำให้ชุมชนในบริเวณดังกล่าว ไม่สามารถเข้ามาใช้บริการภายในศูนย์กลางเมืองได้สะดวก
5. ไม่ส่งเสริมให้มีการขยายพื้นที่ชุมชนไปทางตอนใต้ ซึ่งพื้นที่เป็นเนินเขา เขตทหาร และมีทางรถไฟตัดผ่านซึ่งทำให้ไม่สามารถขยายตัวต่อเนื่อง และใช้บริการในศูนย์กลางเมืองได้สะดวก
6. ส่งเสริมให้มีการขยายชุมชนไป ทางทิศเหนือ ตะวันออกเฉียงเหนือ และ ตะวันออก ซึ่งมีระยะทางใกล้กับศูนย์กลางเมืองเดิม และเป็นพื้นที่ราบซึ่งสามารถพัฒนาได้ง่ายกว่า พื้นที่ว่างในทิศทางอื่นซึ่งมีข้อจำกัดทางกายภาพ

นโยบายเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินของเมือง

1. กำหนดให้ชุมชนเมืองนครราชสีมามีศูนย์กลางการค้าและธุรกิจระดับภาค เพียงศูนย์กลางเดียว (MONO CENTER) โดยให้มีการขยายตัวต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองเดิม และมีศูนย์พาณิชย์กรรมท้องถิ่นกระจายตัวอยู่ในชุมชนย่อยในบริเวณชุมชนพักอาศัย เพื่อให้ชุมชนพักอาศัยเป็น SELF CONTAIN COMMUNITY

2. รูปแบบของโครงข่ายถนนภายในชุมชนเมืองต้องสอดคล้องและต่อเนื่องจากรูปแบบถนนภายในคูเมืองเดิม ซึ่งเป็นระบบถนนแบบ GRIDIRON SYSTEM ซึ่งระบบถนนนี้จะมีผลต่อการกำหนดการใช้ที่ดิน ในลักษณะเป็นบล็อกซึ่งมีขอบเขตที่แน่นอน

3. กำหนดให้มีการจำกัดการใช้ที่ดิน หรือจำกัดย่าน (ZONING) เฉพาะการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีสิ่งแวดล้อมสภาพแวดล้อม โดยให้มีการแยกสัดส่วน จากการใช้ที่ดินในกิจกรรมอื่น โดยอาจใช้พื้นที่สีเขียว (GREEN BELT) เป็นฉนวนกั้นประเภทการใช้ที่ดินที่จำกัดย่าน ได้แก่ อุตสาหกรรมหนัก หรืออุตสาหกรรมที่มีมลพิษ สถานีขนส่งสินค้า คลังสินค้า ทางหลวงจังหวัด สนามบิน ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม และธุรกิจของเมือง ศูนย์ราชการ

4. เขตถนนสายหลักที่ผ่านเข้าไปในเมืองพยายามเน้นการควบคุมไม่ให้มีการใช้ประโยชน์ในบริเวณริมเขตที่ขนานไปกับถนน เพราะจะทำให้เกิดการกระจุกกระจายของศูนย์พาณิชย์กรรมต่าง ๆ และเกิดปัญหาด้านการจราจร อีกทั้งยังเป็นการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ถนนได้ไม่เต็มที่ด้วย

สำหรับการใช้ที่ดินในกิจกรรมอื่น กำหนดให้มีการกระจายตัว ตามความเหมาะสมซึ่งจะได้กล่าวรายละเอียดในนโยบายการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท

นโยบายการใช้ที่ดินใน กิจกรรมแต่ละประเภท

1. นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่พาณิชยกรรม แบ่งการพิจารณาออกเป็น

3 ระดับคือ

1.1 พื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง

1.1.1 จักรเย็บกาการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ให้เกาะกลุ่มกันจำกัดไม่ให้มีการใช้ที่ดิน สองภาคถนนสายหลักตามแนวยาว ป้องกันการขยายตัวแบบ RIBBON DEVELOPMENT โดยเปลี่ยนแบบผังโครงสร้างกาใช้ที่ดินบริเวณพักอาศัยหลังติดแถว ซึ่งยังมีได้ใช้เพื่อกิจกรรมทางการค้า ให้เป็นศูนย์การค้าใหม่ที่มีพื้นที่จอดรถ บริเวณขนถ่ายสินค้า (LOADING PLATFORM) ซึ่งจำเป็นสำหรับกิจการค้า พร้อมทั้งจักระบบการสัญจรภายในให้คล่องตัว

1.1.2 เพิ่มประสิทธิภาพกาใช้ที่ดินในบริเวณพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเดิม ซึ่งมีจำนวนชั้นเฉลี่ยค่อนข้างต่ำคือ 2.01 ชั้น และมีค่า FLOOR AREA RATIO เพียง 0.63 (ดูตารางที่ 62 ประกอบ) อนุญาตให้มีสัดส่วนกาใช้พื้นที่สูงขึ้น โดยการเพิ่มจำนวนชั้นอาคารและ FLOOR AREA RATIO ให้ใกล้เคียงกับมาตรฐานตามข้อกำหนดกาใช้ที่ดินของสำนักผังเมือง (ดูตารางที่ 63 ประกอบ)

1.1.3 กำหนดให้มีการขยายพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเดิมออกไปในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีคุณค่าพื้นที่ตามแนวพัฒนาสูงตามการวิเคราะห์ในบทที่ 5 ซึ่งได้แก่บริเวณพื้นที่ซึ่งต่อเนื่องจากคูเมืองค่านะวันตกบริเวณ ถ.มิตรภาพ ถ.สุนารี ถ.โพธิ์กลาง ถ.บังรอง ถ.จอมสุรางค์ยาตร์ และบริเวณพื้นที่ภายในคูเมืองต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองไปทางตะวันออก (ดูรายละเอียดในแผนที่ 65 ประกอบ)

1.1.4 เพื่อเสริมสร้างเอกลักษณ์ของเมือง ซึ่งมีพื้นที่ประวัติศาสตร์ (HISTORIC CENTER) อยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง กำหนดให้มีการปลูกสร้างอาคารสองภาค ถ.ชุมพล และถ.ราชดำเนิน อย่างมีระเบียบเพื่อเสริมสร้างสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพบริเวณคูเมืองค่านะวันตก และอนุเสาวรีย์คุณหญิงโม

1.1.5 ภายในเขตพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองซึ่งมีความหนาแน่น

ประชากรสูง กำหนดให้ปลูกสร้างอาคารด้วยวัสดุถาวร สำหรับอาคารพาณิชย์กรรมเดิมซึ่งเป็นอาคารไม้ สมควรจะรื้อถอนเพื่อปลูกสร้างใหม่เพื่อป้องกันปัญหาอัคคีภัย

1.2 พื้นที่พาณิชย์กรรมท้องถิ่น

1.2.1 เพื่อลดระยะเวลาการเดินทางจากชุมชนพักอาศัยรอบนอกเข้าไปใช้บริการศูนย์กลางเมือง กำหนดให้จัดพื้นที่พาณิชย์กรรมท้องถิ่นให้กระจายตัวอยู่ในบริเวณศูนย์กลางย่านพักอาศัย ประมาณ 12 ศูนย์ เพื่อให้บริการประชาชนในชุมชนพักอาศัยซึ่งมีอยู่ประมาณ 131,842 คน (ดูแผนที่ 62 ประกอบ)

1.2.2 เสนอแนะให้จัดตั้งศูนย์พาณิชย์กรรมท้องถิ่นในบริเวณพาณิชย์กรรมที่มีอยู่บ้างแล้วในปัจจุบัน โดยส่งเสริมให้มีการใช้พื้นที่เกาะกลุ่มกันไม่กระจายตัวเป็นแนวยาวไปตามถนน สำหรับพื้นที่ชุมชนพักอาศัยที่เพิ่มขยายตัวออกไปให้มีการจัดตั้งศูนย์พาณิชย์กรรมท้องถิ่นในบริเวณใกล้ทางแยกซึ่งมีถนนสายหลักภายในชุมชนท้องถิ่นสักส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรมท้องถิ่นให้เป็นไปตามมาตราชุมชน ซึ่งกำหนดโดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกำหนดให้มีพื้นที่พาณิชย์กรรม สวนสาธารณะ สถานศึกษา ศูนย์ประกอบอาชีพประมาณ 8-18% ของพื้นที่ชุมชนพักอาศัย

1.3 พื้นที่พาณิชย์กรรมย่อยภายในชุมชนพักอาศัย

กำหนดให้มีร้านค้าประเภทของชำ ของใช้กระจุกระจิก ที่ผู้พักอาศัยในบริเวณนั้น สามารถเดินมาซื้อได้โดยสะดวก โดยให้แทรกอยู่ในบริเวณพักอาศัยในระยะทางเดินที่เหมาะสม จำนวนของร้านค้าให้พิจารณาตามความเหมาะสมโดยหน่วยงานวางแผนเฉพาะ

1.4 ความหนาแน่นสำหรับย่านพาณิชย์กรรม

จากการศึกษา การปลูกสร้างอาคารในย่านพาณิชย์กรรมในพื้นที่ชุมชนเมือง นครราชสีมา พบว่า อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว หรือห้องแถวโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นส่วนใหญ่ และมีขนาดโดยเฉลี่ยกว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารเฉพาะชั้นล่างประมาณ 48 ตารางเมตร

ตามเทศบัญญัติกำหนดให้ต้องมีทางออกมากกว่า 1 ทาง ดังนั้นด้านหลังอาคาร จึงต้องเว้นเป็นช่องทางเดิน ซึ่งต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ 8 ตารางเมตร และถ้าเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยจะต้องมีพื้นที่เว้นว่างไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่อาคารซึ่งมีหลังคาปกคลุม ดังนั้น จะต้อง มีพื้นที่เว้นว่างไม่น้อยกว่า 14.5 ตารางเมตร

จากการสำรวจของสำนักงานผังเมือง พบว่า ร้านค้าในเขตเทศบาลมากกว่า 90% ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย ดังนั้น พื้นที่ต่อร้านจะต้องไม่น้อยกว่า 52.5 ตารางเมตร

สำหรับย่านธุรกิจการค้า จะต้องมีทางเดินเท้าหน้าร้านไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร (ตามมาตราฐานการเคหะ) และจะต้องมีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อร้าน คิดเป็นพื้นที่ 20 ตารางเมตร ถนนสำหรับร้านค้าต้องมีผิวจราจรไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ถนนเฉลี่ยต่อร้าน (ครึ่งหนึ่งของถนน) 16 ตารางเมตร

กล่าวโดยสรุปร้านค้า 1 ร้าน จะต้องมีพื้นที่อาคารรวมทั้งพื้นที่ถนน และที่จอดรถไม่น้อยกว่า 88.5 ตารางเมตร ดังนั้นใน 1 ไร่ จะมีร้านค้าได้มากที่สุดไม่เกิน 18 ร้าน คิดเฉลี่ยขนาดประชากร 5 คนต่อครอบครัว ในพื้นที่พาณิชย์กรรมจะมีความหนาแน่นสูงสุดไม่ควรเกิน 90 คน/ไร่

2. นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัย

2.1 กำหนดให้บริเวณพักอาศัย กระจายตัวอยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อให้สามารถติดต่อได้สะดวกกับแหล่งประกอบอาชีพ จากการคาดประมาณ พบว่าประชากรในย่านพักอาศัย ทั้งหมดในปีพ.ศ.2538 มี 131,842 คน เป็นประชากรวัยแรงงานทั้งหมด 52,709 คน ซึ่งจะประกอบอาชีพในแต่ละกิจกรรมดังนี้คือ

- แรงงานในย่านพาณิชยกรรม 22,907 คน หรือ 43.87% ของแรงงานพักอาศัย
- แรงงานในย่านอุตสาหกรรม 9,418 คน หรือ 18.03% ของแรงงานพักอาศัย
- แรงงานในสถาบันราชการ 14,804 คน หรือ 28.35% ของแรงงานพักอาศัย
- แรงงานอื่น ๆ 5,580 คน หรือ 10.5 % ของแรงงานพักอาศัย

การจัดพื้นที่พักอาศัยจึงให้กระจายตัวอยู่ใกล้แหล่งงานดังกล่าว โดยมีระดับความเข้มข้นตามลักษณะของแหล่งงาน ซึ่งจะต้องกำหนดรายละเอียดในผังเฉพาะโดยหน่วยงานวางผังท้องถิ่นต่อไป

2.2 กำหนดที่ตั้งย่านพักอาศัย ให้ปลอดภัยจากสิ่งรบกวนต่อสุขภาพอนามัย และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้รวมถึงสิ่งที่ทำให้เกิดครอน รำคาญ อันเกิดจากเหตุทางกิจกรรม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การจราจร และเหตุธรรมชาติ ซึ่งแก้ไขโดยการกำหนด GREEN BELT และสวนสาธารณะ เพื่อเป็นฉนวนกันความรบกวนดังกล่าว (ดูรายละเอียดในแผนที่ 62 ประกอบ)

2.3 กำหนดให้ขยายพื้นที่พักอาศัยใหม่ในบริเวณพื้นที่ว่าง ซึ่งได้วิเคราะห์แล้วว่าเหมาะสมสำหรับการตั้งถิ่นฐาน โดยให้มีลำดับขั้นตอนการพัฒนาตามคุณค่าของพื้นที่ว่าง ตามที่ได้วิเคราะห์ในบทที่ 5 ดังนี้คือ

2.3.1 พื้นที่ภายในคูเมืองชึกตะวันออก

2.3.2 พื้นที่บริเวณชอยสมอราย สวายเวียง สองปากถนนมุขมนตรี และถนนมิตรภาพ ก่อนเข้าตัวเมือง พื้นที่บริเวณโดยรอบคูเมืองทางตอนเหนือ ตะวันออก และตอนใต้

2.3.3 พื้นที่บริเวณสองปากถนนสุรนารายณ์ ถนนโชคชัย ถนนมิตรภาพ

2.3.4 พื้นที่ว่างบริเวณลำตะคอง และคลองชลประทาน

การกระจายความหนาแน่นประชากรให้ต่อเนื่องกัน โดยคำนึงถึงระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองเป็นหลัก ทั้งนี้ให้การควบคุมมาตรฐานในเขตพักอาศัยโดยการกำหนดการแบ่งแปลงขนาดที่ดินให้ต่ำกว่ามาตรฐานการเคหะดังนี้คือ

แปลงที่ดินสำหรับบ้านเดี่ยว ตกไม้ต่ำกว่า 50 ตารางวา หรือ 200 ตารางเมตร

"	บ้านแฝด	"	40	"	"	160	"
"	บ้านแถว	"	20	"	"	80	"

2.4 กำหนดให้ชุมชนพักอาศัย ทุกแห่งเป็นชุมชนสมบูรณ์แบบ (SELF CONTAINED COMMUNITY) มีลักษณะของพื้นที่ดินสำหรับกิจกรรมบริการที่จำเป็น เช่น พานิชยกรรมท้องถิ่น การศึกษา สุขอนามัย และสาธารณูปโภคชุมชน โดยให้มีอัตราส่วนการใช้ที่ดินตามมาตรฐาน การเคหะแห่งชาติดังนี้

ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและที่จอดรถร้อยละ 60-70

ถนนทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่ง " 17-22

พานิชยกรรม สวนสาธารณะ สถานศึกษา ศูนย์ประกอบอาชีพร้อยละ 8-18

2.5 พื้นที่พักอาศัยในชุมชนเดิม ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมือง หรืออยู่หลังอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีคุณค่าของพื้นที่ความหวงพัฒนาสูง กำหนดให้เปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่อพานิชยกรรม หรือพานิชยกรรมพักอาศัยศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีความหนาแน่นสูงขึ้น เพื่อให้ใช้พื้นที่ดินได้คุ้มค่า

2.6 พื้นที่พักอาศัยในชุมชนเดิม ซึ่งไว้เพราะเหตุ แล้วว่างขาดบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการชุมชน ตามรายละเอียดในแผนที่ 45,47 จะ

ท้องถิ่นให้มีหรือปรับปรุงให้ดีขึ้นโดยการสร้างสาธารณูปโภคถาวร ซึ่งได้แก่ ประปา ไฟฟ้า ถนนขนส่งมวลชน โรงเรียน ตลาดสด เป็นต้น

2.7 พื้นที่พักอาศัยซึ่งเป็นแหล่งเสื่อมโทรมภายในเมือง จำนวน 6 แห่ง ซึ่งมีอยู่ถึง 137.6 ไร่ กำหนดให้ปรับปรุงเพื่อยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ชุมชนให้ดีขึ้น โดยให้คงอยู่ในบริเวณเดิม ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนซึ่งมีรายได้ต่ำสามารถพักอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงานศูนย์กลางเมืองได้ และเนื่องจากชุมชนดังกล่าวส่วนใหญ่มีความหนาแน่นประชากรค่อนข้างสูงอยู่แล้ว จึงมีการใช้พื้นที่ซึ่งคุ้มค่ากับคุณค่าที่ดิน และไม่ส่งเสริมให้มีการเพิ่มความหนาแน่นเพิ่มขึ้นอีก

2.8 จากการคาดประมาณปริมาณบ้านพักอาศัยที่โครงการในอนาคต พบว่าจำนวนบ้านที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ มีน้อยกว่าจำนวนบ้านที่โครงการตามลักษณะการเพิ่มประชากรทั้งหมด ดังนั้น จึงมีการขาดแคลนบ้านพักอาศัยอยู่ถึง 2,988 หน่วย ในปีพ.ศ.2538 (ดูตารางที่ 58 ประกอบ) ดังนั้นจะต้องมีการส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับโครงการชุมชนพักอาศัย โดยการให้สินเชื่อ และข้อจูงใจในค่านายหน้าแก่บริษัทเอกชน และขอความร่วมมือจากการเคหะแห่งชาติให้เข้าดำเนินการก่อสร้าง บ้านพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้เพียงพอับความต้องการของผู้อพยพเข้ามาอยู่ใหม่ในอนาคต

3. นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรม

3.1. กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมอยู่ในบริเวณตะวันออกเฉียงเหนือของชุมชนเมือง ระหว่างถนนสุรนารายณ์และทางรถไฟสายนครราชสีมา ขอนแก่น และบริเวณตะวันออก-เฉียงใต้ริมถนนมิตรภาพ โขศชัย ตำบลหัวทะเล เนื่องจากมีความเหมาะสมด้านที่ตั้งซึ่งเป็นที่ราบ มีทางหลวงจังหวัดตัดผ่านสามารถขนส่งวัตถุดิบ และผลิตภัณฑ์ได้ง่าย ใกล้ย่านที่พักอาศัยซึ่งเป็นแหล่งแรงงาน สามารถเดินทางติดต่อกับศูนย์กลางเมืองได้สะดวก และไม่มีปัญหาในเรื่องมลพิษที่จะเข้าไปรบกวนชุมชน

3.2. อุตสาหกรรมเคมีที่กระจายอยู่ในเขตชุมชนเมือง ถ้าเป็นอุตสาหกรรมที่มีมลพิษต่อชุมชน ให้อาศัยข้อกำหนดเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

ย้ายอุตสาหกรรมเหล่านี้ไปอยู่ในบริเวณอุตสาหกรรมที่กำหนดให้ ส่วนอุตสาหกรรมที่พิจารณาแล้วว่าไม่มีมลพิษให้คงอยู่ในบริเวณเดิมได้ แต่ไม่อนุญาตให้มีการก่อสร้างหรือขยายโรงงาน สำหรับอุตสาหกรรมเบา หรืออุตสาหกรรมภายในครัวเรือนกำหนดให้อยู่ในบริเวณพักอาศัยรายได้ต่ำได้, ในสัดส่วนไม่เกิน 5% ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด (ตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ) เพื่อช่วยเพิ่มรายได้แก่ชุมชน

3.3. บริเวณส่วนเชื่อมต่อย่านอุตสาหกรรมกับการใช้ที่ดินในกิจกรรมอื่น กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียว (GREEN BELT) เพื่อป้องกันการรบกวนจากมลพิษของโรงงาน

3.4. มาตรฐานการใช้ที่ดิน สำหรับอุตสาหกรรม ให้เป็นไปตามกำหนดการนิคมอุตสาหกรรม

4. นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับสถาบันการศึกษา

4.1. กำหนดให้สถาบันการศึกษาระดับประถม และมัธยมกระจายตัวอยู่ภายในชุมชนโดยให้แต่ละโรงเรียนมีขอบข่ายการบริการในรัศมีตามมาตรฐานการเคหะ

4.2. โรงเรียนที่จะขออนุญาตจัดตั้งขึ้นใหม่ควรกระจายอยู่ในบริเวณที่วิเคราะห์แล้วว่ายังขาดขอบข่ายบริการของสถาบันการศึกษาตามร่างแผนที่ 47 และขนาดโรงเรียนที่จะเกิดขึ้นใหม่ไม่ควรจะมีขนาดใหญ่เกินไปเพื่อให้มีการกระจายตัวที่ดี

4.3. ส่งเสริมให้มีการจัดตั้งโรงเรียนของรัฐในพื้นที่ว่างซึ่งเหมาะสมสำหรับการขยายชุมชนเพื่อดึงดูดให้ประชาชนเข้าไปตั้งถิ่นฐาน

4.4. ควรมีการกำหนดเขตโรงเรียนเพื่อลดจำนวนการเดินทางของนักเรียนให้น้อยลงและให้ได้รับความสะดวกปลอดภัยมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันจะต้องมีการปรับมาตรฐานการศึกษาของโรงเรียนให้เท่าเทียมกัน เพื่อดึงดูดให้นักเรียนเลือกสถานศึกษาภายในเขต

5. นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับสถาบันราชการ

5.1. สถาบันราชการที่ไม่มีความจำเป็นในการติดต่อกับประชาชนโดยตรง เช่น ศาล สถานีวิทยุ โทรทัศน์ และหน่วยงานวิจัยต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้พื้นที่มาก ให้ย้ายออกจากบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมือง โดยให้จัดตั้งในบริเวณที่อยู่ไกลเส้นทางหลวงจังหวัดซึ่งสามารถติดต่อกับศูนย์ราชการภายในเมืองได้สะดวก ที่ดินมีราคาถูก และมีสภาพความชื้นของพื้นที่ไม่เกิน 5% ซึ่งก่อให้เกิดพื้นที่ริมถนนสุรนารายณ์

5.2. พื้นที่ราชการที่ย้ายออกให้ใช้เป็นพื้นที่สำหรับบริการขยายตัวของสถาบันราชการบริเวณศูนย์กลาง ซึ่งต้องการความสะดวกในการติดต่อกับประชาชนโดยตรง

5.3. พื้นที่สถาบันราชการ ที่เกี่ยวข้องกับบริการชุมชน ซึ่งได้แก่โรงพยาบาลประจำจังหวัดกำหนดให้อยู่ในบริเวณเค็มซึ่งเป็นที่ตั้งซึ่งเหมาะสมสามารถให้บริการทั้งชุมชนในย่านพักอาศัย และย่านพาณิชย์กรรมได้สะดวก นอกจากนี้ยังสามารถให้บริการแก่ประชาชนที่อยู่รอบนอกได้สะดวกเนื่องจากอยู่ใกล้ถนนมิตรภาพ ซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมต่อกับพื้นที่ชนบท

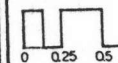
5.4 เขตสถาบัน ราชการใช้ในปัจจุบันมีการใช้พื้นที่เกาะกลุ่มอยู่พอสมควร และในอนาคตการจักย่านแบ่งการใช้ที่ดินสำหรับหน่วยราชการได้ กำหนดให้ใช้พื้นที่ต่อเนื่องเกาะกลุ่มกันเพื่อให้ประชาชนที่มาติดต่อบริการสามารถติดต่อกับหน่วยงานที่มีลำดับงานเกี่ยวเนื่องกันในบริเวณเดียวกัน เช่น เค็ม

แสดง

ที่ตั้งสถาบันราชการและ
สาธารณูปการบริการชุมชน

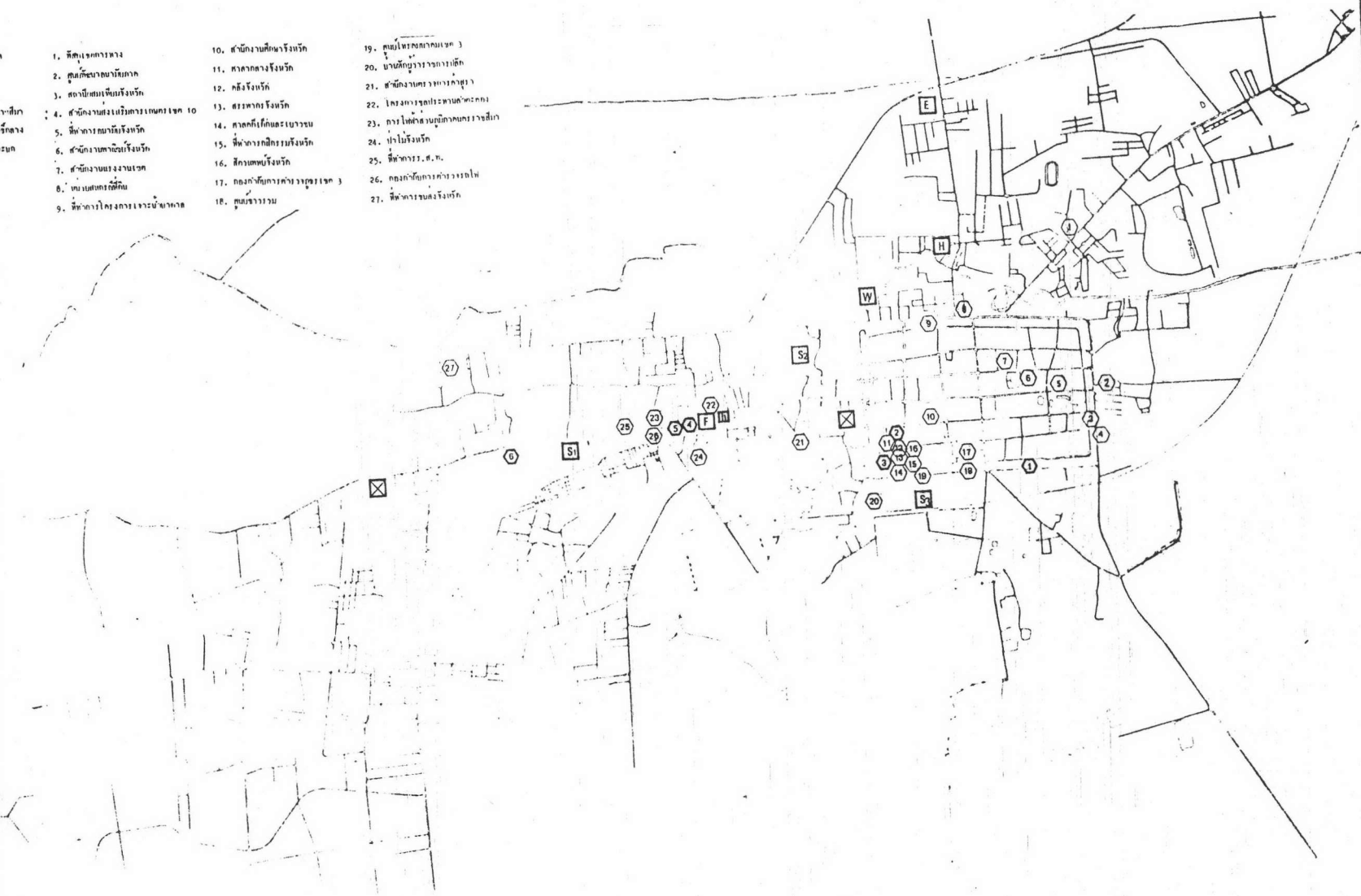
- สถาบันราชการส่วนท้องถิ่น
- ⊙ สถาบันราชการส่วนจังหวัดและส่วนภูมิภาค
- ⊞ สถาบันจ่ายไฟฟ้า
- ⊞ ที่ทำการประปา โรงกรองน้ำการประปา
- ⊞ สถาบันดับเพลิง
- ⊞ สถาบันรถไฟ สถาบันรถโดยสารและขนส่ง
- ⊞ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข
- ⊞ โรงพยาบาล โรงเรียนพยาบาล
- ⊞ สถาบันอนามัยชั้นหนึ่ง

แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา : การสำรวจภาคสนามปี พ.ศ. 2520

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|
| 1. สโมสรทหารหาญ | 10. สำนักงานศึกษาจังหวัด | 19. ศูนย์โชนวิทยุภาค 3 |
| 2. ศูนย์พัฒนาอนามัยภาค | 11. ศาลากลางจังหวัด | 20. บ้านสังฆารามราชบัณฑิต |
| 3. สถานีขนส่งเครื่องบินจังหวัด | 12. ศาลจังหวัด | 21. สำนักงานตรวจการบัญชี |
| 4. สำนักงานส่งเสริมการเกษตรเขต 10 | 13. สรรพากรจังหวัด | 22. โรงงานกระดาษบ้านกึ่งกลาง |
| 5. ที่ทำการพาณิชย์จังหวัด | 14. ศาลคดีเด็กและเยาวชน | 23. กรมโสตศอนูตวิทยากรมการศึกษานอกโรงเรียน |
| 6. สำนักงานพาณิชย์จังหวัด | 15. ที่ทำการฝึกกรรมจังหวัด | 24. สถานีรถไฟ |
| 7. สำนักงานแรงงานเขต | 16. สโมสรแพทย์จังหวัด | 25. ที่ทำการ ร.ศ. ๓. |
| 8. นครบาลนครราชสีมา | 17. กองกำกับการตำรวจจราจรเขต 3 | 26. กองกำกับการตำรวจรถไฟ |
| 9. ที่ทำการวิสาหกิจราชการบ้านนาหว้า | 18. ศูนย์ราชการ | 27. ที่ทำการขนส่งจังหวัด |



6. นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ

6.1. ปรับปรุงพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจที่มีอยู่เดิม ซึ่งได้แก่ สนามกีฬาประจำจังหวัด สนามม้า สวนหย่อมภายในคูเมือง และสวนเพาะชำริมถนน BY PASS ให้มีสภาพดี สามารถเข้าใช้พื้นที่ดังกล่าวได้สะดวก และปลอดภัยจากอาชญากรรม

6.2. กำหนดให้อนุรักษ์พื้นที่คูเมือง ซึ่งมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่เนื้อที่ประมาณ 200 ไร่ เป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ เพื่อส่งเสริมให้เมืองมีเอกลักษณ์ และเป็นการเสริมสร้าง สภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับพื้นที่ชุมชนหนาแน่นศูนย์กลางเมือง นอกจากนี้ยังสามารถใช้คูเมืองเป็นลำธารระบายน้ำธรรมชาติ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมเมืองได้




6.3. กำหนดให้กันเขตพื้นที่สีเขียว (GREEN BELT) สองฟากลำคลองทางตอนเหนือก่อนเข้าเมือง เพื่อป้องกันมิให้ของเสียจากชุมชนถ่ายเทลงสู่แหล่งน้ำใช้ของเมือง นอกจากนี้ยังควร จัดสร้างสวนสาธารณะริมลำคลองบริเวณใกล้เคียงเก็บน้ำอัมฤงค์ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีต้นไม้ขนาดใหญ่ สามารถจัดแต่งให้มีภูมิทัศน์สวยงามได้ง่าย

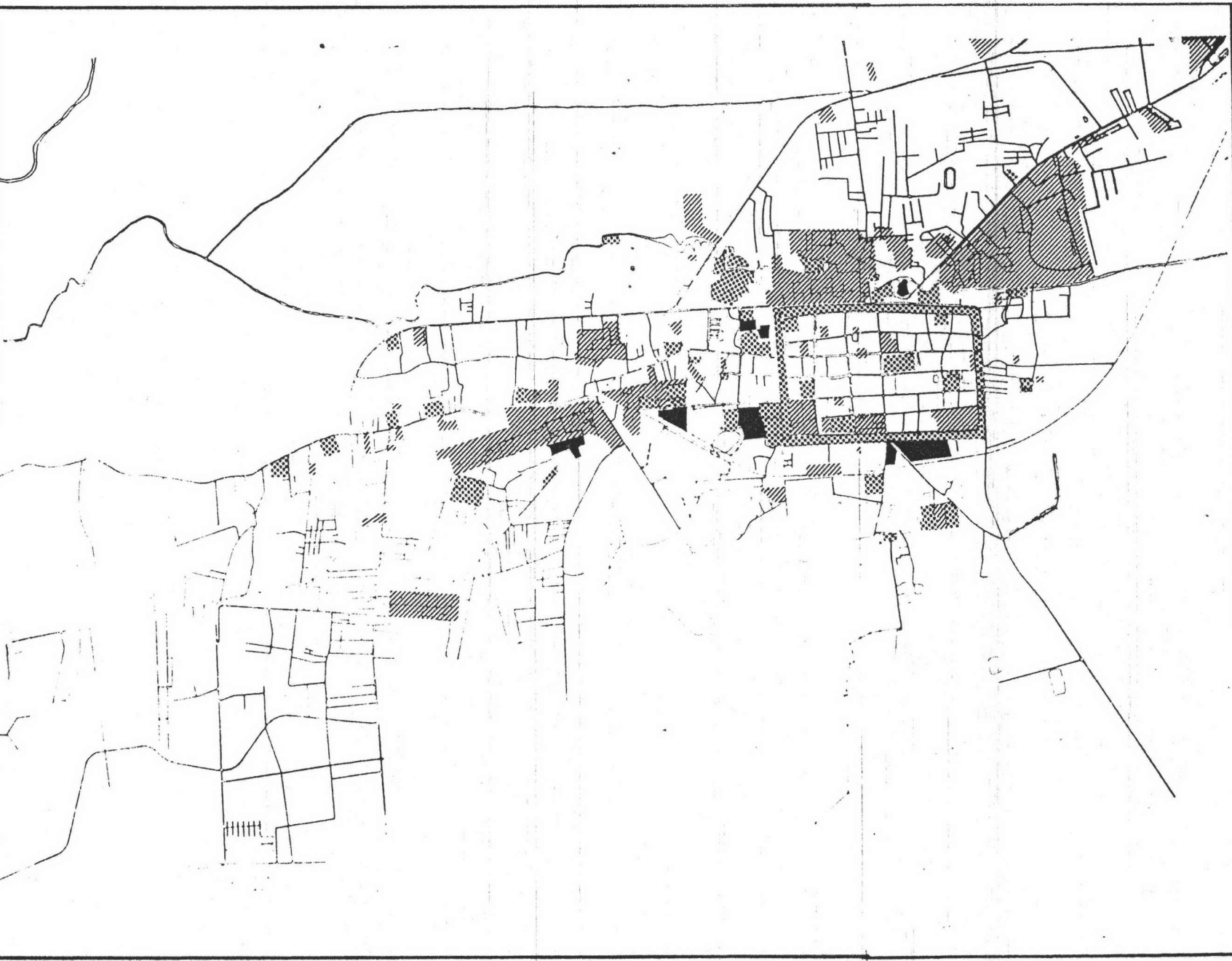
6.4. สนับสนุนให้มีการจัดสวนป่า ในบริเวณที่ว่างทางตอนใต้ทิศเขตทหาร เพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่ของชุมชนและป้องกันการไหลบ่าของน้ำฝนจากเนินเขาทางตอนใต้เข้าสู่เมือง

6.5. ขุดลอก คู คลอง หนอง บึง ภายในเขตชุมชนเมือง เพื่อให้เป็นอ่างกักเก็บน้ำฝน และใช้ประโยชน์เป็นสวนสาธารณะ

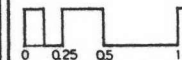
6.6. กำหนดเทศบัญญัติควบคุมอาคาร ที่ให้ประโยชน์แก่เจ้าของอาคารที่ถอยร่นอาคารจากถนนสาธารณะ เพื่อจูงใจให้เอกชนให้ความร่วมมือในการสร้างสวนสาธารณะ และที่เว้นว่างระหว่างอาคาร โดยกำหนดให้สามารถสร้างจำนวนชั้นอาคารเพิ่มขึ้น เป็นต้น

แสดง
พื้นที่ชุมชนเดิม ภายใต้
นโยบายการใช้ที่ดิน

- 
 พื้นที่อนุรักษ์ (CONSERVATION)
 - ศาลา สตาง.
 - คูเมือง
 - อุโบสถารีย์
- 
 พื้นที่ดำรงสภาพ (STABLE)
 - สตางราชการ
 - สตางศึกษา
 - สตางอุปโภค
- 
 พื้นที่ปรับปรุงสภาพ (UP GRADING)
 - แหล่งเสื่อมโทรม



แผนที่ เมืองนครราช



ที่มา :

นโยบายค่านาหารูปโลก

1. นโยบายการคมนาคม

1.1. นโยบายเกี่ยวกับโครงข่ายและระบบถนนภายในเมือง

1.1.1 เพิ่มประสิทธิภาพในการรับปริมาณการจราจรสำหรับถนนซึ่งได้วิเคราะห์แล้วว่าปริมาณจราจรในช่วงเร่งด่วนสูงกว่าปริมาณจราจรที่ถนนรับได้ หรือเป็นถนนซึ่งแออัด (คูตารางที่ 29) ได้แก่ ถนนจอมพล สุรนารี โปธิ์กลาง โดยการขยายพื้นที่ผิวจราจรเพิ่มขึ้น ซึ่งทำได้โดยใช้มาตรการห้ามจอดรถข้างถนน (OFF STREET PARKING) ในช่วงการคึกคักจราจร หรือจัดระบบการสัญจรภายในถนนนี้ใหม่ ให้รถเดินทางเดียว

1.1.2 ซ่อมแซมปรับปรุงพื้นที่ผิวจราจรสำหรับถนนที่มีสภาพชำรุด หรือมีพื้นผิวไม่ถาวร ซึ่งได้แก่ ถนนมุขมนตรี ช่วงคึกคักกับถนนมิตรภาพ และถนนชอย ในย่านพักอาศัยนอกคูเมือง ซีกตะวันออกและทิศเหนือ ถนนชอยบริเวณสมอราย, สวายเวียง

1.1.3 พื้นที่บริเวณทิศตะวันตกนอกคูเมืองไม่มีการตัดถนนเป็นโครงข่ายเชื่อมต่อกันเป็นระบบที่สมบูรณ์ กล่าวคือ มีถนนเฉพาะในแนวตะวันออก-ตะวันตก ซึ่งได้แก่ ถนนมิตรภาพ ถนนสุรนารี ถนนโปธิ์กลาง และถนนจอมสุรางค์ยาตร์ ถนนในแนวเหนือถึงใต้มีน้อยมาก ทำให้การคมนาคมคึกคักภายในบริเวณไม่สะดวก และไม่สามารถช่วยลดและกระจายปริมาณการจราจรที่หนาแน่นจากศูนย์กลางเมือง จากการวิเคราะห์คุณค่าพื้นที่ทราบว่าพื้นที่บริเวณนี้อยู่ในเขตที่มีแนวการพัฒนาสูง ดังนั้น จึงกำหนดให้ตัดถนนในแนวเหนือถึงใต้ เชื่อมต่อถนนสี่สาย ดังกล่าวเพื่อส่งเสริมให้พื้นที่บริเวณนี้สามารถขยายตัวเป็นศูนย์กลางค้าใหม่ที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางการค้าเดิม

1.1.4 เพิ่มโครงข่ายถนนในบริเวณชอยสมอราย สวายเวียง มุขมนตรี เพื่อส่งเสริมให้พื้นที่ดังกล่าว เป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นมากขึ้น

1.1.5 ตัดถนนวงแหวนรอบในจากถนนมิตรภาพโชคชัย เชื่อมต่อกับถนนสุรนารายณ์ข้างเผือก และถนน BY PASS มิตรภาพ เพื่อกระจายการสัญจรรอบนอกมิให้ต้องเดินทางผ่านเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองโดยไม่จำเป็น

1.1.6 เสนอแนะให้มีถนนผ่านเมืองสายใหม่เพื่อแยกการจราจรที่ไม่จำเป็นออกจากตัวเมืองโดยตัดตรงจากถนนปักษ์ขงชัย ที่มาจากกบินทร์บุรี ทรงขึ้นไปทางเหนือ แล้ววกเลียบคลองชลประทานด้านเหนือของเมืองตัดกับถนนมิตรภาพสายเดิมที่บริเวณจอหอ ซึ่งถนนสายนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งตัดจากถนนมิตรภาพ-โชคชัย บริเวณคอนไต้ของบึงทะเล

1.1.7 สร้างระบบถนนเพื่อชักนำให้เกิดการขยายชุมชนในอนาคต ในบริเวณพื้นที่ว่างตอนเหนือของชุมชนเดิมระหว่างลำตะคองและคลองชลประทาน โดยพิจารณาถึงรูปแบบโครงข่ายที่เหมาะสม คำนึงถึงระบบถนนของชุมชนเดิม

1.1.8 ไม่ส่งเสริมให้มีการสร้างโครงข่ายถนนในบริเวณตะวันตกเฉียงใต้บริเวณถนนปักษ์ขงชัยและเขตทหาร เพราะได้วิเคราะห์แล้วว่า พื้นที่ดังกล่าวไม่เหมาะสมกับการตั้งชุมชน มาตราการดังกล่าวจะช่วยจำกัดการขยายตัวของเมืองไม่ให้แผ่ไปตามแนวยาว

1.1.9 จำกัดการเปิดช่องทางแยกจากทางหลวงจังหวัด ซึ่งได้แก่ ถนนมิตรภาพ ถนนสุรนารายณ์ ถนน BY PASS ถนนมิตรภาพโชคชัย การเปิดช่องทางอนุญาติให้เฉพาะทางแยกเข้าชุมชนโดยด่วนรวม มีใช้เพื่อเอกชนรายใดรายหนึ่งโดยเฉพาะ

1.2. นโยบายเกี่ยวกับระบบการคมนาคมภายในเมือง

1.2.1 จัดให้มีรถโดยสารประจำทางวิ่งรอบเมือง และวิ่งเชื่อมโยงกับภายในย่านที่พักอาศัย ย่านการค้า และย่านอุตสาหกรรม เพื่อขนถ่ายประชาชนที่เดินทางเพื่อจุดประสงค์การไปทำงานและซื้อของ โดยเพิ่มจำนวนสายรถโดยสารในบริเวณที่ชุมชนขยายตัวออกไปในอนาคต และพื้นที่ซึ่งยังขาดแคลนบริการขนส่งมวลชนตามแผนที่

1.2.2 ให้รถประจำทางขนาดเล็ก (MINI BUS) หรือรถสองแถว เป็นรถวิ่งเชื่อมโยงภายในบริเวณย่านที่พักอาศัยซึ่งถนนมีขนาดเล็กและถนนซอยบริเวณที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น โดยรับช่วงจากรถโดยสารของระบบขนส่งมวลชน

1.3. นโยบายเกี่ยวกับสถานีขนส่งสินค้า ผู้โดยสารและลานาบิน

1.3.1 เพื่อให้เมืองหลักเป็นศูนย์กลางการส่งออกผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรของภาคตามนโยบายพัฒนาเมืองหลัก ควรส่งเสริมให้มีสถานีขนส่งสินค้าสำหรับรถบรรทุกในบริเวณริมถนนชุมชนตรีโกศลสถานีรถไฟนครราชสีมา เพื่อให้สามารถใช้คลังสินค้าที่มีอยู่ในปัจจุบันร่วมกันและทำให้สามารถขนถ่ายสินค้าระหว่างการขนส่งทั้งสองชนิดได้สะดวก

1.3.2 เพื่อสนับสนุนให้เมืองหลักสามารถติดต่อกับเมืองสำคัญ ๆ ในภาคอื่นได้สะดวกรวดเร็ว ควรจัดให้มีสนามบินพาณิชย์ ขึ้นใกล้เขตเมืองโคยให้จัดตั้งในบริเวณใกล้สนามบินทหาร ซึ่งมีอยู่แล้วในปัจจุบันทางตะวันตกเฉียงใต้ของเมือง เพื่อให้สามารถใช้ FACILITIES บางอย่างร่วมกัน เช่น คลังน้ำมัน โรงซ่อมเครื่องบิน นอกจากนี้ยังเป็นการจำกัดกิจกรรมที่อาจส่งเสียงรบกวนต่อชุมชนให้รวมอยู่ในบริเวณเดียวกันเพื่ออำนวยความสะดวก

1.3.3 สถานีรถยนต์โดยสารที่มีอยู่ในปัจจุบันตั้งอยู่ภายในซอยแยกจากถนนมิตรภาพ (กม.ที่ 38) ซึ่งรถยนต์โดยสารขนาดใหญ่เข้าออกไม่สะดวก พื้นที่สถานีมีขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อปริมาณรถยนต์โดยสาร ประกอบกับสถานีอยู่กับศูนย์กลางเมืองและพื้นที่ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะขยายตัวต่อเนื่องเป็นศูนย์กลางการค้าใหม่ของเมืองในอนาคต ดังนั้น จึงเสนอแนะให้ย้ายสถานีรถยนต์โดยสาร ออกไปอยู่ริมถนน BY PASS ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่จะตัดต่อระหว่างจังหวัดต่าง ๆ กับชุมชนเมือง โคยให้อยู่ห่างจากทางแยก BY PASS ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

2. นโยบายเกี่ยวกับการประปา

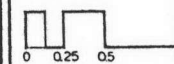
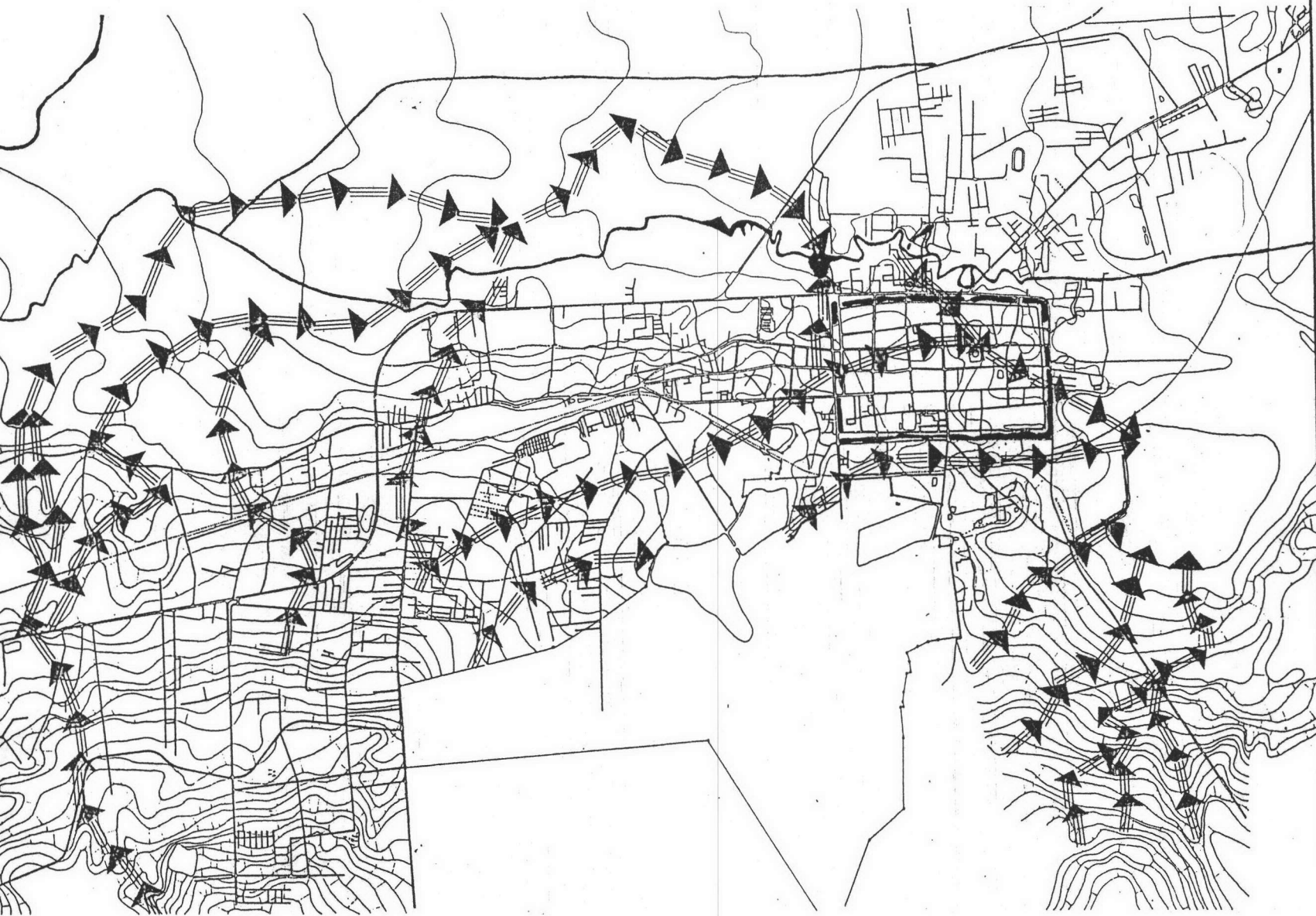
2.1. เพิ่มปริมาณการผลิตให้เพียงพอต่อความต้องการของประชากรในอนาคต โดยจัดตั้งอ่างเก็บน้ำและโรงกรองน้ำแห่งใหม่ เพิ่มปริมาณการผลิตซึ่งเดิมผลิตได้ 16,800 ลบ.เมตร ต่อวันเป็น 106,980 ลบ.เมตรต่อวัน หรือเพิ่มกำลังการผลิตขึ้นเป็น 6.4 เท่า

2.2. วางท่อเมนประปาเพิ่มขึ้นในบริเวณชุมชนเคมที่ยังขาดแคลนตามรายละเอียดแผนที่แสดงพื้นที่ที่ยังขาดการบริการประปา แผนที่ 45 ซึ่งมีอยู่ประมาณ 633.9 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณย่านพักอาศัยสองฟากถนนมิตรภาพ BY PASS และตะวันตกเฉียงใต้ของเมืองระหว่างถนนมิตรภาพ และเขตทหาร

แสดง

การวิเคราะห์
ทิศทางการไหลของน้ำ

- บริเวณที่เก็บกักน้ำ
- ฝายน้ำตามธรรมชาติ
- ⇒ ทิศทางการไหลของน้ำ



ที่มา : วิเคราะห์โดยการแบ่งเขตลุ่มน้ำ

2.3. ซ่อมแซมท่อประปาที่ชำรุดในเขตเมืองเก่าบริเวณทางตะวันออกภายในเขตคูเมือง อีกทั้งท่อเมนประปามีอยู่เดิมมีขนาดเล็กไม่สามารถจ่ายน้ำประปาได้เพียงพอกับในอนาคตก็ต้องการ เปลี่ยนและขยายขนาดท่อดังกล่าว

2.4. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับที่ตั้งอ่างเก็บน้ำและโรงกรองน้ำประปาในอนาคต อ่างเก็บน้ำดิบและโรงกรองน้ำประปาของเทศบาลเมืองในปัจจุบันตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ชุมชนริมถนนมิตรภาพฝั่งเหนือ ซึ่งพื้นที่บริเวณใกล้เคียงโรงกรองน้ำในปัจจุบันมีประชากรตั้งถิ่นฐานอยู่ค่อนข้างหนาแน่นและมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวในอนาคตสูง ทั้งนี้เนื่องจากอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ที่คินจึงมีราคาสูง ดังนั้นจึงยากแก่การขยายพื้นที่โรงกรองน้ำให้มีกำลังผลิตเพียงพอต่อความต้องการในอนาคต ประกอบกับน้ำดิบที่ใช้สำหรับการผลิตน้ำประปาในปัจจุบันได้จากลำตะคองซึ่งต้องไหลผ่านชุมชนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณริมฝั่งถนนมิตรภาพก่อนเข้าตัวเมือง ทำให้น้ำดิบนี้ไม่สะอาดพอและอาจเกิดโรคระบาดได้ง่าย จึงควรที่จะจัดหาพื้นที่สำหรับเป็นที่ตั้งอ่างเก็บน้ำและโรงกรองน้ำใหม่ขึ้นเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง

จากการคาดประมาณปริมาณความต้องการน้ำประปาและขนาดอ่างเก็บน้ำในบทที่ 4 ทำให้ทราบว่า จะต้องจัดเตรียมพื้นที่อ่างเก็บน้ำ 223 ไร่ ในปีพ.ศ.2538 และพื้นที่โรงกรองน้ำ 358 ไร่ ในช่วงปีเดียวกัน

การวิเคราะห์แผนที่แสดงระดับพื้นที่ และแผนที่การตั้งถิ่นฐานของเมือง พบว่าพื้นที่บริเวณตะวันตกนอกเขตเมืองริมฝั่งลำตะคองซึ่งเป็นบริเวณต้นน้ำและที่คินยังมีราคาสูงเหมาะที่จะเป็นที่ตั้งโรงงานผลิตน้ำประปาแห่งใหม่สำหรับชุมชนเมืองนครราชสีมา น้ำจากโรงกรองแห่งใหม่จะสามารถจ่ายน้ำไปยังโรงกรองน้ำเดิมได้สะดวกเนื่องจากความแตกต่างของระดับพื้นที่ (ดูแผนที่ 24 ประกอบ) และจ่ายน้ำไปยังชุมชนทางซีกตะวันตกของเมืองซึ่งอยู่ห่างจากโรงกรองน้ำเดิมมาก ทำให้ไม่สามารถจ่ายน้ำมาได้สะดวก เนื่องจากแรงคัม น้ำไม่เพียงพอ เพราะพื้นที่มีระดับสูงกว่า และจัดวางท่อเมนใหม่ในบริเวณนี้เนื่องจากท่อเมนเดิมในบริเวณศูนย์กลางเมืองตามแนวถนนชุมพลและราชดำเนินมีขนาดเล็กไม่สามารถรับกำลังน้ำที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต รายละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งดูได้จากแผนที่ 62 ประกอบ) สำหรับ

โรงกรองน้ำเดิมเห็นว่าควรจะสงวนให้ผลิตน้ำประปาทั้งเดิมและใช้เป็นสถานีจ่ายน้ำย่อย เพื่อจ่ายน้ำเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองและพื้นที่ชุมชนเดิมในเขตคูเมือง ตลอดจนพื้นที่ชุมชน ตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งจะทำให้สามารถใช้โครงข่ายการจ่ายน้ำที่มีอยู่เดิมได้โดยไม่ต้อง จักวางโครงข่ายใหม่ซึ่งเป็นงานที่ยุ่งยากเพราะอยู่ที่คึกคักและท้องไ้ซึ่งงบประมาณมาก

3. นโยบายการระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย

3.1. จักสร้างท่อระบายน้ำในบริเวณที่ยังขาดแคลน และขยายปรับปรุงท่อระบาย น้ำแบบเก่าที่มีขนาดเล็กให้ใหญ่ขึ้น

3.2. แยกระบบระบายน้ำเสียจากชุมชนกับการระบายน้ำฝน ระบบน้ำเสียของชุมชน จะใช้วิธีระบายโดยท่อ (DUCT SYSTEM) แล้วนำไปรวมเพื่อกำจัดที่โรงงานกำจัดน้ำเสีย แทนที่จะปล่อยให้รวมกันกับน้ำฝนตามธรรมชาติ

3.3. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโรงงานกำจัดน้ำเสีย

จากการคาดประมาณเบื้องต้นของโรงกำจัดในบทที่ 4 ทำให้ต้องจักเตรียม พื้นที่สำหรับโรงงานบำบัดน้ำเสีย 725 ไร่ โดยกำหนดให้ที่ตั้งโรงงานกำจัดน้ำทิ้งอยู่ในบริเวณ ที่น้ำทิ้งจากชุมชนสามารถไหลระบายมารวมกันได้สะดวกโดยความต่างระดับตามธรรมชาติ จากการวิเคราะห์ความชันของพื้นที่ในแผนที่ 28 และการวิเคราะห์ทางไหลของน้ำ ในแผนที่ 6๗ พบว่า พื้นที่ของเมืองทางใต้และตะวันตกเฉียงใต้มีความชันสูงแล้วค่อย ๆ ลาดต่ำลงไปทางเหนือและตะวันออกของเมือง แต่ทางตอนเหนือของเมืองมีลำน้ำลำตะคอง ไหลผ่าน ซึ่งเป็นอุปสรรคทำให้ไม่สามารถระบายน้ำจากชุมชนข้ามลำน้ำนี้ไปได้โดยสะดวก ที่ตั้งโรงงานกำจัดน้ำเสียจึงควรอยู่ทางตะวันออกเพื่อให้สามารถระบายน้ำที่บำบัดแล้วลงสู่ ทางน้ำธรรมชาติทางปลายน้ำได้ และทำให้น้ำที่นั่นไม่ไหลเข้าไปปะปนกับแหล่งน้ำกินซึ่งใช้ สำหรับห่าน้ำประปาของเมืองซึ่งสูบจากต้นน้ำลำตะคอง และยังสะดวกในการที่ท่อระบายน้ำ เมนของเมืองสามารถวางตามแนวลาดของพื้นที่ตามธรรมชาติ คือจากตะวันตกเฉียงใต้ไปทาง ตะวันออก

ที่ตั้งโรงงานกำจัดน้ำเสียได้กำหนดไว้ในแผนที่ 62 เหตุที่เลือกที่ตั้งอยู่ใน บริเวณตะวันออกข้ามทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือออกไปเพราะพื้นที่ในบริเวณนี้มีมีการ

คมนาคมติดต่อกับเมืองไม่สะดวก เนื่องจากมีทางรถไฟตัดผ่าน ดังนั้นพื้นที่บริเวณนั้นจึงมีแนว
โน้มการขยายตัวของชุมชนต่ำ และที่ดินมีราคาถูก เหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งโรงงานกำจัดน้ำเสีย
ซึ่งต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ ทำให้ราคาต่ำกว่าก่อสร้างโรงงานทั้งหมดลดน้อยลง และโรงงานกำจัด
น้ำเสียมิได้มีความจำเป็นในการคมนาคมติดต่อกับชุมชนเมืองมากนัก จึงไม่เป็นปัญหาเกี่ยวกับ
อุปสรรคในด้านการคมนาคม ประกอบพื้นที่ดินเป็นที่ลุ่มทำให้ไม่คงเสถียรค่าชุกบ่อน้ำทิ้งมาก

เมื่อพิจารณาถึงผลการสร้างโรงงานกำจัดน้ำเสียในพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบ
จะเห็นว่า โรงงานแห่งนี้มีผลในการช่วยบรรเทาความเดือดร้อนของพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบ
ซึ่งเดิมต้องได้รับผลเสียหายจากน้ำทิ้งของเมืองซึ่งมิได้มีการบำบัดที่ถูกต้อง ทำให้ผลผลิตตกต่ำ
และเมื่อมีการตั้งโรงงานบำบัดน้ำเสียขึ้น พื้นที่เกษตรเหล่านี้จะมีน้ำสำหรับการเพาะปลูกมาก
ขึ้นด้วย

3.4. นโยบายการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมภายในเมืองจันทน์ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.4.1 ชุกลอกหนองน้ำขนาดใหญ่ทางตอนใต้คือ บึงคาร์วี และหนองบัวรอง
ให้มีความลึกเฉลี่ยประมาณ 2.00 เมตร ซึ่งจะทำให้สามารถกักเก็บน้ำฝนได้ 800,000
ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็นพื้นที่รับน้ำฝน 19 ตารางกิโลเมตร ต่อปริมาณฝนตกเฉลี่ย 40 มม.
ต่อวัน ซึ่งเพียงพอสำหรับการป้องกันน้ำฝนจากพื้นที่เนินเขาทางใต้ในเขตทหาร หล่อเข้าสู่
ตัวเมือง น้ำที่กักเก็บไว้ในหนองน้ำนี้จะค่อยค่อยระบายลงสู่คูเมือง

3.4.2 ชุกลอกคูเมือง เพื่อใช้เป็นลำธารระบายน้ำแบบเปิดขนาดใหญ่ของเมือง
และสร้างสถานีสูบน้ำ ทางปลายสุดคูเมืองด้านเหนือเพื่อระบายน้ำลงสู่คลองปลายลำน้ำลำตะคอง

3.4.3 จัดสร้างระบบระบายน้ำแบบแยกระหว่างท่อระบายน้ำฝนและท่อระบาย
น้ำจากชุมชนตามแนวถนนทุกสายภายในชุมชนเมืองสำหรับท่อระบายน้ำฝน ให้ระบายลงสู่คู
เมืองเพื่อสูบลงสู่ลำตะคอง ส่วนน้ำทิ้งจากชุมชนให้แยกระบายลงสู่โรงงานกำจัดน้ำเสียเพื่อ
กำจัดความสกปรกก่อนจะระบายลงสู่ลำตะคองภายหลัง

3.4.4 กำหนดให้พื้นที่เนินเขาทางตอนใต้ ซึ่งมีสภาพความชันของพื้นที่มากกว่า

2.5% ไม่เหมาะสมสำหรับการตั้งถิ่นฐานแต่มีสมรรถนะของดินเหมาะสำหรับการเพาะปลูกพืชไร่ และมีสภาพภูมิประเทศเป็นเนินมีภูมิทัศน์ดีให้ใช้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือสวนสาธารณะสำหรับเมืองในอนาคต และขอความร่วมมือจากทหารให้ปลูกต้นไม้ เพื่อช่วยกักซับน้ำและชะลอการไหลของน้ำฝนจากที่ลาดชันอย่างรวดเร็วซึ่งจะชะหน้าดินที่อุดมสมบูรณ์เป็นตะกอนปะปนกับน้ำ ทำให้หนองน้ำและทางระบายน้ำภายในเมืองคืบเขิน

4. นโยบายเกี่ยวกับการไฟฟ้า

4.1 เสริมสร้างโครงข่ายไฟฟ้าในบริเวณชุมชนเคมซึ่งยังขาดแคลน บริการไฟฟ้าภาคการวิเคราะห์ในบทที่ 5 ดังรายละเอียดในแผนที่ 45

4.2 จัดสร้างโครงข่ายไฟฟ้าให้เพียงพอกับการขยายพื้นที่ชุมชนในอนาคตโดยต้องจัดให้มีขึ้นก่อนในพื้นที่ซึ่งต้องการส่งเสริมให้มีการตั้งถิ่นฐาน

4.3 ปริมาณกระแสไฟฟ้าจะต้องจัดให้มีอย่างเพียงพอและสม่ำเสมอไม่ขาดตอนสำหรับกิจกรรมทุกประเภท ภายในชุมชนซึ่งได้แก่ การพักอาศัย การพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น

5. นโยบายเกี่ยวกับการกำจัดขยะ

5.1 เพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการขนถ่ายขยะจากพื้นที่ชุมชนให้เพียงพอับความต้องการในปัจจุบัน และในอนาคต ทั้งในแง่กำลังคน รถขยะ และอุปกรณ์อื่น ๆ

5.2 กำจัดขยะโดยวิธี **SANITARY LAND FILL** ทั้งนี้ให้สอดคล้องกับนโยบายการขยายพื้นที่ชุมชนโดยใช้ขยะถมพื้นที่ซึ่งเหมาะสมสำหรับการตั้งถิ่นฐานที่ยังมีระดับพื้นที่ต่ำ

มาตรการควบคุมการขยายตัวและการใช้ที่ดินของเมือง (LAND USE CONTROL TECHNIQUE)

นโยบายการใช้ที่ดินของเมืองจะต้องมีมาตรการที่เหมาะสมเพื่อให้การพัฒนาเป็นไปตามที่กำหนด มาตรการในการควบคุมการใช้ที่ดินมี 2 แบบ คือ

1. มาตรการในทางบวก (POSITIVE TECHNIQUE) โดยให้การส่งเสริมและให้สิ่งจูงใจเพื่อชักนำการพัฒนาให้เป็นไปในทิศทางที่ได้กำหนดไว้
2. มาตรการในทางลบ (NEGATIVE TECHNIQUE) เป็นวิธีการที่ใช้กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ตราขึ้นเป็นกฎหมายเพื่อบังคับให้มีการใช้ที่ดินตามที่ได้กำหนดไว้

การควบคุมการใช้ที่ดินสำหรับเมืองหลักนครราชสีมาซึ่งต้องการส่งเสริมให้มีการพัฒนาควรจะใช้มาตราในทางบวกเพื่อจูงใจให้เกิดการพัฒนาเมืองโดยส่วนรวม แต่ใช้มาตรการในทางลบ เพื่อควบคุมการพัฒนานั้นให้มีระเบียบระบบที่เหมาะสมในแง่การผังเมือง ดังนั้นจึงเสนอมาตรการ การควบคุมการใช้ที่ดินของเมืองโดยผสมผสานทั้งมาตราบวกและลบดังนี้คือ

มาตรการในทางบวก (POSITIVE TECHNIQUE)

1. การเสริมสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพื่อปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเคมซึ่งมีปัญหาและจูงใจให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณที่เหมาะสม ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วนคือ

1.1 ระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคมเป็นโครงสร้างหลักที่ต้องจัดให้มีขึ้นก่อน ในพื้นที่ที่ต้องการให้มีการพัฒนาเพื่อจะนำไปให้เกิดการขยายตัวของชุมชนและจัดให้มีครบสำหรับพื้นที่ชุมชนที่มีอยู่เคม

1.2 ระบบสาธารณูปการ และการบริการชุมชน เช่น โรงเรียน สถานีอนามัย โรงพยาบาล และศูนย์กลางชุมชน จำต้องจัดให้มีเพื่อสนับสนุน ภายหลังจากที่เกิดมีชุมชนแล้ว และจัดให้มีขึ้นสำหรับพื้นที่ชุมชนเคมที่ยังขาดแคลน

2. การควบคุมการขยายตัวทางการใช้ที่ดินของเมืองให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดได้นั้น รัฐบาลส่วนท้องถิ่นจะต้องพยายามรวบรวมพื้นที่ดิน ซึ่งยังไม่ได้รับการพัฒนาและมีราคาถูกแต่ได้วิเคราะห์แล้วว่าเหมาะสมสำหรับการขยายตัวของชุมชน เพื่อจัดเตรียมไว้

สำหรับจัดสร้างบริการสาธารณประโยชน์ที่จำเป็นสำหรับชุมชนในชนาคค ซึ่งจะช่วยใหสามารถ
ประหยคงบประมาณการพัฒนาของรัฐ หรือรัฐอาจนำที่ดินมาขายต่อให้แก่เอกชน เพื่อให้เข้าไป
ลงทุนในโครงการเกี่ยวกับการเคหะ หรือนิคมอุตสาหกรรม โดยรัฐช่วยเสริมสร้างโครงสร้าง
พื้นฐานให้ และเข้าควบคุมโครงการ

3. รัฐบาลส่วนท้องถิ่น ให้ความร่วมมือในการพัฒนาเมืองและที่ดินแก่เอกชนโดย
ส่งเสริมให้มีการจัดตั้งองค์การหรือบริษัทพัฒนาที่ดิน โดยรัฐให้ความช่วยเหลือด้านวิชาการ
ผู้เชี่ยวชาญ และรัฐเป็นผู้กำหนดแนวทาง แผนผัง และโปรแกรม การจัดสาธารณูปโภค
การใช้ที่ดิน ความจุ ความหนาแน่นประชากรและอาคาร

4. ประกาศเขตส่งเสริมการลงทุนพัฒนาที่ดินภายในเขตเมือง โดยให้การสนับสนุน
ด้านเงินทุน สินเชื่อจากส่วนกลาง และลดหย่อนภาษีสำหรับโครงการที่ลงทุนในเขตส่งเสริม
โดยหลักการนี้รัฐจะเป็นผู้ชี้แนะพื้นที่ที่จะส่งเสริม และทิศทางการพัฒนาได้ เพราะรัฐเป็นผู้กำหนด
พื้นที่ที่จะได้รับการส่งเสริม การลงทุน หรือไม่ให้การส่งเสริมด้วย ทำให้การพัฒนาการใช้ที่ดิน
ของเมืองเป็นไปอย่างมีระเบียบสอดคล้องกับแนวนโยบายหลักของเมือง

พื้นที่ซึ่งควรประกาศเป็นเขตการส่งเสริมการลงทุนพัฒนาสำหรับเมืองหลัก
นครราชสีมา มีดังนี้คือ

4.1 เขตส่งเสริมการลงทุนเป็นที่พักอาศัย ใกล้เคียง

- 4.1.1 พื้นที่คอนเทเนอระหว่างคลองชลประทาน และลำตะคอง
- 4.1.2 พื้นที่ระหว่างถนนมุขมนตรี มิตรภาพ ซอยสมอราย ลวายเรียง
- 4.1.3 พื้นที่คอนเทเนอระหว่างถนนมิตรภาพ BY PASSและถนนสุนทรารายณ์
- 4.1.4 พื้นที่ระหว่างลำตะคองกับถนนมิตรภาพ
- 4.1.5 พื้นที่ด้านตะวันออกนอกคูเมือง

4.2 เขตส่งเสริมการลงทุนเป็นย่านอุตสาหกรรมใกล้เคียง

- 4.2.1 พื้นที่บริเวณท่าบลจอหอ ริมถนนสุนทรารายณ์
- 4.2.2 พื้นที่ทางตะวันออกเฉียงใต้ บริเวณท่าบลหวัทะเล ริมถนนโชคชัย

4.3 เขตส่งเสริมการลงทุนเป็นย่านพาณิชย์กรรม ได้แก่

4.3.1 พื้นที่นอกคูเมืองด้านตะวันตกระหว่างถนนมิตรภาพ ถ.สุรนารี
ถ.บัวรอง ถ.โพธิ์กลาง ถ.จอมสุรางค์ยาตร์

4.3.2 พื้นที่ภายในคูเมืองเดิม ระหว่าง ถ.ชุมพล ถ.ราชดำเนิน
ถ.อัมพางค์ ถ.จอมพล ซึ่งมีอาคารบางส่วนทรุดโทรม และอาจรื้อถอนเพื่อปรับปรุงประสิทธิ
ภาพการใช้ที่ดินใหม่ ให้คุ้มกับคุณค่าของพื้นที่

มาตรการในทางลบ (NEGATIVE TECHNIQUE)

1. กำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการทำประโยชน์
พื้นที่ดิน โดยจะมีการเรียกเก็บภาษีที่ดิน สูงขึ้นเรื่อย ๆ หากละทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าไม่ใช้
ประโยชน์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด รายละเอียดเกี่ยวกับขนาดที่ดิน และระยะเวลาซึ่ง
จะบังคับจะต้องมีการศึกษาเพื่อเสนอเป็นกฎหมายท้องถิ่นต่อไป โดยวิธีการนี้จะทำให้มีการ
ลงทุน เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน บังคับการกักตุนเพื่อเก็งกำไรจากที่ดิน และให้
โอกาสแก่ผู้มีความสามารถในการลงทุนเข้าไปพัฒนาพื้นที่ว่าง ซึ่งมีแนวพัฒนาสูงภายในเมืองได้

ตามร่าง พ.ร.บ. แก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไม่ให้มีการถือครอง
พื้นที่ว่างสำหรับแต่ละกิจกรรมเกินกว่าเกณฑ์ต่อไปนี้คือ พื้นที่เกษตรกรรม 50 ไร่ พื้นที่
อุตสาหกรรม 10 ไร่ พื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม และพักอาศัย 5 ไร่ แต่มาตรการในการ
ควบคุมของร่าง พ.ร.บ. นี้แตกต่างจากมาตรการที่เสนอแนะคือ พ.ร.บ. นี้กำหนดระยะเวลา
เวลาถือครองไว้ หากเกินกว่าเวลาที่กำหนดและมีได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้อำนาจรัฐที่จะนำ
ที่ดินนั้นมาบรรเทาขาย หรือบังคับให้ขายแก่รัฐ ซึ่งมาตรการดังกล่าวเป็นมาตรการที่รุนแรง
กว่าและยากแก่การดำเนินการให้เป็นจริง เพราะรัฐจะต้องมีเงินทุนและกำลังคนมากพอที่จะ
เข้าจัดการให้เป็นไปตามมาตรการดังกล่าว

2. กำหนดเป็นกฎหมายการแบ่งย่าน และผังเฉพาะ (ZONING AND SUBDIVISION
CONTROL) โดยสำนักผังเมืองและหน่วยงานวางผังท้องถิ่น เพื่อกำหนดการใช้ที่ดิน

ขนาดแปลงที่ดินที่เล็กที่สุดที่จะทำการพัฒนา พื้นที่เว้นว่าง ระยะเวลา ความสูงอาคาร จำนวน

จำนวนชั้นกฎหมายนี้เป็นกฎหมายที่จะช่วยจัดระเบียบการพัฒนาพื้นที่ภายในเมืองให้ถูกต้องตาม
มาตรฐานที่ควรจะเป็นในแง่การผังเมืองซึ่งเป็นเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยควบคุมการใช้ที่ดิน
ของเมืองให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ แต่ขั้นตอนและวิธีการในการกำหนด ผังการใช้
ที่ดิน ยังต้องมีการแก้ไขปรับปรุงเพื่อให้กฎหมายผังเมืองที่จะประกาศใช้ ได้รับการยอมรับ
จากประชาชนมากขึ้นโดย

2.1 ให้ประชาชนในท้องถิ่นคัดเลือกผู้แทนเป็นกรรมการพิจารณาผังเมือง
ของตน ร่วมกับนักวิชาการผังเมืองของส่วนราชการและประกาศให้ประชาชนทราบเป็นขั้น
ตอนอย่างทั่วถึงนอกจากนี้ยังต้องมีการเผยแพร่ความรู้ด้านการผังเมือง เพื่อให้ประชาชน
ตระหนักในความสำคัญและจำเป็นต้องมีการวางผัง

2.2 วางผังเมืองโคยมียังโครงสร้างในแง่เศรษฐกิจและสังคมของเมือง
เป็นกรอบ ไม่นับหนักเฉพาะการพิจารณาในแง่กายภาพ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าจะต้องมี
การวางแผนเป็นขั้นตอน ครบถ้วนทุกระดับทั้งภาค, จังหวัด, และเมือง

2.3 มีหน่วยงานวางผังท้องถิ่นซึ่งมีความรู้ ความชำนาญในแง่ผังเมือง
เป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามผัง โดยกำหนดให้กรพิจารณาอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารภายใน
เขตเมืองไม่ว่าเพื่อกิจกรรมของรัฐหรือเอกชน ต้องผ่านการพิจารณาของหน่วยงานวางผัง
ท้องถิ่น

3. ใช้มาตรการทางภาษีสำหรับพื้นที่ชุมชนเดิมซึ่งมีการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมและ
ต้องการจำกัดหรือให้มีการเปลี่ยนแปลง โดยกำหนดระดับการเสียภาษีสำหรับบริเวณที่มีการ
ใช้ที่ดินไม่ตรงตามกฎหมายการแบ่งย่านในอัตราสูง จนไม่คุ้มที่จะใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้น ทำ
ให้มีการขายและโยกย้ายไปตั้งในบริเวณอื่นที่เหมาะสมต่อไป และทำให้รัฐสามารถซื้อพื้นที่
ดินนั้นในราคาถูกเพื่อนำมาใช้สำหรับการพัฒนาที่เหมาะสม

แผนที่

แสดง

ผังเสนอแนะการใช้

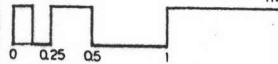
- เขตที่อยู่อาศัย
- เขตพาณิชย์กรรม
- เขตอุตสาหกรรม
- เขตสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ
- เขตสวนสาธารณะ สนามกีฬา
- เขตสถาบันราชการ
- เขตสถาบันการศึกษา
- เขตอนุรักษ์, เขตสถาบันการศาสนา
- บริเวณโครงการปรับปรุงแหล่ง

— ทางจังหวัด ทางหลวงแผ่นดิน

— ถนนสายประธาน ถนนหลัก

- สถานีรถไฟ
- สถานีขนส่ง
- สนามบิน
- โรงกรอง และจ่ายน้ำประปา
- โรงกำจัดน้ำเสีย
- ตำแหน่งที่ตั้งโรงเรียนที่เสนอ

แผนที่ เมืองนครราชสีมา



ที่มา :

๐๐๕

ข้อเสนอแนะกิจกรรมแต่ละประเภทของนโยบายการใช้ที่ดินเมืองนครราชสีมา

1. ในเขตที่อยู่อาศัย ที่แสดงไว้ในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดิน , อาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. ถนน ทางเท้า ทางเดิน ท่อประปา ท่อระบายน้ำ เสาและสายไฟฟ้า โทรเลขหรือโทรศัพท์ เคเบิล และท่อสาธารณูปโภคอื่น ๆ

2. ที่โล่ง สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น หรือที่สำหรับใช้ในการเกษตรกรรม

3. บ้านอยู่อาศัยเป็นหลัก ๆ ซึ่งมีใช้เป็นเรือนแถว ห้องแถว หรือตึกแถว และมีได้ใช้อาคารนั้นเพื่อประกอบการค้า หรือดำเนินกิจการโรงแรม

4. สำนักงานวิชาชีพที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร และตั้งอยู่ในบ้านอยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงสถานพยาบาลที่มีเตียงรับผู้ป่วยค้างคืน หรือสถานพยาบาลรักษาสัตว์

5. โรงจอดรถยนต์ ที่ใช้เป็นส่วนประกอบของอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดินแปลงนั้น และมีได้ใช้เพื่อการค้า

6. ร้านค้าย่อย เพื่อบริการสินค้าของใช้ภายในชุมชนชนากพื้นที่และระยะห่างระหว่างร้านให้ถือตามข้อกำหนดผังเฉพาะของแต่ละพื้นที่ซึ่งออกโดยหน่วยงานท้องถิ่น

7. อาคารที่อยู่อาศัยรวมหลายครอบครัวซึ่งเป็นอาคารจุกโดยมีระยะห่างจากอาคารจุกอื่นไม่น้อยกว่า 200 เมตร

8. หอพักต่าง ๆ ซึ่งมีใช้ห้องแถว หรือตึกแถว โดยมีระยะห่างจากหอพักอื่นไม่น้อยกว่า 200 เมตร

9. อาคารเกี่ยวกับการศาสนาต่าง ๆ

10. โรงเรียนอนุบาล สถานที่รับเลี้ยงเด็ก ห้องสมุด ศูนย์เยาวชน โรงเรียนชั้นประถมศึกษา และโรงเรียนชั้นมัธยมศึกษาหรือเทียบเท่า

11. ป้ายโฆษณาหรือประกาศของทางราชการ และป้ายของเอกชนเพื่อสาธารณประโยชน์โดยเฉพาะ

12. ที่ทำการหรือสถานีย่อยของการประปา การไฟฟ้า การระบายน้ำ การประณีตโทรเลข และโทรศัพท์

13. สถานทูต สมาคม สโมสร พิพิธภัณฑ์ อาคารเกี่ยวกับการศึกษาระดับต่าง ๆ และสถานที่ราชการ เว้นแต่ศาลากลางจังหวัดหรือที่ทำการเทศบาล

14. โรงพยาบาล หรือสถานพยาบาล ซึ่งมีที่ว่างจากแนวเขตที่ดินโดยรอบ เป็นระยะไม่น้อยกว่าความสูงของตัวอาคารที่สร้างแต่ต้องไม่ต่ำกว่า 10 เมตร

15. เรือนแถวหรือตึกแถว ซึ่งปกคลุมพื้นที่ดินไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร หรือสิบลูกหา เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเฉพาะ และตั้งอยู่ห่างจากเรือนแถว หรือตึกแถวอื่น ไม่น้อยกว่า 20 เมตร

16. การอุตสาหกรรมประเภท ซึ่งไม่ก่อให้เกิดมลพิษแก่สภาวะแวดล้อม

17. โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 40 ห้อง และตั้งอยู่ห่างจากบริเวณสถานบัน การศึกษาหรือสถาบันการศาสนา ไม่น้อยกว่า 200 เมตร หรือห่างจากบริเวณโรงแรมอื่น ไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร

18. อาคารที่อยู่อาศัยรวมหลายครอบครัว ซึ่งเป็นอาคารชุด

2. ในเขตพาณิชย์กรรม ที่แสดงไว้ในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดิน อาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน ในลักษณะต่อไปนี้

1. เพื่อธุรกิจการค้า และการพาณิชย์

2. การติดตั้งป้ายโฆษณาต่าง ๆ ของโรงแรมสรรพในบริเวณโรงแรมเหล่านั้น

3. การติดตั้งป้ายโฆษณา ป้ายชื่อต่าง ๆ ซึ่งมีพื้นที่รวมไม่เกิน 10 ตารางเมตร บนที่ดินหรืออาคาร โดยไม่ต่ำกว่าเสาธงออกมาเกินกว่า 1 ใน 20 ส่วนของความกว้างของทางสาธารณะนั้น แต่จะต่องไม่เกิน 2 เมตร และส่วนที่ยื่นล้ำจะต้องสูงจากระดับทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 5 เมตร

3. ในเขตอุตสาหกรรม ที่แสดงไว้ในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดิน อาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. การสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น การประปา การไฟฟ้า การระบายน้ำ การไปรษณีย์โทรเลข โทรศัพท์ การคมนาคม ถนนบิน สถานีรถไฟ

ท่าเรือ สถานีขนส่งต่าง ๆ การสื่อสาร สถานีวิทยุ สถานีโทรทัศน์ และอาลา

2. การอุตสาหกรรมหนัก

3. คลังสินค้าทุกชนิด และของอุตสาหกรรมทุกประเภท

4. การกีดกั้งป้ายโฆษณาหรือป้ายชื่อต่าง ๆ ซึ่งมีพื้นที่ไม่เกิน 20 ตารางเมตร

บนที่ดินหรืออาคาร โดยไม่ยื่นล้ำทางสาธารณะ

4. ในเขตสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ ที่แสดงไว้ในแผนผัง

กำหนดการใช้ที่ดินท้ายข้อกำหนดนี้ อนุญาตให้ใช้ที่ดินอาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้

1. ร้านค้า หรือตึกแถวของสถานีรถไฟ หรือสถานีขนส่งต่าง ๆ ซึ่งมีพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินรวมไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินแปลงนั้น

2. ในที่ดินของทางราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ใช้เป็นที่ปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้าง รวมทั้งโรงอาหาร หรือร้านค้าย่อย สำหรับให้ข้าราชการ พนักงานหรือลูกจ้าง โดยมีพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินรวมได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงนั้น

3. ในที่ดินของเอกชนให้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับปลูกสร้างบ้านเป็นหลัง ๆ แต่ละปลูกอาคารพักอาศัยรวม เช่น อาคารชุด หรือเรือนแถว หรือห้องแถว หรือตึกแถว ไม่ได้ ยกเว้นแต่ละปลูกเพื่อให้ข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้าง เป็นที่อยู่อาศัย รวมทั้งโรงอาหารหรือร้านค้าย่อย สำหรับให้ข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้าง โดยมีพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินรวมได้ไม่เกิน ร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงนั้น

5. ในเขตสวนสาธารณะ และสนามกีฬา ที่แสดงไว้ในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดินอาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. สวนสนุกอาคารเกี่ยวกับการศาสนา หรืออาคารการศึกษา

6. ในเขตสถาบันราชการ ที่แสดงไว้ในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดิน อาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 เว้นแต่สวนสนุก
2. สถานที่ทำการของราชการ รัฐวิสาหกิจ สมาคม สโมสร มูลนิธิ องค์การระหว่างประเทศหรือสถานทูต
3. ในที่ดินของทางราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ใช้เป็นที่ปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ พนักงาน และลูกจ้าง
7. ในเขตสถาบันการศึกษา ที่แสดงไว้ในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดิน อาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1(8) โดยไม่ต้องมีระยะห่างจากหอดักอื่น และข้อ 6(1), (3) รวมทั้งสมาคม สโมสร มูลนิธิเกี่ยวกับการศึกษา
8. ในเขตสถาบันการศาสนา ที่แสดงไว้ในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดิน อาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน ในลักษณะตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 7 รวมทั้งสมาคม มูลนิธิที่เกี่ยวกับการศาสนา
9. ในเขตที่เว้นว่าง ที่แสดงในผังเสนอแนะสำหรับการใช้ที่ดิน ให้ใช้ที่ดิน อาคารบนที่ดินหรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 1.(1), (2)